



GPDP

**GARANTE
PER LA PROTEZIONE
DEI DATI PERSONALI**

Documento di indirizzo relativo al “Trattamento dei dati personali nell’ambito del condominio” - Consultazione

**All. 1 al provvedimento del Garante per la protezione
dei dati personali n. 209 del 10 aprile 2025**

DOCUMENTO OGGETTO DI CONSULTAZIONE PUBBLICA

Sommario

1.	Premessa	2
2.	La necessità del coordinamento con le disposizioni civilistiche	2
3.	Il trattamento dei dati personali nel Condominio: profili generali.	3
3.1.	<i>La natura giuridica del Condominio</i>	3
3.2.	<i>La titolarità del trattamento dei dati personali nel Condominio</i>	5
3.3.	<i>Il ruolo centrale dell'amministratore</i>	7
3.4	<i>Ambito oggettivo del trattamento</i>	10
3.5.	<i>Principi generali e i presupposti di liceità del trattamento.</i>	12
4.	Gli adempimenti in ambito condominiale.	20
5.	Esercizio dei diritti.	21
6.	Installazione di sistemi di videosorveglianza in ambito condominiale.	24
7.	Il Condominio digitale	27
8.	Il Condominio minimo, il superCondominio e gli ambiti esclusi.	28
9.	Responsabilità	29

1. Premessa

Il Condominio costituisce uno dei contesti in cui si esplicano diritti fondamentali della persona e nei quali più intensa può essere la circolazione di informazioni personali, sia di natura comune che riconducibili nel novero delle categorie dati di natura particolare, a ragione del collegamento particolarmente stretto con scelte, opinioni o condizioni riferibili all’intimità della vita privata del singolo.

L’Autorità, alla luce dell’esperienza maturata negli anni e delle modifiche normative introdotte con il RGPD e con la riforma del Condominio del 2012, ritiene opportuno intervenire nuovamente in questa materia allo scopo di fornire indicazioni utili per garantire la conformità dei trattamenti effettuati nell’ambito dell’amministrazione dei condomini al nuovo quadro normativo.

Ciò anche in considerazione del rilevante numero dei soggetti coinvolti, a vario titolo, nella vita condominiale (le stime parlano di 45 milioni di condòmini, 1.2 milioni di condomini ed oltre 300 mila amministratori di Condominio).

A tale scopo, sono state prese in esame le decisioni giurisprudenziali e i provvedimenti che il Garante ha adottato a seguito dell’esame delle numerose segnalazioni e quesiti pervenuti in questo ambito, di cui è già stata data evidenza nelle relazioni annuali dell’Autorità, al fine di offrire, agli operatori e ai tantissimi interessati, una guida completa e aggiornata.

Se da un lato infatti, i profili esaminati con il provvedimento del 18 maggio 2006 e con il vademecum “*Condominio e privacy: la nuova guida del Garante*” (pubblicato sul sito dell’Autorità il 10 ottobre 2013) risultano ancora in gran parte attuali, dall’altro si rileva però che, negli ultimi anni, l’amministrazione del Condominio ha subito una forte trasformazione, anche in ragione del ricorso, sempre più frequente anche in questo ambito, a strumenti tecnologici nella gestione condominiale.

Questo documento ha pertanto lo scopo di indicare un quadro di riferimento unitario per i trattamenti effettuati in ambito condominiale.

I profili prevalentemente presi in considerazione riguardano:

- il quadro civilistico in materia;
- il trattamento dei dati personali nell’ambito condominiale;
- i principali adempimenti previsti in materia di protezione dei dati personali;
- l’esercizio dei diritti;
- la videosorveglianza;
- il Condominio digitale;
- gli ambiti accostabili per disciplina al Condominio;
- profili di responsabilità.

2. La necessità del coordinamento con le disposizioni civilistiche

Il Condominio è un istituto civilistico a carattere complesso, nato al fine di disciplinare fabbricati in cui esistono una pluralità di proprietari esclusivi ai quali, per necessità pratiche, restano in comune, *pro indiviso* e in maniera forzosa, alcune parti dell’edificio.

La necessità del legislatore, da una parte, di non intaccare la pienezza del diritto di proprietà e, dall’altra, di disciplinare le scelte che riguardano le altre aree che, per il loro sostanziale carattere di accessorietà e complementarità, risultano permanentemente legate al diritto di proprietà, ha spinto all’elaborazione di una normativa *ad hoc*, contenuta negli articoli 1117-1139 c.c. e negli articoli 61-72 delle disposizioni di attuazione del medesimo codice.

Poiché, nell’informare la materia, il legislatore ha già disciplinato gran parte delle situazioni che possono presentarsi in questo ambito, fornendo elementi che possono spesso aiutare anche nella definizione degli aspetti di protezione dei dati personali ad esse riconducibili, nelle linee guida si è cercato, in primo luogo, di mettere in luce i collegamenti tra la materia della protezione dei dati personali e la pertinente disciplina normativa di settore.

3. Il trattamento dei dati personali nel Condominio: profili generali.

3.1. La natura giuridica del Condominio

L’Autorità è consapevole che attorno alla natura del Condominio si è molto discusso e si continua a dibattere e che tale questione riflette la complessità di tale istituto, come dimostrato dal fatto che, nonostante siano molteplici le teorie elaborate dalla dottrina e dalla giurisprudenza, non può dirsi attualmente ancora raggiunto un accordo sulla ricostruzione di questo istituto in seno alla comunità giuridica, interrogatasi a lungo sulla qualificazione del Condominio come gruppo, soggetto ed entità distinta dalla molteplicità dei suoi componenti.

Siccome tale distinzione può avere peso ai fini dell’individuazione del soggetto titolare del trattamento dei dati personali¹, senza pretesa di prendere in questa sede una posizione definitiva sulla questione controversa, si reputa opportuno svolgere alcune brevi osservazioni ed evidenziare alcuni punti fermi sui quali è approdata la più recente giurisprudenza di settore.

In particolare, preme rammentare che le Sezioni Unite civili della Cassazione, a seguito della riforma del Condominio del 2012, nella sentenza del 18 settembre 2014, n. 19663, hanno specificamente affrontato la tematica, nel dirimere la questione se il diritto all’equo indennizzo, per la irragionevole durata di un processo, spetti all’ente condominiale o, piuttosto, sia collegato al solo diritto del singolo condòmino.

Per risolvere la questione in merito alla legittimazione dell’amministratore di Condominio, la Corte, nel richiamare la giurisprudenza della Corte EDU che riconnette l’attivarsi del diritto della persona previsto dall’art. 6 della Convenzione europea dei diritti dell’uomo, ripercorre le concezioni sulla natura giuridica del Condominio².

¹ Si pensi a quanto affermato da autorevole dottrina secondo cui “se è certamente indubbio che i condomini, individualmente intesi, si qualificano come soggetti ‘interessati’ dal trattamento, qualche incertezza potrebbe sorgere con riferimento all’amministratore di Condominio. A parere degli scriventi, quest’ultimo dovrebbe essere inteso come titolare del trattamento dei dati nel momento in cui, quale legale rappresentante del Condominio e mandatario incaricato dello svolgimento di un ufficio di diritto privato, come sostenuto da parte della dottrina maggioritaria, determina le finalità nel trattamento dei dati. La ragione di una tale presa di posizione non può che discendere da una lettura sistematica dell’ordinamento. Il Condominio, infatti, non ha né una personalità giuridica né una soggettività giuridica, sebbene dopo la riforma del 2012 si siano registrati pareri discordanti e di segno opposto, principalmente dovuti alla sussistenza di alcuni indici rivelatori della soggettività, desumibili dalle pieghe della riforma, quali, ad esempio, la previsione del conto corrente condominiale. Se il primo assunto è vero, non appare opportuno parlare di una distinzione tra Condominio quale titolare e amministratore quale responsabile, considerato che il primo, essendo il soggetto che determina le finalità del trattamento ai sensi dell’art. 24 GDPR, dovrebbe avere una capacità per svolgere tali funzioni. Di fatto, il Condominio è un ente di gestione che agisce per il tramite del proprio amministratore. Né, tanto meno, si potrebbe arrivare alla tesi di qualificare la compagine condominiale quale titolare del trattamento: è vero, infatti, che nello svolgimento delle sue funzioni questa persegue interessi meta-individuali; tuttavia, non va sottaciuto che si compone di singole persone fisiche che nella loro individualità costituiscono gli interessati” V. Colarocco - M. Cogode - P.M. Mascolo, GDPR e Condominio: il delicato equilibrio tra riservatezza dei condomini e trasparenza nella gestione, in Immobili e proprietà, 2019, 5, 2019, 291 ss.

² Da quella tradizionale di “comunione meramente strumentale” caratterizzata da rapporto necessario e perpetuo di accessoriarietà e di complementarietà, a senso unico, rispetto all’esercizio dei singoli diritti di proprietà esclusiva sui diversi appartamenti, a quella più moderna, di “situazione mista, di comproprietà e di concorso di proprietà solitarie”, in cui la “comproprietà delle parti comuni dell’edificio è funzionale alle proprietà solitarie degli appartamenti, queste ultime a loro volta vanno incontro, nel loro esercizio da parte dei singoli condomini, a una serie di limiti diversi da quelli ricordati in termini generali dall’art. 832 cod. civ. e desumibili, direttamente o indirettamente, dai principi espressi dalla normativa speciale sul Condominio: limiti che, così come sono stati enucleati in concreto dalla giurisprudenza, rispondono all’esigenza di rendere funzionale l’esercizio della proprietà sui singoli appartamenti con la destinazione delle parti comuni dell’edificio a una utilizzazione collettiva e conforme alle caratteristiche naturali dell’edificio stesso”; ciò rendendo il Condominio una struttura organizzativa che riproduce, sia pure in embrione, “il modello tipico delle associazioni, provvedendo a un’attività di gestione che, in quanto affidata a organi dotati ex lege di poteri essenzialmente inderogabili

Sposata la tesi della oggettivizzazione degli interessi del Condominio, tale entità viene qualificata, almeno in tutte le questioni in cui siano prevalenti interessi collettivi su quelli dei singoli condòmini, come soggetto collettivo titolare di una "personalità giuridica attenuata" o, meglio, di una "soggettività giuridica autonoma"³.

Tale tesi trova decisivi appigli nella legge di riforma del Condominio, tra cui, in particolare, l'introduzione dell'obbligo, per l'amministratore, posto dall'art. 1129, comma 12, n. 4, di tenere distinta la gestione del patrimonio del Condominio e il patrimonio personale (suo o di altri condòmini), la costituzione di un fondo speciale, prevista dall'art. 1135 c.c., n. 4, e, soprattutto, la previsione, di cui all'art. 2659 cod. civ., comma 1, in tema di note di trascrizione, secondo la quale per i Condòmini è necessario indicare l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale.

Ne risulterebbe quindi sostanzialmente confermato quantomeno un certo grado di autonomizzazione del Condominio quale soggetto collettivo o "ente di gestione"⁴, seppur privo del riconoscimento espresso della personalità giuridica.

Alla luce degli indici normativi e giurisprudenziali citati, emerge come il Condominio sia un organismo che opera secondo presupposti di legge, la cui volontà si forma attraverso processi normativamente previsti (delibera, decide ed acquista anche mediante un suo soggetto rappresentante), il che consente di sostenere che esso costituisca, sulla base del Reg. UE 679/2016 un "organismo che, singolarmente o insieme ad altri, determina le finalità e i mezzi del trattamento di dati personali" e, pertanto, operi ai sensi dell'art. 4, par. 1 n. 7 quale "titolare

(art. 1138 c.c., comma 4), tende ad attribuire all'interesse del Condominio una rilevanza oggettiva, distinguendolo dagli interessi soggettivi dei singoli condòmini".

³ Numerosi indici oggi sono individuati dalla dottrina a rafforzamento della conclusione secondo la quale il Condominio, pur essendo privo di personalità giuridica, appare dotato di una stabile organizzazione, al pari di altri enti (profit e no profit) contemplati dal nostro ordinamento:

- la necessaria compresenza di due organi – l'amministratore e l'assemblea dei condòmini – ciascuno dotato di proprie attribuzioni (si veda, per il primo, l'art. 1130 cod. civ. e, per il secondo, l'art. 1135 cod. civ.);
- il fatto che l'assemblea deliberi sulla base di un procedimento improntato ai principi della collegialità e della maggioranza (sono, infatti, previsti quorum costitutivi e deliberativi dall'art. 1136 cod. civ. ed è disciplinato il regime delle impugnazioni delle deliberazioni dell'assemblea all'art. 1137 cod. civ.), con deliberazioni che sono vincolanti per tutti i condòmini ancorché assenti o dissenzienti;
- la circostanza che a tali organi possono affiancarsi, dietro espressa decisione assembleare, un revisore che verifichi la contabilità del Condominio (ai sensi dell'art. 1130-bis, comma 1°, cod. civ.) e un consiglio di Condominio, composto da almeno tre condòmini (negli edifici di almeno dodici unità immobiliari), al quale sono affidate "funzioni consultive e di controllo" (art. 1130-bis comma 2°, cod. civ.);
- il fatto che il Condominio debba essere dotato di uno specifico conto corrente, postale o bancario, sul quale "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" (art. 1129, comma 7°, cod. civ.);
- l'obbligo dell'amministratore, contemplato dall'art. 1129, comma 12°, n. 4, cod. civ., di tenere distinta la gestione del patrimonio del Condominio e il proprio personale proprio o di altri condòmini;
- l'espressa disciplina del rendiconto condominiale, finalizzato destinato a dar conto della situazione patrimoniale del Condominio, oltre che dei fondi disponibili e delle eventuali riserve, composto da "un registro di contabilità, (...) un riepilogo finanziario, nonché (... da) una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti" (art. 1130-bis, comma 1°, cod. civ.);
- la previsione della costituzione di un fondo speciale per le opere di manutenzione straordinaria e per le eventuali altre innovazioni, contenuta nell'art. 1135, n. 4, cod. civ.;
- la disciplina, contemplata dall'art. 2659, comma 1°, cod. civ., in tema di note di trascrizione, la quale prevede che, per i condòmini, è necessario indicare l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale; 9. la disposizione dell'art. 71 bis disp. att. c.c. secondo cui l'incarico di amministratore condominiale può essere svolto anche da una società del libro V del codice.

