

PRIVACY

**GDPR e compliance
nella gestione condominiale**

ANACI – Bologna

*Avv. Giulia Facinelli
Foro di Bologna
giulia.facinelli8@gmail.com – 051.398059*

DEFINIZIONI, PRINCIPI, E REGOLE FONDAMENTALI DI PRIVACY E PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

PRIVACY:

- DIRITTO FONDAMENTALE DELL'INDIVIDUO AI SENSI DELL'ART. 8 DELLA CARTA DEI DIRITTI FONDAMENTALI DELL'UNIONE EUROPEA
- CORRISPONDE AL CONCETTO DI RISERVATEZZA E IMPLICA IL DIRITTO DI SCELTA CIRCA LE MODALITA' DI UTILIZZO DEI DATI PERSONALI
- COMPLESSO DI NORME CHE REGOLANO LA TUTELA E L'UTILIZZO DEI DATI PERSONALI RELATIVI ALLE PERSONE FISICHE CHE DEVE AVVENIRE NEL RISPETTO DEI DIRITTI E DELLE LIBERTA' FONDAMENTALI DI CIASCUNO

RIFERIMENTI NORMATIVI:

- ❖ REG. EU. N. 679/2016 (G.D.P.R.)
- ❖ D.LGS. N. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali, come modificato dal decreto legislativo attuativo del provvedimento europeo n. 101-2018)

DATO PERSONALE:

QUALSIASI INFORMAZIONE RIGUARDANTE UNA PERSONA FISICA IDENTIFICATA O IDENTIFICABILE («INTERESSATO»);

IDENTIFICABILE E' LA PERSONA FISICA CHE PUÒ ESSERE IDENTIFICATA, DIRETTAMENTE O INDIRETTAMENTE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO A UN IDENTIFICATIVO COME IL NOME, UN NUMERO DI IDENTIFICAZIONE, DATI RELATIVI ALL'UBICAZIONE, UN IDENTIFICATIVO ONLINE O A UNO O PIÙ ELEMENTI CARATTERISTICI DELLA SUA IDENTITÀ FISICA, FIOLOGICA, GENETICA, PSICHICA, ECONOMICA, CULTURALE O SOCIALE.

DATO SENSIBILE

(Particolari categorie di dati – art. 9 GDPR)

DATO IDONEO A RILEVARE L'ORIGINE RAZZIALE O ETICA, LE OPINIONI POLITICHE, LE CONVINZIONI RELIGIOSE O FILOSOFICHE O L'APPARTENENZA SINDACALE, DATO GENETICO, DATO BIOMETRICO INTESO A IDENTIFICARE IN MODO UNIVOCO UNA PERSONA, DATI RELATIVI ALLA SALUTE O ALLA VITA SESSUALE O ALL'ORIENTAMENTO SESSUALE DELLA PERSONA.

DATO BIOMETRICO

I DATI PERSONALI OTTENUTI DA UN TRATTAMENTO SPECIFICO RELATIVI ALLE CARATTERISTICHE FISICHE, FISIOLOGICHE O COMPORTAMENTALI DI UNA PERSONA CHE NE CONSENTONO O CONFERMANO L'IDENTIFICAZIONE UNIVUCA, QUALI L'IMMAGINE FACCIALE O I DATI DATTILOSCOPICI

INTERESSATO

SOGGETTO – DA INTENDERSI QUALE PERSONA FISICA - CUI I DATI PERSONALI E/O SENSIBILI SI RIFERISCONO

TRATTAMENTO:

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 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.

IL CONDOMINIO E LA PRIVACY: ADEMPIMENTI E CASISTICA

NELLA GESTIONE CONDOMINIALE

- VIENE IN RILIEVO IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI;
- NECESSITA' DI CONIUGARE ESIGENZE DI TRASPARENZA ED EFFICIENZA DI GESTIONE DEL BENE COMUNE CON LA TUTELA DEI DIRITTI DEI SINGOLI INTERESSATI.

