



**La privacy in condominio**

SOLE 24ORE- A.N.A.C.I.

24 settembre 2019

# **LA DISCIPLINA DELLA PRIVACY IN CONDOMINIO**

**Avv. Augusto Cirila**

TAX LEGAL  
ADVISORY

# **Il diritto alla riservatezza**

## **Carta dei diritti fondamentali della UE**

### **Art. 8 Diritto al rispetto della vita privata e familiare**

**1. Ogni persona ha diritto al rispetto della propria vita privata e familiare, del proprio domicilio e della propria corrispondenza.**

**2. Non può esserci ingerenza di una autorità pubblica nell'esercizio di tale diritto, salvo che tale ingerenza sia prevista dalla legge o costituisca una misura che, in una società democratica, è necessaria alla sicurezza nazionale, alla pubblica sicurezza, al benessere economico del paese, alla difesa dell'ordine e alla prevenzione dei reati, alla protezione della salute o della morale, o alla protezione dei diritti e delle libertà altrui.**

**La protezione delle persone è un diritto assoluto**

## **La protezione dei dati personali**

**La rapidità dell'evoluzione tecnologica e la globalizzazione comportano nuove sfide per la protezione dei dati personali.**

**La portata della condivisione e della raccolta di dati personali è aumentata in modo significativo.**

**Sempre più spesso, le persone fisiche rendono disponibili al pubblico informazioni personali che li riguardano.**

**La tecnologia ha trasformato l'economia e le relazioni sociali, facilitando ancora di più la libera circolazione dei dati personali: da qui la necessità di garantire un elevato livello di protezione dei dati personali.**

## I principi fondamentali

**La protezione delle persone è un diritto assoluto.**

**Il diritto alla protezione dei dati va inevitabilmente bilanciato con altri diritti pubblici e/o privati.**

**Il trattamento dei dati deve trovare giusta contemperazione tra il dovere del professionista **di garantire** la protezione dei dati e il diritto del consumatore **di ottenere** la protezione dei propri dati.**

## **Il Regolamento Ue 2016/679 e il D.Lgs.101/2018**

**Il Regolamento Ue 2016/679 entra in vigore il 25 maggio 2018 per disciplinare a livello europeo il trattamento dei dati personali, fatte salve le normative di recepimento statali, che devono comunque tenere conto dei precetti comunitari.**

**Il D.Lgs. 101/2018 entra in vigore il 19 settembre 2018, parzialmente modificando, riscrivendolo ed in parte abrogandolo, il D.Lgs 196/2003.**

**Il precedente Codice della Privacy viene adattato alle nuove esigenze previste dal Regolamento europeo, a cui sono soggetti tutti coloro che, per ragioni professionali, vengono in possesso di dati personali.**

## La tutela dei dati in condominio.

La materia condominiale è anch'essa ricompresa fra quelle per le quali è necessario individuare i limiti alle informazioni che possono o meno essere trattate, considerando **i dati che vanno forniti all'amministratore** pro tempore del condominio per la corretta gestione dei beni comuni, e, di contro, quelli che il **singolo condomino** non è obbligato a rivelare, così come conoscere, quali dati riguardanti altri condomini è possibile richiedere all'amministratore del condominio.

Al condomino, quale comproprietario delle parti comuni, non può essere negato il diritto di avere tutte le necessarie informazioni riguardanti l'amministrazione dei beni comuni. Tale diritto **attiene solo alla salvaguardia dell'interesse collettivo condominiale** e deve trovare piena applicazione nel rispetto di precise limitazioni, a tutela dei dati personali riguardanti soggetti o fattispecie estranee a quella precipuamente condominiale.