⁴ Vedi Cass. civ., sentenza del 19 marzo 2009, n. 6665.

del trattamento”; ciò con riferimento ai trattamenti finalizzati alla gestione delle esigenze collettive della comunità condominiale⁵.

Alla luce del quadro delineato, deve in questa sede accogliersi l’orientamento che riconduce al Condominio le scelte in merito al trattamento dei dati personali il quale, esercitando il ruolo di titolare del trattamento dei dati personali, secondo le regole individuate -in massima parte- dal codice civile, ne subirà anche le conseguenze⁶, in forza del principio di *accountability*.

Ciò premesso, va tenuto comunque conto che nel Condominio vengono posti in essere trattamenti di natura eterogenea tra loro, per i quali non è necessariamente sempre il Condominio⁷ a rivestire la titolarità del trattamento (vedi il paragrafo seguente).

3.2. La titolarità del trattamento dei dati personali nel Condominio

La simultanea coesistenza di parti di proprietà esclusiva accanto a parti di proprietà comune rende il Condominio un luogo dove, per la stretta convivenza tra persone, si originano una pluralità di trattamenti di dati personali i cui confini e i relativi ruoli sono spesso difficilmente catalogabili e richiedono talvolta un’interpretazione caso per caso.

Rimandando gli approfondimenti che saranno successivamente forniti, con particolare riguardo alla figura dell’amministratore⁸, occorre partire dalla considerazione generale secondo cui il titolare del trattamento è il soggetto che decide in merito agli elementi chiave del trattamento: finalità e mezzi⁹.

Sulla base di queste premesse, si è imposto un orientamento funzionale del concetto di titolare e responsabile del trattamento, tale per cui la ripartizione dei ruoli dovrebbe, di norma, derivare da un’analisi degli elementi di fatto o delle circostanze del caso¹⁰.

Ciononostante, al fine di promuovere la consapevolezza dei soggetti coinvolti, anche alla luce dell’intervento della legge di Riforma e dei contributi giurisprudenziali, possono offrirsi alcune indicazioni generali, valide in ambito condominiale e derivanti dalla lettura combinata delle disposizioni di matrice prettamente civilistica e della normativa speciale, in tema di protezione dei dati personali.

Con riguardo ad alcune specifiche attività di trattamento, può rilevarsi infatti che, tra gli indici da prendere in considerazione, ai fini della qualificazione giuridica di titolare del trattamento, può farsi riferimento a specifiche disposizioni normative che, nell’investire alcuni soggetti di specifici obblighi, compiti e funzioni, in merito al trattamento dei dati personali, pur

⁵ Ciò trova conferma anche nelle Linee guida 07/2020, adottate dal Comitato per la protezione dei dati personali-EDPB- il 7 luglio 2021, sui concetti di titolare del trattamento e di responsabile del trattamento ai sensi del GDPR, secondo cui *“ai sensi del GDPR, il titolare del trattamento può essere «una persona fisica o giuridica, un’autorità pubblica, un servizio o un altro organismo». Ciò significa che, in linea di principio, non vi sono limitazioni riguardo alle caratteristiche soggettive del titolare del trattamento. Potrebbe trattarsi di un’organizzazione, ma anche di un singolo o di un gruppo di persone”*.

⁶ Salva, ove prevista, la possibilità che il singolo individuo esprima il dissenso nelle forme previste dalla legge.

⁷ Inteso sia come Condominio-ente sia come Condominio-comunità.

⁸ Vedi par. 3.3, seguente.

⁹ Vedi Linee guida 07/2020, adottate dal Comitato per la protezione dei dati personali-EDPB- il 7 luglio 2021, sui concetti di titolare del trattamento e di responsabile del trattamento ai sensi del GDPR, pag. 2, ove si aggiunge *“la titolarità può essere definita a norma di legge o può derivare da un’analisi degli elementi di fatto o delle circostanze del caso”*.

¹⁰ *“Lo status giuridico di un soggetto in quanto «titolare del trattamento» o «responsabile del trattamento» deve, in linea di principio, essere determinato dalle attività effettivamente svolte in una situazione specifica, piuttosto che dalla sua designazione formale in quanto «titolare del trattamento» o «responsabile del trattamento”*, v. linee guida, cit., par. 12.

senza esplicito riferimento a tale qualifica, ne determinano i poteri di scelta in merito alle finalità ed ai mezzi del trattamento¹¹.

Dall’analisi della disciplina di dettaglio in materia di Condominio sono emersi, specie a seguito della recente riforma, una serie di trattamenti la cui titolarità è riconducibile, in modo implicito, direttamente all’amministratore¹².

Pertanto, sulla base dei molteplici compiti che, specie a seguito della recente riforma del Condominio, vengono attribuiti all’amministratore di Condominio (si pensi ad esempio in merito alla gestione dell’anagrafe condominiale, ma anche, in merito alle comunicazioni relative, in genere, a tutta l’ordinaria gestione del Condominio) può, a ragione, ritenersi che sia proprio l’amministratore di Condominio titolare del trattamento, con riguardo a specifici trattamenti di dati personali.

Esempi: la tenuta dei registri obbligatori, lo svolgimento delle attività prodromiche ed esecutive alla convocazione dell’assemblea, i provvedimenti adottati in autonomia per il mantenimento della cosa comune e per la manutenzione ordinaria, la corretta conservazione della documentazione, la cooperazione con il terzo creditore, l’obbligo di consegna della documentazione a fine mandato ex art. 1129 n. 8, la stesura dei bilanci, la gestione delle attività prodromiche ed esecutive a consentire l’ “accesso” condominiale.

Vi è poi però una pluralità di trattamenti per i quali è invece proprio il Condominio -inteso come “comunità” dei condòmini- ad assumere le decisioni pertinenti in ordine alle finalità e ai mezzi del trattamento, laddove la titolarità del trattamento appare riconducibile direttamente al Condominio¹³.

Esempi: nomina, da parte dell’assemblea, del gestore del sito internet condominiale, installazione e gestione di un sistema di videosorveglianza condominiale, o, ancora, delibera che prescriva il conferimento di un incarico professionale a un soggetto esterno.

Vi sono poi ulteriori ed eterogenee ipotesi in cui i trattamenti, pur originando dal contesto condominiale, si pongono al di fuori di tale disciplina in senso stretto.

In questi casi, per la corretta individuazione della titolarità, occorrerà fare riferimento alla disciplina generale.

Esempi: attività effettuate dall’amministratore di Condominio, ma al di fuori del mandato ad egli conferito dal Condominio; in questi casi egli ricoprirà il ruolo di titolare del trattamento in forza di un mandato “separato” (gestione della contabilità separata del singolo condomino,

¹¹ Vedi le linee guida, cit., par. 24 “più comunemente, anziché designare direttamente il titolare del trattamento o stabilire i criteri per la sua designazione, la legge definisce un compito o impone l’obbligo di raccogliere e trattare determinati dati. In tali casi, la finalità del trattamento è spesso determinata per legge. Il titolare del trattamento è di norma il soggetto cui la legge demanda la realizzazione di tale finalità, di tale funzione pubblica. Ciò sarebbe il caso, ad esempio, laddove un soggetto cui sono affidati determinati compiti pubblici (ad es., prestazioni previdenziali), che non possono essere assolti senza raccogliere almeno un certo numero di dati personali, istituisca una banca dati o un registro per svolgere detta funzione pubblica. In tal caso, la legge stabilisce, pur se indirettamente, chi è il titolare del trattamento. Più in generale, la legge può altresì imporre, a soggetti pubblici o privati, l’obbligo di conservare o fornire determinati dati. Di norma, tali soggetti sarebbero pertanto considerati titolari del trattamento necessario per l’adempimento dell’obbligo in questione”.

¹² Le linee guida 07/2020, adottate dal Comitato per la protezione dei dati personali-EDPB- il 7 luglio 2021, confermano quanto osservato, con riguardo ai trattamenti nei quali “anziché designare direttamente il titolare del trattamento o stabilire i criteri per la sua designazione, la legge definisce un compito o impone l’obbligo di raccogliere e trattare determinati dati. In tali casi, la finalità del trattamento è spesso determinata per legge. Il titolare del trattamento è di norma il soggetto cui la legge demanda la realizzazione di tale finalità, di tale funzione pubblica” (cfr. par. 24).

¹³ Inteso, come spiegato nel par. precedente, nella doppia accezione di “comunità” di condòmini che delibera nelle forme stabilite dalla legge, sia come vero e proprio soggetto giuridico posto a cura degli interessi dei condòmini.

gestione degli adempimenti nei confronti dei propri dipendenti che l'amministratore effettua in qualità di datore di lavoro, ecc.).

Rimangono invece di titolarità del singolo condomino tutti quei trattamenti che egli compie su decisione autonoma, quali ad esempio l’installazione di telecamere nell’ambito della propria abitazione o l’affissione, di propria iniziativa, di atti contenenti dati personali altrui, nella bacheca condominiale¹⁴.

3.3. Il ruolo centrale dell'amministratore

Le figure coinvolte nella concreta gestione del Condominio che possono, a vario titolo, rivestire un ruolo nel trattamento dei dati personali sono, di base, il Condominio, i singoli condomini, l'amministratore e le persone che lavorano alle dipendenze del Condominio o dell'amministratore (ove siano state autorizzate al trattamento).

Tra queste, un ruolo primario è senz'altro assunto dall'amministratore.

L'amministratore svolge le sue attività sulla base del mandato conferito dall'assemblea condominiale con la nomina ai sensi del 1136 c.c.; ciò, in particolare mediante una delibera condominiale che fonda l'instaurazione del suo incarico e consente di dare esecuzione alle decisioni assunte dai condomini durante l'assemblea (art. 1130, c. 1, punto 1, c.c.), in virtù del mandato ricevuto.

In qualità di mandatario¹⁵, egli ha quindi il compito di coordinare gli interessi, spesso anche eterogenei, degli appartenenti alla compagine condominiale, sia al suo interno, sia nei rapporti con i terzi.

Mediante la nomina dell'assemblea (e, oggi, la sua accettazione), acquisisce pertanto i poteri e gli obblighi connessi alla gestione del Condominio, in quanto all'interno del rapporto di mandato si intendono richiamate tutte le attribuzioni riguardanti l'amministratore del Condominio elencate dalla legge, nonché gli atti preparatori e strumentali rispetto a tali compiti attribuiti dalla legge.

In tale ambito, è in linea generale necessario distinguere le attribuzioni che discendono direttamente dalla legge (oltre che dal contratto) in quanto già dal Legislatore individuate al fine di soddisfare esigenze collettive del gruppo dei condòmini (art. 1130 c.c.¹⁶), per le quali può validamente sostenersi che l'amministratore agisca in veste di titolare del trattamento (cfr. artt. 4 n. 7) del RGPD, art. art. 6 lett. b) e c) del RGPD)¹⁷.

L'oggettivizzazione e l'entificazione del Condominio, da una parte, la responsabilizzazione¹⁸ nonché la progressiva professionalizzazione della figura dell'amministratore, dall'altra,

¹⁴ Trattamenti che, in quanto effettuati da una persona fisica, rientrano nell'ambito di applicazione del RGPD, solo nel caso in cui non siano effettuati per l'esercizio di attività a carattere esclusivamente personale e familiare.

¹⁵ Egli soggiace alle regole generali dettate dal codice civile per questa fattispecie contrattuale, a cui espressamente fa rinvio l'art. 1129, comma 15, c.c. (norma recante “Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore”).

¹⁶ Ai compiti affidati all'amministratore dal 1130 del codice civile, si aggiungono “*quelli stabiliti da leggi speciali che recentemente hanno ampliato i doveri dell'amministrazione di condominio per la realizzazione di interessi di rilevanza sociale*” (cfr. Cass. civ., Sez. I, Ordinanza, 17/09/2020, n. 19327).

¹⁷ Si noti che tali attribuzioni sono considerate derogabili, ossia ampliabili ma anche riducibili, da parte dell'Assemblea “*il regolamento condominiale (approvato per contratto o anche in virtù di deliberazione assembleare) può legittimamente sottrarre all'amministratore il potere di decidere autonomamente in ordine al compimento di eventuali atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, per conferirlo esclusivamente all'assemblea, subordinando alla deliberazione di questa l'esercizio da parte dell'amministratore della relativa azione giudiziaria, attesa la derogabilità da parte del regolamento condominiale, in favore dell'assemblea, della norma di cui all'art. 1130 c.c. sulle attribuzioni dell'amministratore, che ha carattere suppletivo e non imperativo* (Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 8719 del 8 settembre 1997).

¹⁸ Parte della dottrina civilistica, osservando che, a seguito della Riforma del 2013 l'amministratore assume sempre più la caratteristica di rappresentante legale di interessi e non di volontà (Cass. 3636 del 17 febbraio 2014), investito perciò di un compito espressione di una disciplina inderogabile a tutela dei terzi, ha di recente sostenuto che il ruolo dell'amministratore sia passato da un tipico ruolo di rappresentanza ad uno di responsabilità; ciò a seguito della scelta

costituiscono tutti indici che consentono di affermare che, in alcune specifiche e limitate attività di trattamento attribuite direttamente dalla legge, egli rivesta il ruolo di titolare del trattamento dei dati.

In tal senso, risultano determinanti le novità normative introdotte con la legge 220/2012, tra cui l’obbligo per l’amministratore di comunicare ai condòmini le informazioni fondamentali (generalità, domicilio e recapiti) relative all’amministrazione, secondo una modalità di informativa semplificata e accessibile (l’affissione presso il “*luogo di accesso al Condominio o di maggiore uso comune, accessibile pure dai terzi*”) che risulta incompatibile con un ruolo di responsabile del trattamento ai sensi dell’art. 28 RGPD¹⁹.

