

[ARTICOLI E COMMENTI](#) - [CONDOMINIO](#) - [PRIVACY](#) - [QUOTIDIANO GIURIDICO](#)

Condominio e GDPR, anche gli amministratori devono adeguarsi

Articolo, 21/05/2018



Di Redazione Altalex

Publicato il 21/05/2018

LEGGI
ANCHE



SENTENZA

Cortile condominiale: il danno da illecita occupazione va provato



PROF. /

**Il nuo
per la**

Archivia

STAMPA



A+

Condividi





Tra pochi giorni (25 maggio 2018) troverà piena attuazione il **Regolamento UE 2016/679** in materia di privacy, ormai noto come GDPR (acronimo di General Data Protection Regulation) che disciplina in modo organico a livello europeo la protezione dei dati personali. Tutti coloro che per ragioni professionali vengono in possesso di dati personali sono soggetti alle disposizioni del Regolamento: anche gli amministratori di condominio dovranno perciò adeguarsi.

Il diritto alla protezione dei dati personali è un diritto assoluto rispetto alla propria vita privata e familiare, appartiene a tutte le persone ed è sancito dall'art. 8 della Carta dei diritti fondamentali della UE; diritto che va bilanciato con altri diritti di soggetti pubblici e privati e con il diritto di imprese, enti, professionisti che utilizzano tali dati, trattandoli, per finalità di mercato. Infatti, se per un verso ciascun individuo, come consumatore o fruitore di beni e servizi, ha il diritto di veder protetti i propri dati personali, dall'altro lato, le imprese, i professionisti e gli enti per lo sviluppo di una sana concorrenza hanno il dovere di attuare le idonee misure di protezione per evitare che con la diffusione incontrollata di tali dati tale diritto venga lesa.

La **protezione dei dati personali** è tema già noto al mondo condominiale sin dal 2003, data di entrata in vigore del **Codice della Privacy** (D.Lgs. n. 196/2003), tanto che il Garante per la Protezione dei Dati personali, dopo l'entrata in vigore della **L. n. 220/2012** che ha innovato la materia condominiale, è intervenuto a chiarire alcuni punti definendo i limiti e le modalità di trattamento dei dati dei condomini da parte dell'amministratore





Occorre infatti rammentare che proprio l'**art. 1130, comma 6, c.c.** pone a carico dell'amministratore l'obbligo di "curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio". Vi è dunque da parte dell'amministratore un'operazione che rientra nella nozione di "trattamento" di dati personali.

Cosa si intende per "dato personale"

Per "dato personale" si intende **qualsiasi informazione riguardante una persona fisica identificata o identificabile** (c.d. "**interessato**"); si considera identificabile 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 on line o a uno o più elementi caratteristici della sua identità fisica, fisiologica, genetica, psichica, economica, culturale o sociale (**art. 4 GDPR**).

La tutela è approntata per le sole persone fisiche, perciò sono **escluse le persone giuridiche** (associazioni, fondazioni, società, enti): se un amministratore gestisce un condominio in cui i condomini sono tutte società, non si pone il problema della tutela di dati personali.

Nel condominio i dati personali sono i nomi dei condomini, raccolti nell'elenco, i loro recapiti telefonici, fissi e mobili, l'indirizzo e-mail.

Cosa si intende per Trattamento

E' "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 GDPR). In questo contesto, qualsiasi operazione effettuata su un dato entra nella nozione di trattamento.

L'**elaborazione dell'elenco condomini**, la **tabella millesimale**, il **verbale dell'assemblea** sono da ritenersi operazioni di "trattamento" dei dati personali del tutto lecite e legittime perché riferite a informazioni pertinenti e non eccedenti le finalità da perseguire con il trattamento stesso.

E' invece vietato riportare nell'elenco dei condomini in formato cartaceo o elettronico, accanto ai nomi dei condomini (o dei conduttori) annotazioni personali come "single", "non verrà in assemblea", "va in vacanza a giugno", "risponde sempre la segreteria": tali informazioni sono lesive della privacy, non sono pertinenti ed eccedono la finalità per la quale i dati sono raccolti (convocazione in assemblea).

