

# REGOLAMENTO GENERALE SULLA PROTEZIONE DEI DATI

**Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo  
e del Consiglio del 27 aprile 2016**

## Privacy e Condominio

1. I soggetti
2. Accesso ai dati
3. Registro dei trattamenti
4. Bacheche condominiali
5. Registro dell'anagrafe condominiale
6. Telecamere nel condominio

### **(analisi)**

Il Condominio è un luogo di stretta convivenza tra persone, per cui le esigenze di privacy e riservatezza vanno opportunamente bilanciate tra i condomini ed eventuali terzi.

E' fondamentale comprendere che i dati personali, se incautamente divulgati, possono rivelare informazioni delicate sugli abitanti del condominio, con conseguente lesione della riservatezza.

Il condominio è il titolare del trattamento dei dati, mentre il responsabile del trattamento è l'amministratore pro-tempore del condominio stesso.

I dati personali forniti (nome, cognome, residenza o domicilio, codice fiscale ) costituiscono oggetto del trattamento e sono forniti all'amministratore in virtù del mandato conferitogli.

La base giuridica su cui si fonda il trattamento è l'interesse legittimo ex art. 6, 1 comma, lettera f), ad eccezione di finalità specifiche e/o categorie particolari di dati (ad esempio, dati sensibili) per cui è necessario in consenso dell'interessato ex art. 6, comma 1, lettera a) ed ex art 9, 2 comma, lettera a).



Il Regolamento Europeo n. 679/2016, noto anche come **G.D.P.R.** (General Data Protection Regulation), applicato in Italia dal D.Lgs. n. 101/2018, ha in parte abrogato ed in parte modificato il D.Lgs. n. 196/2003, noto anche come Codice dei dati personali.

## 1. I soggetti

Nell'ambito della gestione condominiale il titolare del trattamento è il condominio nel suo complesso e la contitolarità va a tutti i condomini, in quanto il condominio non è un soggetto con personalità giuridica. L'amministratore condominiale svolge le sue attività sulla base del mandato conferito dall'assemblea condominiale e in tale veste è responsabile del trattamento ed il suo rapporto va regolamentato attraverso un contratto con i condomini.

L'amministratore è non solo il rappresentante legale del Condominio, ma anche colui il quale gestisce i dati per conto del titolare del trattamento cioè i condomini, ai quali sarà fornita loro l'informativa.

Eventuali fornitori dell'amministratore saranno sub-responsabili rispetto all'amministratore, ed egli dovrà comunicarne la lista al titolare, ovvero ai condomini, almeno una volta l'anno.

Comunque l'amministratore nel suo specifico ruolo può trattare solo le informazioni personali pertinenti e non eccedenti le finalità di gestione e amministrazione del Condominio, come i dati anagrafici dei condomini residenti e non.

I dati sanitari non sono dati utilizzabili dall'amministratore, e quindi oggetto di trattamento, a meno che non siano indispensabili ai fini della gestione del Condominio, ad esempio in caso di delibera di abbattimento di barriere architettoniche.

L'amministratore deve adottare opportune cautele per trattare i dati personali (sia in formato cartaceo che elettronico) ed impedire abusi e sottrazione dei dati predisponendo adeguate misure di sicurezza.

In un'ottica di trasparenza l'amministratore è tenuto a comunicare ai condomini i propri dati anagrafici e professionali (nome, cognome, telefono) e questi dati devono essere affissi all'ingresso del Condominio.

Invece la fornitura dell'informativa è a carico del Condominio, non dell'amministratore.

## 2. Accesso ai dati

In generale i condomini, quali contitolari del trattamento, possono avere informazioni riguardanti l'amministrazione ed il funzionamento del condominio, compreso il diritto di estrarre copie dei documenti giustificativi di spesa e della rendicontazione del conto corrente condominiale, la cui apertura è obbligo di legge a carico dell'amministratore.

In qualità di interessato al trattamento dei dati personali, ogni condomino ha il diritto di accesso ai propri dati detenuti dal Condominio e può anche avere informazioni sugli inadempimenti degli altri condomini.

In questo caso non è necessario il consenso degli interessati in quanto prevale il principio di trasparenza.

