

## **IL CODICE della PRIVACY**

Per quanto concerne la riservatezza dei dati personali, l'Italia ha regolato la materia, con il Decreto Legislativo n. 196/2003.

Il codice per la protezione dei dati personali (comunemente noto come Codice della Privacy), è stato emanato con Decreto Legislativo del 30 giugno 2003 ed è entrato in vigore il 1° gennaio 2004.

Questa norma della Repubblica Italiana è ispirata alla introduzione di nuove garanzie per i cittadini, alla razionalizzazione di quelle già esistenti e, alla semplificazione degli adempimenti, inoltre sostituisce la precedente normativa risalente al 31 dicembre 1996 n. 675.

Il 4 maggio 2016 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea il nuovo Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (G.D.P.R. General Data Protection Regulation) UE 2016/79, che è entrato in vigore a partire dal 25 maggio 2018.

Pertanto, il 19 settembre 2018, è entrato in vigore il Decreto Legislativo n. 101/18 per adeguare la normativa nazionale secondo le disposizioni del nuovo regolamento.

Prima di una specifica normativa, l'unica tutela era fornita dalla giurisprudenza della Suprema Corte, finalizzata al rispetto degli accordi di Schengen, mentre riguardo al trattamento dei dati personali venne emanata la legge 675/1996, che entrò in vigore nel maggio 1997. Con il passare del tempo a questa legge, si sono affiancate ulteriori norme, riguardanti singoli e specifici aspetti del trattamento dei dati. La sopravvenuta complessità normativa creata in seguito all'approvazione di svariate diverse disposizioni, portò all'emanazione del D. Lgs. 196/2003 (Codice della Privacy) che, ha riordinato tutta la materia.

Il diritto alla riservatezza è diverso rispetto al diritto sui propri dati, perché non riguarda solo informazioni circa la propria vita privata, ma contiene ogni

informazione relativa ad una persona, anche se non coperta da riserbo (costituiscono dati personali anche il nome o l'indirizzo della propria abitazione). Lo scopo della normativa è quello di evitare che, il trattamento dei dati avvenga senza il consenso dell'interessato, ovvero in modo da recare pregiudizio.

Secondo l'art. 1 del Codice della Privacy, "Chiunque ha diritto alla protezione dei dati personali che lo riguardano".

La stessa normativa quindi regola le varie fasi che vanno dall'acquisizione alla gestione dei dati.

#### **TRATTAMENTO:**

riguarda qualsiasi operazione effettuata, finalizzata alla raccolta, alla registrazione, all'organizzazione, alla conservazione, alla consultazione, all'elaborazione, alla modificazione, alla selezione, all'utilizzo, al blocco, alla comunicazione, alla diffusione, alla cancellazione e alla distruzione delle informazioni, se non registrate in una banca dati.

#### **DATO PERSONALE**

con questo termine si definisce qualsiasi informazione relativa ad una persona fisica, identificata direttamente o indirettamente, mediante riferimenti ad ulteriori informazioni, compreso un eventuale numero di identificazione personale.

#### **DATI IDENTIFICATIVI**

comprendono tutti i dati personali che permettono l'identificazione diretta di un soggetto.

#### **DATI SENSIBILI**

vengono definiti “sensibili” tutte quelle informazioni che servono a rivelare l’origine, la razza o l’etnia di una persona, come pure le proprie convinzioni religiose, filosofiche, politiche, o l’adesione ad eventuali partiti, sindacati, nonché tutte le informazioni personali, in grado di rivelare lo stato di salute o la vita sessuale di un soggetto.

#### **DATI GIUDIZIARI**

Riguardano tutte quelle informazioni personali in grado di rivelare eventuali provvedimenti relativi al casellario giudiziale, all’anagrafe delle sanzioni amministrative dipendenti da reato, eventuali carichi pendenti o se si è nella condizione di indagato o imputato come previsto dall’art. 60 e 61 del codice di procedura penale.

#### **TITOLARE**

può essere una persona fisica, una persona giuridica, una Pubblica Amministrazione, un ente, un’associazione o un organismo a cui compete la decisione in ordine alle finalità, alle modalità del trattamento dei dati personali e agli strumenti utilizzati, compreso il profilo della sicurezza.

#### **RESPONSABILE**

può essere una persona fisica, una persona giuridica, una Pubblica Amministrazione o qualsiasi altro ente, associazione od organismo, preposto al trattamento dei dati personali.

#### **INCARICATI**

sono le persone fisiche autorizzate a compiere tutte le operazioni di trattamento dei dati personali, previa autorizzazione del titolare o di un responsabile.

