

**GUIDA PRATICA**  
**ALL'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA**  
**IN MATERIA DI TUTELA DELLA PRIVACY**  
**NELLA GESTIONE CONDOMINIALE**



**ANACI**



**A.N.A.I.**

**aiaci**

associazione italiana  
amministratori di  
condomini e sindaci

ANACI Provinciale di Bologna

Galleria Marconi,1 (Via Marconi,29)

**40122 – BOLOGNA**

Tel.051.228517 – Fax 051.228487

E-Mail:[segreteriaanacibologna@anacibologna.com](mailto:segreteriaanacibologna@anacibologna.com)

Dott.ssa Giulia Facinelli Galleria Falcone e Borsellino n.3 40123 Bologna 05119980248

## **PREMESSA**

Lo strumento di seguito approntato intende costituire un ausilio di carattere operativo per gli Amministratori di Condominio e, in genere, gli Operatori del settore condominiale, a fronte dell'entrata in vigore delle prescrizioni contenute nel Regolamento n. 679/2016 e di quelle che si propongono di attuarne l'applicazione in Italia.

\* \* \*

## **INDICE**

### **Parte generale**

- 1) *Cosa si intende per GDPR;*
- 2) *Condominio e privacy: perché? per cosa? fino a quando?;*
- 3) *Novità di carattere generale;*
- 4) *Titolare e Responsabile del trattamento (artt. 24-28 GDPR);*
- 5) *Informativa e consenso (ARTT. 13-15 GDPR);*
- 6) *Introduzione della figura del Responsabile della protezione dei dati (DPO, Data Professional Officer) (art. 37);*
- 7) *Registri delle attività di trattamento (art. 30);*
- 8) *Diritti degli interessati e relative modalità di esercizio (artt. 15-22 GDPR);*
- 9) *Le misure di sicurezza (art. 32 e “considerando” 88);*
- 10) *Notifiche e comunicazioni (art. 33 GDPR);*
- 11) *Responsabilità e sanzioni (artt. 82 e 83).*

### **Parte speciale**

*Vademecum pratico per Amministratori di Condominio*

**All. A:** *fac-simile* di modulo di informativa e di raccolta del consenso al trattamento

## **Parte generale**

### **1) Cosa si intende per GDPR**

GDPR è l'acronimo di General Data Protection Regulation ed individua il Regolamento Europeo UE n. 679 del 2016 in materia di protezione dei dati personali.

Il Regolamento, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea il 4 maggio 2016, è costituito da 99 articoli preceduti da 173 “*considerando*” esplicativi della sua disciplina.

Essendo dotato di immediata valenza precettiva, il GDPR produce effetti negli ordinamenti interni degli Stati UE dal momento della sua entrata in vigore (25 maggio 2018), senza necessità di formale recepimento.

In Italia, è stato successivamente emanato il decreto legislativo n. 101 del 10 agosto 2018 al fine di coordinare il Codice in materia di protezione dei dati personali (decreto legislativo n. 196/2003) alle disposizioni del GDPR.

### **2) Condominio e privacy: perché? per cosa? fino a quando?**

Nella gestione condominiale viene in rilievo il trattamento di dati personali, attività che, in ossequio alle finalità del Codice della privacy (art. 2), deve avvenire “*nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali, nonché della dignità dell'interessato, con particolare riferimento alla riservatezza, all'identità personale e al diritto alla protezione dei dati personali*”.

Nel condominio, in particolare, le esigenze di trasparenza ed efficienza della gestione del bene comune devono coniugarsi con la tutela dei menzionati diritti dei singoli interessati.

Possono costituire oggetto di trattamento solo le informazioni pertinenti e necessarie all'attività di gestione ed amministrazione delle parti o dei servizi comuni, riguardanti la compagine condominiale ovvero ciascun partecipante.

Le informazioni concernenti le utenze telefoniche non risultanti da elenchi pubblici possono essere trattate solo col consenso dell'interessato, nei limiti non eccedenti le finalità di gestione della cosa comune. Lo stesso deve intendersi anche per le informazioni concernenti gli indirizzi di posta elettronica o eventuali *account* su *social network*, che potranno essere trattate solo se specificamente indicate dall'interessato per il soddisfacimento delle esigenze (di reperibilità, contatto o comunicazione in genere) della gestione condominiale.

Non possono essere trattati dati che riguardino condizioni personali degli interessati (composizione dei rispettivi nuclei familiari, stato civile, abitudini di vita, condizioni patrimoniali, frequenza nella partecipazioni alle attività condominiali, etc.).

I dati sensibili (idonei a rivelare, ad esempio, l'origine razziale, la cittadinanza, le convinzioni politiche, lo stato di salute e altro dati di stretta natura personale) come pure i dati giudiziari (quale ad esempio quelli relativi alla qualità di indagato o imputato ai sensi delle vigenti norme penali) possono essere trattati esclusivamente nei casi in cui ciò sia indispensabile ai fini dell'amministrazione del condominio (si pensi all'acquisizione dei dati relativi a persone diversamente abili abilitate all'installazione di un cd. servo-scala per accedere dalle parti comuni alla propria abitazione).

Ai sensi dell'art. 1129 c.c. i dati relativi alle generalità e recapiti dell'amministratore, quelli riguardanti la polizza di assicurazione dell'amministratore per responsabilità civile ed i dati e le risultanze del conto corrente condominiale non sono coperti da riservatezza.

Ai sensi dell'art. 1130 c.c. l'amministratore è obbligato a fornire al condomino richiedente una attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti pendenti. L'art. 63 disp. att. c.c. prevede l'obbligo dell'amministratore di comunicare ai creditori non ancora soddisfatti, che lo richiedano, i dati dei condomini morosi.

