

Corso per amministratore di condominio

Condominio e privacy

Ogni trattamento di dati personali deve avvenire nel rispetto dei principi fissati all' articolo 5 del Regolamento UE 2016/679 che qui si ricordano brevemente:

- liceità, correttezza e trasparenza del trattamento, nei confronti dell'interessato;
- limitazione della finalità del trattamento, compreso l'obbligo di assicurare che eventuali trattamenti successivi non siano incompatibili con le finalità della raccolta dei dati;
- minimizzazione dei dati: ossia, i dati devono essere adeguati pertinenti e limitati a quanto necessario rispetto alle finalità del trattamento;
- esattezza e aggiornamento dei dati, compresa la tempestiva cancellazione dei dati che risultino inesatti rispetto alle finalità del trattamento;
- limitazione della conservazione: ossia, è necessario provvedere alla conservazione dei dati per un tempo non superiore a quello necessario rispetto agli scopi per i quali è stato effettuato il trattamento;
- integrità e riservatezza: occorre garantire la sicurezza adeguata dei dati personali oggetto del trattamento.

Il Regolamento (articolo 5, paragrafo 2) richiede al titolare di rispettare tutti questi principi e di essere “in grado di provarlo”. Questo è il **principio detto di “responsabilizzazione” (o accountability)** che viene poi esplicitato ulteriormente dall’articolo 24, paragrafo 1, del Regolamento, dove si afferma che “il titolare mette in atto misure tecniche e organizzative adeguate **per garantire, ed essere in grado di dimostrare, che il trattamento è effettuato conformemente al presente Regolamento.**”

Assicurare la liceità del trattamento di dati personali

Il Regolamento, come già il d.lgs 196/2003 Codice in materia di protezione dei dati personali, prevede che ogni trattamento deve trovare fondamento in un'idonea base giuridica. I fondamenti di liceità del trattamento di dati personali sono indicati all'articolo 6 del Regolamento:

- consenso, adempimento obblighi contrattuali, interessi vitali della persona interessata o di terzi, obblighi di legge cui è soggetto il titolare, interesse pubblico o esercizio di pubblici poteri, interesse legittimo prevalente del titolare o di terzi cui i dati vengono comunicati

Consenso

Quando il trattamento si fonda sul consenso dell'interessato, il titolare deve sempre essere in grado di dimostrare (articolo 7.1 del Regolamento) che l'interessato ha prestato il proprio consenso), che è valido se:

- all'interessato è stata resa l'informazione sul trattamento dei dati personali (articoli 13 o 14 del Regolamento);
- è stato espresso dall'interessato liberamente, in modo inequivocabile e, se il trattamento persegue più finalità, specificamente con riguardo a ciascuna di esse. Il consenso deve essere sempre revocabile;

Non è ammesso il consenso tacito o presunto (per esempio, presentando caselle già spuntate su un modulo).

Quando il trattamento riguarda le “categorie particolari di dati personali” (articolo 9 Regolamento) il consenso deve essere “esplicito”; lo stesso vale per il consenso a decisioni basate su trattamenti automatizzati (compresa la profilazione – articolo 22).

Interesse vitale di un terzo

Si può invocare tale base giuridica per il trattamento di dati personali solo se nessuna delle altre condizioni di liceità può trovare applicazione (considerando 46).

Interesse legittimo prevalente di un titolare o di un terzo

Il ricorso a questa base giuridica per il trattamento di dati personali presuppone che il titolare stesso effettui un bilanciamento fra il legittimo interesse suo o del terzo e i diritti e libertà dell'interessato. Dal 25 maggio 2018, dunque, tale bilanciamento non spetta più all'Autorità, in linea di principio. Si tratta di una delle principali espressioni del principio di "responsabilizzazione" introdotto dal Regolamento 2016/679.

L'interesse legittimo del titolare o del terzo deve risultare prevalente sui diritti e le libertà fondamentali dell'interessato per costituire un valido fondamento di liceità.

Il Regolamento chiarisce espressamente che l'interesse legittimo del titolare non costituisce idonea base giuridica per i trattamenti svolti dalle autorità pubbliche in esecuzione dei rispettivi compiti.