- POSSONO COSTITUIRE OGGETTO DI TRATTAMENTO SOLO LE INFORMAZIONI PERTINENTI E NON ECCEDENTI LE FINALITA' DI GESTIONE E AMMINISTRAZIONE DELLE PARTI COMUNI O DEI SERVIZI COMUNI;
- NON POSSONO ESSERE TRATTATI DATI CHE RIGUARDANO CONDIZIONI PERSONALI DEGLI INTERESSATI.

NUMERI DI TELEFONO E INDIRIZZI EMAIL DEL CONDOMINI

- utilizzabili se già indicati in elenchi pubblici o con il consenso dell'interessato
- in ogni caso, devono essere utilizzati per finalità pertinenti all'esecuzione del mandato di amministrazione e non eccedenti lo stesso

DATI SANITARI O ALTRI DATI SENSIBILI DEI CONDOMINI

utilizzabili solo se indispensabili ai
fini dell'esecuzione del mandato

RIFERIMENTI ANAGRAFICI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

- Comunicazione effettuata ex art. 1129, II co., c.c.;
- non rientranti nella normativa privacy;
- affissione in luoghi comuni delle generalità, domicilio e recapiti, anche telefonici.

N.B. L'amministratore di condominio può raccogliere tutti i dati personali, necessari all'esecuzione del mandato, riferibili ai vari soggetti facenti parte – a qualunque titolo - della compagine condominiale (proprietari, usufruttuari, conduttori o comodatari) e può altresì richiedere e ottenere l'indicazione dei dati catastali ma – come chiarito dal garante Privacy - non ha diritto ad ottenere copia della relativa documentazione (es. rogito d'acquisto) trattandosi di trattamento eccedente le sue funzioni.

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 E I MEZZI DEL TRATTAMENTO DI DATI PERSONALI

RESPONSABILE DEL TRATTAMENTO:

LA PERSONA FISICA O GIURIDICA, L'AUTORITÀ PUBBLICA, IL SERVIZIO O ALTRO ORGANISMO CHE TRATTA DATI PERSONALI PER CONTO DEL TITOLARE DEL TRATTAMENTO.

PRINCIPIO DI ACCOUNTABILITY QUALE RESPONSABILIZZAZIONE DEL TITOLARE DEL TRATTAMENTO

- PREDISPOSIZIONE DI MISURE IDONEE
(NON PIU' MINIME)
- AMPIA DISCREZIONALITA' CIRCA LE
MISURE DA ADOTTARE
- obiettivo: COMPLIANCE (CONFORMITA')

FINALITA' DEL TRATTAMENTO ART. 5 GDPR

TRATTAMENTO DEVE AVVENIRE
NEL RISPETTO DEI PRINCIPI DI
LICEITA', CORRETTEZZA E
TRASPARENZA NEI CONFRONTI
DELL'INTERESSATO

A TAL FINE, 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.

Il Titolare del trattamento
deve essere in grado di
comprovare il rispetto
dell'art. 5 GDPR

(accountability)

BASI GIURIDICHE ART. 6 GDPR

- tipiche e non legate da
un rapporto gerarchico
-presupposto: liceità delle
finalità



IL TRATTAMENTO è LECITO SE:

- *è necessario all'esecuzione di un contratto di cui l'interessato è parte o all'esecuzione di misure precontrattuali adottate su richiesta dello stesso;*
- *è necessario per adempiere un obbligo di legge al quale è soggetto il titolare del trattamento;*
- *è necessario per il perseguimento di un legittimo interesse del titolare del trattamento, tale da giustificare la compressione del diritto di riservatezza dell'interessato;*
- *sussiste il consenso espresso dell'interessato per una o più specifiche finalità.*

- *è necessario per la salvaguardi di INTERESSI VITALI dell'interessato o di un'altra persona fisica;*
- *è necessario per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento*