Più in generale, per effetto delle direttive legislative e degli insegnamenti della giurisprudenza, si è oggi completato, dettagliato e circostanziato il quadro in cui si articola la gestione condominiale da parte dell’amministratore, tra cui anche i momenti in cui egli, in prima persona e nell’ambito di una sua autonoma organizzazione, anche in assenza di attribuzioni dell’organo gerarchicamente superiore (l’assemblea dei condòmini), sarà tenuto ad occuparsi di tutti quegli aspetti riguardanti il trattamento dei dati personali.

Sulla base di queste premesse, sono pertanto individuabili degli specifici trattamenti di dati personali in relazione ai quali la legge attribuisce, proprio all’amministratore di Condominio, un ruolo di piena autonomia, in relazione ai quali dunque questi opera in qualità di titolare del trattamento che, a titolo esemplificativo, possono essere individuati: nella tenuta dei registri obbligatori, nello svolgimento delle attività prodromiche alla convocazione dell’assemblea, nei provvedimenti, adottati in autonomia, per il mantenimento della cosa comune e per la manutenzione ordinaria, nella corretta conservazione della documentazione, nella cooperazione con il terzo creditore, nell’obbligo di consegna della documentazione a fine mandato ex art. 1129 n. 8, nella stesura dei bilanci, nella gestione del c.d. “accesso” alla documentazione condominiale ai sensi degli artt. 1129 e 1130-bis del codice civile.

Quanto sostenuto sull’inquadramento dei compiti dell’amministratore in tema di trattamento dei dati personali, va collocato all’interno di quella che costituisce comunque la figura chiave nella composizione degli interessi (spesso ad alto grado di complessità) presenti all’interno del Condominio e, pertanto, lungi da essere un mero organo esecutivo, è, bensì, spesso chiamato a risolvere i più disparati problemi, ad adottare le misure più idonee e impartire una tutela dei beni comuni; ponendosi quindi quale fulcro della funzione della disciplina del Condominio di armonizzare il diritto del singolo con il diritto del Condominio, in modo che il primo non ostacoli le fondamentali esigenze del secondo verso una graduale collettivizzazione degli interessi, all’interno della quale, talvolta, anche il diritto alla protezione dei dati personali, è suscettibile di essere compresso, per le esigenze sottese all’organizzazione del gruppo (principio di solidarietà condominiale).

Esempi: si pensi al trattamento dei dati dell’anagrafe condominiale o della documentazione in possesso dell’amministratore al fine di adempiere agli obblighi di convocazione dell’assemblea.

di imputare all’amministratore una responsabilità, pressoché illimitata, quale conseguenza delle relazioni giuridiche tra il Condominio e i terzi (si pensi a mero titolo di esempio agli amplissimi poteri, oggi conferiti dalla legge, in tema di attivazione processuale a tutela del Condominio).

¹⁹ Come precisano linee guida 07/2020 (par. 12 Linee guida 07/2021 sui concetti di titolare del trattamento e di responsabile del trattamento ai sensi del GDPR, adottate dal Comitato per la protezione dei dati personali-EDPB- il 7 luglio 2020) i concetti di titolare e responsabile del trattamento, nell’accezione del Regolamento, sono dei concetti funzionali, poiché “*mirano a ripartire le responsabilità in funzione dei ruoli effettivi delle parti*”; devono pertanto essere considerati sulla scorta di circostanze valutabili per ogni singolo caso, fermo restando che nessun pregiudizio da questo inquadramento può discendere in capo ai soggetti interessati (cons. 79 “*La protezione dei diritti e delle libertà degli interessati così come la responsabilità generale dei titolari del trattamento e dei responsabili del trattamento, (...) esigono una chiara ripartizione delle responsabilità ai sensi del presente regolamento, compresi i casi in cui un titolare del trattamento stabilisca le finalità e i mezzi del trattamento congiuntamente con altri titolari del trattamento o quando l’operazione di trattamento viene eseguita per conto del titolare del trattamento*”).

Ancora, si pensi all’invio di comunicazioni da parte dell’amministratore al condòmino “cessato” a seguito di cessione dell’unità immobiliare che, con specifico riferimento all’obbligo di pagamento delle incombenze condominiali ai sensi della L. n. 220/2012, (la Legge di riforma del Condominio), può ritenersi lecito, nel caso in cui sorgano questioni in ordine al pagamento delle spese condominiali fra nuovo e vecchio condòmino²⁰.

L’amministratore, però, esercita non solo i poteri conferiti dalla legge, ma anche quelli che discendono dal regolamento condominiale o dall’assemblea, che costituisce l’organo “sovrano” dell’amministrazione condominiale e può procedere in ogni tempo a revocare l’amministratore (art. 1129, c. 11, c.c.).

In questo senso, laddove egli operi nell’ambito delle attribuzioni dell’assemblea dei condòmini, ai sensi dell’art. 1135 c.c., si configura un rapporto diverso da quello disciplinato sulla base delle attribuzioni “legali”, inquadrabile, piuttosto, mediante lo schema di cui all’art. 4, par. 1, punto 8) e 28 del RGPD²¹.

Nella generalità dei casi in cui le delibere assembleari impongano un trattamento dei dati personali da svolgersi in ambito condominiale, sarebbe quindi necessario disciplinare gli obblighi che l’amministratore, in qualità di responsabile del trattamento dei dati²², assume. A tal fine si potrebbe fare riferimento, adeguandolo alle specifiche del caso concreto, anche al modello in allegato A) alle presenti linee guida.

In altre parole, si evidenzia, con riferimento ad alcune attribuzioni dell’amministratore di condominio, nelle quali questi agisce sulla base di direttive che provengono dalla volontà che l’assemblea manifesta (nelle forme proprie della disciplina del codice civile²³), la necessità che tali condotte trovino, dal punto di vista della disciplina degli aspetti legati al trattamento dei dati personali, una copertura (pur nelle forme suggerite) nell’ambito della disciplina di cui al RGPD²⁴.

²⁰ Sussiste, sul punto un preciso obbligo normativo ex art. 1130 comma 1, n. 3), da leggere congiuntamente all’obbligo di cui all’art. 63, quarto e quinto comma, delle disposizioni di attuazione del codice civile “*chi subentra nei diritti di un Condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all’anno in corso e a quello precedente. Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l’avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all’amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto*”.

²¹ in continuità con quanto questa Autorità ha da tempo affermato (v. cfr. provv. 18 maggio 2006, doc. web n. 1297626).

²² L’investitura quale responsabile del trattamento dei dati per le attività che si potrebbero definire “a diretto mandato assembleare”, può essere formalizzata sia all’atto della nomina dell’amministratore, sia successivamente, mediante delibera o atto separato.

Pertanto, rammentando che il titolare del trattamento è tale ogniqualvolta stabilisce finalità e mezzi del trattamento (a nulla rilevando la circostanza che materialmente non compie alcuna attività di trattamento su quei dati limitandosi, ad esempio, a delegare un altro soggetto al compimento di specifiche operazioni sugli stessi), al fine di un efficace inquadramento dell’amministratore come responsabile del trattamento, è opportuno che l’assemblea dei condòmini provveda, oltre a un’investitura formale, a individuare i compiti, i poteri e le relative responsabilità, in tema di protezione dei dati personali, che il Condominio delega alla figura dell’amministratore.

²³ Ciò non toglie al fatto che l’amministratore sia di fatto il soggetto, che data la sua posizione, continua a svolgere, anche in questi casi un importante ruolo di guida per i condòmini. La dottrina (argomentando sulle attribuzioni “implicite” conseguenti a quelle di cui agli artt. 1130, 1131 e 1133 c.c.) ha avuto modo di illustrare il ruolo “consulenziale” dell’amministratore, il quale è solito dare il proprio parere -spesso in sede assembleare- alle questioni sottoposte, affermando che egli non è, in queste evenienze, solo facoltizzato, ma anche obbligato a partecipare attivamente alle assemblee, ad interloquire, chiarire, dimostrare ed indirizzare, nell’interesse della collettività, le opinioni, le idee e le determinazioni degli intervenuti e, ciò, si auspica, anche in materie che posso presentare una complessità di approccio come quella della tutela del dato personale.

²⁴ La dottrina ha avuto modo di chiarire che l’amministratore è allo stesso tempo organo di esecuzione, per quanto riguarda la realizzazione delle deliberazioni dell’assemblea dei condòmini e osservanza del regolamento di condominio; organo autonomo, per quanto riguarda la disciplina dell’uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell’interesse comune in modo che tutti i condòmini ne traggano miglior godimento; organo finanziario, per quanto attiene alla riscossione dei contributi ed alla erogazione delle spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell’edificio e per l’esercizio dei servizi comuni; organo di tutela, in quanto tenuto a compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell’edificio.

Esempi: rientrano in questa categoria la nomina, da parte dell’assemblea, del gestore del sito internet condominiale, nonché a quella di affidamento a una società della gestione del sistema di videosorveglianza, installato presso i locali condominiali, o, ancora, la delibera che prescriva il conferimento di incarico professionale a un soggetto esterno.

Ne discende quindi che gli obblighi del RGPD, con riferimento ai trattamenti appartenenti al primo gruppo, ricadono sull’amministratore, mentre, nel secondo caso, sono riconducibili (seppur in solidarietà con l’amministratore) al Condominio in quanto tale.

Per completezza, poi, è utile ricordare che ci sono casi in cui l’amministratore ricopre la qualifica di “titolare autonomo” in quanto la sua attività professionale, seppur riferita a soggetti condomini, esula dai compiti dell’amministratore di Condominio (c.d. attività “extra mandato”).

Esempi: gestione della contabilità su mandato di singoli proprietari avente ad oggetto la gestione di adempimenti al di fuori dell’ambito condominiale, oppure la predisposizione delle *policies* per il trattamento dei dati dei propri dipendenti.

In generale, si conferma il ruolo dell’amministratore di Condominio quale figura di riferimento per il Condominio, anche nell’interpretazione corretta delle disposizioni e dei principi in tema di trattamento dei dati personali, e ciò già sulla base delle attribuzioni conferite dalla disciplina civilistica.

Esempio: con riguardo al principio di minimizzazione dei dati personali, egli sarà tenuto a privilegiare, tra tutte le soluzioni astrattamente possibili, quelle che, in base al principio di minimizzazione dati, risultino meno invasive in termini di riservatezza per gli interessati²⁵.

3.4 Ambito oggettivo del trattamento

Nell’ambito del contesto condominiale possono essere trattate soltanto le informazioni personali pertinenti e limitate alle finalità di gestione e amministrazione delle parti comuni. Le informazioni trattate possono riguardare, non solo tutta la compagine condominiale unitariamente considerata (ad esempio, i dati relativi a consumi collettivi del Condominio), ma possono riferirsi anche a ciascun partecipante²⁶, individualmente considerato; 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 (per verificare la validità delle deliberazioni assembleari), eventuali ulteriori dati necessari al calcolo delle spese condominiali.

In questo ambito, non possono essere invece fatti rientrare 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.

Esempio: Non sono conformi alla disciplina di protezione dei dati le prassi, ad esempio, di 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”.

²⁵ Vedi, *infra*, par. 3.5.

²⁶ Si tenga conto che nel contesto condominiale, sulla base della pertinente disciplina civilistica, vanno oggi ricompresi non solo i condòmini (titolari del diritto di proprietà) ma anche gli inquilini-conduttori, i quali in alcune ipotesi hanno il diritto di intervenire in assemblea e, anche al di fuori di queste ipotesi, in giurisprudenza si è affermata la “legittimazione derivata” degli inquilini dello stabile alla conoscenza di quelle informazioni che, come nel caso della tutela della stabilità e della sicurezza dell’edificio, coinvolgono i loro interessi (cfr. Cassazione n. 19327 del 2020 “quand’anche tali informazioni fossero state comunicate anche ad alcuni “inquilini non condòmini” [...] ed esclusivamente collegando tale circostanza all’avvenuta inserzione del comunicato nelle cassette delle lettere dei residenti dello stabile, le informazioni predette sono state comunque condivise con soggetti che possedevano uno specifico titolo contrattuale e una legittimazione derivata dal loro dante causa”).

Nel caso poi in cui i trattamenti effettuati in ambito condominiale coinvolgano anche soggetti terzi rispetto ai condòmini, è importante verificare sempre la presenza di idonei presupposti (base giuridica) e prevedere modalità per fornire agli stessi un’idonea informativa.

Gli estremi identificativi delle utenze telefoniche intestate ai condòmini o ai loro familiari, così come l’indirizzo di posta elettronica, non possono essere annoverati tra i dati oggetto di necessaria e obbligatoria comunicazione all’interno del Condominio. La loro utilizzabilità, è pertanto subordinata al consenso dell’interessato, salva la loro utilizzabilità qualora presenti in elenchi pubblici.

Occorre poi considerare che l’inserimento di indirizzi di posta elettronica e di recapiti in elenchi pubblici consente, in linea generale, la loro utilizzabilità ma, nel caso di comunicazioni legate alle incombenze condominiali, per il loro stretto contatto con questioni legate alla vita privata della persona, è necessario prestare una particolare attenzione al rispetto del principio di finalità (di cui *infra*, par. 3.4), per cui il loro utilizzo potrebbe, in relazione al caso concreto, presentare profili di violazione della materia²⁷.

L’amministratore deve assicurarsi che tali comunicazioni avvengano pertanto secondo modalità che garantiscano la riservatezza dei soggetti partecipanti alla compagine condominiale e, in ogni caso, tenere presente il principio di proporzionalità nella selezione e l’utilizzo dei recapiti a lui disponibili (anche con riferimento a frequenze e ad orari) considerando, ad esempio, che l’utilizzo di alcuni recapiti può essere opportuno solo in casi di necessità ed urgenza (soprattutto per evitare situazioni di pericolo o danni incombenti), mentre, di norma (per le attività ordinarie), l’amministratore dovrà astenersi da utilizzare indirizzi non collegati alle comunicazioni condominiali, anche al fine di diminuire il rischio di divulgazione delle informazioni a terzi²⁸.