Trasparenza del trattamento: l'informativa agli interessati

Fatte salve alcune eccezioni, chi intende effettuare un trattamento di dati personali deve fornire all'interessato alcune informazioni anche per metterlo nelle condizioni di esercitare i propri diritti (articoli 15-22 del Regolamento medesimo).

QUANDO

L'informativa (disciplinata nello specifico dagli artt. 13 e 14 del Regolamento) deve essere fornita all'interessato prima di effettuare il trattamento, quindi prima della raccolta dei dati (se raccolti direttamente presso l'interessato: articolo 13 del Regolamento).

Nel caso di dati personali non raccolti direttamente presso l'interessato (articolo 14 del Regolamento), l'informativa deve essere fornita entro un termine ragionevole che non può superare 1 mese dalla raccolta, oppure al momento della comunicazione (non della registrazione) dei dati (a terzi o all'interessato) (diversamente da quanto prevedeva l'articolo 13, comma 4, del Codice).

COSA

I contenuti dell'informativa sono elencati in modo tassativo negli articoli 13, paragrafo 1, e 14, paragrafo 1, del Regolamento e, in parte, sono più ampi rispetto al Codice. In particolare, il titolare deve sempre specificare i dati di contatto del RPD-DPO (Responsabile della protezione dei dati - Data Protection Officer), ove esistente, la base giuridica del trattamento, qual è il suo interesse legittimo se quest'ultimo costituisce la base giuridica del trattamento, nonché se trasferisce i dati personali in Paesi terzi e, in caso affermativo, attraverso quali strumenti (esempio: si tratta di un Paese terzo giudicato adeguato dalla Commissione europea; si utilizzano BCR di gruppo; sono state inserite specifiche clausole contrattuali modello, ecc.). Se i dati non sono raccolti direttamente presso l'interessato (articolo 14 del Regolamento), l'informativa deve comprendere anche le categorie dei dati personali oggetto di trattamento.

Il Regolamento prevede anche ulteriori informazioni in quanto “necessarie per garantire un trattamento corretto e trasparente”: in particolare, il titolare deve specificare il periodo di conservazione dei dati o i criteri seguiti per stabilire tale periodo di conservazione, e il diritto di presentare un reclamo all’autorità di controllo.

Se il trattamento comporta processi decisionali automatizzati (anche la profilazione), l’informativa deve specificarlo e deve indicare anche la logica di tali processi decisionali e le conseguenze previste per l’interessato.

COME

L'informativa è data, in linea di principio, per iscritto e preferibilmente in formato elettronico (soprattutto nel contesto di servizi online: articolo 12, paragrafo 1, e considerando 58). Sono comunque ammessi “altri mezzi”, quindi può essere fornita anche in forma orale, ma nel rispetto delle caratteristiche di cui sopra (articolo 12, paragrafo 1).

Il Regolamento ammette l'utilizzo di icone per presentare i contenuti dell'informativa in forma sintetica, ma solo “in combinazione” con l'informativa estesa (articolo 12, paragrafo 7); queste icone in futuro dovranno essere uniformate in tutta l'Ue attraverso l'intervento dalla Commissione europea.

In base al Regolamento, si deve porre particolare attenzione alla formulazione dell'informativa, che deve essere soprattutto comprensibile e trasparente per l'interessato, attraverso l'uso di un linguaggio chiaro e semplice. In particolare, bisogna ricordare che per i minori si devono prevedere informative idonee (anche considerando 58).

Un approccio responsabile al trattamento: Accountability

Il Regolamento pone l'accento sulla “responsabilizzazione” di titolari e responsabili, ossia, sull’adozione di comportamenti proattivi e tali da **dimostrare la concreta adozione di misure finalizzate ad assicurare l'applicazione del Regolamento** (artt. 23-25, in particolare, e l'intero Capo IV del Regolamento). Dunque, viene affidato ai titolari il compito di decidere autonomamente le modalità, le garanzie e i limiti del trattamento dei dati personali, nel rispetto delle disposizioni normative e alla luce di alcuni criteri specifici indicati nel Regolamento.

Il primo fra tali criteri è sintetizzato dall'espressione inglese “data protection by default and by design” (articolo 25), ossia dalla necessità di configurare il trattamento **prevedendo fin dall'inizio le garanzie indispensabili** “al fine di soddisfare i requisiti” del Regolamento e tutelare i diritti degli interessati, tenendo conto del contesto complessivo ove il trattamento si colloca e dei rischi per i diritti e le libertà degli interessati.

