

## **LA PRIVACY IN CONDOMINIO**

### **Il Regolamento europeo sulla privacy e gli effetti sul condominio**

Il 25 maggio 2018 è entrato in vigore il Regolamento Ue 2016/679, che disciplina a livello europeo – salvo le normative di recepimento statali, che comunque devono tenere conto dei precetti comunitari – il trattamento dei dati personali. Il punto 8 dell'introduzione al Regolamento dispone che "ove il presente regolamento preveda specificazioni o limitazioni delle sue norme ad opera del diritto degli Stati membri, gli Stati membri possono, nella misura necessaria per la coerenza e per rendere le disposizioni nazionali comprensibili alle persone cui si applicano, integrare elementi del presente regolamento nel proprio diritto nazionale".

A circa quattro mesi di distanza, il 19 settembre 2018, è entrato in vigore il Decreto legislativo 10 agosto 2018, n. 101, che ha parzialmente modificato, riscrivendolo e in parte abrogandolo, il Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196. Il precedente Codice della privacy è stato quindi "adattato" alle nuove disposizioni previste dal Regolamento europeo, a cui sono soggetti tutti coloro che, per ragioni professionali, vengono in possesso di dati personali. Tralasciamo, in questa sede, i cosiddetti (Codici Deontologici, che non riguardano specificamente il condominio: trattamento in ambito giudiziario; trattamenti da parte di forze di polizia; trattamenti in ambito pubblico etc.). Nell'elenco di coloro che trattano dati personali, rientrano anche gli amministratori di condominio i quali – come stabilisce l'articolo 5 del Regolamento comunitario – sono obbligati a trattare i dati secondo liceità, correttezza e trasparenza. Il medesimo articolo introduce il concetto di "accountability", che obbliga il titolare del trattamento (e quindi l'amministratore di condominio) a decidere, nel caso concreto, come svolgere correttamente la tenuta dei dati personali. Spetta dunque al titolare stabilire quali siano le finalità di trattamento esplicite e legittime; raccogliere dati adeguati, pertinenti e limitati a quanto necessario per le finalità del trattamento; raccogliere dati esatti ed aggiornarli, conservandoli in una forma che consenta l'identificazione degli interessati per un arco di tempo non superiore alle finalità del trattamento, salvo l'archiviazione per interessi pubblici, di ricerca scientifica o storica o a fini statistici; stabilire le misure finalizzate a garantire un'adeguata sicurezza delle banche dati, compresa la protezione, mediante misure tecniche ed organizzative e adeguate e prevenendo perdite, distruzioni, furti o danni accidentali. Seppure nella sostanza i principi previsti dal Regolamento Ue non differiscano sostanzialmente da quelli contenuti nella normativa precedente, le regole attuali risultano più severe, soprattutto per quanto concerne gli obblighi del titolare e del responsabile del trattamento dei dati. Il condominio è considerato alla stregua del titolare del trattamento dei dati. Il condominio delega l'amministratore alla messa in atto delle misure adeguate a garantire il rispetto della normativa. La delega, che in passato era facoltativa, ora è obbligatoria. In ogni caso, l'amministratore di condominio non è tenuto ad ottenere il consenso per la tenuta dei dati dei condòmini, necessari per la gestione del condominio e per la contabilità condominiale, discendendo tale utilizzo direttamente dalle norme in materia di condominio che gli consentono, tra le sue attribuzioni, di gestire dati personali dei condòmini (articoli 1129 e 1130 del Codice civile). Il consenso è, invece, necessario nel caso in cui l'amministratore faccia un uso dei dati personali "non connesso" alla gestione condominiale. E quindi, ad esempio, prima di fornire i dati dei condòmini a un'impresa di ristrutturazione, sarà necessario il consenso esplicito da parte dei diretti interessati.