** * **

*ALL'INDIVIDUAZIONE DELLE FINALITÀ E DELLE BASI GIURIDICHE
CORRISPONDE IL DOVERE INFORMATIVO AGLI INTERESSARTI DI CUI
ALL'ART. 13 GDPR*

Il Titolare del trattamento fornisce all'interessato l'indicazione «delle finalità del trattamento cui sono destinati i dati personali nonché la base giuridica del trattamento»

IN AMBITO CONDOMINIALE:

❖ TITOLARE DEL TRATTAMENTO:

ASSEMBLEA

❖ RESPONSABILE DEL TRATTAMENTO:

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

IL RUOLO DELL' AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

(i) 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, che deve contenere:

- 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.

(vi) L'Amministratore di condominio, in qualità responsabile del trattamento e quale mandatario della rappresentanza della compagine condominiale, DEVE PORRE IN ESSERE I SEGUENTI ADEMPIMENTI:

1. PREDISPORRE IDONEO ATTO PER ASSUMERE
LA QUALITÀ EFFETTIVA DI RESPONSABILE DEL
TRATTAMENTO (es. delibera assembleare);

2. FORNIRE CHIARA E ADEGUATA INFORMATIVA A CONDOMINI NONCHÉ A TUTTI COLORO PER CUI TRATTA DATI PERSONALI (ES. DIPENDENTI E FORNITORI), CONTENENTE SEGUENTI INDICAZIONI:

- (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.

3. OTTENERE IL CONSENSO AL TRATTAMENTO, SE NECESSARIO IN RELAZIONE ALLE FINALITÀ DA PERSEGUIRE, 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.

MODALITA' DI RILASCIO DEL CONSENSO

Il consenso deve essere “esplicito” non essendo dunque richiesta dalla legge la forma scritta. E' escluso il consenso tacito o presunto. Il consenso rilasciato in forma scritta tuttavia:

- costituisce la modalità più idonea a configurare in modo inequivocabile il consenso ed il suo essere “esplicito”
- garantisce al titolare del trattamento la possibilità di fornire la prova di effettuare uno specifico trattamento in forza del consenso stesso

- CONSENSO DEL MINORE – VALIDO A PARTIRE DALL'ETA' DEI 16 ANNI
- CONSENSO DEL MINORE CHE NON HA ANCORA RAGGIUNTI I 16 ANNI DEVE ESSERE RACCOLTO DAGLI ESERCENTI LA RESPONSABILITA' GENITORIALE
- CONSENSO RACCOLTO PRECEDENTEMENTE AL 25 MAGGIO 2018 (ENTRATA IN VIGORE DEL GDPR) RESTA VALIDO SE HA TUTTE LE CARATTERISTICHE PREVISTE DALLA NUOVA NORMATIVA.

4. TENERE UN REGISTRO DELLE ATTIVITA' DI TRATTAMENTO

REGISTRO DEI TRATTAMENTI

Art. 30 GDPR

previsto per:

- **Imprese o organizzazioni con almeno 250 dipendenti, a meno che:**
 - 1) il trattamento effettuato possa presentare un rischio per i diritti e le libertà dell'interessato;**
 - 2) il trattamento non sia occasionale;**
 - 3) il trattamento includa quello di categorie particolari di dati**

Provvedimento del Garante del 8 ottobre 2018

- E' tenuto all'obbligo di redazione del registro

«il condominio ove tratti «categorie particolari di dati»

In ogni caso:

- se l'organizzazione ha meno di 250 dipendenti ma è comunque tenuta al registro del trattamento essa potrà circoscrivere l'obbligo di redazione del registro alle sole specifiche attività di trattamento per cui è richiesto

- Il Garante ne raccomanda la redazione

- deve essere redatto in forma scritta (cartacea o elettronica) e deve avere data certa

- deve essere costantemente e tempestivamente aggiornato

- se riferibile al responsabile deve essere tenuto distinto per ogni Titolare di riferimento

Il registro delle attività di trattamento del Titolare deve avere il seguente 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.