#### **INTERESSATO**

e' il soggetto al quale si riferiscono i dati personali.

#### **COMUNICAZIONE**

consiste nel dare conoscenza dei dati personali ad uno o più soggetti, diversi dall'interessato, sotto qualsiasi forma, anche mediante consultazione e messa a disposizione.

#### **DIFFUSIONE**

consiste nel divulgare i dati personali di qualcuno, a soggetti indeterminati, in qualunque forma o maniera, mediante consultazione o messa a disposizione.

#### **DATO ANONIMO**

è quel dato che fin dall'origine o a seguito di un procedimento, non può più essere associato ad un determinato soggetto.

#### **BLOCCO**

consiste nella conservazione dei dati personali, con sospensione temporanea di ogni altra operazione.

#### **BANCA DATI**

È costituita da un complesso organizzato con i dati personali, ripartito in una o più unità che possono essere dislocate in uno o più siti.

## **GARANTE**

è l'Autorità che si occupa della materia come stabilito dall'art. 153 della L. 675/1996.

Come emerge da queste definizioni, il sistema sulla privacy è basato su una serie di cautele che debbono essere osservate nel caso in cui vengano gestiti i dati personali, di un soggetto, soprattutto se sensibili.

Il primo elemento essenziale è rappresentato dal CONSENSO dell'interessato stabilito dall'art. 7 del Codice della Privacy che dispone: "l'interessato ha il diritto di sapere dell'esistenza o meno dei dati personali che lo riguardano, anche se non ancora registrati...", inoltre ha diritto di OPPORSI, in tutto o in parte per motivi legittimi, al trattamento dei dati che lo riguardano, se finalizzati all'invio di materiale pubblicitario, vendita diretta, ricerche di mercato o comunicazioni commerciali.

La legge, prevede una partecipazione attiva dell'interessato nella gestione dei propri dati personali, concedendogli la facoltà di interagire con la parte che li tratterà. Per questo, la legge consente di opporsi, purché non vi sia un obbligo giuridico.

Il documento principale attraverso il quale, si manifesta l'eventuale collaborazione dell'interessato al trattamento dei propri dati da parte di terzi, è rappresentato da una informativa.

## **INFORMATIVA.**

Secondo l'art. 13 del Codice della Privacy, "l'interessato o la persona presso la quale sono raccolti i dati, deve essere informato preventivamente oralmente o in forma scritta:

- a) delle finalità del trattamento a cui sono destinati i dati,
- b) se vi è obbligo o facoltà di conferimento degli stessi,
- c) le conseguenze di un eventuale rifiuto a rispondere,
- d) i soggetti o le categorie ai quali possono essere comunicati i dati o che possono prenderne conoscenza in qualità di responsabili o incaricati alla diffusione,
- e) i diritti stabiliti dalla legge,
- f) gli estremi del titolare o del rappresentante nel territorio Italiano.

Nel caso in cui, vi siano più responsabili, deve essere indicato il sito della rete di comunicazione o le modalità attraverso le quali è conoscibile l'elenco aggiornato dei responsabili, in caso di esercizio di eventuali diritti.

Quindi se i dati personali NON sono raccolti presso l'interessato, l'informativa comprensiva delle categorie dei dati trattati, è consegnata allo stesso soggetto, nel momento in cui i dati vengono registrati, o, qualora sia prevista una loro comunicazione, non oltre il primo incontro. E comunque va detto che, in alcuni casi, i dati sono trattati in base ad un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o da una norma comunitaria.

Come previsto dall'art. 23 del Codice della Privacy, è sempre obbligatorio il consenso dell'interessato per cui:

- 1) il trattamento dei dati personali da parte di soggetti privati o di enti pubblici economici, è consentito solamente con il CONSENSO espresso dell'interessato.
- 2) il consenso può riguardare l'intero trattamento, oppure una parte di esso.
- 3) il consenso è validamente prestato solo se è liberamente e specificatamente espresso in riferimento ad un trattamento, validamente individuato, se è documentato in forma scritta, o se le dichiarazioni sono state rese dall'interessato,
- 4) il consenso deve essere manifestato in forma scritta quando il trattamento riguarda dati sensibili.

Ci sono dei casi, nei quali, il trattamento dei dati personali PUO' essere effettuato SENZA il consenso dell'interessato.

Secondo l'art. 24 del Codice della Privacy, il consenso NON è richiesto nei seguenti casi:

- a) per adempiere un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o da una norma comunitaria,
- b) per eseguire obblighi derivanti da un contratto del quale è parte l'interessato o per adempiere, prima della conclusione di un contratto, a specifiche richieste dell'altra parte, (tipico esempio la solvibilità o meno dell'acquirente in caso di una compravendita importante),
- c) se riguarda dati provenienti da pubblici registri, elenchi, atti o documenti conoscibili da chiunque, fermo restando i limiti e le modalità che leggi, regolamenti o norme comunitarie stabiliscono per la pubblicità dei dati.