Fondamentali fra tali attività sono quelle connesse al secondo criterio individuato nel Regolamento rispetto alla gestione degli obblighi dei titolari: ossia il **rischio inerente al trattamento**. Quest'ultimo è da intendersi come rischio di impatti negativi sulle libertà e i diritti degli interessati (considerando 75-77); tali impatti dovranno essere analizzati attraverso un apposito processo di valutazione (artt. 35- 36) tenendo conto dei rischi noti o evidenziabili e delle misure tecniche e organizzative (anche di sicurezza) che il titolare ritiene di dover adottare per mitigare tali rischi (si segnalano, al riguardo, le linee-guida in materia di valutazione di impatto sulla protezione dei dati del Gruppo "Articolo 29").

Rapporti contrattuali fra titolare e responsabile del trattamento

Il Regolamento (articolo 28) prevede dettagliatamente le caratteristiche **dell'atto con cui il titolare designa un responsabile del trattamento** attribuendogli specifici compiti. Deve trattarsi, infatti, di un contratto (o altro atto giuridico conforme al diritto nazionale) e deve disciplinare tassativamente almeno le materie riportate al paragrafo 3 dell'articolo 28 al fine di dimostrare che il responsabile fornisce “garanzie sufficienti”, quali, in particolare:

- la natura, durata e finalità del trattamento o dei trattamenti assegnati
- le categorie di dati oggetto di trattamento
- le misure tecniche e organizzative adeguate a consentire il rispetto delle istruzioni impartite dal titolare e, in via generale, delle disposizioni contenute nel Regolamento

Inoltre, il Regolamento prevede **obblighi specifici in capo ai responsabili del trattamento, distinti da quelli pertinenti ai rispettivi titolari**. Ciò riguarda, in particolare:

- la tenuta del registro dei trattamenti svolti (articolo 30, paragrafo 2);
- l'adozione di idonee misure tecniche e organizzative per garantire la sicurezza dei trattamenti (articolo 32);
- la designazione di un RPD-DPO, nei casi previsti dal Regolamento o dal diritto nazionale (articolo 37).

Una novità importante del Regolamento è la possibilità di designare sub-responsabili del trattamento da parte di un responsabile (articolo 28, paragrafo 4), per specifiche attività di trattamento, nel rispetto degli stessi obblighi contrattuali che legano titolare e responsabile primario; quest'ultimo risponde dinanzi al titolare dell'inadempimento dell'eventuale sub-responsabile, anche ai fini del risarcimento di eventuali danni causati dal trattamento, salvo dimostri che l'evento dannoso “non gli è in alcun modo imputabile” (articolo 82, paragrafo 1 e paragrafo 3)

Registro dei trattamenti

Tutti i titolari e i responsabili di trattamento, eccettuati gli organismi con meno di 250 dipendenti - ma solo se non effettuano trattamenti a rischio (articolo 30, paragrafo 5) - **devono tenere un registro delle operazioni di trattamento**, i cui contenuti sono indicati all'articolo 30.

Si tratta di uno strumento fondamentale allo scopo di disporre di un quadro aggiornato dei trattamenti in essere all'interno di un'azienda o di un soggetto pubblico, indispensabile per ogni valutazione e analisi del rischio. I contenuti del registro sono fissati nell'articolo 30. Tuttavia, niente vieta a un titolare o responsabile di inserire ulteriori informazioni se lo si riterrà opportuno proprio nell'ottica della complessiva valutazione di impatto dei trattamenti svolti.

Il registro deve avere forma **scritta**, anche elettronica, e deve essere esibito su richiesta al Garante.

Misure di sicurezza

Il titolare del trattamento, come pure il responsabile del trattamento, è obbligato ad adottare misure tecniche e organizzative **idonee a garantire un livello di sicurezza adeguato al rischio del trattamento** (con l'obiettivo di evitare distruzione accidentale o illecita, perdita, modifica, rivelazione, accesso non autorizzato).