Nell'esercitare il ruolo da titolare del trattamento dei dati personali dei singoli condòmini, l'amministratore deve sempre agire con cautela ed equilibrio, evitando di commettere errori che potrebbero causargli guai seri. È indubbio che sotto le sue mani passi una quantità notevole di informazioni, alcune delle quali prettamente personali contenenti dati sensibili, che quindi non possono essere divulgate, a meno che la legge, in determinati casi, non lo consenta. Si pensi, ad esempio, ai dati anagrafici e agli indirizzi, utilizzati dall'amministratore per convocare l'assemblea; alle quote millesimali dei singoli proprietari, necessarie per una

corretta ripartizione delle spese comuni. O ancora ai numeri telefonici e agli indirizzi di posta elettronica, entrambi mezzi utili per comunicare con i condòmini. L'amministratore è a conoscenza di queste informazioni e può farne uso, a patto che servano a compiere il suo ruolo, se rientrano cioè nell'attività di gestione e amministrazione delle parti comuni. Addirittura, l'articolo 63, comma 1, delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile, dispone che l'amministratore sia tenuto a comunicare ai creditori condominiali che lo interpellino, i dati dei condòmini morosi. In tutti gli altri casi, al contrario, l'utilizzo può essere considerato improprio e il professionista subire una sanzione.

Lo stesso amministratore, subito dopo la nomina, è tenuto a fornire i propri dati anagrafici e professionali, indirizzo, numero di telefono, email, codice fiscale e, qualora l'edificio sia gestito da una società, la denominazione e la sede legale di quest'ultima. Tutte queste informazioni devono essere affisse nella bacheca condominiale, che solitamente si trova nell'atrio dell'edificio. Sulla bacheca l'amministratore può segnalare informazioni di carattere generale: gli orari della raccolta differenziata, eventuali avvisi su interruzioni di servizi (acqua, gas, luce), il numero di telefono del portiere (sempre che quest'ultimo abbia dato il consenso), ecc... È assolutamente vietato, invece, affiggere informazioni contenenti dati personali che in qualche modo potrebbero contribuire a identificare uno o più condòmini.

Particolare attenzione occorre prestare qualora nello stabile vi siano condòmini morosi, ossia indietro con i pagamenti delle spese comuni (pulizia scala, manutenzione ascensore, servizio di portierato, ecc...). In passato ci si è chiesto se l'amministratore potesse inserire in bacheca i nomi degli inadempienti, magari allo scopo di spingerli a saldare i loro debiti. Sul punto il Garante per la privacy è stato risolto: l'amministratore non può in nessun caso pubblicare sulla bacheca condominiale i dati e le generalità dei condòmini morosi così come non può comunicare a terzi l'importo del debito di altri partecipanti al condominio. Il professionista che pubblica le generalità dei morosi compie una violazione della privacy e può essere destinatario, tra l'altro, di una sanzione amministrativa, oltre che di una azione di risarcimento dei danni.

La morosità, al contrario, può essere comunicata agli altri partecipanti al condominio in sede di assemblea, solitamente in occasione dell'approvazione del rendiconto annuale.

Altra questione "spinosa" è quella relativa al conto corrente condominiale. L'articolo 1129, comma 7, del Codice civile stabilisce che «l'amministratore è obbligato a far transitare 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; ciascun condòmino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica».

L'obbligo di aprire un conto intestato al condominio è stato introdotto dalla legge di riforma del condominio 220/2012 al fine di garantire maggiore trasparenza. Fin da subito, però, sono sorti dei dubbi sul diritto dei singoli condòmini di poter visionare e verificare la gestione contabile del conto comune. La norma specifica che ciò è possibile, ma soltanto "per il tramite dell'amministratore". Ciò significa che il condòmino interessato a visionare il conto corrente deve avanzarne richiesta all'amministratore, che in tempi ragionevoli è tenuto a fornire la documentazione richiesta. Qualora ciò non dovesse accadere, il condòmino può chiedere la convocazione di un'assemblea straordinaria e inserire fra i punti all'ordine del giorno la revoca del mandato dell'amministratore. Un'altra soluzione consiste nel rivolgersi direttamente alla banca, previa raccomandata inviata all'amministratore a dimostrazione del diritto di proprietà (per esempio esibendo il rogito, per la prova dello "status" di condòmino). A quel punto l'istituto di credito è tenuto a mostrare l'estratto conto.