Non va peraltro escluso che, in situazioni di emergenza, l’amministratore, sulla base, ad esempio, dell’obbligo di cui *“compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell’edificio”* (art. 1130, comma 1, n. 4), codice civile), nell’urgenza di situazioni che gli impongono di attivarsi a tutela del Condominio per garantire la sicurezza delle parti comuni (si pensi al rischio di crollo improvviso, ad invasioni straordinarie di roditori, o insetti), conferisca alle autorità preposte dati dei condòmini (ad esempio il numero di telefono), sempre qualora non vi siano alternative ugualmente efficaci.

Discorso leggermente diverso, invece, potrebbe valere per la condivisione, da parte dell’amministratore, del numero di telefono dei consiglieri di Condominio che, data la loro funzione -cristallizzata a livello normativo- di farsi portatori delle esigenze dei condòmini, nonché di essere prontamente informati delle criticità della collettività condominiale, potrebbe essere fornito ai condòmini, dietro motivata richiesta.

Rimangono esclusi dall’ambito oggettivo dei trattamenti di dati personali effettuati all’interno dell’ambito condominiale, invece, tutte le operazioni che i singoli condòmini effettuano nell’esercizio di attività a carattere esclusivamente personale o domestico, quale, ad esempio, la predisposizione fra i condòmini di una chat privata per agevolare la circolazione di informazioni, su libera scelta e senza pregiudizio per i condòmini non partecipanti.

In generale, va poi rammentato che costituiscono dati personali, ad esempio, il nome ed il cognome ed i dati di contatto dei condòmini e dell’amministratore²⁹ i numeri di targa delle

²⁷ 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.

²⁸ Tale regola è espressione dei principi di finalità e di integrità e riservatezza di cui al par. 3.5.

²⁹ In particolare, si ricorda che le informazioni trattate possono riguardare non solo tutta la compagine condominiale unitariamente considerata (ad esempio, i dati relativi a consumi collettivi del Condominio), ma possono altresì riferirsi a ciascun partecipante, individualmente considerato, in quanto necessarie ai fini dell’amministrazione comune: queste

autovetture parcheggiate nel cortile condominiale, le immagini delle persone riprese mediante sistemi di videosorveglianza installati nelle aree comuni per esigenze di tutela e sicurezza.

Non va inoltre escluso che la gestione degli affari del Condominio comporti anche il trattamento dei dati personali di natura particolare o di dati relativi a condanne penali e reati.

Esempi: si pensi al caso in cui l’assemblea debba deliberare l’abbattimento delle “barriere architettoniche” che rendono difficoltoso l’accesso a un condomino diversamente abile, ovvero abbia necessità 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 subito danni negli spazi condominiali o, ancora, nell’ipotesi di accesso a dati relativi a condanne riportate da soggetti nelle controversie in cui il Condominio è parte.

In queste ipotesi, premesso che il trattamento è consentito esclusivamente nel caso in cui tali dati siano indispensabili ai fini dell’amministrazione del Condominio, chiunque sia preposto al loro trattamento in ambito condominiale dovrà osservare particolari cautele e adottare le garanzie appropriate al caso³⁰ (v. artt. 9 e 10 RGPD).

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.

3.5. Principi generali e i presupposti di liceità del trattamento.

Principio di liceità

Il Condominio può trattare dati personali secondo il principio di liceità, ossia solo in presenza di una delle basi giuridiche di cui all’art. 6 del RGPD, tra cui le norme di legge del settore e delle altre disposizioni di carattere generale.

Si ricorda che i principali presupposti di liceità riscontrabili in ambito condominiale sono: l’adempimento di un obbligo legale (art. 6, lett. c) del RGPD), il trattamento necessario all’esecuzione di un contratto di cui l’interessato è parte o all’esecuzione di misure precontrattuali adottate su richiesta dello stesso (art. 6, lett. b) del RGPD); il perseguimento del legittimo interesse del titolare del trattamento o di terzi, a condizione però che non prevalgano gli interessi o i diritti e le libertà fondamentali dell’interessato che richiedono la protezione dei dati personali (art. 6, lett. f) del RGPD), nonché il consenso legittimamente manifestato (e documentato) dell’avente diritto in rapporto a una o più specifiche finalità (art. 6, lett. a) del RGPD).

Il Condominio e, in proprio o per suo conto, l’amministratore effettuano i trattamenti di dati personali sulla base di una delle condizioni di liceità previste dall’art. 6, par. 1, del RGPD (a cui si aggiungono in caso di categorie particolari di dati personali gli artt. 9 e 10 del RGPD), nel rispetto della normativa di settore.

Affinché il trattamento di dati personali effettuato nell’ambito dell’attività di amministrazione del Condominio si svolga nell’osservanza del principio di liceità (art. 6 del RGPD), in termini generali, possono formare oggetto di trattamento, da parte della compagine condominiale unitariamente considerata, di regola le sole informazioni personali pertinenti e necessarie rispetto allo svolgimento delle attività di gestione ed amministrazione delle parti comuni ed idonee a determinare, secondo le disposizioni del codice civile (artt. 1117 ss. c.c.), le posizioni

ultime consistono, ad esempio, nei dati anagrafici e negli indirizzi dei partecipanti, elementi la cui reciproca conoscenza può risultare indispensabile per consentire (di) verificare la validità delle deliberazioni dalla stessa adottate (ad esempio, ai fini dell’impugnazione ex art. 1137 c.c.).

³⁰ Vedi il Provvedimento del 23 marzo 2023 (doc web. n. 9885127).

di dare ed avere dei singoli partecipanti (siano essi proprietari o usufruttuari: cfr. art. 67 disp. att. c.c.)³¹.

Tali considerazioni non sono invece applicabili quando si esca al di fuori dell’ambito condominiale, o trattando dati di soggetti esterni a tale realtà, oppure in caso di comunicazione a terzi o diffusione dei dati dei condòmini.

In esecuzione di un obbligo di legge vi sono, tra le altre attribuzioni di cui al 1130, nella specie n. 2 e ss, gli obblighi di consegna della documentazione alla fine del mandato dell’amministratore, laddove rientra più propriamente nell’esecuzione di obblighi contrattuali il trattamento dati del servizio di manutenzione caldaia condominiale o impresa di servizi di pulizia del Condominio.

D’altra parte, un interesse legittimo “qualificato” dalla previsione di cui all’art. 1122-ter c.c. può sussistere nella decisione assembleare relativa all’installazione di telecamere all’interno degli ambienti condominiali³².

³¹ Tale impostazione è stata, recentemente, fatta propria anche dalla giurisprudenza di legittimità, con riguardo al caso dell’amministratore che procede a comunicare a una serie di soggetti residenti nel condominio le iniziative intraprese nei confronti di opere abusive riferibili un condòmino. *“Le informazioni [...] riguardavano attività da lui svolte in qualità di amministratore a tutela delle parti comuni, ossia la diffida da lui rivolta al sig. P. e la presentazione di un esposto denuncia con riferimento a opere ritenute abusive, erano state comunicate da parte dell’amministratore ai condòmini dello stabile e attenevano appunto alla regolarità edilizia delle opere intraprese nel condominio. Quand’anche tali informazioni fossero state comunicate anche ad alcuni “inquilini non condòmini” [...] le informazioni predette sono state comunque condivise con soggetti che possedevano uno specifico titolo contrattuale e una legittimazione derivata dal loro dante causa alla tutela della stabilità e della sicurezza dell’edificio ove risiedono. L’illecito dedotto sub d) ed e), punto 2), riguardava la trasmissione della lettera 6/6/2013 del Comune di Napoli ai dodici condòmini dello stabile di via (OMISSIS) e a una serie di Autorità pubbliche (Carabinieri, ai Vigili Urbani, al Sindaco, all’Assessore alla legalità, alla Questura e all’Ufficio Antiabusivismo). Anche in questo caso la circolazione delle informazioni aveva riguardato soggetti, i condòmini di via (OMISSIS), che avevano fatto valere stragiudizialmente ragioni di opposizione alle opere lesive del vincolo ferroviario e una serie, magari sovrabbondante, di pubbliche autorità, tutte competenti in tema di rispetto delle norme legali in tema di regolarità edilizia”* (Cass. civ., Sez. I, Ordinanza, 17/09/2020, n. 19327).

³² L’attivazione di un sistema di videosorveglianza in ambito condominiale, ad esempio, può avvenire solo in presenza della delibera assembleare di cui all’art. 1122-ter del c.c., attraverso la quale sia attestata la sussistenza dell’interesse legittimo del Condominio e si individuino le aree comuni, interne al Condominio, che potranno essere oggetto di ripresa. L’installazione di un sistema di videosorveglianza, in assenza di adeguata delibera condominiale, comporta pertanto un trattamento illecito di dati personali perché è effettuato in violazione del principio di liceità. Vedi il Provvedimento del 26 ottobre 2023 (doc. web n. 9960920) *“Con riferimento (...) al trattamento effettuato a mezzo del sistema di videosorveglianza, si osserva che, dall’esame complessivo della documentazione acquisita nel corso del procedimento, è emerso che l’installazione delle telecamere presso il Condominio è stata disposta direttamente dall’amministratore (sig. XX), in assenza della delibera condominiale prevista dall’art. 1122-ter c.c., essendosi lo stesso limitato, in occasione dell’assemblea del 12/12/2019, “a invitare i condòmini a produrre preventivi per la messa in opera di telecamere idonee alla tutela dello spazio esterno condominiale” (all. 2 al verbale di operazioni compiute). L’assenza di una delibera condominiale, in relazione alla specifica questione, ha fatto sì che l’amministratore abbia operato al di fuori dei compiti a lui attribuiti dalla normativa (l’art. 1130 c.c., infatti, nell’elencare i compiti propri dell’amministratore, individua, al primo punto, proprio l’esecuzione delle delibere assembleari, riconoscendogli una certa autonomia, solo per ciò che concerne la gestione ordinaria, la disciplina dell’uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell’interesse comune). A ciò si aggiunga come dagli atti risulti che l’amministratore del Condominio si sia occupato di fare installare le telecamere, definendone anche l’angolo visuale, e si sia dotato di un’applicazione per visionare le immagini attiva sul proprio smartphone, previo inserimento di credenziali di autenticazione a lui solo conosciute. Tali circostanze, esaminate nel loro complesso, assumono particolare rilievo ai fini della corretta individuazione del titolare del trattamento e della connessa imputabilità delle responsabilità derivanti dall’inosservanza della disciplina in materia di protezione dei dati personali, contribuendo a qualificare, in questo caso, l’amministratore (e non il Condominio) come titolare del trattamento. Ciò posto, ne deriva che il trattamento dei dati personali in questione sia stato effettuato dall’amministratore in assenza di un idoneo presupposto di liceità, ai sensi dell’art. 6 del Regolamento. Se, infatti, il perseguimento di un legittimo interesse del titolare a tutelare la proprietà da furti o atti vandalici, poteva essere perseguita dal Condominio mediante l’installazione dell’impianto di videosorveglianza a fronte della necessità della misura, rapportata a una situazione di rischio reale e sulla base di adeguato bilanciamento con i diritti e le libertà fondamentali degli interessati, si osserva invece come il trattamento realizzato dall’amministratore, al contrario, non sia sorretto da nessuna di tali circostanze. Infatti, non risulta in capo all’amministratore un legittimo interesse, effettivo e attuale, nonché collegato a una situazione di reale difficoltà, che gli consenta di effettuare lecitamente il trattamento per mezzo delle videocamere.*

Infine, il consenso, potrà venire in soccorso per tutte quelle attività, sulle quali vi è necessità che il consenso sia espresso nelle modalità “individualizzate” data la non sufficienza degli altri presupposti giustificativi a fondare il trattamento in questione, come nel caso della registrazione dell’assemblea condominiale, o in caso il trattamento coinvolga terzi al di fuori di un rapporto qualificato con il Condominio³³.

Nel caso di affissioni nella bacheca condominiale, o comunque in aree condominiali accessibili a soggetti terzi, il Garante ha avuto più volte occasione di evidenziare che il trattamento delle predette informazioni deve avvenire escludendo i dati personali dei condòmini, dato che tali comunicazioni, in forza del principio di proporzionalità, possono essere effettuate con modalità parimenti efficaci ma meno invasive, ricorrendo, ad esempio, a forme di comunicazione individualizzata nei confronti dei condòmini³⁴.

In merito alla prassi, alquanto diffusa nel contesto condominiale, consistente nella registrazione mediante l’utilizzo di supporti audiovisivi (c.d. videoregistrazione) o mediante la riproduzione vocale su nastro magnetico o altro supporto (c.d. registrazione fonografica), da parte dello stesso amministratore, dello svolgimento dell’assemblea condominiale, senza che sia stata preventivamente fornita alcuna autorizzazione in tal senso dai partecipanti alla stessa,

Ciò posto, si rileva che il trattamento in questione è illecito perché effettuato in violazione dei principi generali di liceità, correttezza e trasparenza (art. 5, par. 1, lett. a) del Regolamento) nei confronti di tutti gli interessati (condòmini e non) nonché in assenza di un idoneo presupposto di legittimità ai sensi dell’art. 6 del Regolamento.

³³ Nel caso in cui vengano utilizzati dati riferibili a soggetti terzi rispetto ai condòmini è necessario verificare di avere assolto agli obblighi previsti dagli artt. 13 e 14 RGPD e, quando necessario, di aver acquisito il consenso dell’avente diritto.

