La privacy in condominio e la legge 220/2012

Avv. Stefano Orlandi
www.orlandi.mobi

Aggiornamento Anaci Veneto 2015

orlandi · leone & partners
STUDIO LEGALE

Il “kit” di base

GAZZETTA UFFICIALE
DELLA REPUBBLICA ITALIANA

DECRETO LEGISLATIVO 30 giugno 2003, n. 196.

Codice in materia di protezione dei dati personali.

\+

GARANTE
PER LA PROTEZIONE
DEI DATI PERSONALI

\+

Amministrazione dei condomìni
18 maggio 2006
(G.U. n. 152 del 3-7-2006)

Chiaro, no?

Corte di Cassazione Sez. Seconda Civ.

Sentenza del 04.01.2011, n. 186

(…)
Occorre premettere che **i dati riferiti ai singoli partecipanti al condominio**, raccolti ed utilizzati per le finalità riconducibili alla disciplina civilistica di cui all'articolo 1117 c.c. e ss., ed alle relative norme di attuazione, ivi compresi quelli relativi alle posizioni debitorie di ciascuno nei confronti della collettività condominiale, **costituiscono dati personali, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera b).**
Infatti, **l'elemento qualificante dell'informazione, perché possa essere considerata dato personale, e' rappresentato esclusivamente dal fatto che essa si riferisca ad un soggetto determinato o determinabile.**
L**a misura in cui ciascun condomino e' tenuto a partecipare alle spese condominiali e i dati relativi alla mora nel pagamento dei contributi, hanno certamente una valenza contabile, di interesse ai fini della gestione collettiva, ma cio' non fa venir meno la loro natura di dati personali, soggetti, in quanto tali, alla disciplina del codice e alle regole generali per il trattamento che esso delinea.**
Affinché questa disciplina sia applicabile, **non occorre che il dato sia anche sensibile (ossia idoneo a rivelare l'origine razziale ed etnica, le convinzioni religiose, filosofiche o di altro genere, l'adesione a partiti, sindacati, associazioni od organizzazioni a carattere religioso, filosofico, politico o sindacale, ovvero, ancora, idoneo a rivelare lo stato di salute e la vita sessuale), giacche' l'appartenenza dell'informazione alla sottoclasse dei dati sensibili comporta la previsione di una disciplina di tutela e di garanzia ulteriore contro i rischi della circolazione** (v., ad esempio, l'articolo 26 del codice), in considerazione della intrinseca attitudine di questi dati ad essere strumentalizzati per fini discriminatori.
(…)

> cfr. anche **Cass. civ. Sez. III, Sent., 23-01-2013, n. 1593**

Il ruolo dell'AdC

GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

Amministrazione dei condomìni
18 maggio 2006
(*G.U. n. 152 del 3-7-2006*)

....possono formare oggetto di trattamento da parte della **compagine condominiale unitariamente considerata** –**di regola con l'ausilio dell'amministratore di condominio** (nell'eventuale veste di **responsabile del trattamento** ai sensi degli artt. 4, comma 1, lett. g), e 29 del Codice)– le sole informazioni personali pertinenti e necessarie rispetto allo svolgimento delle attività di gestione ed amministrazione delle parti comuni .....

Piccola casistica condominiale…

GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

In una segnalazione la proprietaria di un immobile ha lamentato l'avvenuta indicazione, nell'atto di deposito del regolamento di condominio, del proprio stato civile (di persona legalmente separata) da parte dell'impresa costruttrice dell'immobile stesso. Invitata

Dati personali nel regolamento condominiale

In una segnalazione una condòmina ha contestato che nella tabella di ripartizione delle spese di riscaldamento fosse indicata la sua qualità di ex moglie di altro condomino.

Dati personali nelle tabelle relative alle spese di riscaldamento

In un caso, è stato chiesto di verificare se la partecipazione di alcuni soggetti non appartenenti alla compagine condominiale a due assemblee di condominio fosse conforme alla disciplina di protezione dei dati. Dalle risultanze istruttorie non è risultato chiaro a che

Partecipazione di terzi all'assemblea condominiale

Il conduttore di una stanza di un appartamento di proprietà di un condominio ha lamentato l'avvenuta diffusione della notizia relativa alla scadenza prossima del suo contratto di locazione e la contestuale intimazione al rilascio dell'immobile da parte della stessa compagine condominiale, ancorché per il tramite dell'amministratore. L'avviso

Affissione di dati personali in spazi condominiali accessibili al pubblico

Piccola casistica condominiale…

GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

Comunicazione di dati personali in occasione di contratti di fornitura di beni e servizi

Alcuni rappresentanti dell'Anaci hanno formulato a questa Autorità un quesito (occasionato dalla sentenza Cass. S.u. 8 aprile 2008, n. 9148) sulla liceità della comunicazione nei confronti di fornitori di beni e servizi condominiali (di regola a cura dell'amministratore) di dati personali dei condomini. Richiamati preliminarmente i princìpi sanciti nel *Provv.* del 18 maggio 2006 [doc. *web* n. 1297626], è stato rappresentato che, anche a seguito della richiamata sentenza, non sono ravvisabili ostacoli alla menzionata comunicazione. Infatti, questa può essere effettuata in assenza del consenso degli interessati per dare esecuzione agli obblighi derivanti da un contratto stipulato dai partecipanti alla compagine condominiale, ancorché di regola per il tramite dell'amministratore (art. 24, comma 1, lett. *b*), del Codice), ed eventualmente per far valere o difendere un diritto in sede giudiziaria (art. 24, comma 1, lett. *f*), del Codice). Le informazioni comunicate devono essere comunque pertinenti e non eccedenti (tali possono ritenersi quelle che con-

LEGGE 11 dicembre 2012, n. 220
Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici
(GU n.293 del 17-12-2012)

NEWS

ai sensi dell'art. 18 della L. 220/2012 (in vigore dal 18 giugno 2013) l'amministratore è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti, che lo interpellino, i dati dei condomini morosi:

Art. 18

1. L'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, e' sostituito dal seguente:

«Art. 63. - Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, **ed e' tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.**

IL CONDOMINIO E LA PRIVACY

Il condominio è un luogo di stretta convivenza tra persone dove è essenziale l'equilibrio tra la trasparenza della gestione della cosa comune e il diritto alla riservatezza di ciascuno, garantito dal Codice della privacy (decreto legislativo n.196/2003).