L'uscita dalla compagine condominiale di un determinato interessato, con l'assolvimento delle obbligazioni derivanti a suo carico dalla relativa gestione, non giustifica più il trattamento dei dati precedentemente acquisiti.

### **3) Novità di carattere generale**

La principale novità attribuita dalla dottrina alla nuova disciplina comunitaria concerne l'introduzione del concetto di *accountability*, comunemente tradotto in *responsabilizzazione*, cui si ispirano norme volte a prevenire violazioni dei dati attraverso, da un lato, la predisposizione di misure idonee a tal fine e, da un altro lato, la maggiore responsabilizzazione del soggetto gravato dei correlati obblighi nella gestione dei dati (Titolare del trattamento). Quest'ultimo infatti, ai sensi dell'art. 24 GDPR, è tenuto a mettere *“in atto misure tecniche e organizzative adeguate per garantire, ed essere in grado di dimostrare, che il trattamento è effettuato conformemente al presente regolamento. Dette misure sono riesaminate e aggiornate qualora necessario”*.

La nuova disciplina è dunque precipuamente tesa a valorizzare il carattere preventivo delle misure da adottare al fine di evitare lesioni dei diritti dei soggetti interessati ed a mettere a fuoco la responsabilità del titolare del trattamento e/o di chi per esso.

A ciò corrisponde un sensibile inasprimento delle sanzioni da applicarsi in caso di violazione delle prescrizioni GDPR.

Le novità introdotte non sembrano avere tuttavia stravolto, in senso sensibilmente peggiorativo, le obbligazioni già derivanti a carico degli Amministratori condominiali dalla previgente normativa di settore e dalla generale disciplina dei contratti.

#### **4) Titolare e Responsabile del trattamento (artt. 24-28 GDPR)**

Il GDPR definisce <<**titolare del trattamento**>> *“la persona fisica o giuridica, l’autorità pubblica, il servizio o altro organismo che, singolarmente o insieme ad altri, determina le finalità ed i mezzi del trattamento di dati personali”*, mentre individua il <<**responsabile del trattamento**>> *nell’entità” che tratta dei dati personali per conto del titolare del trattamento”*.

Nel condominio il titolare del trattamento è il complesso dei condomini organizzati per la gestione della cosa comune (la compagine condominiale) e, segnatamente, l’organo sovrano deputato a determinarne gli indirizzi operativi (l’assemblea). L’individuazione della compagine condominiale come titolare del trattamento, per quanto ovvia, risulta anche dalle prescrizioni dettate dal Garante della Privacy con atto del 18 maggio 2006.

Come si è detto, l’art. 24 GDPR responsabilizza il titolare del trattamento in ordine alla messa in atto di *“misure tecniche e organizzative adeguate per garantire, ed essere in grado di dimostrare”*, che il trattamento è effettuato conformemente al regolamento, individuando poi (art. 25) tali misure, a titolo esemplificativo, nella *“pseudonimizzazione”* e nella *“minimizzazione”* delle vie di accesso ai dati e fissando l’obiettivo di far sì che i dati non siano resi accessibili ad un numero indefinito di persone *“senza l’intervento della persona fisica”*.

La nomina del responsabile del trattamento non è di per sé obbligatoria ma di fatto, in ambito condominiale, la previsione della figura dell’amministratore comporta che quest’ultimo viene concretamente chiamato a svolgere il trattamento dei dati pertinenti e necessari all’attività di gestione delle parti o dei servizi comuni. L’amministratore di condominio è dunque *“naturalmente”* chiamato ad assumere la qualità di responsabile del trattamento, attribuzione

che in base alle nuove norme deve essere tuttavia regolata da un contratto o da altro atto giuridico “*stipulato in forma scritta*” (art. 28, nono comma, GDPR). Lo strumento giuridico, diverso dallo specifico contratto *ad hoc*, idoneo a soddisfare questa prescrizione ben potrebbe essere costituito da una delibera dell’assemblea condominiale o dalla determinazione demandata ad organismi da essa preventivamente individuati, atti cui l’amministratore, in quanto espressivi della - (e comunque riconducibili alla) - volontà condominiale, è tenuto ad attenersi per legge (art. 1130, primo comma, n. 1) c.c.).

Il contratto di affidamento dei compiti di responsabile del trattamento - o altro atto giuridico che ne faccia le veci – deve regolare la materia, e dunque determinare “*la durata del trattamento, la natura e la finalità del trattamento, il tipo di dati personali e le categorie di interessati, gli obblighi e i diritti del titolare del trattamento*” (art. 28, terzo comma, GDPR).

Previa autorizzazione scritta del titolare del trattamento – “*specificata o generale*” – il responsabile del trattamento può ricorrere “*ad un altro responsabile*” (art. 28, secondo comma, GDPR). In caso di autorizzazione scritta “*generale*”, che contempra la possibilità di aggiunta o sostituzione di altri responsabili del trattamento, il titolare del trattamento deve essere informato delle modifiche intervenute, per dare a quest’ultimo la possibilità di opporsi ad esse.

La disposizione in esame regola dunque l’ipotesi di *sub* affidamento a terzi, in tutto o in parte, del trattamento dei dati - (ad esempio uno studio professionale o altra entità “*esterna*” al condominio) - precisando che, in tale evenienza:

- sul responsabile “*delegato*” devono essere imposti, mediante contratto o altro atto giuridico idoneo, “*gli stessi obblighi in materia di protezione dei dati*” disciplinati tra il titolare del trattamento ed il responsabile “*delegante*” dello stesso;

- il responsabile “*delegante*” risponde integralmente, nei confronti del titolare del trattamento, dell’inadempimento del responsabile “*delegato*”, salva ovviamente, in base ai principi generali dell’ordinamento, l’azione di regresso del “*delegante*” verso il “*delegato*”.

