

Sulla privacy

Pochissimi giorni fa è stato presentato alla stampa il nuovo Vademecum “il condominio e la privacy” con il quale il Garante intende garantire un giusto livello di riservatezza nei rapporti condominiali.

Nell’ambito della gestione condominiale i dati personali trattati si rivolgono ad una pluralità di soggetti (fornitori, condomini, consulenti, ecc.), per la cui tutela il Codice della privacy, (D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196), detta una serie di “misure minime di sicurezza”. In tale contesto, il Garante per la protezione dei dati personali, nel Provvedimento datato 19 maggio 2000, proprio in materia di Attività dell’amministratore di condominio, espresse il seguente principio: «per quanto riguarda la normativa sulla protezione dei dati personali, i condomini devono essere considerati contitolari di un medesimo trattamento dei dati di cui l’amministratore ha la concreta gestione. La contitolarità nel trattamento rende lecita per ciascun condomino la conoscenza dei dati personali trattati presso il condominio ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, dati che sono raccolti ed utilizzati correntemente per le finalità riconducibili a tale disciplina».

Nell’ambito dei rapporti gestionali, il soggetto che si trova a gestire tutta una serie di dati è ovviamente l’amministratore di condominio si trova inevitabilmente a trattare una serie di dati personali, con la conseguenza che dovrà rigorosamente attenersi alle disposizioni del Codice della privacy per evitare di incorrere nelle sanzioni ivi previste. L’introduzione della Legge 11 dicembre 2012, n. 220 (Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici), ha introdotto ulteriori problematiche in tema di riservatezza tra cui: la gestione della morosità. La nuova formulazione dell’articolo 63 disp.att. che obbliga l’amministratore di comunicare le informazioni concernenti i condomini morosi ai creditori, con l’unica condizione che questi ultimi ne facciano richiesta. Possono essere resi noti, dunque, i nominativi dei condomini non in regola con il pagamento della somma dovuta e delle rispettive quote millesimali. Questa comunicazione è propedeutica a far sapere ai creditori del condominio l’esatta identità dei condomini, che non avendo pagato le rate condominiali, mettono in difficoltà il condominio nel suo complesso;

La tutela della privacy nella contabilità condominiale. Con l’entrata in vigore dell’art. 71-ter delle disp. att. del codice civile, la questione del trattamento dei dati contabili si fa ancora più delicata visto che il nuovo articolo prevede la possibilità di aprire, previa delibera, un sito internet intestato al condominio, su cui potranno essere consultabili tutti i documenti attinenti la gestione del proprio condominio. In tale ipotesi allora si dovrà prevedere che tutti i condomini siano muniti di una username e password al fine di poter accedere ai documenti, rendiconti e fatture. Tale opzione renderà ancora più stringenti i controlli su un utilizzo “improprio” delle credenziali di accesso, e quindi lo stesso amministratore dovrà preliminarmente filtrare l’accesso a determinati documenti visto anche il contesto in cui essi vengono pubblicati, cercando di non disattendere anche l’indirizzo del Garante della privacy che ha più volte ribadito che la privacy non va intesa come limite alla trasparenza, e quest’ultima non deve essere utilizzata come uno strumento per offendere la

riservatezza della persona.

Videosorveglianza. L'art. 1122-ter cod. civ., prevede che possono essere effettuate delle deliberazioni al fine di realizzare 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. Se da un lato con questa nuova norma si superano, normativamente, i dubbi giurisprudenziali che avevano ostacolato il ricorso alla videosorveglianza per la sicurezza delle parti comuni dei condomini, dall'altro sicuramente verranno sollevati dei problemi di tutela della riservatezza.

Il presidente dell'Autorità garante per la privacy, Antonello Soro, presentando la guida su "il condominio e la privacy", auspica il raggiungimento di un "un giusto livello di riservatezza nei rapporti condominiali e tra vicini di casa nella vita di ogni giorno" al fine di "garantire trasparenza nella gestione condominiale, omettendo dati che tutti i condomini devono poter conoscere". Per tali motivi il Garante privacy ha sentito la necessità di predisporre un completo manuale che affronta i temi più caldi in materia di trattamento di dati personali prendendo in esame i casi che più frequentemente emergono nella vita condominiale. Al fine di rendere accessibile a tutti, il contenuto del vademecum, è stato realizzato mediante una serie di domande e risposte. Ovviamente la guida tiene conto anche delle novità introdotte dalla recente riforma come quelle relative al cosiddetto "condominio digitale".

Avv. Francesco Toschi Vespasiani