Le diverse informazioni – sugli inquilini, sui condòmini, sugli appartamenti, sulla natura e sulla quantità dei consumi – contenute negli archivi condominiali vanno oltre il semplice elenco dei nominativi dei proprietari e, se non opportunamente trattate, potrebbero rivelare informazioni anche delicate sui vari abitanti del palazzo.

Per questo motivo il Garante per la protezione dei dati personali ha predisposto questa breve guida, anche alla luce della recente riforma approvata dal Parlamento (legge n. 220/2012, recante "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici", in vigore dal mese di giugno 2013), con riferimenti pratici e regole di comportamento per il corretto uso dei dati personali nel condominio.

L'Autorità rimane a disposizione per esaminare specifiche tematiche di una disciplina vasta e in continua evoluzione. Chi desidera approfondire gli aspetti giuridici in materia di protezione dei dati personali accennati in questa guida o cerca riferimenti puntuali sugli adempimenti previsti in tema di condominio può consultare anche l'apposita documentazione e i provvedimenti pubblicati sul sito www.garanteprivacy.it

orlandi · leone & partners
STUDIO LEGALE

L'AMMINISTRATORE

L'AMMINISTRATORE HA RESPONSABILITÀ IN TEMA DI PRIVACY NEL CONDOMINIO?

L'amministratore deve sempre saper conciliare le esigenze di trasparenza nella gestione condominiale con la riservatezza dei singoli.
L'assemblea può decidere di designarlo anche formalmente "responsabile del trattamento" dei dati personali dei partecipanti al condominio (proprietari, locatari, usufruttuari), attribuendogli uno specifico ruolo in materia di privacy.

QUALI SONO I DATI PERSONALI CHE NELL'AMBITO DELL'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO POSSONO ESSERE TRATTATI?

Possono essere trattate soltanto le informazioni personali pertinenti e non eccedenti le finalità di gestione e amministrazione delle parti comuni.
Si possono usare, ad esempio, i dati anagrafici e gli indirizzi dei condòmini (ai fini della convocazione dell'assemblea o per altre comunicazioni), i dati riferiti alle quote millesimali di proprietà, eventuali ulteriori dati necessari al calcolo delle spese condominiali. Non possono essere trattati, invece, dati che non siano correlati ad attività di gestione e amministrazione delle parti comuni o che non siano strettamente collegati alle quote dovute dai partecipanti al condominio.
È vietato, ad esempio, riportare in fogli cartacei o elettronici condominiali, vicino a nomi di condòmini o inquilini, annotazioni personali quali "single", "non verrà all'assemblea", "va in vacanza a giugno", "risponde sempre la segreteria".
Nel caso in cui vengano utilizzati dati riferibili a soggetti terzi rispetto ai condòmini, è importante non dimenticare di informarli in particolare sugli scopi e sulle modalità del trattamento dei dati, nonché sugli altri diritti riconosciuti dal Codice della privacy.

L'AMMINISTRATORE PUÒ UTILIZZARE I NUMERI DI TELEFONO O GLI INDIRIZZI E-MAIL DEI CONDÒMINI?

I numeri di telefono fisso, di telefono cellulare e l'indirizzo di posta elettronica possono essere utilizzati se sono già indicati in elenchi pubblici (come le pagine bianche o le pagine gialle) oppure se l'interessato abbia fornito il proprio consenso. In ogni caso, occorre sempre tenere presente il principio di proporzionalità circa l'uso di tali recapiti, con particolare riferimento a frequenze e ad orari: il loro utilizzo può essere opportuno in casi di necessità ed urgenza (soprattutto per evitare situazioni di pericolo o danni incombenti), mentre occorre massimo discernimento per le attività ordinarie e non possono essere comunicati a terzi.

SI POSSONO TRATTARE DATI SANITARI O ALTRI DATI SENSIBILI DEI CONDÒMINI?

Il trattamento dei dati personali di natura sensibile (come quelli sullo stato di salute) o dei dati giudiziari è consentito esclusivamente nel caso in cui siano indispensabili ai fini dell'amministrazione del condominio. A titolo esemplificativo, tale uso è possibile nel caso in cui l'assemblea debba deliberare l'abbattimento delle "barriere architettoniche" che rendono difficoltoso l'accesso a un condomino diversamente abile, al fine di acquisire informazioni sulle persone che presteranno servizio alle dipendenze del condominio stesso, oppure quando si debbano trattare i dati anche sanitari di persone che abbiano subìto danni negli spazi condominiali. In questi casi devono comunque essere adottate adeguate cautele al fine di salvaguardare la dignità degli interessati.

L'AMMINISTRATORE DEVE ADOTTARE DELLE MISURE PARTICOLARI PER LA CONSERVAZIONE DEI DATI DEL CONDOMINIO?