Il GDPR non disciplina specificamente il tema della residua responsabilità verso i terzi del responsabile del trattamento “*delegante*” in relazione all’inadempimento imputabile al responsabile “*delegato*” agli obblighi da quest’ultimo assunti. L’art. 82 GDPR regola la materia della responsabilità, in via generale, stabilendo il criterio per cui “*il responsabile del trattamento risponde per il danno causato dal trattamento solo se non ha adempiuto agli*

*obblighi del ... regolamento specificamente diretti ai responsabili del trattamento o ha agito in modo difforme o contrario alle legittime istruzioni del titolare del trattamento”.*

Sembrerebbe dunque potersi affermare, in via di principio, l'esclusione di responsabilità verso terzi, da parte del responsabile “delegante”, per fatto imputabile al responsabile “delegato”, in tutti i casi in cui il “delegante” si sia attenuto alle norme regolanti il subaffidamento della qualità di responsabile del trattamento. Appare tuttavia dubbio che una siffatta affermazione di principio possa tenere, nella pratica quotidiana, di fronte alla possibilità per il terzo danneggiato di dedurre la *culpa in eligendo* ovvero *in vigilando* del “delegante” rispetto alla condotta del “delegato”, secondo le regole generali che definiscono, nel nostro ordinamento, i confini della responsabilità verso terzi (si pensi all'ipotesi in cui il responsabile “delegato” al trattamento sia incorso, prima della violazione in ipotesi contestata, in altre condotte illecite della stessa natura, senza alcun intervento correttivo da parte del responsabile “delegante” del trattamento stesso).

Per completezza si segnala che il decreto legislativo n. 101 del 10 agosto 2018, in vigore dal 19 settembre 2018 al fine di coordinare il Codice in materia di protezione dei dati personali (decreto legislativo n. 196/2003) alle disposizioni del GDPR, ha esplicitamente normato (Art. 2-*quaterdecies* del predetto Codice, come modificato) la possibilità del titolare o del responsabile del trattamento di *“prevedere, sotto la propria responsabilità e nell'ambito del proprio assetto organizzativo, che specifici compiti e funzioni connessi al trattamento di dati personali siano attribuiti a persone fisiche, espressamente designate, che operano sotto la loro autorità”*, individuando le modalità a tal fine più opportune.

##### **5) Informativa e consenso (artt. 13-15 GDPR)**

L'individuazione dell'Amministratore di condominio quale responsabile del trattamento impone l'individuazione degli specifici obblighi correlativamente sorgenti in capo a quest'ultimo. Il contratto di affidamento deve pertanto contenere la previsione dei compiti e dei limiti di utilizzo dei dati raccolti dal responsabile, garantendo, ad un tempo, il diritto assoluto degli interessati alla protezione dei propri dati personali e le esigenze di informazione e trasparenza, rilevanti nella gestione della cosa comune. E' indubbio infatti che, ai fini dell'esecuzione del mandato conferito dai condomini, l'amministratore debba entrare in possesso dei dati personali ad essi riferibili, oltre che dei dati di eventuali dipendenti o fornitori di servizi, che devono essere tutelati in egual modo.

Tra i dati personali raccolti dal responsabile, per tali intendendosi “*qualsiasi informazione riguardante una persona fisica identificata o identificabile*” (art. 4), rientrano dunque anche quelli che consentono l’identificazione per via indiretta del soggetto cui si riferiscono, attraverso riferimenti al nome, al numero di identificazione, ai dati relativi all’ubicazione, a un identificativo *online* o uno o più elementi caratteristici della sua identità fisica, fisiologica, genetica, psichica, economica, culturale o sociale.

Fra i dati personali quelli c.d. sensibili necessitano di una particolare tutela. Questi ultimi sono i dati idonei a rilevare “*l'origine razziale o etnica, le opinioni politiche, le convinzioni religiose o filosofiche , o l'appartenenza sindacale, dati genetici dati biometrici intesi a identificare in modo univoco una persona*” (es. fotografia), “*dati relativi alla salute o alla vita sessuale o all'orientamento sessuale della persona*” e il loro trattamento è lecito alla presenza di dati presupposti quali il consenso dell’interessato e l’esercizio o la difesa di un diritto in sede giudiziaria.

Il GDPR, da un lato, definisce il trattamento dei dati “*qualsiasi operazione o insieme di operazioni, compiute con o senza l’ausilio di processi automatizzati e applicate a dati personali o insiemi 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). Da un altro lato, il provvedimento europeo stabilisce che il trattamento dei dati debba avvenire nel rispetto dei principi di liceità, correttezza e trasparenza. A tal fine, i dati devono essere: (i) raccolti per finalità determinate, esplicite e legittime e successivamente trattati per i soli scopi compatibili con tali finalità; (ii) adeguati, pertinenti e limitati a quanto necessario per le finalità per cui sono stati acquisiti; (iii) esatti e, se necessario, aggiornati; (iv) conservati in forma che consenta l’identificazione degli interessati per un tempo limitato al conseguimento degli obiettivi per cui sono raccolti; (v) trattati con modalità idonee a garantirne la integrità e la sicurezza, attraverso l’utilizzo di misure tecniche e organizzative adeguate, che ne proteggano il contenuto da trattamenti non autorizzati o illeciti (art. 5).

Come si è detto, nel rapporto condominiale i dati possono essere trattati solo se pertinenti e non eccedenti le finalità di amministrazione dei beni comuni, per adempiere agli obblighi che la legge pone a carico dell’amministratore. Tanto vale per la tenuta della anagrafe condominiale, la redazione delle tabelle millesimali, la convocazione dell’assemblea o altre

comunicazioni, la redazione del verbale etc..; al contrario non potranno effettuarsi annotazioni sull'elenco condominiale del tipo "gay", "via per lavoro tutto luglio", "in ospedale", etc..