Fra tali misure, il Regolamento menziona, in particolare, la pseudonimizzazione e la cifratura dei dati; misure per garantire la riservatezza, l'integrità, la disponibilità e la resilienza dei sistemi e dei servizi di trattamento; misure atte a garantire il tempestivo ripristino della disponibilità dei dati; procedure per verificare e valutare regolarmente l'efficacia delle misure di sicurezza adottate.

La lista di cui al paragrafo 1 dell'articolo 32 è una lista aperta e non esaustiva ("tra le altre, se del caso").

Per questi motivi, non possono sussistere dopo il 25 maggio 2018 obblighi generalizzati di adozione di misure "minime" di sicurezza (articolo 33 Codice) poiché tale valutazione è rimessa, caso per caso, al titolare e al responsabile in rapporto ai rischi specificamente individuati come da articolo 32 del Regolamento.

Notifica di una violazione dei dati personali

A partire dal 25 maggio 2018, tutti i titolari dovranno notificare al Garante le violazioni di dati personali di cui vengano a conoscenza, entro 72 ore e comunque “senza ingiustificato ritardo”, se ritengono probabile che da tale violazione derivino rischi per i diritti e le libertà degli interessati (considerando 85). Pertanto, la notifica all’Autorità dell’avvenuta violazione non è obbligatoria, essendo subordinata alla valutazione del rischio per gli interessati che spetta al titolare.

Se la probabilità di tale rischio è elevata, si dovrà informare delle violazioni anche gli interessati, sempre “senza ingiustificato ritardo”; fanno eccezione le circostanze indicate al paragrafo 3 dell’articolo 34.

I contenuti della notifica all’Autorità e della comunicazione agli interessati sono indicati, in via non esclusiva, agli articolo 33 e 34 del Regolamento

Responsabile della protezione dei dati

La designazione di un “responsabile della protezione dati” (RPD) è finalizzata a facilitare l’attuazione della normativa da parte del titolare/responsabile (articolo 39),. Non è un caso, infatti, che fra i compiti del RPD rientrino “la sensibilizzazione e la formazione del personale” e la sorveglianza sullo svolgimento della valutazione di impatto di cui all’articolo 35, oltre alla funzione di punto di contatto per gli interessati e per il Garante rispetto a ogni questione attinente all’applicazione del Regolamento.

La sua designazione è obbligatoria in alcuni casi (articolo 37), e il Regolamento delinea le caratteristiche soggettive e oggettive di questa figura (indipendenza, autorevolezza, competenze manageriali: articoli 38 e 39) in termini che il Gruppo di lavoro “Articolo 29” ha ritenuto opportuno chiarire attraverso alcune linee-guida, disponibili anche sul sito del Garante, e alle quali si rinvia per maggiori delucidazioni unitamente alle relative FAQ.

I diritti degli interessati

I titolari del trattamento devono rispettare le modalità previste per l'esercizio di tutti i diritti da parte degli interessati, stabilite, in via generale, negli artt. 11 e 12 del Regolamento

- In primo luogo, il titolare del trattamento deve agevolare l'esercizio dei diritti da parte dell'interessato, adottando ogni misura (tecnica e organizzativa) a ciò idonea. Benché sia il solo titolare a dover dare riscontro in caso di esercizio dei diritti, il responsabile del trattamento è tenuto a collaborare con il titolare ai fini dell'esercizio di tali diritti (articolo 28, paragrafo 3, lettera e).
- Il titolare ha il diritto di chiedere informazioni necessarie a identificare l'interessato, e quest'ultimo ha il dovere di fornirle, secondo modalità idonee (, in particolare, articolo 11, paragrafo 2 e articolo 12, paragrafo 6).

- Il termine per la risposta all'interessato è, per tutti i diritti (compreso il diritto di accesso), pari a 1 mese, estendibile fino a 3 mesi in casi di particolare complessità; il titolare deve comunque dare un riscontro all'interessato entro 1 mese dalla richiesta, anche in caso di diniego.
- La risposta fornita all'interessato non deve essere solo "intelligibile", ma anche concisa, trasparente e facilmente accessibile, oltre a utilizzare un linguaggio semplice e chiaro.
- Spetta al titolare valutare la complessità del riscontro all'interessato e stabilire l'ammontare dell'eventuale contributo da chiedere all'interessato, ma soltanto se si tratta di richieste manifestamente infondate o eccessive - anche ripetitive (articolo 12, paragrafo 5) - ovvero se sono chieste più "copie" dei dati personali nel caso del diritto di accesso (articolo 15, paragrafo 3).