Per prevenire illecite comunicazioni e diffusioni di dati personali, l'amministratore deve conservare la documentazione, sia cartacea, sia in formato elettronico (ad esempio: verbali, estratti conto, fatture, immagini del sistema di videosorveglianza, il registro dell'anagrafe condominiale) al riparo da intrusioni indebite, predisponendo adeguate misure di sicurezza a protezione dei dati. Particolari cautele devono essere adottate quando si trattano, tra gli altri, dati sensibili o giudiziari.

L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO DEVE COMUNICARE I PROPRI RIFERMENTI ANAGRAFICI?

La riforma del condominio, recentemente approvata, prevede che l'amministratore sia tenuto a comunicare ai condòmini, tra le varie informazioni, anche i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, la denominazione e la sede legale. Le generalità, il domicilio e i recapiti, inclusi quelli telefonici, dell'amministratore (o della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore) devono, tra l'altro, essere affisse all'ingresso del condominio o nei luoghi di maggior transito.

briandi·leone&partners STUDIO LEGALE

L'ASSEMBLEA

PERSONE CHE NON FANNO PARTE DEL CONDOMINIO POSSONO PARTECIPARE ALL'ASSEMBLEA?

In determinati casi possono partecipare anche soggetti diversi dai condòmini.
Si pensi, ad esempio, a tecnici o consulenti chiamati a relazionare su specifici lavori da svolgere ovvero alle ipotesi, normativamente previste, di presenza degli inquilini in relazione alla discussione di particolari questioni (ad esempio le spese del riscaldamento).
Tali soggetti, però, qualora l'assemblea condominiale ne ritenga necessaria la presenza, possono rimanere solo per il tempo necessario a trattare lo specifico punto all'ordine del giorno per il quale è richiesta la consulenza.

SI PUÒ VIDEOREGISTRARE L'ASSEMBLEA CONDOMINIALE?

L'assemblea condominiale può essere videoregistrata, ma solo con il consenso informato di tutti i partecipanti. La documentazione, su qualsiasi supporto, deve essere conservata al riparo da accessi indebiti.

LA BACHECA CONDOMINIALE

QUALI AVVISI POSSONO ESSERE ESPOSTI NELLA BACHECA CONDOMINIALE?

Le bacheche condominiali sono utilizzabili per avvisi di carattere generale (ad esempio relativi ad anomalie nel funzionamento degli impianti) e non per comunicazioni che comportano l'uso dei dati personali riferibili a singoli condòmini.
Sono pertanto vietati avvisi tipo "il sig. Rossi è pregato di passare in portineria per le quote relative alla riparazione della colonna pluviale", "si prega la signora Bianchi di non far giocare i figli a pallone nel cortile", come pure quelli che contengono indicazioni precise sulle autovetture dei singoli condòmini (targa dell'automobile e relativo posto auto...).

SI POSSONO NOTIFICARE AI CONDÒMINI ASSENTI I VERBALI DI ASSEMBLEA ATTRAVERSO LE AFFISSIONI IN BACHECA?

No. Gli spazi condominiali sono utilizzabili solo per diffondere avvisi a carattere generale.
Per comunicazioni individualizzate è necessario fare ricorso a modalità alternative che scongiurino il rischio che soggetti terzi vengano a conoscenza delle informazioni relative – ad esempio – ai singoli condòmini o affittuari.
È consentito, al contrario, lasciare i verbali dell'assemblea, in busta chiusa, nella cassetta delle lettere del singolo condomino.

SE UN CONDOMINO È IN RITARDO CON I PAGAMENTI L'AMMINISTRATORE PUÒ INDICARLO COME MOROSO CON UN AVVISO AFFISSO NELLA BACHECA CONDOMINIALE?

No. Tuttavia eventuali inadempienze possono essere comunicate dall'amministratore agli altri condòmini al momento del rendiconto annuale oppure a seguito della richiesta effettuata da un condomino nell'esercizio del potere di vigilanza e controllo.
Le singole morosità possono anche essere oggetto di discussione nel corso dell'assemblea.

LA GESTIONE TRASPARENTE DEL CONDOMINIO

QUALI INFORMAZIONI PUÒ CONOSCERE IL SINGOLO CONDOMINO?

Oltre alle informazioni che lo riguardano (vedi "diritto di accesso"), può conoscere le spese e gli inadempimenti degli altri condòmini, sia al momento del rendiconto annuale, sia facendone richiesta all'amministratore. A prevalere, in questo caso, è il principio della trasparenza nella gestione condominiale: l'eventuale richiamo alla privacy per impedire la conoscenza di queste informazioni è fuori luogo.

È NECESSARIO IL CONSENSO DEI CONDÒMINI PER DARE INFORMAZIONI SULLA LORO POSIZIONE CONTABILE E DEBITORIA AD ALTRI PARTECIPANTI DEL CONDOMINIO?

No. Per ottenere le informazioni relative alla gestione del condominio non è necessario il consenso dei condòmini interessati.

POSSONO ESSERE DIVULGATE INFORMAZIONI SU SPESE O MOROSITÀ A PERSONE ESTERNE AL CONDOMINIO?

Il diritto alla trasparenza non significa che si possano divulgare informazioni sulle spese o sulle morosità al di fuori dell'ambito condominiale. È quindi assolutamente vietato esporre avvisi di mora o sollecitazioni di pagamento in spazi condominiali accessibili a terzi (ad esempio all'ingresso del palazzo). La riforma approvata nel dicembre 2012 obbliga espressamente l'amministratore a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti, che ne facciano richiesta, i dati dei condòmini morosi.

SI PUÒ ACCEDERE ALLE INFORMAZIONI DEL CONTO CORRENTE DEL CONDOMINIO?