Il registro delle attività di trattamento del Responsabile del Trattamento deve avere il seguente contenuto:

- (i) il nome e i dati di contatto del responsabile del trattamento e di ogni titolare del trattamento per conto del quale agisce il responsabile del trattamento;
- (ii) le categorie di trattamenti effettuati per conto di ogni titolare del trattamento;
- (iii) i trasferimenti di dati personali al di fuori dell'Unione Europea;
- (iv) la descrizione generale delle misure di sicurezza tecniche e organizzative di cui all'art. 32, paragrafo 1

5. GARANTIRE IL DIRITTO DI ACCESSO AI PROPRI DATI PERSONALI DA PARTE DEGLI INTERESSATI DEL TRATTAMENTO

- DIRITTO DI OTTENERE DAL TITOLARE DEL TRATTAMENTO LA CONFERMA CHE SIA O MENO IN CORSO UN TRATTAMENTO DI DATI PERSONALI;
- DIRITTO DI ACCESSO AI PROPRI DATI RACCOLTI (in ambito condominiale da riconoscersi anche a locatori e conduttori).

EVENTUALE CONTRIBUTO ALL'AMMINISTRATORE PER L'ACCESSO AI DATI

L'accesso è un diritto dell'interessato e pertanto rientra nell'ambito dell'incarico conferito all'Amministratore in punto privacy.

Cionondimeno l'amministratore – valutata la complessità del riscontro all'interessato – può stabilire un eventuale contributo da chiedere all'interessato, ma soltanto se si tratta di richieste ripetitive, manifestamente infondate o eccessive

ALTRI DIRITTI DELL'INTERESSATO:

- a) diritto di rettifica (art. 16 GDPR);*
- b) diritto alla cancellazione (c.d. diritto all'oblio – art. 17 GDPR);*
- c) diritto alla limitazione del trattamento (art. 18 GDPR);*
- d) diritto alla portabilità dei dati (art. 20 GDPR);*
- e) diritto di opposizione (art. 21 GDPR);*
- f) diritto di proporre reclamo all'autorità di controllo (art. 77 GDPR) e di proporre ricorso giurisdizionale avverso la decisione di quest'ultima (art. 78 GDPR);*
- g) diritto al risarcimento del danno materiale o immateriale causato da violazione del GDPR imputabile al Titolare o al Responsabile del trattamento.*

6. 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.

7. MISURE DI SICUREZZA:

PORRE IN ESSERE LE MISURE ADEGUATE A EVITARE IL RISCHIO DI VIOLAZIONE DEI DATI PERSONALI (ES. FURTO, FRODE INFORMATICA O ALTRE FORME DI ABUSO).

AI SENSI DELL'ART. 1130 C.C.
(MODIFICATO DALLA LEGGE N.
9/2014) NEL REGISTRO
DELL'ANAGRAFE CONDOMINIALE
DEVONO ESSERE INSERITI SOLO I
DATI DELLA SICUREZZA RELATIVI
ALLE PARTI COMUNI E NON A
QUELLE ESCLUSIVE (NEWSLETTER
DEL GARANTE N. 387 DEL 23 APRILE
2014).

L'amministratore può dunque acquisire anche informazioni dei soggetti che non rientrano direttamente nella compagine condominiale.

Con riferimento ai CONDUTTORI si ricorda che l'art. 13, legge n. 431 del 1998 impone l'obbligo di comunicazione della registrazione del contratto di locazione - anche ai fini della tenuta del registro di anagrafe condominiale - entro sessanta giorni dalla registrazione del contratto.