Il responsabile del trattamento tratterà pertanto lecitamente i dati relativi alla compagine condominiale in presenza dei seguenti presupposti:

- il consenso dell'interessato;
- uno specifico obbligo di legge;
- l'esistenza di un interesse legittimo del Condominio al trattamento, tale da giustificare la compressione del diritto di riservatezza dell'interessato.

### Informativa

Ogni volta che vi sia un trattamento di dati personali l'Amministratore, dunque, è tenuto a fornire una chiara e adeguata informativa che, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 13 e 14 GDPR ha carattere vincolato, dovendo contenere necessariamente le seguenti informazioni: (i) le finalità per cui i dati vengono trattati e la loro base giuridica; (ii) le modalità di trattamento degli stessi; (iii) l'indicazione specifica delle categorie di dati in questione; (iv) l'eventuale comunicazione a terzi e l'indicazione dei destinatari o categorie di destinatari dei dati, quali fornitori e dipendenti (es. portiere); (v) la durata di conservazione dei dati ovvero i criteri di determinazione della stessa (es. per decorso naturale del rapporto di mandato all'Amministratore o scioglimento della comunione condominiale per effetto della vendita dell'immobile da parte dell'interessato); (vi) i diritti dell'interessato di accesso, rettifica, cancellazione, limitazione al trattamento dei dati, di revoca del consenso, di proporre reclamo avanti all'Autorità di Controllo (es. Autorità Garante); (vii) l'esistenza di sistemi di automatizzazione, compresa la profilazione e in tale caso i motivi e le conseguenze della loro adozione; (viii) l'indicazione dei dati del Responsabile del trattamento; (ix) esplicita dichiarazione di consenso, ove necessaria.

L'informativa deve essere redatta attraverso l'utilizzo di un linguaggio semplice e chiaro, come previsto dall'art. 15, che espressamente prevede la sua concisione, trasparenza, intellegibilità e facile accessibilità.

L'informativa deve essere fornita agli interessati prima dell'inizio del trattamento e se acquisita in epoca antecedente all'entrata in vigore della normativa europea essa potrà essere considerata valida solo ove presente il contenuto previsto ai sensi del combinato disposto di

cui agli art. 13 e 14 GDPR. In caso opposto sarà necessaria l'acquisizione di una nuova conforme liberatoria.

Si precisa inoltre che l'adempimento di cui trattasi deve essere espletato nei confronti dei fornitori e dipendenti del condominio, nonché di tutti i condomini, dovendosi perciò intendere anche coloro che non sono proprietari di immobili dello stabile ma che detengano meri diritti personali di godimento sugli stessi. L'amministratore di condominio tratta infatti i dati dei conduttori in base a specifico obbligo di legge, individuabile nel combinato disposto di cui agli artt. 1130, I co., n. 6) c.c. e art.13, L. 431/1998 che prevede, al fine dell'aggiornamento dell'anagrafe condominiale, l'obbligo in capo al locatore di dare comunicazione all'Amministratore di condominio dell'intervenuta locazione dell'immobile e dei dati del locatario, entro sessanta giorni dalla registrazione del contratto.

Si allega al presente elaborato *fac-simile* di modulo di informativa al trattamento (*all. A*).

#### Consenso

Il consenso deve essere esplicito e deve essere rilasciato ogni volta che si raccolgono e trattano dati sensibili (art. 9) ovvero si ricorra all'utilizzo della profilazione (art. 22). Sebbene non sia richiesta la forma scritta *ad substantiam* essa risulta necessariamente legata al concetto di consenso esplicito, oltre al fatto che l'onere della prova ricade sul Responsabile del Trattamento.

In ambito condominiale alcuni esempi di trattamento di dati sensibili consistono nella necessità di predisporre misure per portatori di handicap o per motivi di salute relativi a danni subiti a causa di difetti delle parti comuni.

#### **6) Introduzione della figura del Responsabile della protezione dei dati (DPO, Data Professional Officer) (art. 37)**

Dall'esame del GDPR e del Codice della Privacy (come aggiornato in seguito all'introduzione del citato decreto legislativo n. 101/2018) non si evince l'obbligo di provvedere, in ambito condominiale, la designazione di un responsabile della protezione dei dati - (traduzione dall'inglese dell'acronimo DPO, Data Professional Officer) - presenza invece resa obbligatoria dall'art. 37 GDPR quando il trattamento è effettuato da un autorità pubblica o da un organismo pubblico, ovvero quando esso operi "su larga scala", per particolari categorie di dati.

Il quarto comma dell'art. 37 citato prevede tuttavia la possibilità per il titolare o il responsabile del trattamento di designare un responsabile della protezione dei dati, da individuarsi in funzione delle qualità professionali rivestite, in particolare della conoscenza specialistica della normativa e della prassi in materia di protezione dei dati e della capacità di assolvere i compiti che il successivo art. 39 attribuisce espressamente alla suddetta figura.

In concreto, i compiti da demandarsi al responsabile della protezione dei dati - (che può essere un dipendente del titolare del trattamento o del responsabile del servizio oppure un soggetto legato a questi ultimi da un contratto di servizio) – debbono concernere, “*almeno*”, le seguenti attività:

- a) informare e fornire consulenza al titolare del trattamento o al responsabile del trattamento nonché ai dipendenti che eseguono il trattamento in merito agli obblighi derivanti dal regolamento nonché da altre disposizioni dell'Unione o degli Stati membri relative alla protezione dei dati;
- b) sorvegliare l'osservanza del regolamento, di altre disposizioni dell'Unione o degli Stati membri relative alla protezione dei dati nonché delle politiche del titolare del trattamento o del responsabile del trattamento in materia di protezione dei dati personali, compresi l'attribuzione delle responsabilità, la sensibilizzazione e la formazione del personale che partecipa ai trattamenti e alle connesse attività di controllo;
- c) fornire, se richiesto, un parere in merito alla valutazione d'impatto sulla protezione dei dati e sorvegliarne lo svolgimento ai sensi dell'articolo 35;
- d) cooperare con l'autorità di controllo;
- e) fungere da punto di contatto per l'autorità di controllo per questioni connesse al trattamento, tra cui la consultazione preventiva di cui all'articolo 36, ed effettuare, se del caso, consultazioni relativamente a qualunque altra questione.