Pertanto, al di fuori dei casi nei quali il soggetto terzo abbia espresso il proprio consenso, in assenza di ulteriori presupposti di liceità del trattamento, nell’ambito di comunicazioni come quella dell’invio del resoconto del verbale dell’assemblea contenente dati personali di terzi, grava in capo all’amministratore condominiale (in qualità di titolare del trattamento) l’obbligo di osservare le modalità più opportune affinché l’esercizio dei compiti a lui affidati dalla legge si svolga nel rispetto della normativa in materia di trattamento dei dati personali, cioè, anche procedendo, se del caso, all’oscuramento dei dati personali di terzi presenti all’interno di tali comunicazioni.

³⁴ Vedi il Provvedimento del 18 giugno 2009 (doc. web. n. 1635704) “*l’esposizione nella bacheca condominiale dell’informazione relativa al comportamento tenuto da alcuni condòmini –consistente nell’inosservanza dell’invito a rimuovere i veicoli dall’area comune (per consentire l’esecuzione di lavori autorizzati da previa delibera assembleare)– indirettamente individuabili mediante i riferimenti alla collocazione dei rispettivi veicoli in posti-auto numerati, delle targhe dei medesimi unitamente alle fotografie degli stessi (elementi tutti contenuti nella comunicazione esposta nella menzionata bacheca condominiale) costituisce un trattamento di dati personali (...) il trattamento delle predette informazioni da parte del Condominio, in base agli elementi allo stato in atti, avrebbe potuto essere effettuato con modalità parimenti efficaci ma meno invasive, ricorrendo a forme di comunicazione individualizzata nei confronti dei condòmini che non avevano tempestivamente provveduto a rimuovere il veicolo, ovvero ricorrendo a un invito a provvedervi, pur affisso nella bacheca, ma privo di riferimenti atti ad identificare gli interessati*”.

Similmente, Provvedimento del 20 novembre 2008 (doc. web. n. 1576139) relativo alla diffusione, a mezzo affissione, nella bacheca condominiale, di un avviso redatto dall’amministratore *pro-tempore* in nome e per conto del Condominio, contenente la formale disdetta del suddetto contratto di locazione nei confronti del soggetto e la contestuale intimazione al rilascio dell’immobile alla citata scadenza da parte della stessa compagine condominiale, ancorché per il tramite dell’amministratore *pro-tempore*, in cui viene affermato che l’ “avviso in questione avrebbe potuto essere comunicato agli altri condòmini con modalità alternative all’affissione nella bacheca condominiale, quali l’inserimento nelle cassette postali di una comunicazione individualizzata”. Ancora, Provv. del 21 febbraio 2008 (doc. web. n. 1500845), secondo cui “*l’affissione in spazi condominiali accessibili al pubblico di avvisi contenenti dettagliati dati personali degli utenti (nel caso di specie i condòmini interessati), consentendo a una serie indeterminata di soggetti di prendere conoscenza degli stessi, integra una diffusione di dati personali - estremi delle bollette invecchiate: periodo, importo totale della bolletta, importo pagato, importo residuo, scadenza - e che tali informazioni rientrano nella nozione di dato personale (...) che risulta eccedente rispetto alla finalità, lecita, di comunicazione della sospensione del servizio in questione ai soli utenti interessati*”.

Tale impostazione è stata pacificamente confermata dalla giurisprudenza di legittimità, tra cui, ex multis, Cass. 7 ottobre 2022, n. 29323: “la disciplina del codice in materia di protezione dei dati personali [...] prescrivendo che il trattamento dei dati personali avvenga nell’osservanza dei principi di proporzionalità, di pertinenza e di non eccedenza rispetto agli scopi per i quali i dati stessi sono raccolti (v. Cass. Sez. 1 n. 18443-13), non consente che gli spazi condominiali, aperti all’accesso di terzi estranei rispetto al Condominio, possano essere utilizzati per la comunicazione di dati personali riferibili al singolo condòmino; ne consegue che - fermo restando il diritto di ciascun condòmino di conoscere, anche di propria iniziativa, gli inadempimenti altrui rispetto agli obblighi condominiali - l’affissione nella bacheca dell’androne condominiale, da parte dell’amministratore, dell’informazione concernente le posizioni di debito del singolo condòmino costituisce un’indebita diffusione di dati personali, come tale fonte di responsabilità civile”.

siccome la registrazione viene effettuata dal medesimo nell’esercizio della propria attività professionale e nell’interesse dell’intera compagine condominiale, non trattandosi di attività “a carattere esclusivamente personale o domestico” ai sensi l’art. 2, par. 2, lett. c) del RGPD, trova applicazione la disposizione di cui all’art. 6, par. 1, lett. a) del RGPD, ed è dunque necessario ottenere il consenso informato di tutti i partecipanti e conservare la documentazione registrata adottando adeguate misure di sicurezza.

- Principio di correttezza

Il principio di correttezza impone che in ambito condominiale i dati personali siano trattati senza porre in essere condotte che violino il principio di buona fede nei rapporti tra i consociati e, pertanto, anche se in presenza di un presupposto di liceità, tenendo conto delle libertà, diritti e dignità dell’interessato.

Esempio: condotta dell’amministratore di Condominio che procede a comunicare all’ente impositore la documentazione relativa all’obbligo di versamento di una tassa da parte di un condòmino, nonostante la richiesta specifica del condòmino di volervi adempiere personalmente³⁵.

Tale principio, peraltro, si rivela spesso di fondamentale importanza proprio per le attività poste in essere dall’amministratore nella veste di titolare del trattamento dei dati personali, laddove la sua formazione professionale (o comunque la natura dell’incarico) impongono che, seppur alcuni trattamenti non appaiono immediatamente illeciti, egli prescelga comunque l’opzione che consenta la piena salvaguardia dei diritti fondamentali degli interessati, siano essi appartenenti alla compagine condominiale sia, a maggior ragione, si tratti di soggetti terzi rispetto al condominio.

Esempio: si pensi al caso in cui l’amministratore, nell’esercizio dei suoi poteri di curare l’osservanza del regolamento di Condominio (e di adottare i conseguenti provvedimenti), ai sensi dell’art. 1130, n. 1), c.c. e art. 1133 c.c., inviti un condòmino al rispetto dei divieti regolamentari di utilizzazione delle parti comuni; l’amministratore, seppur pienamente legittimato ad effettuare tali comunicazioni, deve assicurarsi che esse avvengano secondo modalità che garantiscano la riservatezza dei soggetti partecipanti alla compagine condominiale, privilegiando i recapiti forniti dal condòmino per le comunicazioni personali (ad es. e-mail).

In generale, per l’invio di ogni avviso (ad esempio il sollecito al pagamento della rata condominiale), l’amministratore deve tenere presente l’orientamento del Garante³⁶ secondo cui il titolare, nel rispetto dei principi di liceità, correttezza e trasparenza e di minimizzazione dei dati (art. 5, par. 1, lett. a) e c), del Regolamento), utilizzi esclusivamente il domicilio digitale specificamente preposto a ricevere le comunicazioni di natura personale, con divieto dell’utilizzo, invece di indirizzi predisposti alla ricezione di comunicazioni di tipo professionale, ciò anche al fine di limitare il rischio per la riservatezza del destinatario (considerato che nell’ambito professionale vi è la possibilità che terzi vengano a conoscenza delle informazioni personali di cui all’oggetto della missiva).

- Principio di trasparenza

Il Condominio e tutti i soggetti che in quest’ambito sono chiamati ad applicare la disciplina di protezione dei dati personali devono rispettare il principio di trasparenza, le cui regole, meglio esplicitate dall’art. 12 RGPD e ss., impongono che agli interessati siano fornite informazioni chiare sui trattamenti dei loro dati personali, a prescindere dalla base giuridica individuata.

35 Provvedimento 19 febbraio 2009, doc. web 1601650.

36 Cfr., tra gli altri, provv. n. 369 del 14 ottobre 2021 “Parere sullo schema di d.P.C.M., da adottare ai sensi dell’art.26, comma 15, del d.l. 16 luglio 2020, n. 76, in materia di Piattaforma per la notificazione degli atti della pubblica amministrazione - 14 ottobre 2021”, doc. web n. 9716841”.

Ad esempio, nel caso di partecipazione di terzi chiamati a presenziare la riunione dell’Assemblea, occorre fornire agli stessi -anche in forma orale- le altre indicazioni previste dagli artt. 13 e 14 RGPD³⁷. Anche in occasione della stipula di un contratto con eventuali dipendenti del Condominio, dovrà essere fornita all’interessato un’adeguata informativa in relazione al trattamento dei dati personali.

- Limitazione delle finalità

In base al principio di limitazione delle finalità, in ambito condominiale i dati personali dei condòmini potranno, di norma, essere trattati per il conseguimento delle finalità di cui al 1117 c.c. e seguenti afferenti alla amministrazione e gestione della cosa comune³⁸.

Ciò, in concreto, può comportare le operazioni di trattamento dei dati personali legate alla convocazione³⁹ e funzionamento dell’assemblea, alla ripartizione delle spese condominiali, alla tenuta del registro di anagrafe, alle eventuali esigenze di tutela degli interessi e dei diritti in giudizio e, in generale, a tutte quelle necessarie ai fini dell’amministrazione comune⁴⁰.

Ogniqualevolta, invece, si svolgano operazioni relative a finalità ultronee rispetto a quelle citate (ad es. finalità di marketing), occorre operare una valutazione complessiva in merito al trattamento ed assicurarsi che esso sia conforme ai principi in materia di trattamento dei dati personali.

Per quanto riguarda i lavoratori alle dipendenze del Condominio, le finalità sono quelle legate al corretto inquadramento e svolgimento del rapporto di lavoro e di tutti gli adempimenti previsti dalla disciplina di settore.

Tali finalità dovranno essere inserite nell’informativa, fornita all’interessato al momento della raccolta dei dati o al primo momento di contatto; nel caso in cui si individuassero successivamente trattamenti ulteriori, tale informativa andrà di conseguenza integrata.

- Principio di minimizzazione

In base al principio di minimizzazione, possono essere trattate soltanto le informazioni personali pertinenti e non eccedenti le finalità di gestione e amministrazione delle parti comuni.

A tal fine si deve tenere conto del principio secondo cui i trattamenti devono essere impostati riducendo al minimo l’utilizzazione di dati personali, in modo da escluderne il trattamento, quando le finalità perseguite nei singoli casi possono essere realizzate mediante dati anonimi od opportune modalità che permettano di identificare l’interessato, solo in caso di necessità. In generale andrebbe tenuto presente che andrebbero aggiornati ed eliminati tutti quei trattamenti di cui non se ne ravvisa una reale necessità.

³⁷ Provvedimento 9 settembre 2010, doc. web 1758751.

³⁸ Vedi *infra*, par. 3.3.

³⁹ Si pensi alla richiesta di identificare i soggetti convenuti in assemblea.

⁴⁰ Le informazioni trattate possono essere riferibili al Condominio o a ciascun partecipante, individualmente considerato, possono essere trattate per la finalità di gestione ed amministrazione del Condominio, per cui, al fine di esercitare i controlli in ordine all’esattezza dell’importo dovuto a titolo di contributo per la manutenzione delle parti comuni e per l’esercizio dei servizi comuni, ciascun partecipante può essere informato in ordine all’ammontare della somma dovuta dagli altri; in ragione delle regole sul mandato, che (per costante giurisprudenza) trovano applicazione per regolare il rapporto tra i partecipanti e l’amministratore, questi informa i singoli partecipanti degli eventuali inadempimenti, sia nelle usuali forme del rendiconto annuale (art. 1130 c.c.), come pure, in ogni tempo, a seguito dell’esercizio del potere di vigilanza e controllo spettante a ciascun partecipante al Condominio sull’attività di gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni (cfr. Cass., 26 agosto 1998, n. 8460; Cass., 29 novembre 2001, n. 15159; Cass., 19 settembre 2014, n. 19800; Cass., 22 luglio 2022, n. 22958; Cass. 7 ottobre 2022, n. 29323; v. altresì, Prov. Garante 16 luglio 2003).

Documento di indirizzo relativo al “Trattamento dei dati personali nell’ambito del condominio” - Consultazione

I dati personali dei condòmini possono essere trattati, di norma per il tramite dell'amministratore, ad esempio, soltanto per le finalità di gestione e amministrazione delle parti comuni e ove l'utilità delle informazioni sia strettamente collegata a tale finalità.

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 proprietà⁴¹, 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.

Non è consentito, ad esempio, richiedere ai condòmini dati ulteriori e non necessari allo svolgimento dell'incarico di amministrazioni, quali età, stato civile, professione, preferenze sessuali o politiche, abitudini di vita o rapporti di amicizia e parentela, nonché riportare in fogli cartacei o elettronici condominiali, vicino a nomi di condòmini o inquilini, annotazioni personali.

Il principio di minimizzazione, in ultima analisi, restringe ulteriormente gli ambiti operativi che sono affidati all'amministratore dalla disciplina di settore, imponendo a questi di selezionare (in quanto lecite) sole le modalità che soddisfano adeguatamente la riservatezza dei condòmini e richiedendo il compimento di una serie di valutazioni preliminari volte a selezionare le informazioni pertinenti rispetto alle finalità proprie del suo mandato.