Trasferimento dei dati all'estero

Verso Paesi appartenenti all'Unione europea

Non possono esservi limitazioni né divieti alla libera circolazione dei dati personali nell'Unione europea per motivi attinenti alla protezione dei dati (Articolo 1, paragrafo 3 del Regolamento). Pertanto, non vi sono limiti di alcun genere per quanto riguarda i flussi di dati dall'Italia verso altri Stati membri dell'Ue (e dello Spazio Economico Europeo: Islanda, Norvegia, Liechtenstein).

Verso Paesi non appartenenti all'Unione europea

Il trasferimento di dati personali verso Paesi non appartenenti all'Unione europea è vietato, in linea di principio.

Tale divieto può essere superato solo quando intervengano le seguenti specifiche garanzie (articoli da 44 a 49 del Regolamento UE 2016/679):

- a) adeguatezza del Paese terzo riconosciuta tramite decisione della Commissione europea;
- b) in assenza di decisioni di adeguatezza della Commissione, garanzie adeguate di natura contrattuale o pattizia che devono essere fornite dai titolari coinvolti (fra cui le norme vincolanti d'impresa - BCR, e clausole contrattuali tipo);
- c) in assenza di ogni altro presupposto, utilizzo di deroghe al divieto di trasferimento applicabili in specifiche situazioni (articolo 49 del Regolamento).

GDPR e Privacy: gli obblighi dell'Amministratore di condominio

Preliminarmente, giova specificare che **l'amministratore di condominio viene a conoscenza e utilizza moltissimi dati dei condomini** e dei soggetti che detengono diritti reali o di godimento su immobili condominiali ed effettua operazioni su dati personali per la gestione dei beni comuni.

Ed infatti, l'art. 1130, comma 6 c.c. obbliga l'amministratore condominiale *a curare la tenuta del **registro di anagrafe 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.* Obbligo reso ancora più reale con l'entrata in vigore il Regolamento UE 2016/679 in materia di privacy (GDPR).

Si ricorda che, ai sensi della normativa citata, si considera dato personale **qualsiasi informazione riguardante una persona fisica identificata o identificabile** (c.d. “**interessato**”), intendendo per persona fisica chiunque possa essere identificato, direttamente o indirettamente, con un nome, un numero di identificazione, dati relativi all’ubicazione, un identificativo on-line o a uno o più elementi caratteristici della sua identità fisica, fisiologica, genetica, psichica, economica, culturale o sociale (art. 4 GDPR).

I dati personali dei singoli condomini vengono necessariamente acquisiti dall'amministratore e, poi, trattati.

Per dati personali, nel caso di specie, s'intendono ad es. nome, cognome, indirizzo, numero di telefono, codice fiscale, coordinate bancarie e dati relativi ai consumi effettuati.

Sul punto si richiama la sentenza della Corte di Cassazione n. 1593/2013 la quale statuisce che “[...]ai sensi dell’art. 4, comma 1 lett. b), **dato personale** oggetto della tutela apprestata dal D. Lgs. n. 196 del 2003 (c.d. Codice della privacy, e già dalla L. n. 675 del 1996) è “*qualunque informazione*” relativa a “*persona fisica, persona giuridica, ente o associazione*”, che siano “*identificati o identificabili*”, anche “*indirettamente, mediante riferimento a qualsiasi altra informazione*”.

Si può quindi affermare che **i dati dei singoli partecipanti al condominio raccolti ed utilizzati per le finalità di cui agli artt. 1117 ss. c.c.** sono senz’altro da ricondurre a tale nozione, e conseguentemente assoggettati alla disciplina posta dalla suindicata fonte.

Si è al riguardo precisato anche che, in ambito condominiale, 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.

L'amministratore di Condominio e il GDPR

Caso 1 L'amministratore Titolare o Contitolare del trattamento

Caso 2 L'amministratore Responsabile del Trattamento

Elementi essenziali del Contratto di nomina a Responsabile del Trattamento

Considerazioni finali

L'amministratore di Condominio e il GDPR

L'amministratore di condominio viene a conoscenza e utilizza moltissimi dati dei condòmini e dei soggetti che detengono diritti reali o di godimento sugli immobili costituenti il condominio ed effettua operazioni sui dati personali per la gestione dei beni comuni.