Il GDPR pone particolare attenzione alle modalità di trattamento dei dati personali, che possono essere ai sensi dell'art. 5 del Regolamento:

Menu



- raccolti in modo **lecito, corretto e trasparente** nei confronti dell'interessato;
- per finalità **determinate, esplicite e legittime**;
- trattati successivamente solo in modo compatibile con le superiori finalità;
- **adeguati, pertinenti e limitati** al necessario per le finalità del trattamento;
- **esatti** e, se necessario, **aggiornati**;
- conservati in una forma che consenta l'identificazione degli interessati **solo per il tempo strettamente necessario** per le finalità del trattamento.

Il trattamento dei dati personali che rivelino l'origine razziale-etnica, le opinioni politiche, le convinzioni religiose-filosofiche, l'appartenenza sindacale, i dati genetici-biometrici che identificano in modo univoco una persona fisica, oppure i dati relativi alla salute o alla vita sessuale o di orientamento sessuale della persona trova delle eccezioni, nell'art. 9 del Regolamento.

Oltre che nel caso in cui l'interessato abbia prestato il proprio consenso esplicito oppure le notizie siano rese manifestamente pubbliche dall'interessato, il trattamento predetto è **possibile**:

- per accertare, esercitare o difendere un diritto in **sede giudiziaria** o ogniqualvolta le autorità giurisdizionali esercitino le loro funzioni giurisdizionali;
- quando necessario per **motivi di interesse pubblico** proporzionato alle finalità perseguite;
- per **finalità di medicina preventiva-del lavoro**, compresa la valutazione della capacità lavorativa del dipendente;
- a fini di **archiviazione nel pubblico interesse**, di **ricerca scientifica o storica** o a **fini statistici**.

In ambito condominiale il trattamento dei dati personali si realizza con l'elaborazione dell'elenco condomini, la predisposizione della tabella millesimale, la redazione del verbale dell'assemblea contenente i nomi dei condomini presenti personalmente o per delega : tutte queste operazioni sono da ritenersi operazioni di "trattamento" dei dati personali del tutto lecite e legittime perché riferite a informazioni pertinenti e non eccedenti le finalità da perseguire con il trattamento stesso. E' invece vietato riportare nell'elenco dei condomini in formato cartaceo o elettronico, accanto ai nomi dei condomini (o dei conduttori) annotazioni personali come "single", "non verrà in assemblea", "va in vacanza a giugno", "risponde sempre la segreteria": tali informazioni sono lesive della privacy , non sono pertinenti ed eccedono la finalità per la quale i dati sono raccolti (convocazione in assemblea).



Su ShopWki è disponibile:

GDPR Regolamento UE sui dati personali commentato

a cura di Riccio Giovanni M., Scorza Guido, Belisario Ernesto, IPSOA, 2018

Acquista ora

Chi è il Titolare del Trattamento nel condominio e chi è il Responsabile del Trattamento



dal GDPR (**art. 24**): è dunque il singolo professionista o il legale rappresentante della società/associazione professionale che determina le finalità ed i mezzi del trattamento di dati personali.

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

Nel condominio, è la “**compagine condominiale**” il soggetto titolare del trattamento, ma poiché l'amministratore ne è il rappresentante legale, egli assume il duplice ruolo di titolare del trattamento dei dati (**art. 24 GDPR**), quale legale rappresentante del condominio, e di responsabile del trattamento dei dati (**art. 28 GDPR**) relativamente a tutte le attività svolte per la gestione condominiale presso il suo studio.

E' perciò opportuno che l'assemblea dei condomini, all'atto della nomina dell'amministratore, conferisca allo stesso il **ruolo di responsabile del trattamento dei dati**.