La tipologia dei compiti assegnati al responsabile dei dati - [alcuni dei quali (cfr. lett d) ed e) lo pongono a diretto contatto con il Garante della Privacy] - in una al significativo impiego dell'avverbio “*almeno*” nella specifica elencazione di cui all'art. 39 GDPR, evidenziano come la relativa figura risulti pensata per realtà gestionali di dimensioni considerevoli. Il riconoscimento del carattere facoltativo della designazione del D.P.O. non pare tuttavia incompatibile con la gestione condominiale, tanto più se le relative prestazioni dovessero

venire affidate ad un soggetto professionale e non risultassero regolate in termini di stabile permanenza di una figura siffatta, quanto piuttosto, a tempo, in funzione dell'assolvimento periodico dei compiti di cui sopra. In tal senso, il carattere facoltativo della designazione sembra implicare l'attribuzione al titolare o al responsabile del trattamento della possibilità di revocarla, come pure di prevederne la temporaneità o periodicità, di pari passo con l'evoluzione della normativa, della prassi e degli orientamenti giurisprudenziali in materia di tutela della privacy.

## **7) Registri delle attività di trattamento (art. 30)**

1) Ai sensi dell'art. 30 GDPR ogni titolare del trattamento è obbligato a tenere un registro delle attività di trattamento svolte sotto la propria responsabilità.

Tale registro, al netto delle prescrizioni che ragionevolmente non vengono in rilievo nella gestione condominiale (quali la comunicazione di dati all'estero o verso organizzazioni internazionali), deve contenere tutte le seguenti informazioni:

- a) il nome e i dati di contatto del titolare del trattamento e, ove applicabile, del contitolare del trattamento, del rappresentante del titolare del trattamento e del responsabile della protezione dei dati;
- b) le finalità del trattamento;
- c) una descrizione delle categorie di interessati e delle categorie di dati personali;
- d) le categorie di destinatari a cui i dati personali sono stati o saranno comunicati;
- e) ove possibile, i termini ultimi previsti per la cancellazione delle diverse categorie di dati;
- f) ove possibile, una descrizione generale delle misure di sicurezza tecniche e organizzative che il titolare del trattamento e il responsabile del trattamento sono tenuti ad adottare per garantire un livello di sicurezza adeguato al rischio, ai sensi dell'art. 32 del GDPR.

2) L'art. 30 GDPR contiene, poi, una previsione riguardante il responsabile del trattamento che operi nell'interesse di uno o più titolari mandanti, consistente nell'obbligo di tenere un *“registro di tutte le categorie di attività relative al trattamento svolte per conto di un titolare del trattamento”*, contenente:

- a) il nome e i dati del titolare del trattamento per conto del quale agisce il responsabile del trattamento e, se designato, del responsabile della protezione dei dati;

b) le categorie dei trattamenti effettuati per conto di ogni titolare del trattamento;

c) ove possibile, una descrizione generale delle misure di sicurezza tecniche e organizzative di cui al citato articolo 32.

La prescrizione qui esaminata si attaglia al ruolo degli amministratori di condominio, tantopiù che questi ultimi, in molti casi, saranno chiamati a ricoprire la qualità di responsabile del trattamento per conto di più compagini condominiali. Al riguardo, la norma non sembra essere chiaramente formulata in ordine al numero dei registri che l'amministratore di condominio-responsabile del trattamento sia concretamente obbligato a tenere: se cioè sia sufficiente un unico registro che contenga i dati relativi ai molteplici condomini-titolari del trattamento mandanti, ovvero se sia necessario un registro *ad hoc* per ciascuno di questi ultimi.

I registri a cura del titolare del trattamento, come pure quello (o, nell'ipotesi interpretativa sopra considerata, quelli) a cura del responsabile del trattamento debbono essere *“tenuti in forma scritta, anche in formato elettronico”* e, su richiesta, debbono essere messi a disposizione del garante della Privacy.

**3)** Gli obblighi trattati ai punti 1) e 2) che precedono devono essere considerati operanti nella gestione condominiale di qualsiasi dimensione, non apparendo ragionevole applicare al riguardo l'esimente prevista dall'ultimo comma dell'art. 30 citato, a favore delle *“imprese o organizzazioni con meno di 250 dipendenti”*. Invero, in primo luogo, il riferimento al concetto di dipendenti non sembra riguardare le organizzazioni che non si connotino per la presenza di dipendenti ma di soggetti titolari di un diritto di comproprietà, quali risultano essere i condomini costituiti in compagine condominiale. In secondo luogo, l'esimente sopra richiamata non opera espressamente nei casi in cui *“il trattamento non sia occasionale”*, circostanza che sembra pacificamente ricorrere nella gestione di qualsiasi condominio, tenuto conto del volume e della ricorrenza degli adempimenti propri di relativa attività.

**4)** Per quanto l'onere in oggetto non risulti, sulla base di una stretta interpretazione del regolamento, derogabile da parte dell'Amministratore di condominio, è ragionevole presumere, alla luce dell'approccio al mondo condominiale profuso dal Garante della *privacy* nella vigenza della precedente disciplina normativa, un intervento del medesimo teso a sdrammatizzare e comunque ad alleggerire il peso dell'onere a carico degli organismi

condominiali riconducibili a piccole dimensioni e laddove sia escluso il trattamento di dati che per loro natura possano comportare elevati rischi per i diritti e le libertà degli interessati, quali quelli sensibili.