La stessa riforma obbliga l'amministratore 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 stesso.
Ogni condomino ha diritto di chiedere, per il tramite dell'amministratore, di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

Trasparenza e privacy nel condominio: i chiarimenti del Garante
No alla consegna di documenti all'amministratore, sì all'accesso al conto corrente condominiale

Il condòmino **non deve fornire prove documentali delle informazioni rese all'amministratore** per la tenuta del "registro di anagrafe condominiale". Può invece chiedere all'amministratore **copia integrale, senza oscuramenti, degli atti e dei documenti bancari del conto corrente condominiale**. Lo ha chiarito il Garante privacy in risposta ad alcuni quesiti rivolti da Confedilizia e da singoli cittadini sulle novità introdotte dalla legge n. 220 del 2012, che ha modificato la disciplina del condominio.

L'Autorità ha ribadito innanzitutto che, in base alla disciplina privacy, l'amministratore può trattare **solo informazioni pertinenti e non eccedenti rispetto alle finalità da perseguire**. Può, dunque, acquisire le informazioni che consentono di identificare e contattare i singoli partecipanti al condominio - siano essi proprietari, usufruttuari, conduttori o comodatari - chiedendo le generalità comprensive di codice fiscale, residenza o domicilio. Può chiedere, inoltre, i dati catastali: la sezione urbana, il foglio, la particella, il subalterno e il Comune. **Non può invece chiedere, perché risulterebbe eccedente, copia della documentazione: come, ad esempio, l'atto di compravendita in cui sono riportati i dati. Per quanto riguarda poi le informazioni relative alle "condizioni di sicurezza", con l'entrata in vigore del "Decreto Destinazione Italia" i condòmini non dovranno più fornire alcuna informazione sulla propria unità immobiliare, perché i dati da raccogliere riguardano solo le parti comuni dell'edificio.**

L'Autorità ha fornito ulteriori chiarimenti in merito al **cosiddetto "conto condominiale"**, che deve essere aperto e utilizzato dall'amministratore, e sul diritto di ciascun condomino di accedere alla relativa documentazione. In particolare, a seguito della riforma, il Garante ha chiarito che nonostante il conto sia intestato al condominio i singoli condòmini sono ora titolari di una posizione giuridica che consente loro di verificare la destinazione dei propri esborsi e l'operato dell'amministratore mediante l'accesso in forma integrale, per il tramite dell'amministratore, ai relativi estratti conto bancari o postali. Tale principio, già sancito in linea generale dal Garante nelle Linee guida in ambito bancario [doc. web n. 1457247], riconosce infatti il diritto di ottenere "copia di atti o documenti bancari" senza alcuna limitazione, neanche nelle forme di un parziale oscuramento, anche se contengono dati personali di terzi.

…e la videosorveglianza?..

GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

"Qualora i trattamenti siano effettuati dal condominio (anche per il tramite della relativa amministrazione), si evidenzia che tale specifica ipotesi è stata recentemente oggetto di una segnalazione da parte del Garante al Governo ed al Parlamento; ciò in relazione all'assenza di una puntuale disciplina che permetta di risolvere alcuni problemi applicativi evidenziati nell'esperienza di questi ultimi anni. Non è infatti chiaro se l'installazione di sistemi di videosorveglianza possa essere effettuata in base alla sola volontà dei comproprietari, o se rilevi anche la qualità di conduttori. Non è parimenti chiaro quale sia il numero di voti necessario per la deliberazione condominiale in materia (se occorra cioè l'unanimità ovvero una determinata maggioranza) "
(Nuovo provv. generale videosorveglianza, 8 aprile 2010)

Tre filoni giurisprudenziali:

- Trib Roma e giudici penali> maggioranza
- Trib. Varese> unanimità
- ord. Trib Salerno> incompetenza condominiale

orlandi · leone & partners STUDIO LEGALE

…e la videosorveglianza?..

LEGGE 11 dicembre 2012, n. 220
Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici
(GU n.293 del 17-12-2012)

NEWS

L'art. 7 della L. 220/2012 (in vigore dal 18 giugno 2013) ha modificato come segue il Codice Civile:

Art. 7

1. Dopo l'articolo 1122 del codice civile sono inseriti i seguenti:
Art. 1122-ter. - (Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni). - 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»*
ossia **con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio**

Le regole per la videosorveglianza

…e la videosorveglianza?..

GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

Ordinanza di ingiunzione nei confronti di _____ srl - 26 ottobre 2011

IL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

Registro dei provvedimenti n. 404 del 26 ottobre 2011

CONSIDERATO che, a seguito della segnalazione pervenuta il 21 ottobre 2008 con cui la sig.ra _____lamentava l'installazione di una videocamera nel proprio condominio da parte della _____ srl, esercente attività commerciale nello stesso stabile, orientata verso l'ingresso di proprietà comune e in assenza di un'idonea informativa, l'Autorità formulava una richiesta di informazione ai sensi dell'art. 157 del Codice (prot. n. 13526/60454 del 12 giugno 2009) diretta a conoscere le modalità con cui si era dato adempimento a quanto disposto dal Codice e dal Provvedimento sulla videosorveglianza del 29 aprile 2004, in vigore all'epoca dei fatti;

CONSIDERATO che la citata richiesta di informazioni risulta regolarmente notificata mediante raccomandata il cui avviso di ricevimento è agli atti del fascicolo;

VISTO il verbale n. 21113/60454 del 29 settembre 2009 con cui è stata contestata a _____ s.r.l. la violazione prevista dall'art. 164 del Codice, in relazione all'art. 157, per non aver fornito nessun chiarimento in ordine alla vicenda segnalata;

CONSIDERATO, altresì, che la Guardia di finanza, Gruppo Monza, in esecuzione della delega del Garante (prot. n. 21115/U del 29 settembre 2009) e in attuazione della medesima richiesta di informazioni, ha svolto gli accertamenti di cui ai verbali di operazioni compiute in data 25 e 26 novembre 2009 da cui è risultato che presso la sede della società _____ è installato un sistema di videosorveglianza composto di 6 telecamere, posizionate sia all'interno che all'esterno del negozio, a fronte del quale non è stata fornita idonea informativa agli interessati, ai sensi dell'art. 13 del Codice;

(...)