Di norma è in capo al titolare del trattamento che sussistono oneri ed eventuali sanzioni, ma il responsabile del trattamento risponde del danno causato dal trattamento se non ha adempiuto agli obblighi del Regolamento specificamente diretti ai responsabili o se ha agito in modo difforme o contrario rispetto alle legittime istruzioni del Titolare del trattamento. Il responsabile risponde in solido con il titolare qualora dovesse dare corso a trattamenti contrari al regolamento, seppur su indicazione dello stesso. Se fa proprie le finalità e i mezzi viene considerato come titolare del trattamento, determinando l'applicazione delle disposizioni relative (medesime incombenze e sanzioni).

Lo stesso amministratore può essere al contempo il responsabile e il titolare del trattamento dei dati e i dipendenti dello studio assumono la veste di incaricati, ossia i soggetti che operativamente trattano i dati dello studio stesso e dei condomini. Potranno esserci diversi incaricati, ciascuno responsabile del trattamento di specifici dati, quali:

- quelli relativi all'**assemblea**: soggetti da convocare, soggetti che partecipano; soggetti che deliberano
- quelli relativi alla **bacheca condominiale**: comunicazioni e informazioni
- la **gestione trasparente del condominio**
- la **videosorveglianza**
- il **sito condominiale**
- diritto di **accesso ai propri dati, diritto all'oblio, diritto al trasferimento**
- **dati dei dipendenti e dei fornitori**
- tutti i **dati informatici**

L'amministratore può trattare i dati che non eccedono le finalità di gestione e amministrazione del condominio, quali i dati anagrafici, l'indirizzo, nonché i numeri di telefono, fisso e cellulare, l'indirizzo di posta elettronica, se fornito direttamente dal condomino; anche dati sensibili (concernenti la salute) o giudiziari indispensabili per l'amministrazione del condominio.

Il mandato ad amministrare



Innanzitutto, in occasione del conferimento del mandato o nel momento del rinnovo, dovrà essere esplicitato che l'amministratore assume l'incarico di responsabile del trattamento dei dati, definendo i compiti e i limiti di utilizzo dei dati che tratterà. A sua volta, l'amministratore, in relazione all'organizzazione della propria attività, potrà nominare sub responsabili del trattamento, salvo che nell'atto dell'incarico da parte dell'assemblea ciò non gli sia stato vietato.

L'informativa

Come nel **Codice Privacy del 2003**, anche nell'attuale Regolamento il documento che riveste la maggior importanza è l'informativa (**artt. 13-14 GDPR**) da consegnare a ogni interessato, ossia a tutti i condomini e a chiunque goda di diritti reali e/o di godimento. Si tratta di un documento che ha lo scopo di informare l'interessato circa:

- le **finalità** per cui i suoi dati vengono trattati;
- le **modalità** del trattamento degli stessi;
- la natura **obbligatoria** o **facoltativa** del conferimento dei dati; • i soggetti che possono venirne a conoscenza in qualità di **autorizzati** o di **responsabili del trattamento**;
- l'**ambito di comunicazione** o di diffusione dei dati medesimi;
- il **periodo massimo** o il **criterio di detenzione dei dati personali** e dei suoi diritti in qualità

Nel documento con cui viene fornita l'informativa devono essere chiaramente indicati anche il nome del titolare del trattamento e i recapiti di contatto. Tale documento deve essere fornito all'interessato all'inizio del trattamento, e lo stesso deve essere messo nelle condizioni di poterlo recuperare con facilità o a semplice richiesta.

Il consenso

Qualora l'amministratore, nell'ambito delle sue mansioni, dovesse trattare dati personali che dovessero rilevare l'origine razziale o etnica, le opinioni politiche, le convinzioni religiose o filosofiche, o l'appartenenza sindacale, dati relativi alla salute o alla vita sessuale o all'orientamento sessuale della persona, dovrà inoltre raccogliere il consenso presso l'interessato (**art. 9 GDPR**). Anche se volesse utilizzare i dati personali per effettuare un trattamento che esula dalle finalità per i quali sono stati raccolti, dovrà necessariamente raccogliere il consenso (ad esempio attività promozionali e/o commerciali). Quindi ogni operazione sui dati per scopi diversi da quelli per cui sono stati raccolti è illecita senza consenso (**artt. 6, 7, 9 GDPR**).