### **8) Diritti degli interessati e relative modalità di esercizio (artt. 15-22 GDPR)**

Il GDPR non conia alcuna specifica definizione descrittiva della nozione di “interessato” cui riferirsi nella sua applicazione, diversamente per quanto avviene per gli altri soggetti o oggetti chiamati in causa nel testo del provvedimento (cfr. art. 4, rubricato “Definizioni”). Non pare esservi dubbio, tuttavia, che per “interessato” deve considerarsi la persona fisica cui si riferiscono i dati personali che la normativa europea si prefigge di proteggere (art. 1, 1 comma, GDPR).

Per “*diritti dell’interessato*” devono propriamente intendersi le azioni dirette cui quest’ultimo è espressamente legittimato, in via amministrativa e/o giurisdizionale, in relazione ai dati che lo riguardano ed al trattamento cui i medesimi risultano assoggettati.

Trattasi, essenzialmente:

- a) del “*diritto di accesso*” (art. 15);
- b) del “*diritto di rettifica*” (art. 16);
- c) del “*diritto alla cancellazione*” (cd. diritto all’oblio: art. 17);
- d) del “*diritto alla limitazione del trattamento*” (art. 18);
- e) del “*diritto alla portabilità dei dati*” (art. 20);
- f) del “*diritto di opposizione*”, per la “*particolare situazione*” dell’interessato, al trattamento dei dati che lo riguardano nei casi in cui quest’ultimo sia necessario per motivi di interesse pubblico o per il legittimo interesse di terzi (art. 21);
- g) il diritto dell’interessato di opporsi ad un processo decisionale che lo riguardi “*basato unicamente su trattamento automatizzato*” (art. 22)
- h) il “*diritto di proporre reclamo all’autorità di controllo*” (art. 77) e di successivamente proporre “*un ricorso giurisdizionale effettivo*” avverso la decisione di quest’ultima (art. 78) e, indipendente da ogni altro ricorso disponibile, a carico del titolare del trattamento o del responsabile del trattamento (art. 79), spettante all’interessato nei casi in cui ritenga violati i diritti di cui gode in forza del GDPR;

ì) del “*diritto al risarcimento*” del danno materiale o immateriale causato da una violazione del GDPR imputabile al titolare del trattamento o al responsabile del trattamento.

a) Il *diritto di accesso* è riconosciuto nei confronti del titolare del trattamento ed attiene alla conferma che sia o meno in corso un trattamento di dati personali e di ottenere accesso ad essi ed alle informazioni che ineriscono alle finalità e modalità del trattamento stesso.

Per quanto concerne la ricaduta della norma nella gestione condominiale si segnala l’obbligo del titolare del trattamento di fornire gratuitamente all’interessato una prima copia dei dati trattati e, solo in caso di ulteriori copie, la facoltà del medesimo titolare di addebitare “*un contributo spese ragionevole basato sui costi amministrativi*” (art. 15, terzo comma).

b) Il *diritto alla rettifica* è anch’esso riconosciuto nei confronti del titolare del trattamento e ha ad oggetto la rettifica, “*senza ingiustificato ritardo*”, dei dati personali inesatti.

c) Il *diritto alla cancellazione* dei dati, anch’essa da eseguirsi senza ritardo, consegue alla cessazione delle ragioni che sostanzialmente legittimano il trattamento, per il venir meno delle sue finalità, per la revoca del consenso, per illiceità del trattamento, per l’opposizione dell’interessato ex art. 21 GDPR e per un eventuale sopravvenuto obbligo legale in tal senso a carico del titolare del trattamento.

d) Il *diritto di limitare il trattamento* è riconosciuto all’interessato, nei confronti del titolare del trattamento, quale rimedio alle situazioni in cui in cui si presenti la necessità di correggere dati inesatti, ovvero il trattamento risulti illecito ma non sussista interesse alla cancellazione dei dati, ovvero, ancora, in pendenza di accertamento in sede amministrativa o giudiziaria di diritti dell’interessato.

Tratto comune ai diritti sopra citati da a) a d) è la circostanza che le prestazioni conseguenti all’esercizio dei diritti stessi da parte dell’interessato grava formalmente a carico del titolare del trattamento. E’ tuttavia evidente che, in ambito condominiale, l’esecuzione delle prestazioni in discorso viene a concretamente ricadere, di fatto, in capo all’Amministratore di condominio. Ciò non tanto in ragione della sua qualità di responsabile del trattamento, quanto per effetto del contratto di mandato professionale che lo lega alla compagine condominiale e che fa sì che l’Amministratore assuma verso quest’ultima, in definitiva, la veste di rappresentante e di garante di una gestione della cosa comune conforme alla legge.

e) I diritti di opposizione *ex artt. 21 e 22* - sopra indicati per completezza di trattazione - non paiono avere ricadute nella gestione condominiale, riguardando altri ambiti di attività di trattamento dati.

f) I “diritto di proporre reclamo all'autorità di controllo” (art. 77) e quelli di successivamente proporre “*un ricorso giurisdizionale effettivo*” avverso la decisione di quest'ultima (art. 78) e, indipendente da ogni altro ricorso disponibile, a carico del titolare del trattamento o del responsabile del trattamento (art. 79), corrispondono ad altrettante azioni riconosciute all'interessato in sede amministrativa e/o giurisdizionale per ottenere la cessazione di una violazione dei diritti di cui egli gode in forza del GDPR.

Dette azioni vanno dunque tenute distinte da quella di natura risarcitoria disciplinata dall'art. 82, che involge la responsabilità extra contrattuale del titolare del trattamento e/o del responsabile del trattamento per il danno materiale o immateriale causato da una violazione del regolamento.