ORDINA

a _____ srl, _____, in persona del legale rappresentante pro tempore, di pagare la somma di euro 22.400,00 (ventiduemilaquattrocento) a titolo di sanzione amministrativa pecuniaria per le violazioni previste dagli artt. 161 e 164 del Codice, indicate in motivazione frazionandole, in accoglimento alla richiesta di rateizzazione, in 20 rate mensili dell'importo di 1120,00 euro (millecentoventi) i cui versamenti saranno effettuati a partire dal giorno 15 del mese successivo a quello in cui avverrà la notifica della presente ordinanza

…e la videosorveglianza?..

> su unico proprietario e fini personali
cfr. Cass. civ. Sez. I, Sent., 09-08-2012, n. 14346

> sul necessario rispetto di questi limiti
cfr. Trib. Trani, Sent., 28-05-2013

LA VIDEOSORVEGLIANZA

UN CONDOMINO PUÒ INSTALLARE UNA TELECAMERA CHE RIPRENDE L'INGRESSO DEL SUO APPARTAMENTO O DEL SUO POSTO AUTO?

Quando l'installazione di sistemi di videosorveglianza viene effettuata da persone fisiche per fini esclusivamente personali - e le immagini non vengono né comunicate sistematicamente a terzi, né diffuse (ad esempio attraverso apparati tipo web cam) - non si applicano le norme previste dal Codice della privacy. In questo specifico caso, ad esempio, non è necessario segnalare l'eventuale presenza del sistema di videosorveglianza con un apposito cartello.
Rimangono comunque valide le disposizioni in tema di responsabilità civile e di sicurezza dei dati. È tra l'altro necessario – anche per non rischiare di incorrere nel reato di interferenze illecite nella vita privata - che il sistema di videosorveglianza sia installato in maniera tale che l'obiettivo della telecamera posta di fronte alla porta di casa riprenda esclusivamente lo spazio privato e non tutto il pianerottolo o la strada, ovvero il proprio posto auto e non tutto il garage.

QUALI SONO LE REGOLE PER INSTALLARE UN SISTEMA DI VIDEOSORVEGLIANZA CONDOMINIALE?

Nel caso in cui il sistema di videosorveglianza sia installato dal condominio per controllare le aree comuni, devono essere adottate in particolare tutte le misure e le precauzioni previste dal Codice della privacy e dal provvedimento generale del Garante in tema di videosorveglianza.
Tra gli obblighi che valgono anche in ambito condominiale vi è quello di segnalare le telecamere con appositi cartelli, eventualmente avvalendosi del modello predisposto dal Garante.
Le registrazioni possono essere conservate per un periodo limitato tendenzialmente non superiore alle 24-48 ore, anche in relazione a specifiche esigenze come alla chiusura di esercizi e uffici che hanno sede nel condominio o a periodi di festività. Per tempi di conservazione superiori ai sette giorni è comunque necessario presentare una verifica preliminare al Garante.
Le telecamere devono riprendere solo le aree comuni da controllare (accessi, garage...), possibilmente evitando la ripresa di luoghi circostanti e di particolari che non risultino rilevanti (strade, edifici, esercizi commerciali ecc.). I dati raccolti (riprese, immagini) devono essere protetti con idonee e preventive misure di sicurezza che ne consentano l'accesso alle sole persone autorizzate (titolare, responsabile o incaricato del trattamento).

…e la videosorveglianza?..

I VIDEOCITOFONI SONO CONSIDERATI UN SISTEMA DI VIDEOSORVEGLIANZA?

I moderni videocitofoni, così come altre apparecchiature che rilevano immagini o suoni, anche tramite registrazione, possono talvolta essere equiparati ai sistemi di videosorveglianza. In questo caso valgono le stesse regole previste dal Codice della privacy e dal provvedimento generale del Garante in tema di videosorveglianza. Tali disposizioni non si applicano quando il sistema è installato da persone fisiche per fini esclusivamente personali e le immagini non sono destinate alla comunicazione sistematica o alla diffusione (ad esempio su Internet).
Per le stesse ragioni, se il videocitofono è installato da un singolo o da una famiglia per finalità esclusivamente personali, la presenza dell'apparecchio di ripresa non deve essere segnalata con un apposito cartello.

QUAL È IL QUORUM NECESSARIO PER L'INSTALLAZIONE DI UN SISTEMA DI VIDEOSORVEGLIANZA CONDOMINIALE?

La riforma del condominio ha finalmente sanato un vuoto normativo - più volte segnalato dal Garante della privacy a Parlamento e Governo – relativo al quorum richiesto per poter installare un sistema di videosorveglianza condominiale. La nuova legge prevede che l'assemblea possa deliberare l'installazione di un sistema di videosorveglianza sulle parti comuni solo con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore (i cosiddetti millesimi) dell'edificio.

CHI PUÒ ESERCITARE IL DIRITTO DI ACCESSO AI DATI RIFERIBILI ALL'INTERA COMPAGINE CONDOMINIALE ?