#### **Videosorveglianza in condominio: tra sicurezza e riservatezza**

Negli ultimi anni l'installazione in prossimità dei punti di accesso all'abitazione di videocamere di sorveglianza ha registrato un vero e proprio boom, in parte favorito dai bonus fiscali (detrazione Irpef del 50%, da ripartire in dieci quote annuali di pari importo)

messi a disposizione dal governo. Per proteggersi dai malintenzionati, non solo i proprietari di villette unifamiliari ma anche i condòmini, decidono di investire su dispositivi sempre più sofisticati e dal prezzo oramai accessibile. La videosorveglianza rappresenta certamente un ottimo deterrente contro i ladri, ma già a partire dagli anni Novanta ci si è posti il problema di quanto tale sistema intralci le norme sulla privacy: se da un lato non si può vietare al proprietario dell'immobile di proteggere il proprio bene, dall'altro è opportuno assicurare il diritto alla riservatezza delle persone. Non tutti, infatti, hanno voglia di farsi inquadrare (con tanto di registrazione) e per questo nel corso degli anni il legislatore ha posto dei limiti all'utilizzo delle videocamere.

Fino all'entrata in vigore della legge di riforma del condominio (11 dicembre 2012, n. 220), nel Codice civile non vi era alcun riferimento alla videosorveglianza. Salvo la giurisprudenza, il concetto di videosorveglianza è stato introdotto dall'articolo 1122 ter del Codice Civile, in tema di "Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni", secondo cui «le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136». Vale a dire, il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresenti almeno la metà dei millesimi di proprietà dell'edificio.

L'installazione dell'impianto di videosorveglianza è quindi configurata come un'innovazione agevolata ed è quindi prevista una maggioranza inferiore rispetto a quella necessaria per approvare le innovazioni. Per quanto concerne le spese, sia di installazione che di manutenzione, a meno di pattuizioni differenti, esse vanno suddivise in base alla tabella millesimale di proprietà. In presenza di un condominio parziale e quindi nel caso in cui l'impianto serva soltanto un gruppo ristretto di condòmini, le spese di conservazione ed esercizio andranno ripartite soltanto fra i condòmini che si servono dell'innovazione.

Il Codice civile si limita quindi a fissare il quorum necessario per approvare l'intervento, ma per le disposizioni regolamentari sull'utilizzo delle videocamere occorre fare riferimento al vademecum "Il condominio e la privacy" redatto dal Garante della privacy pochi mesi dopo l'entrata in vigore della legge di riforma del condominio. Il vademecum è suddiviso in otto capitoli e uno di questi è per l'appunto dedicato alla videosorveglianza.

Le regole fissate dal Garante cambiano in modo sostanziale a seconda che le videocamere siano installate per fini personali (ad esempio dal proprietario di una villetta indipendente) oppure in ambito condominiale, a protezione delle parti comuni dell'edificio.

Il proprietario di un'abitazione indipendente che decide di installare un sistema di videosorveglianza per fini personali, senza diffondere o comunicare a terzi le immagini registrate, non è tenuto a osservare le norme contenute nel Codice della privacy (decreto legislativo 196/2003) e non ha neppure l'obbligo di segnalare con appositi cartelli la presenza delle videocamere. Ad ogni modo, l'angolo di visuale dell'obiettivo della telecamera deve limitarsi esclusivamente a inquadrare l'area da proteggere, evitando di riprendere una strada, un marciapiedi e qualsiasi altro spazio pubblico.

Più complicato installare una videocamera a protezione delle parti comuni condominiali. Una volta approvata la delibera e installato il sistema, l'amministratore ha l'obbligo di segnalare la presenza delle videocamere collocando cartelli ben visibili e riconoscibili nei luoghi ripresi o nelle immediate vicinanze. Le immagini registrate possono essere conservate per un tempo massimo di 48 ore, trascorse le quali devono essere cancellate.

In più occasioni il Garante ha avuto modo di osservare che l'installazione delle videocamere in condominio è lecita solo se rispetti il cosiddetto "principio di proporzionalità", ossia se l'utilizzo delle telecamere rappresenti l'unica soluzione possibile rispetto ad altri sistemi meno "invasivi" quali allarmi, cancelli automatici, ecc..