Responsabilità

Un altro pilastro del GDPR è il principio di responsabilizzazione (*accountability*) dei titolari e responsabili del trattamento dei dati, che si esplica nell'adozione di comportamenti pro-attivi e tali da dimostrare la concreta attuazione di misure tecniche e organizzative finalizzate ad assicurare l'applicazione del regolamento. Si tratta di una grande novità rispetto al Codice Privacy (**D.Lgs n. 196/2003**), in quanto viene affidato al titolare del trattamento il compito di decidere



In sostanza è il titolare del trattamento dei dati che deve essere in grado di dimostrare di avere adottato un processo complessivo di misure tecniche e organizzative per la protezione dei dati personali, anche attraverso l'elaborazione di specifici modelli organizzativi: deve quindi poter dimostrare di aver svolto ogni possibile azione volta a ridurre al minimo il rischio di violazione o di perdita anche accidentale di dati.



Con In Pratica GDPR in pratica sei già pronto

Con oltre 30 tipologie di action plan, In Pratica GDPR offre un validissimo strumento di supporto per svolgere una attività o risolvere un caso specifico.

[Prova subito!](#)

Il Garante per la protezione dei dati personali

Il Garante per la protezione dei dati personali è un'autorità amministrativa indipendente istituita per assicurare la tutela dei diritti e delle libertà fondamentali e il rispetto della dignità nel trattamento dei dati personali. Già nel vigore della precedente normativa, il Codice Privacy (D.Lgs. 196/2003) il Garante era intervenuto fornendo alcune indicazioni in relazione ai casi più frequenti che si verificano in ambito condominiale in considerazione del fatto che numerosi sono i dati personali e sensibili dei condòmini di cui l'amministratore di condominio viene a conoscenza nell'espletamento della sua funzione.

La bacheca condominiale

Le informazioni divulgate tramite la bacheca condominiale devono essere di carattere generale ossia avere ad oggetto informazioni e comunicazioni inerenti i beni e i servizi comuni, quale ad esempio, la comunicazione relativa ad interventi di manutenzione impianti. Le bacheche condominiali non possono quindi essere usate per comunicazioni riferite a singoli condomini e ciò sia in merito a dati personali sia per beni ad essi riferibili (per es. posti auto o targhe di veicoli). Le comunicazioni individuali potranno invece essere lasciate in busta chiusa nelle cassette delle lettere di ciascun condomino e gli eventuali inadempimenti di condomini che riguardano la gestione condominiale potranno essere conosciuti in sede di assemblea condominiale o previa richiesta all'amministratore.

Videosorveglianza

I sistemi di videosorveglianza seguono regole differenti a seconda che siano installati per fini privati oppure su parti comuni. Infatti se l'impianto di videosorveglianza è installato da un condomino per fini propri, non occorre che sia segnalato con un cartello, ma se riguarda parti comuni, dovrà essere evidenziato. Anche le immagini degli impianti di videosorveglianza seguono regole differenti a seconda dei casi. Se riguardano parti private, esse dovranno avere un'area delimitata, per cui per es. quelle per la sorveglianza della propria porta di casa non potranno inquadrare tutto il pianerottolo



I verbali assembleari e la documentazione allegata

I documenti adottati con delibera assembleare potranno essere accessibili anche tramite un sito web del condominio. Per garantire l'accessibilità agli aventi diritto, dovranno essere adottate le opportune procedure di autenticazione, solitamente tramite password individuale. Particolare attenzione dovrà essere adottata nel caso in cui siano trattati dati sensibili relativi alla salute o giudiziari.