Si pensi all'ipotesi, citata, di registrazione dell'assemblea condominiale dove, visto l'obbligo di redazione del verbale, appare -in via generale e al di fuori di specificità tipiche del caso concreto- coerente con il principio di minimizzazione che l'amministratore prescelga, fra le modalità astrattamente alternative, ad esempio, quella di registrare (alla fine dell'assemblea), in maniera sintetica, solo la parte strettamente deliberativa e non l'intero svolgimento

⁴¹ A seguito della riforma del 2012 si ritiene da escludere qualsiasi obbligo per l'amministratore di verificare presso i Registri pubblici ed estrarre documenti -quale l'atto notarile- al fine di appurare la qualifica di proprietario del nuovo condòmino. Sul punto il dettato normativo (1130 c.c.) richiede un'attivazione in capo al nuovo proprietario, il quale assolverà il proprio onere dando notizia all'amministratore di Condominio dell'avvenuto trasferimento, oltre che tramite la trasmissione della copia autentica dell'atto di cessione, anche mediante la c.d. dichiarazione di avvenuta stipula rilasciata dal notaio rogante, purché essa risulti provvista di tutte le indicazioni utili all'amministratore ai fini della tenuta del registro dell'anagrafe condominiale (cfr. Nota del 20 settembre 2017, doc. web n. 8990427, presente in Newsletter 30/10/2017, doc. web n. 7054700). Che non sia necessario richiedere copia dell'atto di compravendita ai fini della determinazione della posizione di condòmino v. già Provvedimento del 19 febbraio 2015 “Condominio Villa Rose” (doc. web. n. 3858451): *“l'art. 1130 comma 1 punto n. 6 del codice civile, così come modificato dalla legge 11 dicembre 2012 n. 220, impone all'amministratore di Condominio di redigere il registro di anagrafe condominiale nel quale devono essere riportate le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale, della residenza o domicilio e dei dati catastali di ciascuna unità immobiliare, prevedendo che in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni da parte degli interessati, i dati vengano richiesti con lettera raccomandata indirizzata agli stessi, salvo prevedere, in caso di omessa o incompleta risposta, il diritto del medesimo di acquisirle autonomamente ponendo il relativo costo a carico dei responsabili; rilevato che le predette informazioni devono essere raccolte e trattate nel rispetto dei principi dettati dal Codice, con particolare riguardo ai principi di proporzionalità, pertinenza e non eccedenza e che pertanto, come emerso da quanto riportato nella newsletter del Garante n. 387 del 23 aprile 2014, ciò vale ad escludere la sussistenza, in capo ai condòmini, dello specifico obbligo di allegare atti o copie di essi a riprova delle dichiarazioni rese; rilevato che, nel caso in esame sulla base della documentazione depositata, risulta che la richiesta di informazioni avanzata dall'amministratore di Condominio successivamente all'acquisizione della proprietà dell'immobile in capo al ricorrente, anziché limitarsi alla sola comunicazione dei dati da inserire nel registro, era diretta ad ottenere copia dell'atto di compravendita, con ciò esulando dall'ambito di applicazione della norma; rilevato infine che l'amministratore di Condominio, a fronte della mancata trasmissione dell'atto di compravendita, anziché chiedere all'interessato la comunicazione delle proprie generalità, si è autonomamente attivato al fine di reperire talo atto presso i pubblici registri, con ciò ponendo in essere un trattamento eccedente rispetto a quanto previsto dalla citata normativa”.*

Resta salvo, però, quanto previsto in capo all'amministratore dall'art. 1130 comma 1 punto n. 6 del codice civile, ultima parte, ossia *“in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili”.*

dell’assemblea (vieppiù dato che la finalità di fornire la prova della volontà espressa dall’Assemblea è già dalla legge affidata allo strumento del verbale di assemblea)⁴².

- Principio di esattezza

Coloro che trattano dati personali nel Condominio, nell’ambito delle rispettive prerogative, dovranno verificare il costante aggiornamento dei dati personali, adottando tutte le misure ragionevoli atte a garantire tale finalità.

Si pensi, ad esempio, all’importanza di aggiornare l’anagrafe condominiale, in capo all’amministratore⁴³, per evitare l’invio di comunicazioni non più sostenute da idonea base giuridica, in quanto dirette a soggetti ormai fuoriusciti dalla compagine condominiale.

Si può inoltre pensare all’obbligo dell’amministratore di Condominio di individuare correttamente coloro ai quali deve essere inviata la convocazione all’assemblea, affinché la stessa possa legittimamente deliberare, evitando l’invio a soggetti non più legittimati a partecipare, come in caso di notifica all’ex convivente non più residente nell’immobile in cui, oltre che dal punto di vista del possibile annullamento della delibera assembleare, potrebbe porsi il problema di un trattamento di dati personali contrario al principio di esattezza.

- Limitazione della conservazione

A fronte del principio di limitazione della conservazione, i dati devono essere conservati in una forma che consenta l’identificazione degli interessati per un arco di tempo non superiore al conseguimento delle finalità per le quali sono trattati.

Al di là dei casi in cui sia la legge a stabilirne la conservazione entro un certo limite temporale, compete di norma al titolare stabilire per quanto tempo, relativamente ad ogni trattamento, conservare i dati personali.

Ha spesso sollevato dubbi la tematica della conservazione di documenti da parte dell’amministratore, soprattutto in caso di decadenza o comunque interruzione del rapporto di mandato con il Condominio.

Sul punto è intervenuta la riforma del 2012, chiarendo che rientra tra le attribuzioni dell’amministratore di Condominio anche *“conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo*

⁴² Si rammenta, al proposito, che, con specifico riferimento al presupposto di liceità del legittimo interesse, la valutazione di ciò che è “necessario” comporta la verifica se, nella pratica, i legittimi interessi al trattamento dei dati perseguiti non possano essere ragionevolmente conseguiti altrettanto efficacemente con altri mezzi meno restrittivi dei diritti e delle libertà fondamentali degli interessati; di talché se esistono alternative ragionevoli, altrettanto efficaci, ma meno intrusive, il trattamento non può essere considerato “necessario” (cfr. CGUE, sentenza del 4 luglio 2023, causa C-252/21, Meta/Bundeskartellamt, punto 108).

In tale contesto, la CGUE ha espressamente ricordato che la condizione relativa alla necessità del trattamento deve essere esaminata in combinato disposto con il principio di “minimizzazione dei dati” sancito dall’articolo 5, paragrafo 1, lettera c), RGPD, in base al quale i dati personali devono essere “adeguati, pertinenti e limitati a quanto necessario in relazione alle finalità per le quali sono trattati”; ossia che un trattamento dovrebbe essere effettuato solo nella misura strettamente necessaria ai fini dell’interesse legittimo individuato (cfr. CGUE, sentenza del 7 dicembre 2023, cause riunite C-26/22 e C-64/22, SCHUFA Holding, punto 88).

⁴³ A seguito della riforma del 2012 non sussiste più alcun dubbio sul fatto che di tale onere di tenuta di tale registro (distinto dall’obbligo di tenuta di cui all’art. 30 RGPD) ed aggiornamento sia investito l’amministratore di Condominio, rendendo il principio di esattezza dei dati personali particolarmente pregnante in questo ambito. Chiara è la disposizione contenuta nell’art. 1130 cod. civ. nella parte in cui riconosce all’amministratore la possibilità di richiedere con “lettera raccomandata” le informazioni necessarie alla costituzione del registro, ma nei casi di “inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni”, quindi successivamente all’inoltro di una prima richiesta ai condomini di rendere tali informazioni; prevedendo altresì che, qualora a seguito dell’inoltro di tale lettera raccomandata, non pervenga alcuna risposta o quest’ultima sia incompleta, l’amministratore acquisirà le informazioni necessarie “addebitandone il costo ai responsabili” (ad esempio accedendo ed effettuando ricerche presso pubblici uffici).

dell'edificio e del Condominio⁴⁴” (1130 cc. n.8) e, relativamente ai documenti giustificativi di spesa, Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione” (1130 bis) e comunque “alla cessazione dell’incarico l’amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al Condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi” (art. 1129, comma 8, c.c).

Anche per il trattamento di videosorveglianza posto in essere dal Condominio, dovrà essere stabilito, con le opportune modalità (es. delibera condominiale, nomina a eventuale responsabile esterno e tenuta dei registri cui all’art. 30 RGPD), il termine di conservazione delle immagini, anche in relazione alle finalità che hanno determinato l’installazione di impianti di videosorveglianza.

- Integrità e riservatezza

In base al principio di integrità e riservatezza, i dati personali devono essere trattati in maniera da garantire un’adeguata sicurezza dei dati personali, compresa la protezione, mediante misure tecniche e organizzative adeguate, da trattamenti non autorizzati o illeciti e dalla perdita, dalla distruzione o dal danno accidentali.

Tale principio, declinato più analiticamente dall’art. 32 RGPD, impone non solo al titolare ma anche al responsabile del trattamento di approntare le misure tecniche ed organizzative adeguate a garantire un livello di sicurezza adeguato al rischio.

Sarà pertanto cura dell’amministratore, sia che operi in qualità di titolare o di responsabile del trattamento, configurare i sistemi informativi secondo gli idonei accorgimenti di tipo tecnico (antivirus, firewall, crittografia e backup) e organizzativo (predisporre le idonee policies per il personale alle proprie dipendenze, comprensive delle modalità di estrazione dei dati personali in caso di esercizio dei diritti di cui agli artt. 15 e ss. RGPD). Similmente, per quanto riguarda gli archivi cartacei sarà sua cura predisporre forme di sicurezza sufficienti rispetto a furti ed altri eventi che comportino la perdita dei dati (ad es. incendio).

- Il principio di accountability

Il principio di accountability rappresenta una disposizione chiave del RGPD.

Siccome è affidato al titolare il compito di decidere autonomamente le modalità, le garanzie e i limiti del trattamento dei dati personali, nel rispetto delle disposizioni normative e alla luce di alcuni criteri specifici indicati nel RGPD, questi deve dimostrare che il trattamento dei dati è effettuato conformemente alla disciplina in materia di protezione dei dati.

Si pone quindi la necessità di configurare il trattamento prevedendo, fin dall’inizio, le garanzie indispensabili “al fine di soddisfare i requisiti” del Regolamento e tutelare i diritti degli interessati – tenendo conto del contesto complessivo ove il trattamento si colloca e dei rischi per i diritti e le libertà degli interessati.

Si individua, quindi, un vero e proprio obbligo di rendicontazione, in capo al titolare, chiamato a documentare, tra l’altro, il rischio di impatti negativi sulle libertà e i diritti degli interessati da parte dei trattamenti di dati personali, le valutazioni sui trattamenti posti in essere sulla base di un legittimo interesse, la sussistenza delle garanzie sufficienti in capo al responsabile del trattamento designato rispetto a tali attività.

Nell’ambito condominiale, dovrà pertanto operarsi una fondamentale distinzione fra i trattamenti di cui è titolare il Condominio stesso (ad es. videosorveglianza), per i quali l’obbligo

⁴⁴ Tale principio è confermato dalla giurisprudenza civilistica, la quale ha affermato che per intervento della nuova nomina dell’amministratore sorge un obbligo giuridico di consegna al nuovo amministratore, con conseguente estinzione di qualsiasi *ius retinendi* da parte del vecchio mandatario (Cass. n. 18185 del 24 giugno 2021)

di rendicontazione è principalmente assolto dal verbale di assemblea (v. art. 1130 c. 7, c.c.), che ha proprio la funzione precipua di documentare le decisioni assunte dall’ente condominiale tramite delibera.

Nel caso in cui le decisioni sul trattamento siano invece adottate dall’amministratore, bisogna distinguere le situazioni in cui egli sia titolare del trattamento, in quanto pone in essere trattamenti sulla base di obblighi di legge o sulla base incarichi estranei al mandato assembleare, da quelli per cui egli è incaricato quale responsabile al trattamento sulla base di specifiche istruzioni da parte dell’assemblea (ad. es. quando, sulla base di una nomina a responsabile del trattamento, è autorizzato a visionare e conservare le immagini delle telecamere installate nel Condominio).

4. Gli adempimenti in ambito condominiale.

La normativa in materia di protezione dei dati personali prevede, in una logica “funzionale” che risponde al principio di “responsabilizzazione”, specifici obblighi in capo al titolare ed al responsabile del trattamento dei dati personali, ponendo in capo ad essi una serie di adempimenti.

In questo paragrafo si richiamano i principali obblighi che, nel particolare contesto condominiale, devono essere osservati secondo la vigente normativa.

Senza ritornare sulle questioni relative ai “ruoli” privacy nell’ambito condominiale, si ricorda che il RGPD individua nell’informativa privacy uno strumento di trasparenza con cui il titolare fornisce agli interessati le informazioni relative al trattamento dei loro dati⁴⁵.

Nello specifico dell’ambito condominiale, premesso che spetta al titolare prendere decisioni sulle modalità concrete attraverso cui fornire le informazioni agli interessati tenendo conto dei vari trattamenti dei dati personali che di volta in volta vengono posti in essere, l’informativa potrà, a seconda dei casi essere comunicata per iscritto (per esempio tramite pubblicazione nella bacheca condominiale), digitalmente (allegandola alla richiesta dell’amministratore di svolgere l’assemblea condominiale secondo modalità “da remoto”⁴⁶), oralmente (tramite portiere all’ingresso della reception dello stabile).

Si ricorda che nel caso in cui si verificassero delle modifiche sostanziali ai trattamenti comunicati l’interessato dovrà esserne adeguatamente informato, tenendo conto delle modalità che nello specifico contesto sono più idonee a raggiungere la funzione informativa prescritta (ad es. in caso modifica delle modalità di tenuta della documentazione dell’anagrafe condominiale da parte dell’amministratore, la comunicazione sui possibili rischi per gli interessati dovrà risultare particolarmente chiara).

Tra gli adempimenti che il Condominio e l’amministratore sono tenuti ad osservare vi è quello relativo corretta definizione dei rapporti con riferimento ai trattamenti dei dati che il Condominio affida a soggetti terzi (imprese e consulenti) o quelli che sono effettuati da persone fisiche che operano sotto la sua diretta autorità (ad esempio dipendenti del Condominio); ciò disciplinando correttamente i trattamenti nell’ambito dei contratti stipulati con detti soggetti, ai sensi dell’art. 28 del RGPD, nel primo caso, o istruendo adeguatamente le persone incaricate del trattamento dei dati, ai sensi dell’art. 29 del RGPD.

⁴⁵ Cfr. art. 13 e 14 del Regolamento e Linee guida sulla trasparenza ai sensi del Regolamento 2016/679 (wp 260).

