

## **I nuovi adempimenti per l'amministratore del condominio alla luce del Regolamento Europeo n. 679/2016 sulla protezione dei dati personali**

---

La privacy nel condominio è un tema che è già stato affrontato dal 2003 dal Garante Privacy che ha preso in esame i casi che più frequentemente emergono nella vita condominiale: dall'assemblea all'accesso agli archivi, dalle comunicazioni agli interessati ai rapporti con l'amministratore. Quindi non si tratta di adempimenti completamente nuovi ma che con l'applicabilità del nuovo Regolamento UE 2016/679 sulla protezione dei dati personali delle persone fisiche diventano più pregnanti.

L'amministratore di condominio utilizza necessariamente i dati dei condomini e di chiunque detiene un diritto reale o di godimento di un immobile presente all'interno del condominio, e svolge ogni giorno operazioni sui dati personali per gestire il bene comune.

Pertanto dovrà necessariamente rispettare il regolamento in ogni sua parte tenuto conto della responsabilità e delle sanzioni in esso previste (artt. 83-84 Reg. UE 2016/679).

Una prima domanda sorge spontanea: ma le incombenze previste del GDPR (General Data Protection Regulation) sono a carico del condominio o dell'amministratore?

Per rispondere a questa domanda occorre partire dalla suddivisione delle figure responsabili inserite nel Regolamento. Esso riconosce tre distinte figure:

- Titolare del trattamento: colui che assume le decisioni in ordine alle finalità, alle modalità del trattamento di dati personali e agli strumenti utilizzati, ivi compreso il profilo della sicurezza ;
- Responsabile del trattamento: colui che per conto del titolare svolge i compiti assegnati e seguendone le istruzioni, utilizzando i dati personali raccolti dal titolare secondo determinate finalità;
- Responsabile per la protezione dei dati: soggetto, interno od esterno, che, in completa autonomia e piena indipendenza, cura, controlla e sorveglia che il trattamento dei dati sia svolto secondo misure adeguate. Non è obbligatoria la nomina a meno che non si tratti di gestione di supercondomini o gestioni su "larga scala".

Ora, le tre figure citate trovano una collocazione precisa nell'amministrazione di condominio. Il Condominio è riconosciuto come "*Titolare del trattamento dei dati*" mentre l'amministratore può

essere nominato in veste di responsabile del trattamento, poiché agisce sempre in nome e per conto del Condominio, avendone la rappresentanza legale.

Altra figura che, tuttavia, non è contemplata nel Regolamento è il vecchio incaricato del trattamento, colui che tratta i dati per conto del condominio, avendone ricevuto delega e “incarico” appunto da parte dell’amministratore. Ad esempio, chi cura la video sorveglianza, il consulente del lavoro, il commercialista, il consulente informatico o webmaster.

Il titolare, quindi i condomini stessi, nella nomina dell’amministratore dello stabile per i compiti richiamati dall'articolo 1130 del Codice Civile o per altri servizi proposti nell'offerta presentata, dovranno verificare sotto la loro responsabilità diretta, che il professionista nominato presenti *"garanzie sufficienti per mettere in atto misure tecniche e organizzative adeguate in modo tale che il trattamento soddisfi i requisiti del regolamento e garantisca i diritti dell'interessato"*.

Quali sono, dunque, i nuovi compiti per l’amministratore di condominio?

L'amministratore, quale responsabile del trattamento, dovrà:

- trattare i dati solo secondo le finalità e le modalità del suo mandato e dettate dalla legge (obbligo giuridico);
- garantire la riservatezza delle persone da lui autorizzate al trattamento dei dati (collaboratori);
- adottare e dare evidenza delle misure di sicurezza presenti presso il suo studio;
- assistere il titolare del trattamento, il condominio, nel garantire i diritti degli interessati;
- assistere il titolare del trattamento, il condominio, al rispetto delle misure di sicurezza dei dati trattati, ai rapporti con l'Autorità di controllo, Garante, a valutare l'impatto di nuovi trattamenti; al rispetto dei diritti degli interessati da parte del titolare;
- consentire le ispezioni da parte del titolare per la verifica del rispetto del GDPR;
- informare immediatamente il titolare se uno dei trattamenti violi il regolamento o vi siano violazione dei dati in suo possesso.