### **9) Le misure di sicurezza (art. 32 e considerando 88 GDPR)**

In ossequio al principio europeo di autoresponsabilità che caratterizza la nuova tutela della privacy, il titolare e il responsabile del trattamento sono tenuti a garantire un livello di sicurezza dei dati trattati adeguato al rischio del caso concreto, a seconda dell'ambito in cui i dati stessi vengono raccolti.

Non sarà pertanto più sufficiente l'adozione di un sistema di misure minime, come previsto ai sensi dell'art. 33 del d.lgs. n. 196/2003, ma sarà necessaria l'assunzione di misure tecniche adeguate a evitare il rischio di furto d'identità o altre forme di abuso. Il vaglio di adeguatezza circa l'idoneità delle modalità di prevenzione è tuttavia lasciato alla libera scelta dell'obbligato, che deve considerare il contesto in cui avvengono la raccolta e la conservazione dei dati nonché le finalità del loro trattamento.

Il medesimo GDPR individua un elenco esemplificativo di tipologie di misure preventive adottabili, quali: 1) la pseudonimizzazione e cifratura dei dati personali; 2) la capacità di assicurare permanentemente la riservatezza, l'integrità, la disponibilità e la resilienza dei sistemi e servizi di trattamento; 3) la capacità di ripristinare tempestivamente la disponibilità e l'accesso dei dati personali in caso di incidente fisico o tecnico; 4) una procedura per verificare controllare l'efficacia delle misure tecniche predisposte. Se ne deduce che la valutazione di sicurezza deve essere effettuata considerando vari fattori, tesi a garantire la

sicurezza fisica, operativa e informatica dei dati personali (ad esempio misure contro la sottrazione dei supporti su cui si trovano i dati ovvero contro la copiatura dei dati stessi).

Il titolare del trattamento (e, per esso, in ambito condominiale, l'Amministratore) deve essere poi in grado di dimostrare la predisposizione e l'aggiornamento delle predette misure adeguate a tutela dei dati. Così, volendo dare un concreto riscontro applicativo della normativa qui considerata, essa non pare più consentire che **le comunicazioni da parte dell'Amministratore ai condomini** contenenti indicazioni di dati personali degli stessi, compresi i verbali di assemblea, possano essere trasmessi mediante semplice *e-mail*, tantomeno se indicante, nella sua intestazione, l'indirizzo *e-mail* del complesso dei destinatari di dette comunicazioni. Le esigenze di sicurezza potranno invece essere soddisfatte - e con esse il libero e cosciente accesso dei singoli condomini ai dati in questione - attraverso il loro caricamento su un sistema informatico che garantisca, attraverso l'utilizzo di *username* e una *password*, l'identità dei soggetti che entrano in possesso di tali dati, in relazione agli accessi effettuati. L'invio di email o di eventuali raccomandate potrà semmai notificare i condomini destinatari dell'avvenuto caricamento a sistema dei dati e l'invito ad accedervi utilizzando *username* e *password* precedentemente comunicati.

In caso di tenuta di dati in formato elettronico si evidenzia, sempre a titolo esemplificativo, la necessità, dell'utilizzo di idonei sistemi *antivirus* che prevengano truffe informatiche ovvero che impongano agli utenti il periodico cambio di *password*, come pure, in caso di tenuta dei dati in formato cartaceo, l'utilizzo di luoghi idonei e protetti dal pubblico etc..

Per quanto concerne invece la **videosorveglianza**, il regolamento europeo non sembra aver apportato grandi novità. Quest'ultima era già stata oggetto di riforma con la L. n.220/2012 che, con l'introduzione dell'art. 1122-ter c.c., ha definitivamente ammesso la possibilità di utilizzare tale sistema di controllo in ambito condominiale. La disciplina applicabile si distingue a seconda che le telecamere siano installate per fini comuni ovvero privati. Solo nel primo caso è necessario il rispetto della stretta disciplina in punto privacy che continua a prevedere la segnalazione della telecamera con appositi cartelli, la conservazione delle videoregistrazioni per un periodo limitato di tempo che non può tendenzialmente superare le 24/48 ore, la necessaria istanza al garante per la conservazione dei dati per tempi superiori alla settimana, la limitazione delle aree videoregistrate ai meri luoghi condominiali, la protezione dei dati raccolti con idonee misure di sicurezza che ne consentano l'accesso alle persone autorizzate (il titolare e il responsabile del trattamento, non essendo più prevista dal regolamento europeo la figura dell'incaricato al trattamento). Quale ultima precauzione si

ricorda l'esigenza di non videosorvegliare aree in cui si svolgono lavori di personale dipendente, altrimenti dovendosi richiedere obbligatoriamente la preventiva autorizzazione da parte dell'Ispettorato del lavoro.

Anche con riferimento alla **bacheca condominiale** continueranno a rilevare le vigenti raccomandazioni del Garante in ordine alla necessità di apporvi solo le comunicazioni e informazioni aventi carattere generale e riguardanti la sola gestione di cose comuni, non potendo essere indirizzate a specifici condomini né contenere dati agli stessi riferibili.

In relazione alle misure di sicurezza ivi trattate si segnalano poi le prescrizioni fornite dal Garante, il quale suggerisce il ricorso ai codici di condotta di cui all'art. 40 GDPR ovvero ai meccanismi di certificazione *ex art. 42*. Essi hanno carattere preventivo e, una volta generati, devono essere sottoposti al vaglio dell'Autorità di controllo, che rilascia parere in ordine alla loro conformità con il regolamento. La scelta di utilizzo di misure preventivamente “certificate”, quali quelle sopra descritte, appare efficiente e funzionale all'espletamento dei doveri dell'Amministratore in punto privacy. D'altra parte, nel caso in cui una qualche violazione abbia luogo, l'adozione di siffatte misure attenuerebbe, se non escluderebbe, l'onere di quest'ultimo di provare il preventivo impiego di mezzi adeguati ad impedirne la verifica (sempreché, naturalmente, Egli abbia fedelmente rispettato il codice adottato).