## **Il condomino e la privacy.**

*Il Garante, con parere del 18 maggio 2006, ha affermato che "la legge sulla privacy non pone ostacoli all'applicazione delle norme del codice civile riguardanti il condominio degli edifici, sottolineando comunque la necessità che vengano raccolti e utilizzati solo i dati personali necessari alla gestione amministrativa della proprietà. I condomini devono infatti essere considerati come contitolari di un medesimo trattamento e in quanto tali hanno il diritto di accedere e di ricevere le informazioni riguardanti l'amministrazione e il funzionamento del condominio".*

## I dati personali

Le tutele previste dal nuovo Regolamento si applicano **alle sole persone fisiche**, in relazione al trattamento dei loro dati personali

Per **dato personale** si intende qualsiasi informazione riguardante una persona fisica identificata o identificabile; si considera tale la persona fisica che può essere identificata direttamente o indirettamente, con particolare riferimento ad un elemento identificativo, quale il nome, un numero di identificazione, i dati relativi all'ubicazione, un identificativo on line o uno o più elementi caratteristici della sua identità fisica, fisiologica, genetica, psichica, economica, culturale o sociale



## **Il concetto di trattamento dei dati personali**

**Qualsiasi operazione o insieme di operazioni, compiute con o senza l'ausilio di processi automatizzati e applicate a dati personali o insieme di dati personali, come la raccolta, la registrazione, l'organizzazione, la strutturazione, la conservazione, l'adattamento o la modifica, l'estrazione, la consultazione, l'uso, la comunicazione mediante trasmissione, diffusione o qualsiasi altra forma di messa a disposizione, il raffronto o l'interconnessione, la limitazione, la cancellazione o la distruzione (art. 4 GDPR)**

## **Il trattamento dei dati personali**

**Occorre valutare le modalità, il soggetto esecutore del trattamento e le stesse finalità in ragione delle quali viene attivato.**

**Al condomino è attribuito il diritto di conoscere in ogni momento chi possiede i suoi dati personali e come li adopera, nonché **di opporsi al trattamento dei medesimi**, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta, ovvero di ingerirsi al riguardo, chiedendone la cancellazione, la trasformazione, il blocco, la rettificazione, l'aggiornamento, l'integrazione.**

## Il consenso al trattamento dei dati personali

L'amministratore di condominio **non ha l'onere di ottenere il consenso** per la tenuta dei dati dei condomini necessari per la gestione e per la contabilità del condominio, discendendo tale utilizzo direttamente dalla legge ( artt. 1129 e 1130 c.c.)

E' necessario il consenso qualora l'amministratore faccia un uso dei dati personali non connesso alla gestione del condominio ( es. indicare ai fornitori i dati dei condomini, fatta salva l'ipotesi di cui all'art. 63, comma 1, disp. att. c.c.)

**E' esclusa ogni forma di consenso tacito.** Deve essere sempre espresso mediante un'azione positiva inequivocabile con cui l'interessato manifesta l'intenzione libera e specifica di accettare che i dati personali che lo riguardano siano oggetto di trattamento.

## Il titolare e il responsabile del trattamento

**Il titolare** è colui che mette in atto misure tecniche e organizzative adeguate per garantire, ed essere in grado di dimostrare, che il trattamento è effettuato secondo quanto disposto dal GDPR (art. 24)

**Responsabile** è il soggetto che tratta i dati personali per conto del Titolare.

Nel condominio il soggetto Titolare è la «compagine condominiale» e il Responsabile è l'amministratore, ma poiché il condominio è rappresentato dall'amministratore, costui ha il duplice ruolo di Titolare e Responsabile del trattamento dei dati.

L'assemblea nel nominare l'amministratore assegna allo stesso il ruolo di Responsabile del trattamento dei dati

## **Il responsabile del trattamento dei dati personali**

**Le regole attuali risultano più severe, soprattutto per il titolare e il responsabile del trattamento dei dati**

**Il Condominio è considerato alla stregua del titolare del trattamento dei dati e delega l'amministratore alla messa in atto delle misure adeguate a garantire il rispetto della normativa.**

**La delega, che in passato era facoltativa, ora diventa obbligatoria e va a sommarsi agli altri diversi oneri che già gravano sull'amministratore.**

## Il trattamento dei dati nella L.220/2012.

### **Art. 1130 Cod. civ.**

*L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'art. 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve .....(omissis)–*

*6) Curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio.*

.....