Il singolo condomino ha diritto a conoscere i propri dati e chiederne l'aggiornamento, la rettifica, l'integrazione ma non può conoscere le informazioni che riguardano altri condomini (per esempio non ha diritto a conoscere un contratto di affitto stipulato da un altro condomino con terzi).

Il conduttore di un immobile in affitto ha certamente diritto all'accesso ai propri dati personali e agli altri diritti garantiti dal codice della privacy, ma non può chiedere l'accesso ai dati sulla gestione del condominio.

Il trattamento dei dati potrà essere effettuato anche senza il consenso degli interessati quando è previsto da un obbligo di legge oppure quando è necessario per adempiere a obblighi contrattuali.

Gli obblighi dell'amministratore

Come vuole la regola generale, possono essere trattati solo i dati pertinenti e non eccedenti le finalità di gestione e amministrazione delle parti comuni, per le quali sono raccolti.

Il che significa che l'amministratore può utilizzare i dati anagrafici e gli indirizzi di condomini e conduttori per le convocazioni di condominio, mentre non potranno essere utilizzati e divulgati altri dati, quali lo stato civile o le abitudini personali. Il trattamento dei dati personali sensibili, come quello sullo stato di salute, potrà essere usato per motivi strettamente attinenti la proprietà comune, per es. se si dovesse deliberare l'abbattimento delle barriere architettoniche o se si verificassero incidenti alle persone negli spazi condominiali.

Anche per i dati pubblici che riguardano l'amministratore vige il principio della divulgazione dei dati pertinenti e non eccedenti, e ciò a proposito dell'indicazione che deve darsi nel luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune e quindi visibile a chiunque, di generalità, domicilio e recapiti anche telefonici dell'amministratore.

Le stesse informazioni di cui sopra vanno fornite nel caso ci sia una persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

In alcuni casi, alle riunioni assembleari possono partecipare persone diverse dai condomini (si pensi a consulenti a vario titolo o a tecnici per lavori da fare) ma ciò potrà avvenire solo per il tempo necessario a trattare lo specifico punto all'ordine del giorno che li riguarda.

L'assemblea condominiale potrà essere videoregistrata ma **solo con il consenso informato di tutti i partecipanti.**



ne facciano richiesta, i dati dei condòmini morosi.

Infine, l'amministratore, su richiesta di un condomino, potrà fargli visionare ed eventualmente fargli estrarre copia delle movimentazioni bancarie afferenti il condominio, con spese a carico del richiedente.



**Per approfondimenti:
Amministratore di condominio**

di Scarpa Antonio, 2018, Ipsc

Acquista ora!

In sintesi l'**amministratore deve:**

- **conservare la documentazione relativa ai condomini**, sia in forma cartacea che in forma telematica
- predisporre **misure di sicurezza per proteggere i dati personali dei condomini**, soprattutto se sensibili
- **comunicare ai condomini i propri dati anagrafici e professionali che devono pure essere affissi.**

Glossario – Le parole della privacy

GDPR	General Data Protection Regulation
DATO PERSONALE	Qualsiasi informazione concernente una persona fisica identificata o identificabile
INTERESSATO	Una persona fisica identificata o identificabile
TRATTAMENTO	Qualsiasi operazione o insieme di operazioni compiute con o senza l'ausilio di processi automatizzati e applicate ai dai 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, l'interconnessione, la limitazione, la cancellazione, la distruzione.
TITOLARE DEL TRATTAMENTO	Colui che determina le finalità e i mezzi del trattamento di dati personali

Menu



	dati personali per i diritti e le libertà degli interessati e delle misure atte a mitigarli; operazione obbligatoria quando il rischio è elevato
DPO	Data Protection Officer = responsabile della protezione dei dati, nuovo organo indipendente di sorveglianza
ACCOUNTABILITY	È il principio di responsabilizzazione. Ogni soggetto privato o pubblico deve essere in grado di dimostrare di essersi adeguato alle norme del GDPR
PRIVACY BY DEFAULT	La protezione dei dati personali deve risultare come impostazione predefinita: vanno raccolti solo i dati pertinenti necessari per lo specifico scopo
PRIVACY BY DESIGN	La protezione deve essere affrontata sin dalla fase di concepimento di nuovi progetto o processi
DATA BREACH	Qualsiasi violazione di sicurezza