### **PRIVACY e AMMINISTRAZIONE di CONDOMINIO**

Il trattamento dei dati personali in ambito condominiale sembrerebbe rientrare nel caso dell'obbligatorietà dei dati, come un'ipotesi di obblighi previsti dalla legge, da regolamenti o da norme comunitarie.

L'art. 1130 c.c. prevede degli obblighi a carico dell'amministratore di condominio tra cui:

- 1) eseguire le delibere prese dall'assemblea
- 2) convocare le stessa almeno una volta all'anno per l'approvazione del rendiconto come stabilito dagli art. 1130/bis,
- 3) curare l'osservanza del regolamento condominiale.

- 4) disciplinare l'uso delle cose comuni e fare in maniera che tutti fruiscano dei servizi, in maniera tale che ne sia assicurato il miglior godimento da parte di ciascun condomino.
- 5) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni.
- 6) compiere tutti gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio,
- 7) eseguire i vari adempimenti fiscali,
- 8) curare il registro dell'anagrafe condominiale, il quale deve contenere, le generalità dei singoli proprietari, nonché i titolari di diritti reali o diritti personali di godimento, con i relativi codici fiscali, la residenza o il domicilio se diverso dal Condominio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare oltre ai dati relativi alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio.

Qualsiasi variazione, dovrebbe essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro i successivi 60 giorni, poiché, in caso di inerzia, assenza o incompletezza dell'informazione, l'amministratore, con una Raccomandata A/R può chiedere all'interessato le informazioni necessarie per poter tenere aggiornato il registro anagrafico. Decorso 30 giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore può acquisire tutte le informazioni, addebitandone il costo al soggetto responsabile.

- 9) curare i registri relativi ai verbali dell'assemblea, unitamente al registro di nomina e revoca degli amministratori, oltre che il registro della contabilità.

- Nel **registro relativo ai verbali assembleari**, dovrebbero essere annotate anche le assemblee dove non si è stato raggiunto il "quorum" costitutivo, le delibere approvate, le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta, nonché il **REGOLAMENTO** di condominio, mentre nel **registro di nomina e revoca degli**



**amministratori**, dovrebbero essere scritte in ordine cronologico, le date di nomina e di revoca dei vari amministratori che si sono succeduti nel condominio, nonché gli estremi del decreto, in caso di provvedimento emesso da Giudice. Mentre nel **registro della contabilità**, dovrebbero essere annotati entro i successivi 30 giorni, le operazioni in entrata e quelle in uscita. Con la riforma del condominio quest'ultimo documento può essere tenuto anche in via informatica.

- conservare tutta la documentazione, relativa alla propria gestione, facendo riferimento ai rapporti con i condomini ed allo stato tecnico –amministrativo del condominio e dell'edificio.
- fornire al soggetto che ne faccia richiesta, un'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali, nonché delle eventuali liti in corso,
- redigere il rendiconto annuale della gestione e convocare l'assemblea entro 180 giorni per la relativa approvazione.

In base a tutti questi adempimenti, l'amministratore di condominio deve trattare anche dati sensibili, di conseguenza, può trovare applicazione la deroga prevista dall'art. 24 - punto A del Codice della Privacy per quanto concerne il Codice Fiscale, la residenza, il domicilio sia dei singoli proprietari che dei titolari di diritti reali o personali di godimento, oltre ai dati catastali di ciascuna unità immobiliare.

Per quanto concerne i recapiti telefonici, occorre fare riferimento al punto C del citato art. 24 (Codice della Privacy), in base al quale, si applica la deroga, solamente se i dati provengono da pubblici registri, da atti o da documenti conoscibili da chiunque.

In ogni caso, l'amministratore, prima di contattare un condomino, nel caso in cui non fosse in possesso di un recapito telefonico, dovrà verificare se compare o sia presente su elenchi consultabili da tutti.

Un diverso discorso riguarda gli indirizzi di Posta Elettronica, che, generalmente, non compaiono su pubblici elenchi, a meno che non si tratta di PEC (posta certificata), reperibile su siti come INI-PEC, disponibile al momento solamente per professionisti ed imprese.

Il successivo art. 25 del suddetto Codice, vieta la diffusione e la comunicazione dei dati personali, precisando che: “l’attività è vietata per finalità diverse da quelle indicate dalla normativa”.