Si ricorda in argomento, poi, la facoltà riservata all'Autorità Garante di valutare la definizione di linee guida di buona prassi sulla base dell'andamento dei risultati durante i primi anni di vigenza della normativa.

#### **10) Notifiche e comunicazioni (art. 33)**

Per l'ipotesi di violazione dei dati personali il GDPR prevede che il titolare del trattamento debba, senza giustificato ritardo, notificare la violazione all'Autorità di Controllo competente entro 72 ore dal momento in cui ne è venuto a conoscenza. Nel caso di inoltro successivo dovranno essere altresì documentate le ragioni del ritardo.

Nel caso in cui la conoscenza della violazione pervenga al responsabile del trattamento, quest'ultimo deve invece necessariamente informarne il titolare, sempre senza ingiustificato ritardo. Quando sia riscontrabile un elevato rischio per i diritti e le libertà delle persone fisiche, il titolare è tenuto a comunicare la violazione all'interessato (art. 34). Per quanto concerne i descritti obblighi di notificazione e comunicazione imposti dal regolamento in capo al titolare del trattamento, in ambito condominiale gli stessi sono destinati a

concretamente ricadere in capo all'Amministratore di condominio. Ciò non tanto in ragione della sua qualità di responsabile del trattamento, quanto per effetto del contratto di mandato professionale che lo lega alla compagine condominiale e che fa sì che l'Amministratore assuma verso quest'ultima, in definitiva, la veste di rappresentante e di garante di una gestione della cosa comune conforme alla legge.

A titolo esemplificativo, in caso di frode informatica ovvero di sottrazione di dati presso il luogo ove l'Amministratore tiene i registri anagrafe, sarà con ogni probabilità l'Amministratore - previa (o, al limite, con contestuale) comunicazione ai condomini ed agli altri eventuali interessati - a notificare la violazione all'Autorità di controllo, operando quale concreto rappresentante della compagine condominiale e mandatario della gestione condominiale.

### **11) Responsabilità e sanzioni**

Una delle modifiche più significative introdotte dal GDPR riguarda l'applicazione di rigide sanzioni e di una specifica disciplina di responsabilità nei confronti dell'interessato in caso di mancato rispetto della normativa con esso introdotta. Per violazione di dati si intende, ai sensi dell'art. 4, punto 12), la violazione di sicurezza che comporta accidentalmente o in modo illecito la distruzione, la perdita, la modifica, la divulgazione o l'accesso non autorizzati ai dati personali trasmessi, conservati o comunque trattati.

Come già rappresentato, la *ratio* del regolamento europeo è quella di prevenire violazioni dei dati attraverso la predisposizione di misure adeguate, salvo poi sanzionare aspramente i responsabili delle violazioni stesse.

Al riguardo, l'art. 82 riconosce in capo a chiunque abbia subito un danno materiale o immateriale causato da violazione al regolamento, il diritto ad ottenere il risarcimento del danno da chi ha dato causa alla violazione.

In linea generale la responsabilità ricade sul titolare del trattamento mentre il responsabile risponde per il danno causato dal trattamento solo se non ha adempiuto agli obblighi del regolamento specificatamente diretti a tale figura ovvero ha agito in modo difforme o contrario rispetto alle legittime istruzioni del titolare del trattamento.

L'unica ipotesi di esonero di responsabilità coincide con la completa non imputabilità dell'evento dannoso in capo alla gente (es. caso fortuito). Il sistema di responsabilità delineato sembra pertanto avere carattere tendenzialmente oggettivo, gravando sul titolare o sul responsabile del trattamento l'onere della prova liberatoria e dunque la non imputabilità del

fatto per aver posto in essere misure idonee e conformi alla normativa. Al contrario ricade sul danneggiato la sola prova del nesso causale tra il danno materiale o immateriale e della violazione del GDPR.

Oltre al risarcimento del danno nei confronti dell'interessato è prevista poi l'applicazione di pesanti sanzioni pecuniarie, quale mero effetto della violazione e indipendentemente dal verificarsi di un danno. Ai sensi del art. 83, esse possono essere suddivise in 2 gruppi:

1) quelle aventi oggetto violazioni legate a obblighi meno intensi, quali le regole principali del trattamento, compresi i casi di mancanza del consenso, i diritti degli interessati o l'inosservanza dei provvedimenti dell'Autorità di controllo, per le quali è prevista una pena pecuniaria fino a € 10.000.000,00 o per le aziende sino al 2% del fatturato mondiale totale relativo all'esercizio antecedente;

2) quelle avente ad oggetto violazioni più gravi in quanto connesse a oneri più intensi quali quelli relativi al consenso dei minori alle responsabilità del titolare del responsabile a norma degli artt. da 25 a 39 (contitolari, rappresentati non stabiliti nell'Unione, registro dei trattamenti, sicurezza, notifica delle violazioni etc.), per le quali è prevista una pena pecuniaria fino € 20.000.000,00.

In conclusione, si evidenzia che il GDPR ha delineato profili di responsabilità civile e amministrativa. rimanendo esclusa quella penale che può essere oggetto di sola regolamentazione nazionale.

Al riguardo, si segnalano i reati previsti dal Codice della Privacy (d.lgs. n. 196/2003), come da ultimo modificato e integrato con il d.lgs. n. 101/2018.

Dott.ssa Giulia Facinelli Galleria Falcone e Borsellino n.3 40123 Bologna 05119980248