L'AMMINISTRATORE NON DEVE CONSENTIRE – SALVO I CASI ESPRESSAMENTE PREVISTI DALLA LEGGE – L'ACCESSO AI DATI DA PARTE DI SOGGETTI TERZI NON FACENTI PARTE DEL CONDOMINIO. QUESTI ULTIMI POSSONO ESERCITARE IL DIRITTO DI ACCESSO AI PROPRI DATI PERSONALI, MA NON POSSONO CHIEDERE L'ACCESSO AI DATI SULLA GESTIONE DEL CONDOMINIO.

DOVERE DI CONSERVAZIONE DELLA
DOCUMANTAZIONE ATTRAVERSO
PREDISPOSIZIONE DI IDONEE
MISURE CHE NE GARANTISCANO IL
RIPARO DA INTRUSIONI ESTERNE

IN CASO DI VIOLAZIONE DEI DATI PERSONALI RACCOLTI

→ NECESSITA' DI EFFETTUARE LE NOTIFICAZIONI E COMUNICAZIONI DI CUI ALL'ART. 33 GDPR.:

(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.

PARTICOLARITA' NEL
TRATTAMENTO E SINGOLI
TRATTAMENTI DI DATI POSTI
IN ESSERE
DALL'AMMINISTRATORE

Videosorveglianza

- Provvedimento del Garante 8 aprile 2010
- Linee guida europee n. 3/2019 sul trattamento dei dati personali attraverso dispositivi video

TIPO DATI TRATTATI:

DATI PERSONALI

Il Garante Europeo ha chiarito che «le riprese video di un individuo non possono essere considerate di per sé dati biometrici ai sensi dell'art. 9, se non sono state sottoposte a un trattamento tecnico specifico per contribuire all'identificazione di tale individuo» (es. riconoscimento facciale)

FINALITA' E BASE GIURIDICA

FINALITA' DI UN
LEGITTIMO INTERESSE DEL
TITOLARE ESISTENTE E ATTUALE (es.
finalità di tutela dell'incolumità delle
persone e del patrimonio condominiale):

ART. 6,
PAR. 1, LETT. F, GDPR

GLI ADEMPIMENTI IN MATERIA DI VIDEOSORVEGLIANZA

- segnalazione della telecamera con appositi cartelli;
- conservazione delle videoregistrazioni per un periodo limitato di tempo (24/48 ore, salvo esigenze particolari);
- necessaria istanza al garante per conservazione dei dati per tempi superiori alla settimana;
- 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);
- esigenza di non videosorvegliare aree in cui si svolgono lavori di personale dipendente (necessità preventiva autorizzazione da parte dell'Ispettorato del lavoro).

- Informativa ex art. 13 GDPR

- può essere affissa «in forma semplificata» vicino al cartello di avvertimento della presenza del sistema di videosorveglianza con indicazione del Titolare del trattamento, delle finalità e della relativa base giuridica
(Informazioni di primo livello)
- deve essere resa disponibile anche in forma completa con l'indicazione di tutti gli elementi di cui all'art. 13 GDPR
(Informazioni di secondo livello)
- deve essere visibile ad ogni ora del giorno e posta prima del raggio di azione della telecamera

L'ASSEMBLEA DI CONDOMINO PUÒ
PREVEDE L'INSTALLAZIONE DI UN
SISTEMA DI VIDEO SORVEGLIANZA
“SETTORIALE” CIOÈ LIMITATO SOLO
AD UNA ZONA/PARTE DEL
CONDOMINIO SOLO SE SUSSISTE UN
INTERESSE CONDOMINIALE,
DIVERSAMENTE SI AVREBBE UNA
VIOLAZIONE DEL DIRITTO ALLA
RISERVATEZZA.

VIDEOSOLVEGLIANZA LUOGHI PRIVATI DA PARTE DEI SINGOLI CONDOMINI

NON E' NECESSARIO IL CONSENSO DELL'AMMINISTRATORE SE L'INSTALLAZIONE AVVIENE PER LA SICUREZZA/TUTELA DELLA SUA PROPRIETÀ PURCHÉ L'IMPIANTO SINGOLO SIA LIMITATO AI PROPRI SPAZI PRIVATI.