# **Le modalità di trattamento dei dati**

## **Art. 5 GDPR**

### **I dati personali devono essere trattati**

- **In maniera tale da garantire un'adeguata sicurezza in termini anche di integrità e riservatezza**
- **Raccolti in modo lecito, corretto e trasparente**
- **Per finalità determinate, esplicite e legittime**
- **Trattati solo in modo compatibile con le superiori finalità**
- **Adeguati, pertinenti e limitati al necessario per le finalità del trattamento**
- **Esatti e, se necessario, aggiornati**
- **Conservati in una forma che consenta l'identificazione degli interessati solo per il tempo strettamente necessario per le finalità del trattamento**

## **Il trattamento da parte dell'amministratore**

**Tra gli obblighi dell'amministratore vi è anche quello di predisporre un'informativa adeguata sul GDPR in modo che ogni condomino possa conoscere i dati raccolti, la finalità della raccolta e come far valere i propri diritti nel caso in cui ritenga siano stati violati i propri diritti.**

**I dati trattati dall'amministratore**

- elenco condomini ( anagrafe)**
- predisposizione tabella millesimale**
- redazione verbale assemblea**

**E' vietato, in quanto non pertinenti ed eccedenti la finalità per cui sono raccolti:**

- indicare accanto al nome e cognome del condomino annotazioni personali, come: «single», «non viene in assemblea», « va in vacanza a luglio»; «risponde sempre la segreteria telefonica»**



# **Cosa fare per adeguarsi al nuovo GDPR**

## **10 accorgimenti**

### **1) Accettazione incarico a seguito di delibera condominiale**

- **Informativa completa**
- **Novità: «linguaggio semplice e chiaro»**
- **Identificazione compagine condominiale: raccolta dei dati**

## L'adeguamento al nuovo GDPR

**2)** Organizzare le attività in modo da raccogliere e trattare solo ed esclusivamente i dati necessari o utili in vista del miglior espletamento del mandato professionale ricevuto.

Principio generale: si raccolgono e si trattano esclusivamente i dati personali che non siano “eccedenti” rispetto alle finalità del trattamento, ovvero che siano “limitati a quanto necessario rispetto alle finalità per le quali sono trattati”.

## **L'adeguamento al nuovo GDPR**

**3) Organizzare la conservazione dei documenti relativi alle varie pratiche in modo da averne sempre, al momento giusto, la disponibilità ed in modo che i dati siano accessibili al solo personale autorizzato**

**Contemperare l'esigenza di disponibilità con quella di riservatezza delle banche dati.**

**E' indispensabile una gestione ordinata dei dati e delle informazioni – ovvero dei fascicoli cartacei e delle cartelle digitali - che ponga i rispettivi contenuti al riparo da sguardi indiscreti ovvero da accessi di estranei ma che allo stesso tempo consenta al titolare di gestire con efficienza le atti**

## L'adeguamento al nuovo GDPR

**4)** Nominare e adeguatamente istruire i collaboratori e formalizzare i rapporti con i professionisti ai quali ci si rivolge per la gestione e lo sviluppo delle attività dello studio

Tutto **l'organigramma 'privacy'** dello studio deve essere coinvolto nella politica di protezione dei dati. Nell'organigramma rientrano **gli incaricati** (collaboratori, praticanti, dipendenti) ma anche i responsabili dei trattamenti, cioè i professionisti esterni che collaborano con lo studio (avvocati, commercialista, consulente del lavoro, ecc.). Osservando che:

\* per gli incaricati occorre una nomina (art. 30 T.U.) contenente peraltro le istruzioni operative per i trattamenti (di cui anche all'art. 29 GDPR)

\* per i responsabili dei trattamenti, occorre un contratto (art. 28 GDPR)

## **L'adeguamento al nuovo GDPR**

**5)** Proteggere i pc dalle minacce esterne, implementandoli con software adeguati a prevenire attacchi o minacce di vario genere e provenienza. Le misure devono essere “adeguate” rispetto alle caratteristiche, modalità e contesto dei trattamenti.

**6)** Se si usano PC portatili e altri strumenti informatici rimovibili per le attività al di fuori dello studio, occorre minimizzare i rischi di perdita accidentale, sottrazione fraudolenta e similari.