I singoli condòmini non possono appellarsi al cosiddetto diritto di accesso ai dati previsto dalla normativa privacy (art.7 del Codice) per consultare le informazioni riferibili all'intera compagine condominiale: ad esempio, il contratto di affitto di un appartamento di proprietà condominiale stipulato con un soggetto terzo.
Tale specifico diritto, infatti, spetta all'amministratore (o altra persona munita di apposito incarico da parte della compagine condominiale), mentre il singolo condomino può richiedere l'accesso solamente ai propri dati personali.
Naturalmente ogni condomino può conoscere tutte le informazioni relative all'intera gestione condominiale in base ad altre norme dell'ordinamento, ed in particolare alle disposizioni del codice civile.

ESISTONO ULTERIORI DIRITTI CHE SI POSSONO ESERCITARE IN RELAZIONE AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI?

Un condomino, ma anche ogni altra persona direttamente interessata, ha il diritto di far aggiornare, rettificare o integrare i dati che lo riguardano. Se tali dati sono trattati in violazione di legge può chiederne la trasformazione in forma anonima, il blocco o la cancellazione. Può anche opporsi, per motivi legittimi, al trattamento dei propri dati personali. In caso di mancata o non adeguata risposta alla propria richiesta, il cittadino può presentare ricorso al Garante o all'autorità giudiziaria.

IL DIRITTO DI ACCESSO AI PROPRI DATI E ALTRI DIRITTI

IL CONDOMINO PUÒ ESERCITARE IL "DIRITTO DI ACCESSO" E GLI ALTRI DIRITTI PREVISTI DALL'ART. 7 DEL CODICE DELLA PRIVACY?

Sì. Ciascun condomino, ma anche ogni partecipante alla vita condominiale (ad esempio il "locatario conduttore" di un immobile), ha diritto di sapere se esistono dati personali che lo riguardano e di averne copia in forma intelligibile. Presentando domanda all'amministratore, l'interessato può quindi accedere a tutti i dati a lui riferiti (sono esclusi da questa richiesta i dati personali riferibili ad altri condòmini singolarmente intesi o all'intera compagine condominiale). In caso di mancato o inidoneo riscontro, il cittadino può rivolgersi al Garante o all'autorità giudiziaria.

L'AFFITTUARIO PUÒ ACCEDERE AI DATI SULLA GESTIONE DEL CONDOMINIO?

No. L'affittuario (locatario conduttore), come qualunque "interessato", può esercitare il diritto di accesso ai propri dati personali e gli altri diritti garantiti dal Codice della privacy.
In riferimento alla normativa sulla privacy, non può però chiedere l'accesso ai dati sulla gestione del condominio.

....sulle affissioni in bacheca.....
(provv. 8 luglio 2010)

GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

ESAMINATA la documentazione acquisita agli atti e, segnatamente, il materiale fotografico prodotto dalla ricorrente (che ha evidenziato **l'effettiva affissione in spazi condominiali accessibili a terzi, alla data del 23 aprile 2009, tanto della comunicazione di convocazione dell'assemblea condominiale che della copia del ricorso da lei presentato)**;
RILEVATO che la convocazione dell'assemblea condominiale oggetto della contestata affissione reca all'ordine del giorno il seguente punto: ***"Ricorso presentato dalla sig.ra _____ contro il Condominio "_____"*** *[...] per l'annullamento della delibera assembleare del 2 marzo 2009, riguardante l'approvazione bilancio consuntivo 2008. Determinazione"*;
RILEVATO altresì che la copia del ricorso affissa in bacheca contiene dati personali riferiti all'interessata, risultando in evidenza i relativi dati anagrafici (nome; cognome; data e luogo di nascita; indirizzo di residenza), oltre al codice fiscale e a talune informazioni relative alla proprietà dell'immobile;
RILEVATO che, in base al richiamato provvedimento del 18 maggio 2006, l'utilizzo di spazi condominiali accessibili a terzi risulta giustificato per la comunicazione di "*avvisi di carattere generale utili ad una più efficace comunicazione di eventi di interesse comune*", dovendosi viceversa rimettere *"a forme di comunicazione individualizzata, o alla discussione in assemblea, la trattazione di affari che importi il trattamento di dati personali riferiti a condomini individuati specificatamente"* (*cfr.* anche *Provv*. 12 dicembre 2001, doc. *web* n. 31007).
RITENUTO che, nel caso di specie, **l'esposizione nelle bacheche condominiali dell'avviso di convocazione dell'assemblea straordinaria e della copia del ricorso proposto dalla ricorrente –pur attinenti a vicende di interesse condominiale, quali le iniziative da intraprendere a tutela del condominio– risulta essere avvenuta in violazione**, oltre che del principio di necessità (art. 3, del Codice), delle disposizioni in tema di pertinenza e non eccedenza dei dati trattati (art. 11, comma 1, lett. *d*), del Codice); ciò, in ragione del fatto che le finalità perseguite avrebbero potuto essere ugualmente raggiunte omettendo i riferimenti all'interessata e, comunque, ricorrendo a modalità alternative, quale, ad esempio, rendendo disponibile copia del ricorso ai condomini che lo avessero richiesto (*cfr*., al riguardo, anche *Provv*. 19 febbraio 2009, doc. *web* n. 1601674);
RITENUTO, altresì, che, per le medesime ragioni, **debba considerarsi illegittima (con correlata illiceità del trattamento svolto) l'affissione del prospetto recante informazioni sulla ripartizione delle spese condominiali,** tenuto conto che anche l'indicazione delle sole iniziali degli interessati può risultare comunque idonea – specie se accompagnata (come nel caso in esame) da ulteriori elementi quali l'individuazione nominativa degli altri partecipanti alla compagine condominiale, ovvero dalla possibilità, in astratto, di associare dette iniziali a un nominativo chiaramente individuato (ove, ad esempio, risultante dal citofono)– a rendere identificabile i soggetti coinvolti (art. 4, comma 1, lett. *b*) del Codice);