⁴⁶ Lo svolgimento secondo modalità da remoto è questione diversa dalla videoregistrazione delle assemblee. In questa seconda ipotesi, considerato che l’amministratore agisce nel contesto condominiale in virtù del mandato ricevuto dal Condominio, la registrazione viene invero effettuata dal medesimo nell’esercizio della propria attività professionale e nell’interesse dell’intera compagine condominiale, la registrazione in tal caso deve essere prima autorizzata dai presenti e può eseguirsi a patto che alla riunione non partecipino soggetti esterni. Qualora la registrazione sia dunque posta in essere dall’amministratore nell’esercizio del suo incarico, trova applicazione la disposizione di cui all’art. 6, par. 1, lett. a) del RGPD ed è dunque necessario ottenere il consenso informato di tutti i partecipanti. La documentazione, su qualsiasi supporto, deve poi essere conservata, come precisato dall’Autorità, al riparo da accessi indebiti.

Il legislatore del 2012 è intervenuto anche sull’importante tema della conservazione della documentazione, il quale investe anche gli aspetti connessi dell’esercizio dei diritti da parte degli interessati, nonché, soprattutto i doveri dell’amministratore in tema di trattamento dei dati personali.

Come ricordato al par. 3.5 (limitazione della conservazione), ai sensi dell’art. 1129, comma 8 c.c. *“alla cessazione dell’incarico l’amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al Condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi”*. Tale obbligo, a ben vedere, oltre ad assicurare la continuità della gestione condominiale è perfettamente in linea con i principi del Regolamento, primo fra tutti quello di liceità in base al quale, in assenza di un fondamento idoneo al trattamento (delibera dell’assemblea decisione dell’autorità giudiziaria di revoca del mandato all’amministratore) l’amministratore deve cessare ogni attività, anche quelle inerenti al trattamento dei dati personali⁴⁷.

5. Esercizio dei diritti.

Nella realtà condominiale gli istituti civilistici e quelli afferenti alla protezione dei dati personali presentano spesso forti punti di contatto, per cui risulta fondamentale ricostruire in maniera autonoma la relativa disciplina, onde distinguere i correlati rimedi⁴⁸.

Nell’ambito della gestione della documentazione condominiale, a seguito dell’entrata in vigore, nel giugno del 2013, della legge 11 dicembre 2012, n. 220, recante modifiche alla disciplina del Condominio negli edifici, l’amministrazione ha assunto il compito di gestire un complesso di dati personali collegati all’obbligo di tenuta della documentazione di cui ai registri obbligatori (registro dell’anagrafe condominiale, registro dei verbali di assemblea, registro di nomina e revoca amministratore e registro di contabilità).

Tali previsioni hanno l’importante merito di consentire di scandire in modo più dettagliato i momenti in cui si articola la gestione condominiale nell’ottica di una maggiore trasparenza ed una deflazione della conflittualità, ma comportano necessariamente che i dati personali (ad es. quelli di cui all’art. 67, comma 6, disp. att. c.c. sulla intestazione o cointestazione dell’unità immobiliare) siano oggetto di un’elaborazione, una conservazione ed anche una comunicazione da parte dell’amministratore.

La disciplina di settore ha già previsto, in chiave civilistica, delle forme di controllo da parte della collettività condominiale della corretta tenuta di tali registri, nell’ottica dell’affermazione del principio di trasparenza condominiale⁴⁹.

⁴⁷ Cfr. in tal senso Cass. n. 18185 del 24 giugno 2021, *“l’amministratore alla scadenza dell’incarico, anche prima della nomina del suo successore, è comunque tenuto a consegnare tutta la documentazione in suo possesso ed a rendere il conto della gestione, anche su richiesta del singolo condomino, e nelle mani di quest’ultimo, stante la già avvenuta estinzione del mandato collettivo, potendosi presumere che tale richiesta interessi egualmente tutti i condomini, in quanto affare ad essi comune”*.

⁴⁸ Si pensi alla ipotesi del mancato aggiornamento del registro di anagrafe condominiale, che può comportare sia conseguenze sul piano civilistico (invalidità delibera assembleare), che anche una richiesta dell’interessato di rettificare l’informazione all’amministratore.

⁴⁹ In particolare, il condòmino, per il tramite dell’amministratore, può conoscere -senza la necessità del consenso da parte di questi- 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. 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. 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

Sul punto, occorre osservare che tali situazioni trovano, alla luce della riforma del 2013, già una puntuale disciplina a cui, unitamente alle indicazioni provenienti da questa Autorità⁵⁰, nonché degli aspetti evidenziati giurisprudenza⁵¹, occorre far riferimento.

Su tali aspetti è però necessario porre alcuni chiarimenti al fine di coordinare la disciplina civilistica con quella in materia di protezione dei dati personali, specie con riguardo ai dubbi circa la sovrapposizione delle disposizioni in tema di esercizio dei diritti di cui all’art. 15 e ss. del RGPD con quelle relative al c.d. “accesso alla documentazione condominiale” di cui all’art. 1129 c.c. e ss.

Ai sensi dell'art. 1129, secondo comma, c.c. “all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica [...] il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.”

Secondo l'art. 1129. co. 7, c.c. “l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini 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 condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica”.

Per tutti i documenti condominiali contabili, al riguardo, l’art. 1130-bis, primo comma, c.c. specifica che *“i condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e estrarne copia a proprie spese”.*

Infine l’art. 63, comma 1, disp. att. c.c, dispone *“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 è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi”.*

Dalla disciplina sopra citata, emerge quindi in modo chiaro che l’accesso ai registri ed ai documenti condominiali sia un obbligo posto in capo all’amministratore⁵² al fine di consentire l’esercizio consapevole delle prerogative dell’appartenente alla comunità condominiale⁵³ (accertamento di eventuali insolvenze a carico di condomini, controllo della corretta tenuta della

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.

⁵⁰ Si è già ricordato come (par. 2), con riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 1129, comma 7, c.c. in ordine alla previsione di un conto corrente intestato al Condominio e all’art. 1130, comma 1, punto 6, c.c. relativo all’obbligo di tenuta da parte dell’amministratore del cd. Registro di anagrafe condominiale, il Garante ha chiarito i diritti del condomino ed i connessi oneri in capo all’amministratore di Condominio.

⁵¹ Cfr., *ex multis*, Cass. n. 186 del 4 gennaio 2011.

⁵² Questa Autorità ha da tempo chiarito che *“la conoscibilità delle informazioni concernenti i partecipanti alla compagine condominiale deve restare impregiudicata qualora ciò sia conforme alla disciplina civilistica o comunque sia prevista in base ad altre norme presenti nell’ordinamento, purché sussistano i relativi presupposti fissati dalla legge”* (cfr. Relazione 2015, p. 130). Anche la giurisprudenza di merito ha chiarito che l’amministratore non può opporre le esigenze di rispetto delle “norme sulla *privacy*” al fine di negare l’accesso all’anagrafe condominiale, in quanto, ai sensi dell’articolo 1129, comma 2, codice civile, rientra fra i suoi obblighi quello di curare la tenuta dei registri dell’anagrafe condominiale, nonché, quello, previsto dall’articolo 1130 Codice civile di consentire a tutti i condòmini di prenderne gratuitamente visione e di estrarne copia, previo rimborso del relativo costo (Trib. Palermo, sent. n. 2514/2021). Similmente Tribunale di Brescia, sentenza n. 2177/2018, afferma *“trattandosi di un diritto riconosciuto dalla legge, l'amministratore non può negare al condomino di prendere visione o di estrarre copie dell'anagrafe condominiale.”*

⁵³ Cfr., *ex multis*, Cass. 12650 del 19 maggio 2008.

contabilità), secondo modalità chiaramente descritte dalla normativa civilistica⁵⁴, e deve pertanto essere concettualmente distinto dall’accesso di cui all’art. 15 RGPD e ss. che il singolo condòmino e qualunque altro interessato (affittuario, dipendente, visitatore o fornitore) può esercitare al fine di conoscere le informazioni relative ai trattamenti in corso dei propri dati personali⁵⁵.

⁵⁴ Sul tema cfr. Cass. n. 5443 del 26 febbraio 2021: “Non può perciò negarsi [...] che ciascun condòmino abbia il diritto non soltanto di conoscere il contenuto, ma anche di prendere visione e di ottenere il rilascio di copia dall’amministratore dei documenti attinenti all’adempimento degli obblighi da questo assunti per la gestione collegiale di interessi individuali, quali, nella specie, quelli finalizzati al compimento di atti conservativi relativi alle parti comuni (diffida inoltrata per far cessare la realizzazione di lavori abusivi su aree condominiali), senza avere l’onere di specificare ulteriormente le ragioni della richiesta, purché l’esercizio di tale diritto non risulti di ostacolo all’attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio, dovendo al più i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condòmini richiedenti”.

⁵⁵ A seguito dell’entrata in vigore, nel giugno del 2013, della legge 11 dicembre 2012, n. 220, recante modifiche alla disciplina del Condominio negli edifici cittadini e associazioni di categoria hanno sottoposto all’Autorità diversi quesiti relativi agli obblighi di tenuta dell’anagrafe condominiale; ciò con specifico riguardo all’esatta interpretazione delle disposizioni di cui agli artt. 1129, comma 7, c.c., in ordine alla previsione di un conto corrente intestato al Condominio e all’art. 1130, comma 1, punto 6, c.c., relativo all’obbligo di tenuta da parte dell’amministratore del cd. Registro di anagrafe condominiale.

Al riguardo, l’Autorità ha osservato che è direttamente il codice civile a stabilire che l’amministratore svolga (a che titolo si dirà nel prosieguo) un trattamento di dati personali, nella specie raccogliendo, organizzando e conservando le notizie anagrafiche necessarie a una corretta gestione del Condominio.

Sulla base di tale ragionamento, l’Autorità ha chiarito che l’amministratore può trattare solo informazioni pertinenti e non eccedenti rispetto alle finalità da perseguire e, in ossequio al principio di minimizzazione, trattare i dati necessari ad identificare il soggetto titolare del diritto (nome, cognome e codice fiscale), nonché i dati dell’immobile a cui esso si riferisce (dati catastali e millesimi dell’immobile). E-mail e numero di telefono vanno invece conservati, previo consenso da parte del condòmino, con una modalità diversa da quella del registro dell’anagrafe condominiale. Tale indirizzo è pacifico per l’Autorità dal 2014; “al fine di adempiere correttamente al nuovo obbligo sancito dalla riforma, l’amministratore può, quindi, legittimamente acquisire le informazioni che consentono di identificare e contattare i singoli partecipanti al Condominio – siano essi proprietari, usufruttuari, conduttori o comodatari delle unità immobiliari – richiedendo, come stabilito dalla norma, le cd. generalità, comprensive del codice fiscale, della residenza o del domicilio. Può chiedere, inoltre, le informazioni volte ad individuare catastalmente le singole unità immobiliari (cd. estremi di identificazione catastale), ossia: la sezione urbana, il foglio, la particella, il subalterno e il comune. Per quanto concerne poi le informazioni relative alle condizioni di sicurezza, con l’entrata in vigore del cd. decreto destinazione Italia (d.l. 23 dicembre 2013, n. 145), i condòmini non dovranno più fornire alcuna informazione sulla propria unità immobiliare, perché i dati da raccogliere riguardano ora solo le parti comuni dell’edificio” (v. Relazione annuale del 2014, p. 121). Resta salvo, però, l’inserimento nel registro di anagrafe e sicurezza l’inserimento di categorie di dati personali di natura particolare per i lavori afferenti all’abbattimento delle barriere architettoniche e per gli interventi manutentivi o di messa in sicurezza effettuati a seguito delle richieste di risarcimento per eventi verificatisi all’interno degli spazi comuni o per responsabilità del Condominio.

Con riferimento alla novità introdotta dal legislatore nell’art. 1130 c.c., l’Autorità ha poi evidenziato che, a seguito della riforma, deve essere aperto e utilizzato dall’amministratore un conto condominiale, al quale ciascun condòmino, seppur per il tramite dello stesso amministratore, può accedere.

In particolare, il Garante ha chiarito che, nonostante il conto sia intestato alla compagine condominiale nella sua complessità, i singoli condòmini sono 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, ai relativi estratti conto bancari o postali (v. Relazione annuale del 2014, p. 121).

Con riferimento alle nuove “Attribuzioni dell’amministratore” relative, tra l’altro, alla tenuta di vari registri, tra i quali è ricompreso anche il cd. “registro di anagrafe condominiale” (cfr. art. 1130, comma 1, punto 6, c.c.), il Garante – ha sottolineato l’alterità tra l’esercizio del diritto di accesso ai dati personali disciplinato dall’art. 15 del RGPD e il diverso diritto (in capo ai condòmini, ma anche ai titolari di un diritto reale o di godimento) di prendere visione (e di ottenere eventualmente copia) del registro in qualsiasi momento e nella sua interezza, ai sensi dell’art. 1129 c.c. nonché di poter estrarne copia, al fine di avere in ogni tempo un quadro chiaro della situazione contabile del Condominio; ciò anche attraverso la consultazione del cd. registro contabile (cfr., in tal senso, artt. 1130, comma 1, n. 7, 1129, comma 2, e 1130-bis, comma 1, c.c.).

Ferma restando, pertanto, l’accessibilità del registro in questione nei termini indicati dalla medesima disciplina civilistica (art. 1129, comma 2, del c.c.), in base al principio di *accountability* (art. 5, par. 2, del RGPD), spetta allo stesso titolare (cfr. par. 3.2) valutare la rispondenza dei trattamenti effettuati ai principi di protezione dei dati personali, selezionando le sole informazioni pertinenti rispetto allo scopo della richiesta alla luce del principio di minimizzazione dei dati (art. 5, par. 1, lett. c), del RGPD).