Ad esempio: per la penna Usb, (indispensabile una valida password di accesso), è necessario caricare/lasciare nella penna esclusivamente i dati che devono essere trattati nel corso della sessione esterna.

## L'adeguamento al nuovo GDPR

**7)** Eseguire un salvataggio integrale (back up) di tutti i dati su pc perlomeno 1 volta alla settimana

**Operazione fondamentale per la protezione dei dati dello studio.** In relazione alla intensità delle modifiche/inserimenti quotidiani, è prudente programmare una frequenza quotidiana.

**8)** Assicurarsi che quando si rottamano pc, notebooks e altri strumenti elettronici utilizzati per le attività dello studio la dismissione avvenga nel rispetto della esigenza di protezione dei dati

La c.d. **'spazzatura elettronica'**, quando non gestita, è malaugurata fonte di informazioni a tutto discapito degli interessati e con rischi per lo stesso titolare del trattamento. Al riguardo si veda il **provvedimento del 5 dicembre 2008 (con le connesse istruzioni operative) del Garante.**

## L'adeguamento al nuovo GDPR

**9) Definire un tempo di conservazione dei dati personali in linea con le finalità dei trattamenti**

**L'amministratore deve conservare i dati per diverse finalità (fiscali, processuali)**

**Occorre farne oggetto di apposita menzione nell'informativa :**

*I suoi dati personali saranno conservati, a partire dal loro ricevimento/aggiornamento, per un periodo congruo rispetto alle finalità del trattamento e per l'ulteriore periodo necessario all'adempimento di obblighi imposti ai professionisti dalla legge (10 anni ex artt. 2496 e 2220 c.c., art. 8 e 5 legge 212/2000 [Statuto diritti contribuente]).*

## **L'adeguamento al nuovo GDPR**

**10)** Porre in essere misure o cautele atte ragionevolmente a prevenire accessi indesiderati e azioni concretantesi nella lesione della riservatezza, della disponibilità, della integrità delle banche dati (armadi chiusi, sistemi di allarme anti intrusione, anti incendio, etc.)

Le misure di protezione devono essere “adeguate”, e dunque variare in ragione del contesto (ad es., studio localizzato in stanza all'interno di unità immobiliare dove sono presenti altri professionisti, studio localizzato al piano terra di un condominio, ecc.).



## **I casi pratici : la registrazione dell'assemblea**

**Ogni condomino ha diritto di chiedere all'amministratore che la riunione condominiale venga registrata ( Trib. Roma n.13692/2018)). Ciascun partecipante ad una conversazione, sia essa una assemblea condominiale o un colloquio tra amici, accetta il rischio di essere registrato ( Cass. n.18908/2011).**

**L'assemblea può essere (anche video) registrata solo con il consenso informato di tutti i partecipanti ( vademecum dell'autorità garante “ il condominio e la privacy”).**

**Il contenuto della registrazione non può essere divulgato a terzi non presenti in assemblea, verificandosi, in difetto, un reato ( D.Lgs 196/2003 art. 167), salvo consenso alla divulgazione di tutti partecipanti all'adunanza.**

## **I casi pratici : estranei in assemblea**

**Non è consentita la partecipazione all'assemblea condominiale di soggetti estranei al condominio o diversi dai titolari del diritto a parteciparvi per legge, a meno che non siano muniti di apposita delega scritta.**

**Possono comunque partecipare alle assemblee condominiali soggetti terzi (ad esempio, tecnici o consulenti) al solo scopo di trattare i punti all'ordine del giorno per i quali i condomini ne ritengano necessaria la presenza con l'assenso dei partecipanti o sussistendo le condizioni previste da specifiche disposizioni normative.**

**L'amministratore è garante dei dati personale e deve aver cura che quelli sensibili e/o giudiziari non vengano neppure indirettamente divulgati senza consenso.**

## **I casi pratici : il recapito telefonico**

**Possono essere utilizzati i numeri di telefono fisso, cellulare o indirizzo di posta elettronica se già indicati in elenchi pubblici oppure se forniti direttamente dal condomino.**