### Dati personali

Partendo dal concetto di dati personali, il Regolamento li definisce come qualsiasi dato concernente una persona fisica che possa identificarla o renderla identificabile, come elementi della sua identità fisica, fisiologica, genetica, psichica, economica, sociale e culturale. Nel caso dell’amministrazione di condominio, i dati personali sono unicamente quelli che non eccedono le finalità di gestione e amministrazione (dati anagrafici, indirizzo, ecc.) degli stabili.

Possano inoltre essere utilizzati:

- i numeri di telefono fisso, cellulare o indirizzo di posta elettronica se già indicati in elenchi pubblici o forniti direttamente dal condomino, fermo restando il fatto che il loro utilizzo deve essere ponderato secondo le regole del buon senso;
- i dati sensibili (stato di salute) o giudiziari, indispensabili per l'amministrazione del condominio.

Ciò è possibile attraverso:

- l'acquisizione di informazioni che consentono di identificare e contattare i singoli partecipanti al condominio - siano essi proprietari, usufruttuari, conduttori o comodatari - chiedendo le generalità comprensive di codice fiscale, residenza o domicilio; oppure
- la richiesta di dati catastali: la sezione urbana, il foglio, la particella, il subalterno e il comune. Non può invece chiedere, perché risulterebbe eccedente, copia della documentazione come ad esempio l'atto di compravendita in cui sono riportati i dati.

I dati da raccogliere e raccolti ai fini della valutazione delle condizioni di sicurezza riguardano le parti in comune dell'edificio e non le singole unità immobiliari.

### Trattamento dei dati personali

Il Regolamento definisce il trattamento dei dati personali *“qualsiasi operazione o insieme di operazioni compiute con o senza l'ausilio di processi automatizzati applicati ai dati personali, come la raccolta, la registrazione, la conservazione, la modifica, l'uso, la trasmissione e diffusione, la cancellazione o distruzione e la limitazione, ovvero la possibilità di limitare il trattamento in futuro”*.

Nella gestione del condominio, il momento più critico circa il trattamento dei dati è sicuramente in sede di assemblea, nella quale una serie di dati e di informazioni possono essere rese disponibili anche a terzi. Si pensi, ad esempio, alla partecipazione di terzi estranei al condominio come tecnici o consulenti per particolari questioni: tale partecipazione è limitata a quella determinata questione ed è opportuno che gli stessi siano vincolati da un obbligo di riservatezza che debbono sottoscrivere. In tema di riservatezza, è indispensabile accertarsi che i dati aziendali, le informazioni non vengano trafugati dai dipendenti o collaboratori, sia durante le attività lavorative che eventualmente a fine rapporto. Oltre alle misure di sicurezza che si debbono predisporre, come vedremo in seguito, è necessario predisporre anche un documento che ogni dipendente e collaboratore dovranno sottoscrivere e con il quale si definiscono in modo chiaro le regole di riservatezza aziendale.

Altra situazione è la videoregistrazione dell'assemblea che può essere effettuata a patto che le registrazioni siano opportunamente custodite dall'amministratore del condominio e con il preventivo consenso informato scritto di tutti i partecipanti.

Altro luogo in cui la gestione del trattamento dei dati viene in rilievo è la bacheca condominiale che è predisposta alla divulgazione di informazioni inerenti la gestione dell'immobile. Il Garante Privacy ha previsto che nella bacheca condominiale:

- Non possono essere inserite comunicazioni concernenti i dati personali dei singoli condomini;
- Non possono essere affissi i verbali di assemblea per i condomini assenti;
- Non possono esservi contenute comunicazioni circa la morosità di uno o più condomini (argomento che può essere oggetto di discussione solo in assemblea).

### Principi e diritti

#### **Trasparenza**

L'obbligo di riservatezza, visto sopra, si deve raccordare con uno dei principi cardine del Regolamento: il principio di trasparenza.

Secondo il Regolamento, tale principio consiste nella tracciabilità del dato a favore dell'interessato e riguarda anche i tempi di risposta all'evasione di richieste presentate dagli interessati (trenta giorni) e l'esercizio dei diritti.

Ogni condomino infatti, in tema di trasparenza, ha diritto a conoscere:

- tutte le informazioni e i dati raccolti che lo riguardano;
- le spese e gli inadempimenti degli altri condomini, ad esclusione di quelle al di fuori dell'ambito condominiale per le quali vi è il divieto di diffusione. Questo dato lo può conoscere solo il singolo condomino in maniera privata e tale dato non può essere divulgato in forma collettiva come spesso accade (ad es. nelle assemblee).