Infatti l'art. 1130, n. 6, c.c., obbliga l'amministratore a curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e personali di godimento, comprensive del codice fiscale, della residenza o domicilio, dei dati catastali di ciascuna unità immobiliare, etc...; obbligo reso ancor più vincolante con l'entrata in vigore del Regolamento UE 2016/679 in materia di privacy.

In condominio privacy anche senza responsabile dati

IL GARANTE

La nomina dell'amministratore è indipendente

Eugenio Antonio Corrales

Rispondendo a specifica domanda, il 19 aprile scorso l'Urp (Ufficio Relazione con il Pubblico) del Garante per la protezione dei dati personali ha fornito il seguente e sintetico riscontro: «confermiamo che la nomina dell'amministratore è assolutamente indipendente dalla nomina del Responsabile e che soprattutto tale nomina non è obbligatoria».

Si ricorda quindi che nella Guida del 2013 il Garante aveva precisato «Il responsabile del trattamento dei dati è la persona, la società, l'ente, l'associazione o l'organismo cui il titolare affida, anche all'esterno, compiti di gestione e controllo del trattamento dei dati. La designazione del responsabile è facoltativa. In ambito condominiale tale figura può essere individuata nell'amministratore scelto dall'assemblea». Inoltre, era stato ulteriormente precisato: «Il titolare del trattamento è la persona o l'organismo al quale spetta decidere le finalità e le modalità del trattamento dei dati personali. In uno stabile, il titola-

re del trattamento è la compagine condominiale in quanto tale».

Ne risulta che la compagine condominiale sia «titolare del trattamento» dei dati acquisiti per effetto della gestione comune e che l'assemblea possa indicare le modalità di trattamento dei dati personali. Nel contempo, sull'amministratore incombono parecchi obblighi, come quelli (di cui al Regolamento Ue 2016/679) di essere il titolare (assieme ai condòmini) del trattamento dei dati ricevuti in occasione dell'incarico e di responsabile del trattamento dei dati, in riferimento alla attività professionale condotta. In pratica, quindi, l'amministratore non potrà sfuggire alle incombenze previste dal Gdpr.

La compagine condominiale assume il ruolo di «titolare del trattamento» dei dati afferenti alla gestione comune. Quindi, se il Garante ha ora chiarito che tale nomina non è obbligatoria e comunque non deve riguardare necessariamente l'amministratore, va però ricordato che questa figura (che ai sensi dell'articolo 28 del Regolamento Ue «tratta i dati personali per conto del titolare») è opportuna, purché si rammenti che l'articolo 28 del regolamento impone una rigorosa serie di prescrizioni per la stipula del contratto, che deve avere forma scritta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Caso 1 - L'amministratore Titolare o Contitolare del trattamento

Laddove non venisse nominato **Responsabile** del Trattamento, l'amministratore si configurerebbe come **Contitolare** dei dati all'atto della nomina.

In questo caso egli diverrebbe il soggetto direttamente sanzionabile in caso di violazioni in relazione al trattamento.

Caso 2 - L'amministratore Responsabile del Trattamento

L'amministratore è ex se soggetto titolare dei dati personali dei condòmini già all'atto della nomina con ogni altro rischio connesso a detto ruolo e al mandato esercitato *ex lege*.

Laddove l'amministratore intenda limitare l'area di rischio con contemporaneo restringimento dei suoi poteri di autonomia rispetto alle finalità è bene che proceda a farsi nominare **Responsabile del Trattamento** mediante atto giuridico o **contratto**, ex art. 28. co. 3, GDPR, dimostrando di essere in possesso dei requisiti dettati dalla norma di riferimento eventualmente prevedendo un apposito compenso per il ruolo che svolgerà.