**Nell'uso, l'amministratore deve osservare **il principio della proporzionalità**, nel senso che deve sempre valutare l'opportunità e/o l'utilità di relazionarsi con il condomino con tale strumento, sulla base delle circostanze del momento.**

**Va fermamente respinta da parte dell'amministratore la richiesta del condomino o del terzo di conoscere il recapito telefonico di altro condomino o comunque di altra persona che frequenta il Condominio**

## La videosorveglianza

La L. 220/12 ha superato ogni disputa interpretativa sulla necessità o meno del consenso dei singoli, condomini o inquilini , per avere il legislatore attribuito alla maggioranza dell'assemblea ( *art. 1122 ter c.c.*) ogni potere di decisione in merito.

Il garante conferma che la privacy si basa su tre principi generali: (i) **liceità**, (ii) **necessità e proporzionalità fra i mezzi usati** e (iii) **gli obiettivi da perseguire**.

I sistemi di videosorveglianza non devono pregiudicare la riservatezza, l'intimità ed il riserbo dei condomini e di tutti coloro che frequentano gli spazi comuni condominiali.

L'installazione deve avvenire nel rispetto della disciplina in materia di protezione dei dati personali e nella osservanza delle norme vigenti dell'ordinamento civile e penale (*art. 615 bis c.p. "interferenze illecite nella vita privata "*).

## Videosorveglianza e privacy

**L'immagine di una persona, se in qualche modo visualizzata o impressa, costituisce un “*dato personale*” .**

**Netta distinzione da parte del Garante tra videocamere di sicurezza utilizzate per salvaguardia di singole proprietà e telecamere poste a controllo di aree comuni.**

**Quando un impianto di videosorveglianza, per distanza, angolo visuale o qualità degli strumenti di ripresa, consente di rendere identificabili le persone inquadrature, le registrazioni effettuate tramite l'uso di telecamere installate contengono in ogni caso dati di carattere personale, quale è innegabilmente il dato dell'immagine, di per sé idoneo a contraddistinguere l'aspetto fisico di una persona con modalità tali da permetterne il riconoscimento.**

## **La videocamera privata**

**L'installazione di un sistema di videosorveglianza per fini personali, senza diffusione e/o comunicazione a terzi delle immagini registrate, non richiede l'osservanza delle norme contenute ne Codice della Privacy ( *D.Lgs. 196/2003* )**

**Non necessita di segnalazioni con appositi cartelli della presenza delle videocamere perché di fatto l'installazione è destinata teoricamente a tutelare solo l'interesse del singolo condomino, senza interferire sul l'altrui diritto all'immagine.**

**L'angolo di visuale della telecamera deve limitarsi ad inquadrare esclusivamente l'area da proteggere, senza in alcun modo riprendere né una parte comune condominiale, né una strada, né un marciapiede e né, in genere qualsiasi altro spazio pubblico o particolare estraneo alla necessità di salvaguardia della sicurezza.**

## La videocamera condominiale

La posa e l'installazione delle telecamere, con annessi impianti di videosorveglianza, richiede giustificate esigenze di tutela dei diritti costituzionalmente garantiti (**criterio delle proporzionalità**), essendo detti impianti essenzialmente finalizzati a preservare la sicurezza delle persone e la tutela di beni da concrete situazioni di pericolo, di regola costituite da illeciti già verificatisi.

Va esclusa la possibilità di installazione laddove le finalità del trattamento si riescano a realizzare con l'impiego di altri mezzi simili, quali, ad esempio, la presenza di personale addetto esclusivamente alla protezione oppure di sistemi di allarme o altri controlli collegati a istituti di vigilanza. Sono dunque illegittime se installate in luoghi non soggetti a concreti pericoli o per i quali non sussistono effettive esigenze di controllo (**criterio della necessità**).