(Altalex, 21 maggio 2018. Articolo di **Mariagrazia Monegat** tratto da [Il Quotidiano Giuridico Wolters Kluwer](#))

Prova il Quotidiano Giuridico. Potrai consultare tutti gli approfondimenti e scaricare le sentenze di tuo interesse.

Condividi



TI È PIACIUTO QUESTO CONTENUTO?

Iscriviti ad Altalex e resta sempre informato grazie alla newsletter di aggiornamento professionale! **Ricevi tutte le principali novità** e le più importanti sentenze della settimana direttamente **nella tua casella e-mail**.

Iscriviti ora



Lascia un commento



Elenco avvocati



Avv. Francesco Giordano - Avv. Valeria Ciabrone - Partners Studio Minasi

Lo Studio Legale, composto dall'Avv. Elio Minasi, l'Avv. Francesco Giordano e l'Avv. Valeria Ciabrone, fornisce ai propri clienti una completa attività di consulenza ed assistenza personalizzata in tutte le problematiche legali.

[Vedi altri avvocati](#)

[Inserisci il tuo studio](#)



Altalex
98.284 "Mi piace"

Mi piace questa Pagina

Condividi



Altalex
8 ore fa

Rc professionale: quali spese processuali sono coperte

(#Cassazione civile, sez. III, ordinanza n. 10595/2018)

>> In tema di #assicurazione della #responsabilità civile, l'assicurato che commetta un fatto illecito dal quale scaturisca una lite giudiziaria può andare incontro a tre diversi tipi di spese processuali: le spese di soccombenza, quelle di resistenza e quelle di chiamata in causa del proprio assicuratore. Quali fra queste sono coperte dal contratto di assicurazione e a quali condizioni?

Correlati

[Menu](#)**Titolare del trattamento****Responsabile del trattamento****GDPR: il Regolamento dati personali commentato**[Vedi tutti >](#)

Più Letti

1. **Crif e Centrale Rischi: gli orientamenti della Corte di Cassazione e la tutela del debitore**
2. **Codice degli Appalti: le modifiche in vigore dal 1 gennaio 2019**
3. **Contratti a tempo determinato: tutte le novità del Decreto dignità**
4. **Regime forfettario 2019: come aderire alla flat tax**
5. **Affido condiviso: ragioni a sostegno della riforma Pillon**

Redatto da



Argomenti Trattati

[condominio](#)[amministratore di condominio](#)[gdpr](#)[privacy](#)[trattamento dati personali](#)[Mariagrazia Monegat](#)

Codici e Ebook Altalex Gratuiti



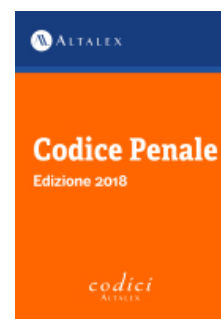
Testo Unico degli Enti Locali in PDF

Scarica l'eBook gratuito contenente il Testo unico degli enti locali aggiornato con le modifiche apportate da ultimo da...

[SCARICA SUBITO](#)

Codice Civile in PDF

Pubblichiamo il testo del Codice Civile, recante Regio decreto 16 marzo 1942, n. 262, in comodo formato Pdf stampabile,

[SCARICA SUBITO](#)

Codice Penale in PDF

Pubblichiamo il testo del Codice Penale, recante Regio Decreto 1398, in un comodo formato Pdf stampabile,

[SCARICA SUBITO](#)

SEGUICI

[Twitter](#)[Facebook](#)[Praticanti Diritto](#)[rss](#)

PARTNER

Menu



Ipsa
ShopWKI