- SE TUTTAVIA GLI ALTRI CONDOMINI LAMENTANO UNA VIOLAZIONE ALLA PROPRIA RISERVATEZZA CONSEGUENTE ALL'INSTALLAZIONE DELL'IMPIANTO DA PARTE DEL PRIVATO L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO POTRÀ RICHIEDERE AL CONDOMINIO CHE HA PROCEDUTO ALL'INSTALLAZIONE IL RILASCIO DI UNA DICHIARAZIONE ATTRAVERSO LA QUALE DARE ATTO E CONFERMARE :

- a)* che l'impianto installato è un sistema di videosorveglianza effettuato da persona fisica e viene espletato in ambito privato e per fini esclusivamente personali (sicurezza personale o patrimonio);
- b)* che le immagini non vengono né comunicate sistematicamente a terzi, né diffuse (ad esempio attraverso apparati tipo web-cam o altri sistemi di diffusione);
- c)* che la posizione della visuale della telecamera è fissa ed inquadri solo parti private.

LO SVOLGIMENTO DELL'ASSEMBLEA

(i) PARTECIPAZIONE DI SOGGETTI TERZI (es. tecnici o ausiliari): per il tempo necessario alla trattazione della questione di riferimento ;

(ii) VIDEOSORVEGLIANZA DELL'ASSEMBLEA:
SOLO CON CONSENSO DI TUTTI I
PARTECIPANTI

REGISTRAZIONE DELL'ASSEMBLEA

- SOLO CON IL CONSENSO INFORMATO ED ESPRESSO DI TUTTI I PARTECIPANTI
- LA GIURISPRUDENZA AMMETTE TUTTAVIA GENERICAMENTE – IN ASSENZA DEL CONSENSO - LA REGISTRAZIONE DELLA SOLA VOCE AUDIO

ASSEMBLEA ONLINE

Introdotta da L. 126-2020 e L. 159-2020 che hanno modificato l'art. 66 disp att. c.c.

- ove non espressamente prevista tale modalità dal regolamento di condominio è necessario il preventivo consenso della maggioranza dei Condomini
- inserimento nella convocazione del luogo e ora della riunione, della modalità in videoconferenza e indicazione della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione
- l'invio del verbale di assemblea deve avvenire con le stesse modalità previste per la convocazione

N.B. introdotto per la prima volta il concetto di sottoscrizione del verbale da parte del segretario e del presidente

Piattaforma – caratteristiche

- delega: prevista in forma scritta => potrà essere conferita attraverso una modalità integrata nel software prescelto
- votazioni: per chiamata nominale o attraverso una modalità integrata nel software prescelto
- verifica posizione del server ed eventuale esistenza di cookie
- necessità di scartare una piattaforma che includa l'automatica videoregistrazione dell'incontro

COMUNICAZIONE E DIFFUSIONE DEI DATI PERSONALI

A. LA BACHECA CONDOMINIALE:

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.

COMUNICAZIONE E DIFFUSIONE DEI DATI PERSONALI

B. LA COMUNICAZIONE AI CREDITORI DEL CONDOMINIO

- DIVIETO DI DIVULGAZIONE DELLE INFORMAZIONI SULLE SPESE O MOROSITA' AL DI FUORI DELL'AMBITO CONDOMINIALE OVVERO MEDIANTE AFFISSIONE NEI LUOGHI COMUNI (POTENZIALI ACQUIRENTI E AGENZIE IMMOBILIARI INCARICATE DELLE VENDITA);
- OBBLIGO DELL'AMMINISTRATORE DI COMUNICARE I DATI DEI CONDOMINI MOROSI AI CREDITORI INSODDISFATTI EX ART. 63 DISP. ATT. C.C..