Elementi essenziali del Contratto di nomina a Responsabile del Trattamento

Il contratto o altro atto giuridico prevede, in particolare, che il responsabile del trattamento:

a) tratti i dati personali soltanto su istruzione documentata del titolare del trattamento, anche in caso di trasferimento di dati personali verso un paese terzo o un'organizzazione internazionale, salvo che lo richieda il diritto dell'Unione o nazionale cui è soggetto il responsabile del trattamento; in tal caso, il responsabile del trattamento informa il titolare del trattamento circa tale obbligo giuridico prima del trattamento, a meno che il diritto vieti tale informazione per rilevanti motivi di interesse pubblico;

- b)** garantisca che le persone autorizzate al trattamento dei dati personali si siano impegnate alla riservatezza o abbiano un adeguato obbligo legale di riservatezza;
- c)** adotti tutte le misure richieste ai sensi dell'articolo 32;
- d)** rispetti le condizioni di cui ai paragrafi 2 e 4 per ricorrere a un altro responsabile del trattamento;
- e)** tenendo conto della natura del trattamento, assista il titolare del trattamento con misure tecniche e organizzative adeguate, nella misura in cui ciò sia possibile, al fine di soddisfare l'obbligo del titolare del trattamento di dare seguito alle richieste per l'esercizio dei diritti dell'interessato di cui al capo III;
- f)** assista il titolare del trattamento nel garantire il rispetto degli obblighi di cui agli articoli da 32 a 36, tenendo conto della natura del trattamento e delle informazioni a disposizione del responsabile del trattamento;

g) su scelta del titolare del trattamento, cancelli o gli restituisca tutti i dati personali dopo che è terminata la prestazione dei servizi relativi al trattamento e cancelli le copie esistenti, salvo che il diritto dell'Unione o degli Stati membri preveda la conservazione dei dati;

h) metta a disposizione del titolare del trattamento tutte le informazioni necessarie per dimostrare il rispetto degli obblighi di cui al presente articolo e consenta e contribuisca alle attività di revisione, comprese le ispezioni, realizzati dal titolare del trattamento o da un altro soggetto da questi incaricato.

Considerazioni finali

L'esecuzione dei trattamenti da parte di un responsabile del trattamento dovrebbe essere disciplinata da un contratto o da altro atto giuridico a norma del diritto dell'Unione o degli Stati membri che vincoli il responsabile del trattamento al titolare del trattamento

in cui siano stipulati

- **la materia disciplinata e la durata del trattamento,**
- **la natura e le finalità del trattamento,**
- **il tipo di dati personali e le categorie di interessati**

La gestione dell'assemblea



L'assemblea è un altro momento nel quale una serie di dati e di informazioni possono essere rese disponibili anche a terzi e quindi occorre prevedere determinate cautele.

Infatti qualora all'assemblea partecipino *soggetti terzi* come tecnici e consulenti chiamati per discutere su particolari questioni, come l'approvazione di specifici lavori che richiedono una consulenza, questi ultimi possono rimanere solo per trattare quel determinato punto per cui è richiesta la loro presenza dall'ordine del giorno.

Sarebbe inoltre buona cosa far firmare a questi *soggetti terzi* un impegno di riservatezza e di non utilizzo delle informazioni di cui sono venuti a conoscenza durante l'assemblea.

L'assemblea può essere videoregistrata purché le registrazioni siano opportunamente custodite dall'amministratore del condominio e con il preventivo consenso informato di tutti i partecipanti. Anche qui occorre far firmare il consenso a tutti gli intervenuti.

La bacheca condominiale



La bacheca condominiale è un altro di quegli strumenti a disposizione dell'amministratore per divulgare informazioni inerenti la gestione dell'immobile.

Anche in questo caso l'amministratore dovrà fare attenzione a cosa viene inserito in bacheca.

Il Garante Privacy si è anche pronunciato in merito e 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 condòmini assenti;
- Non possono esservi contenute comunicazioni circa la morosità (che consiste nel ritardo nel pagamento delle spese condominiali) di uno o più condòmini (argomento che può essere oggetto di discussione solo in assemblea).



La gestione trasparente del condominio non significa lesione della libertà individuale del condomino stesso.