....sulla partecipazione di "terzi" alle assemblee condominiali..... (provv. 9 settembre 2010)

GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

VISTO il ricorso del 14 dicembre 2008, con cui XY, condomino del Condominio di KW in ZQ ha lamentato la violazione della disciplina in materia di protezione dei dati personali a causa dell'**avvenuta partecipazione, alle assemblee condominiali tenutesi in data 21 agosto e 23 settembre 2008, dei sig.ri XX e YY, semplici soci di ZZ s.r.l., incaricata di amministrare il Condominio stesso**; più specificamente, l'istante ha ritenuto che tale partecipazione fosse illecita in quanto, a suo dire, l'unico soggetto legittimato a trattare i dati personali degli appartenenti alla compagine condominiale doveva ritenersi la sola ZZ s.r.l. (nella persona del relativo amministratore e rappresentante legale), e *"non già indiscriminatamente* [...] *un qualsiasi socio* [...] *che tra l'altro non risulta nemmeno un dipendente di questa"*;

RILEVATO che nell'oggetto sociale perseguito da ZZ s.r.l. rientra l'*"amministrazione condominiale e* [la] *gestione dei servizi comuni relativi agli immobili"*, e che **l'amministrazione della società, per determinazione dei soci, risulta affidata soltanto ad un amministratore unico** (*cfr.*, in particolare, l'art. 4 dell'atto costitutivo; *cfr.*, altresì, gli artt. 2475 e 2475-bis, cod.civ), che è persona diversa dai menzionati sig.ri XX e YY;
(...)
RILEVATO che tra i poteri dei soci, legislativamente (art. 2479 cod.civ.) e statutariamente (art. 11 dei patti sociali) previsti, non figura il diretto e personale espletamento di attività attuative dell'oggetto sociale;
RILEVATO, dunque, che, nel caso di specie, **il soggetto concretamente legittimato ad amministrare e rappresentare il Condominio in esame (perseguendo, così, l'oggetto sociale della società) risultava essere, in base alla legge, all'atto costitutivo e ai patti sociali, soltanto l'amministratore unico della società;**
RILEVATO, peraltro, che non risulta provato che la partecipazione in assemblea dei soggetti innanzi richiamati sia stata ritenuta necessaria dagli stessi partecipanti all'assemblea condominiale;
RITENUTO, conseguentemente, che nel caso di specie **non sussistevano i presupposti per legittimare i soci non amministratori a presenziare alle assemblee del condominio di Via KW in ZQ, e tantomeno a porre in essere, in tale sede, operazioni di trattamento dei dati personali di coloro che vi partecipano** (art. 11, comma 1, lett. *a*) del Codice)

DESCRIZIONE	SANZIONE AMMINISTRATIVA Min. / Max. ai sensi dell'art. 164-bis	SANZIONE PENALE	SANZIONE ACCESSORIA
Omessa o inidonea informativa all'interessato (art. 161 – D.lg. 196/03)	**da €. 2.000 a €. 1.200.000**	Qualora l'informativa venga omessa potrebbe configurarsi il reato punito dall'art. 167 (cfr. più sotto "Trattamento illecito di dati)	Pubblicazione ordinanza-ingiunzione o provvedimento *Blocco dei Trattamenti*
Cessione non autorizzata di dati personali (art. 162 1 comma – D.lg. 196/03)	**da €. 4.000 a €. 1.200.000**	La condotta potrebbe comportare l'integrazione della condotta sanzionata dall'art. 167 (cfr. più oltre"Trattamento illecito di dati")	Pubblicazione ordinanza-ingiunzione o provvedimento *Blocco dei Trattamenti*
Trattamento di dati personali effettuato in violazione delle misure minime di sicurezza o dell'art. 167 (art. 162 comma 2bis – D.lg. 196/03)	**da €. 8.000 a €. 960.000**	La condotta potrebbe comportare l'integrazione della condotta sanzionata dall'art. 167 (cfr. più oltre"Trattamento illecito di dati")	Pubblicazione ordinanza-ingiunzione o provvedimento *Blocco dei Trattamenti*
Inosservanza dei provvedimenti di prescrizione di misure necessarie o di divieto del Garante Privacy (art. 162 comma 2ter – D.lg. 196/03)	**da €. 12.000 a €. 1.440.000**	-	Pubblicazione ordinanza-ingiunzione o provvedimento
Omessa o incompleta notificazione (art. 163 – D.lg. 196/03)	**da €. 8.000 a €. 1.200.000**	-	Pubblicazione ordinanza-ingiunzione o provvedimento *Blocco dei Trattamenti*
Omessa informazione o esibizione al Garante Privacy (art. 164 – D.lg. 196/03)	**da €. 4.000 a €. 480.000**	-	Pubblicazione ordinanza-ingiunzione o provvedimento *Blocco dei Trattamenti*
Trattamento illecito di dati (art. 167 – D.lg. 196/03)	-	Reclusione da 6 mesi a 3 anni	Pubblicazione Sentenza *Blocco dei Trattamenti*
Falsità nelle dichiarazioni e notificazioni al Garante (art. 168 – D.lg. 196/03)	-	Reclusione da 6 mesi a 3 anni	Pubblicazione Sentenza *Blocco dei Trattamenti*
Mancata Adozione delle Misure Minime di Sicurezza (art.169 – D.lg. 196/03)	-	Arresto fino a 2 anni	Pubblicazione Sentenza *Blocco dei Trattamenti*
Inosservanza di provvedimenti del Garante (art. 170 – D.lg. 196/03)	-	Reclusione da 3 mesi a 2 anni	Pubblicazione Sentenza *Blocco dei Trattamenti*