Dette informazioni non possono essere divulgate a terzi, e quindi non è ammissibile l'affissione di questi dati nelle bacheche condominiali, ma possono essere utilizzati per la tutela di propri diritti in giudizio.

La legge obbliga espressamente l'amministratore a comunicare ai creditori non soddisfatti, che ne facciano richiesta, i dati dei condomini morosi.

## 3. Registro dei trattamenti

L'amministratore dovrà redigere il registro dei trattamenti nel momento in cui tratti particolari categorie di dati, come ad esempio nel caso di delibere sull'abbattimento di barriere architettoniche con riferimento a condomini diversamente abili, oppure nel caso di trattamento di dati sanitari a seguito di danni subiti all'interno del condominio.

## 4. Bacheche condominiali

Sulle bacheche condominiali possono essere affissi solo avvisi di carattere generale, non invece comunicazioni relative a singoli condomini, in particolare non possono essere affissi avvisi sulle morosità, compreso la pubblicazione di verbali condominiali.

## 5. Registro dell'anagrafe condominiale

*E' obbligo dell'amministratore tenere il registro di anagrafe condominiale, nel quale devono essere riportate le generalità (nome, cognome, residenza o domicilio, codice fiscale) dei singoli condomini, i proprietari e titolari di diritti reali o diritti personali di godimento, compreso i dati catastali di ciascuna unità immobiliare.*

## 6. Telecamere nel Condominio

*Il Condominio può installare un sistema di videosorveglianza che riprenda le sole aree comuni come gli accessi all'edificio, area parcheggio, cortili, ecc. in relazione all'esigenza di preservare la sicurezza di persone e la tutela di beni da concrete situazioni di pericolo.*

*Un sistema di telecamere per il controllo delle aree comuni è soggetto alle norme in materia di protezione dei dati personali:*

- *le telecamere vanno segnalate con appositi cartelli che esplicitano le finalità delle riprese;*
- *le registrazioni vanno conservate per un periodo limitato di 24-48 ore e non oltre 7 giorni;*
- *le telecamere devono essere rivolte esclusivamente sulle aree comuni (accessi, garage) evitando i luoghi circostanti e le aree private (strada, esercizi commerciali);*
- *le registrazioni devono essere protette in modo che le persone autorizzate possano accedervi.*

*La videosorveglianza nel condominio generalmente ha come base giuridica i legittimi interessi del titolare del trattamento alla tutela dei beni comuni contro fatti illeciti, eventi disastrosi quali incendi e allagamenti, vandalismi, ecc..., e per acquisire prove da poter utilizzare in sede giudiziaria.*

*Tali legittimi interessi vanno ovviamente bilanciati opportunamente con le libertà e i diritti dei cittadini.*

*E' importante anche stabilire il luogo della conservazione delle immagini, che deve essere opportunamente messo in sicurezza per evitare accessi non autorizzati, e garantire ai soggetti autorizzati di poter accedere alle immagini.*

*Se la gestione dell'impianto è affidata ad una ditta terza come può essere una Società di Vigilanza Privata, questa sarà responsabile del trattamento.*

*I videocitofoni sono equiparati ai sistemi di videosorveglianza, quindi valgono le medesime regole.*

*Se installati dal Condominio occorre rispettare le norme in materia di privacy, se installate dal singolo condomino non si applicano le norme privacy, purché siano utilizzati a fini personali, con un raggio d'azione limitato.*

*Un condomino, invece, può installare telecamere a fini personali purché l'angolo delle riprese sia limitato agli spazi di propria esclusiva pertinenza escludendo ogni forma di ripresa, anche senza registrazione di immagini, relativa ad aree comuni (cortili, pianerottoli, scale, garage comuni) ovvero ad ambiti antistanti l'abitazione di altri condomini.*

*In questo caso non vi sono oneri da rispettare applicandosi l'esenzione domestica, cioè non si applicano le norme in materia di protezione dei dati personali, ma devono comunque essere adottate cautele al fine di evitare di incorrere nel reato di interferenze illecite nella vita privata (l'immagine di una persona registrata da una telecamera è un dato personale nel momento in cui consente di identificare la persona interessata).*

Pier Giuseppe Barroero

*Per ulteriori informazioni sull'argomento, compilare il form presente sul sito e/o inviare una e.mail*