Conseguentemente, l'amministratore ha l'obbligo di:

- comunicare ai creditori che ne facciano richiesta, i dati dei condomini morosi;
- aprire un conto corrente postale o bancario intestato al condominio per farvi transitare le somme percepite a qualsiasi titolo per conto del condominio stesso.

Ogni condomino ha diritto di prendere visione ed estrarre copia del rendiconto periodico; infatti, il Garante Privacy ha specificato che ad ogni condomino è consentito accedere alla documentazione e agli estratti bancari e/o postali del Condominio, tramite l'amministratore, e di ottenere copia senza alcuna limitazione (anche se contengono dati personali riferiti a terzi).

## **Accesso**

Il diritto di accesso consiste, secondo la definizione del Regolamento, nel diritto di conoscere e ottenere comunicazioni in relazione alle finalità e modalità del trattamento, alle categorie dei dati trattati, i destinatari, il periodo di conservazione, rettifica limitazione e cancellazione, in modo facile e a intervalli ragionevoli.

Ciascun condomino o chi vi abbia interesse, come per esempio il locatore, ha diritto di accedere esclusivamente ai dati che lo riguardano presentando domanda all'amministratore.

Esso ha diritto a farsi aggiornare, rettificare o integrare i dati che lo riguardano o chiedere la trasformazione, il blocco o la cancellazione se trattati contro la legge.

## **Oblio**

Connesso alla cancellazione sopra citata, è il diritto all'oblio, specificatamente introdotto dal Regolamento, che lo intende come la cancellazione dei dati personali o deindicizzazione di risultati totale o parziale di un motore di ricerca senza ritardo quando i dati non sono più necessari, quando vi è revoca del consenso, quando manca la base giuridica del trattamento o il trattamento è illecito. E' distinto dalla **limitazione** (che è il principio per cui gli scopi del trattamento debbono essere determinati, espliciti e legittimi) poiché in quest'ultima i dati vengono comunque conservati e dalla **opposizione** perché opposizione non significa cancellazione. Il diritto all'oblio può essere esercitato, ad esempio, in caso di cessazione del rapporto tra il condomino e l'amministratore, per cui il primo ha il diritto di ottenere la cancellazione e distruzione sia cartacea che digitale di tutte le informazioni personali che riguardano il condomino stesso. Ciò risponde a tre altri principi introdotti dal Regolamento, il principio di **minimizzazione**, per cui i dati debbono essere adeguati, pertinenti e limitati a quanto necessario rispetto alle finalità; **esattezza**, i dati debbono essere esatti e aggiornati; **limitazione della conservazione**: i dati debbono essere conservati per un arco di tempo non superiore al conseguimento delle finalità per le quali sono trattati.

## Condizioni legittimanti

Il trattamento, secondo i principi e i diritti suesposti, è legittimato a determinate condizioni che il Regolamento individua nel:

- consenso che è la manifestazione di volontà libera, specifica, informata e inequivocabile dell'interessato, con il quale lo stesso manifesta il proprio assenso mediante dichiarazione o azione positiva inequivocabile che i dati che lo riguardano siano oggetto di trattamento. Non è necessaria la forma scritta anche se questa lo rende più esplicito. Sarà il titolare del trattamento che dovrà dimostrare che l'interessato ha prestato il consenso;
- ottemperanza di un obbligo legale;

- legittimo interesse del titolare del trattamento: è l'interesse che prevale sui diritti, gli interessi e le libertà fondamentali dell'interessato e tale bilanciamento non spetta all'Autorità ma al medesimo titolare.

Rientra, in quest'ultima ipotesi, ad esempio, il discorso della videosorveglianza e dell'installazione di videocamere di sorveglianza, per cui occorre distinguere due concetti fondamentali e le relative finalità:

- la salvaguardia delle singole unità immobiliari: si ha nel caso in cui il singolo condomino installi tali apparecchi per fini esclusivamente personali e nell'ambito del proprio appartamento. Non si applicano, in tal caso, le norme sulla privacy, a meno che tali installazioni non eccedano il perimetro della propria abitazione. In tale caso è buona norma che l'amministratore richieda al condomino copia della relazione tecnica e dei campi di visione delle videocamere installate.