Va quindi considerato che all’amministratore non è consentito comunicare il numero telefonico di un altro condomino, che non appare su pubblici registri, salvo il caso in cui vi sia uno stato di necessità o di urgenza.

Secondo una orientamento giurisprudenziale, la punibilità non può essere esclusa nel caso in cui, casualmente vengano acquisite alcune informazioni personali, che successivamente vengono diffuse, mediante una chat-line. Immaginiamo, ad esempio, il numero di cellulare di un privato cittadino che, a sua insaputa venga divulgato tramite internet. Il danno, consiste nel fatto che il dato personale riservato viene portato a conoscenza di terze persone, senza alcun consenso da parte dell’interessato.

Un altro aspetto della privacy, riguarda la situazione debitoria di un condomino. Quindi è consentito all’amministratore, comunicare all’acquirente di una unità immobiliare, debiti pregressi a carico del “condomino-venditore”, mentre non è consentito che il nominativo del soggetto “moroso” venga affisso nella bacheca condominiale o in un determinato luogo (androne condominiale), dove potrebbe essere visto anche da persone estranee.

All'amministratore è sempre consentito, comunicare durante un'assemblea, il nome dei condomini che non sono in regola con i pagamenti, anche al fine di poter iniziare una procedura per la riscossione coattiva delle somme mediante la richiesta di Decreti Ingiuntivi come stabilito dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione al codice civile. Dispone questa norma che: “ per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministrazione, senza bisogno di autorizzazione può ottenere un provvedimento immediatamente esecutivo, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti, che lo richiedano, i dati dei condomini morosi con l'indicazione della quota parte, in base alle ripartizioni effettuate in sede di conteggi, tenendo conto delle tabelle millesimali. Questo comportamento, rientra nell'attività di vigilanza e di controllo attribuita ai singoli condomini dallo stesso Codice Civile.

Anche l'amministratore, nel momento in cui decide di accettare l'incarico, sarà tenuto a comunicare i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, e se si tratta di una società, anche la sede legale e la denominazione. Dovrà indicare il luogo dove si trovano i vari registri, nonché i giorni e gli orari di ricevimento, affinché ogni interessato, previo appuntamento, possa chiedere delucidazioni o prendere visione degli atti, previo pagamento delle copie firmate dallo stesso amministratore.

Questi dati con il domicilio ed i recapiti telefonici dovranno essere lasciati in vista, in maniera tale che, in caso di necessità, ogni condomino potrà contattare facilmente l'amministratore.

Nel caso in cui l'amministratore debba assentarsi, dovrà indicare i dati del soggetto, che svolge funzioni analoghe o, che possa sostituirlo in caso di urgenza, in attesa del rientro del titolare.

La riforma del condominio, ha stabilito che per evitare confusione di patrimoni, l'amministratore dovrà servirsi di un conto corrente, postale o bancario, intestato allo stesso condominio, nel quale far transitare tutte le somme sia in entrata che in uscita.

Anche in questo caso, ciascun condomino potrà chiedere di prendere visione delle varie spese effettuate dall'amministratore e chiederne copia a pagamento.

Un'altra innovazione data dalla riforma del condominio è costituita dalla possibilità di attivare un SITO INTERNET da parte dell'amministratore ai sensi dell'art. 71/ter delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile, per consentire agli aventi diritto di consultare ed estrarre una copia in formato digitale, dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Generalmente le spese per l'attivazione e la gestione di questo sito sono a carico dei condomini.

### **VIDEOSORVEGLIANZA**

In tema di privacy, non poteva mancare un riferimento agli impianti di videosorveglianza, introdotto dall'art. 1122/ter del Codice Civile. Pertanto, l'assemblea dei condomini potrà decidere con il "quorum" previsto dal 2° comma dell'art. 1136 c.c. (maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio), di installare questo tipo di impianto, per effettuare la vigilanza esclusivamente sulle aree comuni, in quanto, per una questione di privacy è vietato che possa esservi una qualsiasi forma di "intrusione" nelle aree private.



Di fatto, tuttavia, ci sarà sempre la possibilità di sapere se un determinato soggetto è entrato dal portone di ingresso, a che ora e, soprattutto se da solo o con altre persone. Tutto questo, rappresenta un “prezzo” dei nostri tempi, dal momento che se da un lato l’impianto di videosorveglianza garantisce una forma di sicurezza, basti pensare ad alcuni centri residenziali, a strutture sportive con clientela esclusiva o ad alberghi molto eleganti e rinomati con clientela altamente selezionata, dall’altro, “toglie”, una parte di privacy.