Ogni condòmino, in tema di trasparenza, ha diritto di conoscere:

- Tutte le informazioni e i dati raccolti che lo riguardano;
- Le spese e gli inadempimenti degli altri condòmini, ad esclusione di quelle al di fuori dell'ambito condominiale per le quali vi è il divieto di diffusione.
- **N.B. Di questi dati ne può avere conoscenza solo il singolo condòmino in maniera privata; non possono essere divulgati in forma collettiva come spesso accade.**

L'amministratore ha l'obbligo di:

1. Comunicare ai creditori che ne facciano richiesta, i dati dei condomini morosi;
2. Aprire un conto corrente postale o bancario intestato al condominio per farvi transitare le somme percepite a qualsiasi titolo per conto del condominio stesso.
3. 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).

La videosorveglianza



Anche per quanto concerne il discorso della videosorveglianza e dell'installazione di videocamere di sorveglianza occorre che l'amministratore del condominio faccia alcune attente valutazioni preventive.

Soprattutto occorre distinguere due concetti fondamentali e le relative FINALITA':

- **La salvaguardia delle singole proprietà 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.

Nella fattispecie è buona norma che l'amministratore richieda al condòmino copia della relazione tecnica e dei campi di visione delle videocamere installate.

- **Il controllo delle aree comuni ai fini SICUREZZA:**

devono in tal caso essere adottate le misure previste dal Codice della Privacy con le relative comunicazioni agli organi di controllo.

I principali obblighi previsti dalla normativa sulla privacy:

1. Le telecamere devono essere segnalate con appositi cartelli;
2. Le registrazioni devono essere conservate per un periodo non maggiore a 24-48 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;
5. L'installazione di tali apparecchi deve essere deliberata dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

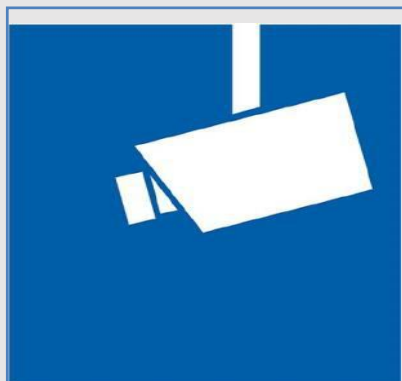
Alle apparecchiature di videosorveglianza sono equiparati i videocitofoni a cui sono applicate per analogia le regole di cui sopra, salvo che siano installati da persone fisiche per uso strettamente personale.

Il Garante ha chiarito, ad esempio, che l'attività di videosorveglianza va effettuata nel rispetto del principio di minimizzazione dei dati riguardo alla scelta delle modalità di ripresa e alla dislocazione dell'impianto, e che i dati trattati devono comunque essere pertinenti e non eccedenti rispetto alle finalità perseguite. In base al principio di responsabilizzazione, poi, spetta al titolare del trattamento (un'azienda, una pubblica amministrazione, un professionista, un condominio...) valutare la liceità e la proporzionalità del trattamento, tenuto conto del contesto e delle finalità dello stesso, nonché del rischio per i diritti e le libertà delle persone fisiche. Il titolare del trattamento deve, inoltre, valutare se sussistano i presupposti per effettuare una valutazione d'impatto sulla protezione dei dati prima di iniziare il trattamento.

In merito all'informativa agli interessati, l'Autorità ha chiarito che può essere utilizzato un modello semplificato (esempio un semplice cartello) contenente le informazioni più importanti e collocato prima di entrare nell'area sorvegliata, in modo che gli interessati possano capire quale zona sia coperta da una telecamera.

MODELLO SEMPLIFICATO CARTELLO VIDEOSORVEGLIANZA

(EDPB - Linee guida 3/2019 sul trattamento dei dati personali attraverso dispositivi video - adottate il 29 gennaio 2020)



L'informativa completa sul trattamento dei dati è disponibile:

presso i locali del titolare (reception, casse, ecc.)

sul sito internet (URL)...

altro

LA REGISTRAZIONE È EFFETTUATA DA
CONTATTI DEL RESPONSABILE DELLA PROTEZIONE
DEI DATI (se applicabile):
.....

LE IMMAGINI SARANNO CONSERVATE PER UN
PERIODO DI

FINALITÀ DELLA VIDEOSORVEGLIANZA
.....

È POSSIBILE ACCEDERE AI PROPRI DATI ED
ESERCITARE GLI ALTRI DIRITTI RICONOSCIUTI
DALLA LEGGE RIVOLGENDOSI A
.....

Grazie per l'attenzione