

Vademecum pratico per amministratori di condominio

Parte speciale

A) Per GDPR si intende il **regolamento europeo n. 679/2016**, vigente in Italia dal 25 maggio 2018 che ha introdotto importanti novità in materia di privacy.

La disciplina del GDPR si basa sul principio di **autoresponsabilità**, proponendosi l'obiettivo di prevenire le violazioni di dati attraverso la predisposizione di **misure tecniche adeguate** (e non più minime).

* * *

B) Il GDPR prevede l'esistenza di un Titolare del trattamento e di un Responsabile del trattamento.

• Il Titolare del trattamento:

(i) è il complesso dei condomini e dunque l'assemblea condominiale;

(ii) è l'organismo deputato a determinare le finalità e i mezzi del trattamento di dati personali.

• Responsabile del trattamento:

(i) è l'Amministratore di condominio, essendo, in ambito condominiale, colui che è concretamente e "naturalmente" chiamato a svolgere il trattamento dei dati pertinenti e necessari all'attività di gestione delle parti o dei servizi comuni.

(ii) assume tale qualità in forza di un contratto di affidamento o di altro atto giuridico stipulato in forma scritta, quale la valida delibera assembleare. La nomina deve contenere le seguenti indicazioni:

- la durata del trattamento;
- la natura e le finalità del trattamento;
- il tipo di dati personali trattati;
- le categorie di interessati cui i dati si riferiscono;
- gli obblighi e i diritti del titolare del trattamento.

(iii) previa autorizzazione scritta da parte del titolare del trattamento, può ricorrere ad un altro responsabile (*sub* affidamento a terzi), il quale ultimo ha gli stessi obblighi del responsabile del trattamento.

(iv) risponde integralmente nei confronti del titolare del trattamento dell'inadempimento del responsabile delegato di cui al punto iii), salvo diritto di regresso nei confronti di quest'ultimo.

(v) risponde del danno causato dal trattamento se non ha adempiuto alle obbligazioni nascenti dal contratto di affidamento o ha agito in modo difforme o contrario alle legittime istruzioni del titolare del trattamento.

L'Amministratore di condominio in qualità responsabile del trattamento e quale mandatario della rappresentanza della compagine condominiale dovrà porre in essere gli adempimenti sintetizzati al punto C).

* * *

C) ADEMPIMENTI SPECIFICI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

1. Predisporre idoneo atto per assumere la qualità effettiva di Responsabile del trattamento e, se previsto da quest'ultimo, nominare un proprio delegato;

2. Fornire chiara e adeguata informativa a condomini nonché a tutti coloro per cui tratta dati personali (es. dipendenti e fornitori), la quale ha carattere vincolato, dovendo necessariamente contenere:

(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.

Ai fini di tale adempimento si ricorda inoltre che per condomini devono intendersi anche coloro che non sono proprietari di immobili dello stabile ma che detengono meri diritti personali di godimento sugli stessi.

3. Ottenere il consenso al trattamento nelle seguenti ipotesi:

(i) trattamento di dati sensibili (quelli 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) e i *"dati relativi alla salute o alla vita sessuale o all'orientamento sessuale della persona"*);

(ii) utilizzo di metodi di profilazione.

4. In caso di supercondominio, per il quale è necessario il trattamento di grandi quantità di dati, valutare la possibilità di nominare un responsabile della protezione dei dati (DPO) che assolva le seguenti funzioni: (i) informare e fornire consulenza al titolare del trattamento o al responsabile del trattamento; (ii) 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; (iii) fornire, se richiesto, un parere in merito alla valutazione d'impatto sulla protezione dei dati e sorvegliarne lo svolgimento ai sensi dell'articolo 35; (iv) cooperare con l'autorità di controllo.

5. Tenere un registro delle attività di trattamento svolte sotto la propria responsabilità e per conto di uno o più titolari del trattamento, dal seguente necessario contenuto:

(i) 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;

(ii) le finalità del trattamento;

(iii) una descrizione delle categorie di interessati e delle categorie di dati personali;

(iv) le categorie di destinatari a cui i dati personali sono stati o saranno comunicati;

(v) ove possibile, i termini ultimi previsti per la cancellazione delle diverse categorie di dati;

(vi) 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.

Trattasi di adempimento cui l'Amministratore è formalmente tenuto ma per cui valgono i rilievi supra svolti con riferimento ad una ragionevole aspettativa di un intervento chiarificatore del Garante teso ad alleviare il carico operativo che porta tale onere alle compagini condominiali di piccole e medie dimensioni e sempreché non vi sia trattamento dei dati sensibili.

Si può pertanto ipotizzare che in futuro l'Amministratore possa, nella maggior parte dei casi, essere sollevato da tale onere, anche se in concreto, per avvalorare una siffatta lettura, occorrerà attendere istruzioni da parte del Garante della privacy che ne regoli in concreto i termini di adempimento.

6. Adottare misure di sicurezza adeguate a evitare il rischio di violazione dei dati personali (es. furto o altre forme di abuso). A titolo esemplificativo e non esaustivo:

(i) le comunicazioni e convocazioni ai condomini contenenti l'indicazione di dati personali non potranno più avvenire attraverso l'inoltro via *e-mail* ma dovranno essere effettuate 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

(ii) i documenti recanti dati personali, compresa l'anagrafe condominiale, dovranno essere conservati con l'utilizzo di sistemi che ne garantiscano l'integrità e la riservatezza. In caso di tenuta degli stessi in formato elettronico sarà necessario il ricorso a idonei programmi *antivirus* che prevenano truffe informatiche ovvero che impongano agli utenti il periodico cambio di password; in caso invece di tenuta in formato cartaceo, l'utilizzo di luoghi idonei e protetti dal pubblico;

(iii) in caso di installazione di impianti di videosorveglianza continua a essere necessaria: 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.

(iv) 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.

7. Adottare (non obbligatoriamente) un **regolamento interno**, come consigliato dal Garante, attraverso la predisposizione di un codice di condotta dal carattere preventivo che definisca tutti gli obblighi sorgenti in capo al responsabile di trattamento e le modalità di attuazione degli stessi, da sottoporre al preventivo vaglio dell'Autorità di Controllo. Ciò anche al fine di agevolare l'onere della prova in capo all'Amministratore in caso di violazione dei dati.

8. Dare corso, in caso di violazione dei dati personali raccolti (es. frode informatica o sottrazione di dati presso il luogo ove l'Amministratore tiene i registri anagrafe), alle previste notificazioni e comunicazioni di cui all'art. 33 GDPR., e segnatamente:

(i) informativa al titolare senza giustificato ritardo;

(ii) notifica all'Autorità di Controllo (Autorità Garante) entro 72 ore dal momento in cui ne è venuto a conoscenza. In caso di inoltro successivo dovranno essere altresì documentate le ragioni del ritardo.