SANZIONI

CONDOTTA	SANZIONE AMMINISTRATIVA	SANZIONE PENALE	ENTITA' * (in blu le sanzioni amministrative in rosso le sanzioni penali)
Omessa o inidonea informativa	✅	⚠️	art. 161: da 2.400 € a 2.400.00 € art. 167: da 6 mesi a 3 anni di reclusione
Cessione non autorizzata di dati personali	✅	⚠️	art. 162, 1 comma: da 4.000 € a 2.400.000 € art. 167: da 6 mesi a 3 anni di reclusione
Mancata adozione delle misure minime di sicurezza	✅	✅	art. 162, comma 2bis: da 10.000 € a 2.400.000 € art. 169: arresto fino a 2 anni (possibile oblazione entro 6 mesi)
Violazione del diritto di opposizione ("Registro delle opposizioni")	✅	⚠️	art. 162, comma 2quater: da 10.000 € a 2.400.000 € art. 167: da 6 mesi a 3 anni di reclusione
Conservazione dei dati di traffico telefonico o telematico oltre i limiti consentiti	⚠️	⚠️	art. 162bis: da 10.000 a 50.000 euro (salvo che il fatto non cosituisca reato)
Mancata "Data Breach Notification" (violazione dati personali subita da un fornitore di servizi di comunicazione elettronica)	✅	🚫	art 162ter, comma 1: da 10.000 € a 2.400.000 € art. 162ter, comma 2-3: da 60 euro al 5% del fatturato nell'ultimo esercizio.
Inosservanza dei provvedimenti di prescrizione di misure necessarie o di divieto del Garante	✅	🚫	art. 162, comma 2ter: da 12.000 € a 2.400.000 €
Omessa o incompleta notificazione al Garante	✅	🚫	art. 163: da 8.000 € a 2.400.000 €
Omessa informazione o esibizione al Garante	✅	🚫	art. 164: da 4.000 € a 2.400.000 €
Trattamento illecito di dati	✅	✅	art. 162, comma 2bis: da 10.000 € a 2.400.000 € art. 167: reclusione da 6 mei a 3 anni
Falsità nelle dichiarazioni e notificazioni al Garante	🚫	✅	art. 168: reclusione da 6 mesi a 3 anni
Inosservanza dei provvedimenti del Garante	🚫	✅	art. 170: reclusione da 3 mesi a 2 anni

* l'entità degli importi delle sanzioni amministrative tengono conto dei *"casi di minore gravità e ipotesi aggravate"* di cui all'art. 164bis del d.lgs. 196/03

LEGENDA ✅SI ⚠️dipende 🚫NO

> da federprivacy.it

orlandi·leone&partners STUDIOLEGALE

One more thing…

Che cosa c'è dietro l'angolo?/1

Il 25 gennaio 2012 la Commissione europea ha presentato ufficialmente le proposte relative al nuovo quadro giuridico europeo in materia di protezione dei dati. Si tratta di un Regolamento, che andrà a sostituire la direttiva 95/46/CE, e di una Direttiva che dovrà disciplinare i trattamenti per finalità di giustizia e di polizia (attualmente esclusi dal campo di applicazione della direttiva 95/46/CE).

orlandi · leone & partners
STUDIO LEGALE

Che cosa c’è dietro l’angolo?/2

- **Definizioni fondamentali aggiornate ed integrate** (dato genetico, dato biometrico);

- **Diritto alla “portabilità del dato”**

- **Diritto all’“oblio”**

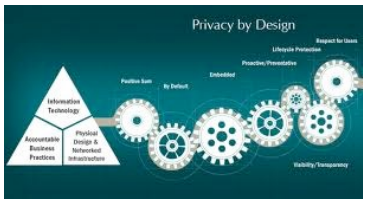
- **Scompare l'obbligo di notificazione**,

- **Nuova figura: "data protection officer"** per tutti i soggetti pubblici e per quelli privati al di sopra di un certo numero di dipendenti;

Che cosa c’è dietro l’angolo?/3

- **privacy impact assessment**" (valutazione dell'impatto-privacy);

- "**privacy by design**" (previsione di misure a protezione dei dati già al momento della progettazione di un prodotto o di un software);



- **personal data breaches**;

- più **poteri (anche sanzionatori) e requisiti di indipendenza delle autorità nazionali** di controllo, il cui parere sarà indispensabile qualora si intendano adottare strumenti normativi, comprese le leggi, che impattino sulla protezione dei dati personali.

GARANTE
PER LA PROTEZIONE
DEI DATI PERSONALI

Che cosa c'è dietro l'angolo?/4

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO

Conferimento di forti ed estesi poteri alla Commissione di dettagliare ed eseguire il regolamento, **con specifica considerazione delle micro, piccole e medie imprese**:

ES: "Alla Commissione è conferito il potere di adottare atti delegati conformemente all'articolo 86 al fine di precisare i criteri e i requisiti concernenti le modalità per ottenere il consenso verificabile di cui al paragrafo 1. A tal fine, la Commissione contempla misure specifiche per le micro, piccole e medie imprese"

SANZIONI:

fino a 100.000.000 EUR

o, per le imprese, fino al 5% del fatturato mondiale (!!!)

(così nel testo approvato il 12 marzo 2014)

INSOMMA: DOWNGRADE o UPGRADE?!?!?!

Grazie!

powered by

orlandi · leone & partners
STUDIOLEGALE