

SICUREZZA INFORMATICA E TUTELA DELLA PRIVACY

La gestione e il trattamento dei dati personali in condominio

Il tema della **tutela dei dati personali e della privacy**, per la natura stessa della realtà condominiale, ha avuto un largo sviluppo ed è

stata disciplinata anche nell'ambito della materia condominiale, proprio perché la coesistenza in un'unica realtà, comporta ad un incontro quasi quotidiano con una pluralità di persone, interferendo, se pur non in modo volontario, nell'altrui sfera privata. Prima di approfondire come tale tema viene gestito all'interno dell'amministrazione condominiale, è opportuno definire il concetto di "**dato personale**", delineato dalla legge n. 675 del 31/12/1996, riguardante proprio la Tutela delle persone e di altri soggetti nel più ampio tema del trattamento dei dati personali.

Questa legge considera come "dato personale" **qualunque informazione che consenta l'identificazione dei soggetti interessati**, anche attraverso suoni e immagini ed anche se in via indiretta, mediante il collegamento con altre informazioni. Tra gli esempi di "dati personali", possiamo quindi trovare: i recapiti telefonici, gli indirizzi di residenza, i dati inerenti alla propria abitazione, etc. In forza di tale definizione, risulta quindi pacifico comprendere la correlazione tra dati personali e la gestione del condominio. Al fine di avere maggiore contezza di questo, è importante venire a conoscenza di una serie di aspetti, che spesso non vengono approfonditi, ma che meritano di essere messi in luce.



Se si pensa infatti, alla figura dell'amministratore di condominio, non si può non pensare a come quest'ultimo, per effetto dell'attività che svolge, "disponga" di una banca dati non trascurabile ed in continua evoluzione. Tra i suoi adempimenti, infatti, annoverati all'interno dell'articolo 1130 del Codice civile, vi è la **tenuta del registro di anagrafica condominiale**, il quale contiene i dati dei singoli proprietari o dei titolari dei diritti reali e personali di godimento, come il codice fiscale, la residenza, i dati catastali delle unità immobiliari, etc.

L'Amministratore ha anche **il dovere di acquisire i dati mancanti** e in caso questi non pervenissero, è previsto di imputare eventuali spese per il recupero degli stessi, proprio ai soggetti che non hanno adempiuto a tale onere. Un altro fatto interessante è che è obbligatorio per l'amministratore, conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione contabile e amministrativa, che varia dai rapporti con i condòmini e con i fornitori, alle condizioni tecniche dell'edificio, per il periodo di un decennio, consentendo ai condòmini che ne fanno richiesta, di prenderne visione.

Vi è da constatare però, che **il trattamento dei dati non si sofferma solo all'interno della gestione amministrativa e ordinaria**, che avviene da parte dell'amministratore, ma riguarda e si interfaccia con alcuni strumenti e dispositivi che possono essere presenti in condominio. Un esempio in questo contesto è dato dall'installazione di telecamere, oramai installabili, come dalle recenti pronunce di cassazione, anche nei locali adibiti a raccolta dei rifiuti. Il tema deve essere portato, discusso ed approvato in assemblea, anche per una questione di **informativa e di tutela della privacy** in condominio, difatti tutti dovranno essere adeguatamente informati sulla presenza di un eventuale impianto di videosorveglianza, ai sensi del Dlgs 196/2003 che disciplina il tema della tutela della privacy, anche nella realtà condominiale.

Dunque, se la maggioranza dell'assemblea approvasse tale installazione, si procederebbe nel dare il mandato alla ditta individuata dall'assemblea per l'esecuzione di tale installazione, nel rispetto delle istruzioni e indicazioni del Garante della privacy che prevedono per esempio: l'affissione nel raggio di azione coinvolto, in un luogo visibile di giorno e di notte, del cartello che attesti la presenza di una videocamera, una custodia dei filmati da parte di un responsabile del trattamento che abbia requisiti tecnici ed organizzativi obbligatori come sancito dall'art. 28 del GDPR, che potrà visionarli dietro apposita richiesta, unicamente qualora risulti necessario approfondire illeciti, un tempo di conservazione dei filmati e delle immagini ridotto, di norma per un tempo non superiore ai 7 giorni lavorativi oppure 28/48 ore in caso di presenza di un portiere dipendente del condominio. È proprio per la rilevanza di tale materia, che si è sfociati in una **serie di normative dettate proprio per tutelare i dati personali**. Il Garante per la protezione dei dati personali infatti, autorità amministrativa istituita con la legge 31/12/96 nr 675, proprio per assicurare la tutela dei diritti e delle libertà fondamentali e rispetto della dignità nel trattamento dei dati, ha affrontato queste questioni nel corso degli anni, fornendo una serie di risposte ai quesiti sottoposti negli anni da condomini e amministratori, il che ha permesso di fornire "pareri" che costituiscono la base interpretativa della normativa sulla privacy.

Questo, in quanto anche secondo il Garante della privacy, gli amministratori di condominio sono considerati dei veri e propri titolari del trattamento dei dati personali e quindi sono responsabili della raccolta, **conservazione e gestione dei dati in conformità al GDPR** (*general data protection regulation*). È opportuno quindi garantire che i dati personali vengano raccolti ed utilizzati solo in relazione alla gestione amministrativa della proprietà, che vengano trattati in maniera sicura e siano accessibili unicamente a coloro che hanno diritto di accedervi, attuando dovute cautele per evitare che terzi non autorizzati, vengano a conoscenza di certi dati.

L'amministratore di condominio, all'interno del suo ruolo, **può trattare solo i dati personali pertinenti** e non eccedenti agli scopi e alle finalità di gestione del condominio, per la quale vengono raccolti, come per l'appunto i dati anagrafici, rispettando sempre il criterio di proporzionalità (come stabilito dalla pronuncia della Cassazione nr. 186 del 2011, che ha ritenuto illecita l'esposizione di dati personali nella bacheca dell'androne condominiale, luogo aperto a terzi ed anche estranei, inerenti alle posizioni di debito dei morosi, ai sensi del D.lgs. 30 giugno 2003, n 196).