## **ALCUNI CASI:**

### **M. Registrare l'assemblea di condominio**

**Durante l'ultima assemblea di condominio, uno dei partecipanti ha piazzato una piccola telecamera all'interna della stanza e ha deciso di registrare un filmato dell'intera seduta. Io e altri condòmini, non avendo nessuna voglia di essere ripresi, ci siamo opposti. Il condomino continua a sostenere che non è possibile vietare le riprese. Cosa dice la legge in merito?**

Intanto è opportuno fare una distinzione. Le registrazioni audio, a condizione che il presidente dell'assemblea le autorizzi (la decisione può essere impugnata), sono sempre legittime. Il file prodotto dovrà poi essere allegato al verbale e trascritto al termine della seduta. Per il via libera alle riprese, invece, è necessario che tutti i partecipanti all'assemblea (compresi eventuali ospiti esterni) siano d'accordo e diano il loro consenso. Le registrazioni, al pari dei verbali, saranno poi custodite dall'amministratore.

### **2. Videocitofoni: se registrano servono i cartelli d'avviso**

**Fra i punti all'ordine del giorno dell'ultima assemblea di condominio è stata inserita la possibilità di installare dei videocitofoni, che andrebbero a garantire maggiore sicurezza a proprietari e inquilini. Qualora si decidesse di investire su questi sistemi, potrebbero sorgere problemi con le persone che transiterebbero dinanzi il portone d'ingresso e inevitabilmente verrebbero riprese?**

Nel caso in cui il modello di videocitofono installato sia in grado di registrare immagini e salvarle su un supporto di memoria, esso è equiparato a una videocamera di sorveglianza e di conseguenza si applicano le stesse regole previste dal Codice della privacy. L'obiettivo dovrà quindi riprendere soltanto un'area limitata e mai pubblica e sarà necessario apporre dei cartelli ben visibili che indichino la presenza delle videocamere.

**3. Posso conoscere l'elenco dei condòmini morosi? Posso conoscere i dati relativi ai consumi del riscaldamento degli altri condòmini? L'amministratore sostiene di no, perché violo la privacy.**

I condòmini hanno diritto di conoscere l'eventuale stato di morosi di altri condòmini e/o altri dati riguardanti il rendiconto condominiale. Ed infatti, la normativa sulla Privacy non esclude il diritto dei condòmini di vigilare e di conoscere le modalità di ripartizione delle spese di riscaldamento, (compresi dati provenienti dai ripartitori e tabella millesimale di riscaldamento, redatta secondo la norma UNI 10200), trattandosi di informazioni aventi una valenza contabile che, ove nascosti, potrebbero pregiudicare l'esercizio di un diritto in sede giudiziaria da parte dei condòmini stessi (cfr. anche, l'articolo 2, undecies, lettera e, del novellato Dlgs 196/2003). Sul tema – ancorché nel regime anteriore alla riforma del Codice della privacy di cui al Decreto Legislativo 30 giugno 2003, numero 196 – si rimanda alla pronuncia della Corte di Cassazione 4 gennaio 2011, numero 186, i cui principi sono tuttora validi. Compete all'amministratore il dovere di adottare le opportune cautele per evitare l'accesso ai dati contabili da parte di persone estranee al condominio.

### **4. Violazione della privacy: cosa si rischia?**

**Negli ultimi tempi si parla spesso di privacy e violazione di norme che riguardano la riservatezza dei dati personali. Ma cosa rischia davvero l'amministratore o il condomino che viola una norma sulla privacy? Sono previste multe e di quale importo? E infine, chi è il soggetto autorizzato a comminare tali sanzioni?**

Le sanzioni possono essere sia di carattere amministrativo (e quindi multe pecuniarie) che di carattere penale (si pensi al trattamento illecito dei dati). Per quantificare le sanzioni amministrative occorre tenere conto, fra le altre cose, anche della natura e della durata della violazione stessa, riferendosi in ogni caso all'articolo articolo 166 del Dlgs 196/2003 (Testo

Unico Privacy). Per le violazioni di natura penale, vale invece l'articolo 167 del richiamato Dlgs 196, (salvo eventuali reati generici). In ogni caso, l'amministratore può rischiare un'azione di danni, anche in base ai principi di cui all'articolo 2043 del Codice Civile.

#### **5. Cosa posso scaricare dal sito internet del condominio**

**Da qualche settimana – come comunicato dall'amministratore – è stato attivato un sito internet dedicato al condominio. Ci sono state fornite username e password, ma non è chiaro quali documenti sia possibile scaricare. È consentito, ad esempio, visionare le situazioni di morosità o altri dati simili?**

Il sito internet condominiale è attivato dall'amministratore su richiesta dell'assemblea, ma non tutti i documenti possono essere a disposizione dei condòmini, bensì soltanto quelli adottati attraverso una delibera assembleare. In termini generali, è possibile visionare anche i dati relativi alla morosità di altri condòmini.