## **L'obbligo di segnalazione**

**L'amministratore ha l'obbligo di segnalare con appositi cartelli (peraltro con contenuto e forma suggeriti dal Garante della privacy) la presenza delle telecamere, stante l'innegabile tendenza di queste a condizionare comunque il movimento e il comportamento delle persone.**

**E' vietata l'installazione di telecamere finte, o non funzionanti perché in grado anch'esse di influire in tal modo su coloro che frequentano il condominio.**

**L'informativa, di dimensioni e in posizione ben visibile, può essere fornita con formule sintetiche, purché chiare e senza ambiguità, oppure con simboli di esplicita ed immediata comprensione.**



## **Il luogo e la durata delle riprese**

**Le telecamere devono riprendere solo le aree comuni da controllare, senza interferire possibilmente senza invadere i luoghi circostanti.**

**I sistemi di videosorveglianza a tutela della sicurezza dei condomini non devono pregiudicare la loro riservatezza, unitamente a quella di tutti coloro che frequentano gli spazi condominiali.**

**Le registrazioni possono essere conservate per un periodo **non superiore alle 24-48 ore**, a seconda delle esigenze dei partecipanti al Condominio.**

**Per tempi di conservazione superiori a sette giorni è necessario richiedere una preventiva verifica al Garante**

## **Il videocitofono**

**E'uno strumento che prevede l'uso delle telecamere che devono riprendere l'area esterna al portone principale o della singola unità abitativa.**

**Un uso improprio può portare alla raccolta e diffusione di dati personali inerenti altri condomini o soggetti terzi (che ad esempio arrivano in visita).**

**Nel momento in cui dall'unità interna si controlla l'esterno, oltre ad avere visione di chi sta citofonando, si ha visione anche di chi in quel momento sta passando. L'immagine della persona porta ad una potenziale sua identificazione e questo può ledere i diritti.**

**Possono essere equiparati a sistemi di videosorveglianza , da valutarsi caso per caso**

## **La foto per il rispetto del regolamento**

**Il consenso al trattamento dei dati personali non è richiesto quando tali dati siano necessari per far valere o difendere un diritto in sede giudiziaria , sempre che i dati vengano trattati esclusivamente per tali finalità e per il periodo necessario al loro perseguimento ( *art. 24 D.Lgs. 196/2003* ) .**

**Il principio opera anche nel caso in cui un condomino fotografi colui che, violando il divieto contenuto nel Regolamento, parcheggi la propria autovettura nel cortile comune ed invii poi la fotografia all'amministratore affinché assuma i necessari provvedimenti.**

**La fotografia è stata scattata al fine di fare cessare la violazione di un diritto individuale di un condomino . Resta fermo il divieto della diffusione della fotografia a terzi estranei al condominio.**

## La morosità dei singoli condomini

Le informazioni relative al riparto delle spese, all'entità del contributo dovuto da ciascuno e alla mora nel pagamento degli oneri pregressi possono essere oggetto di trattamento anche **senza il consenso dell'interessato** .

Ragioni di buon andamento e di trasparenza giustificano una comunicazione di questi dati a tutti i condomini, non solo su iniziativa dell'amministratore in sede di rendiconto , ma anche su richiesta di ciascun condomino , investito del potere di vigilanza e di controllo sulla gestione.

La bacheca condominiale non può essere utilizzata per divulgare informazioni su procedimenti giudiziari in corso a carico del condomino, configurandosi, in difetto, una violazione della privacy (*art. 11 e 15 Codice privacy*).

## **Il condominio digitale**

**L'amministratore, su richiesta dell'assemblea dei condomini, è tenuto ad attivare un sito internet del condominio che consente agli aventi diritto di consultare e di estrarre copia dei documenti ivi pubblicati. Le spese di attivazione e di gestione del sito sono a carico dei condomini.**

**Non tutti i documenti possono essere messi a disposizione dei condomini, bensì soltanto quelli adottati attraverso una delibera assembleare.**

**I documenti non possono in alcun modo essere divulgati a terzi.**

***Avv. Augusto Cirila***  
***Partner TALEA***  
***Tax Legal Advisory***  
***Via Larga, 15***  
***20122 M I L A N O***  
***Tel. 02 58.40.01 – a.cirila@talea.eu***