N.B. In Ambito condominiale i dati relativi alla morosità dei singoli condomini può essere comunicata dall'amministratore agli altri condomini al momento del rendiconto annuale oppure a seguito di richiesta effettuata da un condominio nell'esercizio del proprio potere di vigilanza e controllo

C. LA COMUNICAZIONE AL SINGOLO CONDOMINO DEI DATI RELATIVI ALLA GESTIONE DEL CONDOMINIO

**I DATI RELATIVI ALLA GESTIONE
CONDOMINIALE POSSONO ESSERE
COMUNICATI AI SINGOLI CONDOMINI SENZA IL
CONSENSO DEGLI ALTRI SOGGETTI
PARTECIPANTI AL CONDOMINIO**

D. ESTRATTO CONTO BANCARIO

L'amministratore è obbligato, ai sensi dell'art. 1129 c.c. a far transitare ex art. 1129 c.c. le somme ricevute a qualunque titolo dai condòmini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio stesso. Ogni condomino ha diritto di chiedere, per il tramite dell'amministratore, di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica. Pertanto, l'amministratore **deve fornire l'estratto conto bancario al condomino, e qualora ritardi/rifiuti la consegna, il singolo condomino può richiedere tale documento direttamente all'istituto di credito** (Collegio di Roma dell'Arbitrato Bancario Finanziario, con decisione n. 7960 del 16 settembre 2016).

E. SOLLECITO DI PAGAMENTO

Anche l'inoltro del sollecito di pagamento al condomino moroso può richiedere le dovute accortezze.

Es. l'inoltro del sollecito sul luogo del lavoro è possibile solo se il contenuto della missiva non sia accessibile da chiunque ma solo dall'interessato. In ogni caso sul relativo plico non ci deve essere alcun riferimento alla morosità.

LA GESTIONE TRASPARENTE DEL CONDOMINIO

principio di proporzionalità

- OBBLIGO DELL'AMMINISTRATORE TENUTA CONTO CORRENTE DEL CONDOMINIO E NECESSITA' CHE TUTTE LE SPESE TRANSITINO SUL MEDESIMO CONTO CORRENTE (ART. 1129, VII co., c.c.);
- CIASCUN CONDOMINO PUO' CHIEDERE DI PRENDERE VISIONE ED ESTRARRE COPIA DELLA RENDICONTAZIONE PERIODICA (ART. 1129, VII co., c.c.);
- POSSIBILITA' DI OTTENERE INFORMAZIONI SULLA GESTION DEL CONDOMINIO DA PARTE DEI CONDOMINI;
- DIVIETO DI DIVULGAZIONE DELLE INFORMAZIONI SULLE SPESE O MOROSITA' AL DI FUORI DELL'AMBITO CONDOMINIALE OVVERO MEDIANTE AFFISSIONE NEI LUOGHI COMUNI;
- OBBLIGO DELL'AMMINISTRATORE DI COMUNICARE I DATI DEI CONDOMINI MOROSI AI CREDITORI INSODDISFATTI.

PRINCIPIO DI PROPORZIONALITA' :

NECESSITA' DI CONTEMPERARE IL
DIRITTO ALLA PRIVACY CON A LTRI
DIRITTI FONDAMENTALI

Nella gestione condominiale il principio di
proporzionalità impone all'amministratore di saper
conciliare le esigenze di trasparenza con la riservatezza
dei singoli

IL CONDOMINIO DIGITALE

(art. 71ter disp. att. c.c.)

- ATTIVAZIONE SITO INTERNET CONDOMINIALE SU RICHIESTA DELL'ASSEMBLEA
- NECESSITA' DI RENDERE ACCESSIBILI SOLO I DOCUMENTI ADOTTATI CON DELIBERA ASSEMBLEARE
- DIRITTO DI ACCESSO AI SOLI CONDOMINI
- NECESSITA' DI PREVISIONE DI PROCEDURE DI AUTENTICAZIONE CHE GARANTISCONO LA SICUREZZA DELL'ACCESSO