#### **6. Estranei in assemblea di condominio**

**All'ultima assemblea di condominio, in vista di un possibile rifacimento della facciata, l'amministratore ha invitato due titolari di altrettante imprese di costruzione, che hanno spiegato in che modo e più o meno con quali costi andrebbero a eseguire l'intervento. Nessun condomino è stato avvisato della loro presenza. L'amministratore ha agito correttamente?**

È possibile invitare "esterni" in assemblea, in questo caso per spiegare meglio ai condòmini in cosa consistono le opere di ristrutturazione, ma è buona norma (anche se non vi è alcun obbligo) che l'amministratore avvisi i condòmini della loro presenza. Ad ogni modo, i due ospiti avrebbero dovuto partecipare alla seduta soltanto per la discussione del punto all'ordine del giorno che li riguardava e non all'intera seduta.

#### **7. Vietato esporre i verbali d'assemblea in bacheca**

**Per impegni di lavoro non ho potuto partecipare all'ultima assemblea di condominio, ma stamattina, uscendo di casa, ho notato che l'amministratore mi ha notificato il verbale della seduta con un avviso posto sulla bacheca condominiale. È possibile?**

Come ha osservato il Garante della privacy, la bacheca condominiale è utilizzabile soltanto per comunicare avvisi a carattere generale, mentre per comunicazioni individualizzate bisogna ricorrere ad altre modalità che scongiurino il rischio che terze persone vengano a conoscenza di informazioni riguardanti singoli condòmini. L'amministratore avrebbe potuto lasciare il verbale dell'assemblea, in busta chiusa, nella cassetta delle lettere del condomino interessato.

#### **8. Quali dati nel Registro di anagrafe condominiale**

**L'amministratore del condominio in cui abito è impegnato nella compilazione del Registro di anagrafe condominiale e, fra le altre cose, ha chiesto di fornirgli un numero di telefono cellulare. Sono obbligato a comunicarlo o posso farne a meno?**

L'articolo 1130 del Codice civile, a proposito di anagrafe condominiale, specifica che il Registro deve contenere «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». Il numero di telefono non rientra nell'elenco e quindi ciascun condomino non ha l'obbligo di comunicarlo.

## **GLOSSARIO**

### **M. Garante**

Il Garante della privacy è un'autorità amministrativa indipendente che ha il compito di vigilare sulle norme che regolano la protezione dei dati personali. Si tratta di un organo collegiale composto da quattro membri eletti dal Parlamento, il cui mandato si esaurisce dopo sette anni senza possibilità di rinnovo. Il Garante può autorizzare il trattamento di specifici dati e applicare sanzioni sia in ambito amministrativo che penale.

## **2. Dati personali e sensibili**

I dati personali sono quell'insieme di informazioni che permettono sia l'identificazione diretta che indiretta della persona. Vi rientrano, ad esempio, i dati anagrafici, le immagini, il codice fiscale o il numero di targa. All'interno dei dati personali figurano i dati sensibili, che rivelano l'origine razziale, l'orientamento religioso e aspetti relativi alla vita sessuale o alle condizioni di salute.

## **3. Accountability**

La parola inglese accountability può essere tradotta in responsabilizzazione, anche se il termine originale ha un significato più complesso del corrispettivo italiano. Nel nuovo Regolamento europeo sulla privacy il principio di accountability indica il ruolo di responsabilizzazione, maggiore rispetto al passato, del titolare e del responsabile del trattamento dei dati.

## **4. Verbale d'assemblea**

Il verbale è il documento scritto che contiene le informazioni dell'assemblea di condominio, fra cui: la corretta convocazione della seduta; la costituzione dell'assemblea; allontanamento o arrivo in ritardo di uno o più condòmini; l'insieme delle deliberazioni assunte con l'indicazione del nome dei votanti (a favore, contrari, astenuti) e dei rispettivi millesimi di proprietà; dichiarazioni rilasciate dai condòmini ed eventuali allegati.

M.P.e M.R.