- il controllo delle aree comuni ai fini di sicurezza: devono in tal caso essere adottate le misure previste dal Codice della Privacy con le relative comunicazioni agli organi di controllo (Autorità di controllo). Inoltre:

1. Le telecamere devono essere segnalate con appositi cartelli, indicando anche le finalità;
2. Le registrazioni devono essere conservate per un periodo non maggiore a 24-28 ore (la necessità di un periodo più lungo deve essere verificata dal Garante Privacy);
3. Le telecamere devono riprendere solo le aree comuni;
4. I dati ripresi devono essere protetti con apposite misure di sicurezza.

Alle apparecchiature di videosorveglianza sono equiparati i videocitofoni a cui sono applicate per analogia le regole di cui sopra, salvo che siano installati da persone fisiche per uso strettamente personale.

### Misure di sicurezza e protezione dei dati

In questo ambito, il Regolamento introduce due nuovi concetti: *privacy by design* e *privacy by default*. Il titolare del trattamento deve operarsi in ogni modo per proteggere le persone predisponendo un'organizzazione *ad hoc* per il trattamento dei loro dati. Ciò significa anche adottare applicazioni e procedure operative rispettose della privacy. Queste procedure di protezione dei dati debbono essere presenti sin dalla progettazione e ridurre al minimo i trattamenti dei dati. Tutto ciò deve avvenire a monte e, quindi, prima di procedere al trattamento vero e proprio al fine di garantire, sin dall'inizio, tutte le garanzie indispensabili per tutelare i diritti degli interessati (*privacy by design*). Trattamento che per la *privacy by default* deve utilizzare misure tecniche e organizzative volte a trattare solo i dati necessari per una specifica finalità.

Cosa sarà necessario, quindi, per l'amministratore di condominio?

Per quanto riguarda il trattamento dei dati digitalizzato, dovrà anzitutto procedere

- con un elenco dei vari sistemi informatici che utilizza (pacchetto office, eventuali applicativi specifici come programma di fatturazione) e rendere disponibili le licenze;
- elencare i vari utenti che utilizzano i programmi informatici e quali modalità di accesso hanno;
- elencare quali sistemi Antivirus o Firewall sta utilizzando e che tipo di protezione ha attivato;
- definire il sistema di salvataggio dei dati informatici, frequenza e modalità di salvataggio;
- se utilizza sistemi in Cloud avere chiaro come vengono archiviati i dati e su quali server.

In secondo luogo, dovrà stabilire una modalità relativa alla **valutazione dei rischi**, ovvero indicare in termini numerici qual è il livello di probabilità e quindi il rischio che un dato possa essere violato.

I rischi sono identificati in funzione:

- del tipo di dato
- di come viene effettuato il trattamento
- di chi effettua il trattamento
- di quale impatto/conseguenze il rischio può avere

Al fine di poter oggettivare la Valutazione del Rischio, le sue componenti vengono suddivise nelle seguenti macro tipologie:

**Rischio di area** che dipende dal luogo dove gli strumenti sono ubicati.

Tale rischio è legato sostanzialmente:

- al verificarsi di eventi distruttivi (incendi, allagamenti, corti circuiti); oppure
- alla possibilità che terzi malintenzionati accedano nei locali dove si svolge il trattamento (rapine, furti, danneggiamenti da atti vandalici).

**Rischio legato al comportamento degli operatori**

- Furto di credenziali di autenticazione;
- Carenza di consapevolezza, disattenzione o incuria;
- Comportamenti sleali;
- Errore umano.

**Rischio legato agli strumenti utilizzati**

- Azione di virus informatici;
- Spamming o altre tecniche di sabotaggio;
- Malfunzionamento o degrado degli strumenti;
- Accessi esterni non autorizzati;

- Intercettazione di informazioni in rete

Uno strumento valido e introdotto dal Regolamento per la valutazione dei rischi è il c.d. Registro dei Trattamenti.

### Tutela dei minori

Il Regolamento presta molta attenzione alla tutela dei minori. Pertanto, se l'amministratore gestisce stabili di associazioni o scuole che accolgono personale minore con età inferiore ai 16 anni, dovrà mettere in atto sistemi per verificare l'età delle persone e per raccogliere il consenso dei genitori o dei tutori per l'elaborazione dei dati personali.