Più in generale, il Garante, richiamando in diverse occasioni l’attenzione degli interessati sulle previsioni introdotte con la legge 11 dicembre 2012, n. 220, recante la “Riforma in materia di Condominio negli edifici” (cfr., in particolare, quelle contenute negli artt. 1130, comma 1, nn. 6 e 7, 1129, comma 2, e 1130-bis, comma 1, c.c.), che sono state oggetto, nel corso del tempo, di numerose istanze, ha avuto modo di ribadire che eventuali responsabilità derivanti da inadempimenti in ordine alle attribuzioni e ai compiti affidati all’amministratore di Condominio, in base alle norme del codice civile (art. 1117 cod. civ. ss.), concernono specifici profili di carattere civilistico rispetto ai quali non è riconosciuta alcuna competenza all’Autorità.

Ciascun condòmino, ma anche ogni partecipante alla vita condominiale (ad esempio il “locatario conduttore” di un immobile), ha pertanto diritto di sapere se esistono dati personali che lo riguardano e di averne copia in forma intelligibile, presentando domanda all’amministratore, e potendo 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, l’interessato può rivolgersi al Garante o all’autorità giudiziaria.

I singoli condòmini non possono però appellarsi al cosiddetto diritto di accesso ai dati previsto dalla disciplina in materia di protezione dati 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 condòmino può richiedere l’accesso solamente ai propri dati personali.

Naturalmente ogni condòmino può conoscere tutte le informazioni relative all’intera gestione condominiale in base ad altre norme dell’ordinamento, e in particolare alle disposizioni del codice civile, rispetto alle quali, qualora siano coinvolti dati personali⁵⁶, specie in caso di consegna delle informazioni, è opportuno che l’amministratore effettui un bilanciamento tra gli interessi in gioco valutando, a tale fine (anche, eventualmente, sulla base della concreta finalità sottesa alla richiesta), l’opportunità di non rendere visibili od oscurare tutte quelle informazioni non pertinenti ed ultronee rispetto a quelle strettamente necessarie, in forza del principio di minimizzazione⁵⁷.

Un condòmino, ma anche ogni altra persona direttamente interessata, ha comunque 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 reclamo al Garante o a ricorso all’autorità giudiziaria.

6. Installazione di sistemi di videosorveglianza in ambito condominiale.

Qualora i trattamenti siano effettuati dal condominio (anche per il tramite della relativa amministrazione), si evidenzia che le modifiche apportate al Codice civile, in materia di disciplina del condominio negli edifici, nell’introdurre l’art. 1122-ter, hanno chiarito che per l’installazione da parte dei condòmini di sistemi volti a videosorvegliare le parti comuni (quali ad es. portoni

In altro ambito, ancora, è stato osservato che l’installazione di impianti di videosorveglianza all’interno del Condominio è ora regolamentato dall’art. 1122-ter c.c. (introdotto dalla legge di riforma del Condominio con la legge 11 dicembre 2012 n. 220) il quale prevede espressamente che *“Le deliberazioni concernenti l’installazione sulle parti comuni dell’edificio volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall’assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell’art. 1136”* (ovvero un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell’edificio).

Gli esempi sopra riportati dimostrano chiaramente come i principi in tema di disciplina dei trattamenti dei dati personali possano essere adeguatamente coordinati con le norme civilistiche, facilitandone l’attuazione.

⁵⁶ Cfr. Cass. civ., Sez. I, Ordinanza, 17/09/2020, n. 19327, cit., che, sul tema specifico dei limiti e dei poteri dell’amministratore di condominio in relazione agli accessi ad atti catastali ed urbanistici delle singole unità private ha affermato *“La normativa a tutela della privacy degli individui non copre le informazioni relative alle unità immobiliari di proprietà degli stessi, pertanto l’amministrazione di condominio può verificare eventuali commissioni di abusi edilizi nei confronti del singolo condòmino”*.

⁵⁷ L’importanza del principio di minimizzazione in ambito condominiale, già ricordata al par. 3.5 è stata avvertita anche da parte della dottrina, la quale, con riferimento al caso di accesso alla documentazione condominiale, osserva come *“è opportuno che la valutazione di bilanciamento dei diritti in gioco risulti specificata per scritto, ad opera dell’amministratore”* (C. Pikler, *La privacy nel condominio, guida pratica per amministratori, condòmini e addetti ai lavori nella gestione del trattamento dei dati personali*, p. 22, Il Sole 24 Ore, 2024).

d'ingresso, androni, cortili, scale, aree di accesso a parcheggi, isole ecologiche o altre zone dedicate a servizi comuni), è necessaria una deliberazione approvata dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Una deliberazione sorretta dalla maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. è richiesta anche qualora l'installazione di un impianto di videosorveglianza sulle parti comuni riguardi il condominio composto da due soli proprietari, ovvero il c.d. “condominio minimo”.

Un sistema di videosorveglianza condominiale può essere installato solo previa approvazione da parte dell'assemblea. In particolare, l'art. 1122 ter, c.c. (introdotto dalla legge di riforma del condominio con la legge 11 dicembre 2012 n. 220) prevede che *“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'art. 1136”* (ovvero un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio v. in tal senso Cassazione civile sez. II, 11/05/2022, n. 14969).

La delibera condominiale rappresenta in questo ambito il presupposto necessario per la liceità del trattamento realizzato, mediante la videosorveglianza, in ambito condominiale. Infatti, mediante tale atto, i condomini concorrono a definire le caratteristiche principali del trattamento, andando a individuare le modalità e le finalità del trattamento stesso, i tempi di conservazione delle immagini riprese, l'individuazione dei soggetti autorizzati a visionare le immagini⁵⁸.

Il Condominio nel suo complesso, pertanto, assume in tal modo la qualifica di titolare del trattamento, come risulta dalla definizione resa dall'art. 4, n. 7, del Regolamento.

Si badi bene come l'assunzione di un servizio esterno di videosorveglianza non può comportare una deresponsabilizzazione del titolare non conforme al principio di cui all'art. 5, par. 2 del Regolamento, in quanto la mera designazione del responsabile esterno del trattamento in assenza di assegnazione di responsabilità e di compiti, non è idonea a consentire un passaggio di poteri e funzioni private, tale da poter giustificare una manleva del titolare del trattamento (Prov. Garante 12 ottobre 2016, doc. web n. 6522175).

L'art. 15 del Regolamento nel disciplinare il diritto di accesso ai dati personali riconosce all'interessato “il diritto di ottenere dal titolare del trattamento la conferma che sia o meno in corso un trattamento di dati personali che lo riguardano e in tal caso, di ottenere l'accesso ai dati personali”. Per “interessato” si intende la persona fisica, identificata o identificabile, a cui si riferiscono i dati personali rispetto ai quali il diritto viene esercitato (v. art. 4, par. 1, n. 1 Regolamento).

Tale diritto non consente quindi di accedere alle immagini riferite a soggetti diversi dall'interessato (ad esempio alle immagini che potrebbero identificare l'autore di un danno verificatosi all'interno del condominio).

Per quanto riguarda, invece, il diverso profilo della legittimazione, riconosciuta dal titolare del trattamento, all'accesso alle immagini rilevate dal sistema di videosorveglianza condominiale che si riferiscono a soggetti diversi dall'istante, occorre fare riferimento alle finalità del trattamento definite dal titolare e verificare se il trattamento è effettuato solo per finalità di tutela delle cose comuni o anche per finalità di tutela dei beni dei terzi.

⁵⁸ Anche la giurisprudenza ha sottolineato che la delibera non potrà arrestarsi agli aspetti meramente deliberativi ma dovrà tenere conto degli adempimenti in materia di privacy. Cfr. Tribunale Roma, Sent., 19/05/2021, n. 8678 *“Una volta assunta la decisione di installare ulteriori telecamere, l'ente gestorio dovrà, ovviamente, rispettare sia le prescrizioni dettate dal Garante della privacy sia i limiti posti a tutela della sfera personale dei singoli proprietari dal codice penale: l'eventuale violazione di tali limiti, laddove in futuro realizzata, espone, come ovvio, il Condominio, in persona dell'amministratore pro tempore alle conseguenti responsabilità e sanzioni”*.

In questo secondo caso la (eventuale) comunicazione all’istante (che ha subito un danno) dei dati del terzo ripreso dalle telecamere potrebbe essere ammissibile e la base giuridica che legittimerebbe il trattamento potrebbe essere individuata nel perseguimento di un legittimo interesse anche di terzi, a condizione però che non prevalgano gli interessi o i diritti e le libertà fondamentali dell’interessato (art. 6, par. 1, lett. f)), all’esito di un’adeguata valutazione degli interessi legittimi (dell’interessato e del terzo) in gioco.

Resta fermo tuttavia che la eventuale comunicazione di dati nei termini sopra definiti resta una mera facoltà del titolare che se ne assume la responsabilità e non configura l’esercizio di un diritto dell’interessato (v. Linee guida 3/2019 sul trattamento dei dati personali attraverso dispositivi video adottate dal Comitato europeo di protezione dati (EDPB) il 29 gennaio 2020).

- Videosorveglianza privata

L’installazione di impianti di videosorveglianza - come si rileva dall’esame di numerose istanze pervenute all’Autorità - viene sovente effettuata anche da persone fisiche per fini esclusivamente personali a tutela della sicurezza individuale e dei beni, attraverso l’utilizzo di sistemi di ripresa installati nei pressi di immobili privati e loro pertinenze. In tal caso va chiarito che la disciplina in materia di protezione dati non trova applicazione purché l’angolo di visuale delle riprese sia limitato agli spazi di propria esclusiva pertinenza.

Il trattamento dei dati posto in essere mediante un impianto di videosorveglianza se effettuato da persone fisiche per finalità personali e domestiche è, pertanto, da ricondurre nelle cause di esclusione dell’applicazione della normativa in materia di protezione dati di cui all’art. 2 par. 2 del Regolamento UE 2016/679.

A tal proposito, il considerando n. 18 del Regolamento specifica che si considera “*attività a carattere esclusivamente personale o domestico*” quella effettuata senza che si realizzi una connessione con un’attività commerciale o professionale.

L’utilizzo di sistemi di videosorveglianza da parte di persone fisiche nelle aree di diretto interesse (quali quelle inerenti al proprio domicilio e le sue pertinenze) è da ritenersi, pertanto, escluso dall’ambito di applicazione materiale delle disposizioni in materia di protezione dati, perché rientrante tra i trattamenti effettuati per l’esercizio di attività a carattere esclusivamente personale e domestico.

Ciò a condizione che le immagini non siano oggetto di comunicazioni a terzi o di diffusione e che l’angolo di visuale delle telecamere non si estenda oltre gli spazi di pertinenza del titolare, evitando la ripresa di aree comuni (scale, androni, parcheggi), luoghi aperti al pubblico (vie o piazze), o aree di pertinenza di terzi (giardini, terrazzi, porte o finestre), anche eventualmente attraverso l’attivazione di una funzione di oscuramento delle parti eccedenti.

Al riguardo si evidenzia che la Corte di giustizia dell’Unione europea, con sentenza dell’11 dicembre 2014, si è espressa nel senso che l’utilizzo di un sistema di videocamera installata da una persona fisica nella propria abitazione familiare per proteggere i beni, la salute e la vita degli abitanti ma che riprende parimenti lo spazio pubblico, non rientra in un’attività esclusivamente personale o domestica, essendo il trattamento dei dati che ne deriva diretto verso l’esterno della sfera privata della persona che procede allo stesso.

Ove emergesse che le telecamere riprendono aree ulteriori rispetto a quelle di pertinenza, il trattamento che ne deriva risulterebbe illecito in quanto privo di base giuridica, potendo peraltro anche integrare la fattispecie dell’interferenza illecita nella vita privata altrui, punita ai sensi dell’art. 615-bis del Codice penale.

Soltanto in presenza di situazioni di rischio effettivo adeguatamente documentate (ad esempio da denunce per minacce, furti o atti di vandalismo), il titolare del trattamento può, sulla base di un legittimo interesse, estendere la ripresa anche ad aree pubbliche o aperte al pubblico, immediatamente prossime a quelle di pertinenza, a condizione però che lo spazio ripreso sia solo

quello immediatamente prospiciente agli accessi alla propria abitazione e che tale estensione risulti necessaria e proporzionata, in relazione al contesto, per assicurare una protezione efficace.

Nei casi in cui sussistano motivate ragioni per una limitata estensione delle riprese anche ad aree pubbliche o comuni, il titolare del trattamento è tenuto al rispetto delle disposizioni in materia di protezione dati personali, rinvenibili nelle Linee guida n. 3/2019, sul trattamento dei dati personali attraverso dispositivi video, adottate dal Comitato europeo per la protezione dei dati e nel Provvedimento generale in materia di videosorveglianza dell’8 aprile 2010 (reperibile sul sito dell’Autorità www.gpdp.it, doc. web 1712680).

Tra queste, l’installazione di adeguati cartelli informativi circa la presenza del sistema di videosorveglianza con espressa indicazione del nome del titolare del trattamento e la definizione di un adeguato periodo di conservazione delle immagini.

Ove fosse accertato che le telecamere riprendono aree ulteriori rispetto a quelle di pertinenza, in assenza dei sopra citati presupposti o degli adempimenti previsti dalle disposizioni, il trattamento che ne deriva risulterebbe illecito, con conseguente applicazione dei provvedimenti correttivi e sanzionatori da parte dell’Autorità.

Non è comunque mai ammissibile la ripresa di spazi pubblici o comuni che non hanno un immediato collegamento con le aree di pertinenza o la ripresa di aree di pertinenza di terzi.

Con riferimento a quest’ultimo caso, occorre anche considerare la possibilità che, a seconda delle circostanze di fatto, la ripresa di aree di pertinenza di terzi possa determinare un’interferenza illecita nella vita privata altrui punita ai sensi dell’art. 615-*bis* del Codice penale.

PER SAPERNE DI PIÙ

Il tema del trattamento dei dati personali mediante dispositivi video è stato affrontato diffusamente nelle “[Linee guida 3/2019 sul trattamento dei dati personali attraverso dispositivi video](#)”, adottate dal Comitato europeo per la protezione dei dati il 29 gennaio 2020. Per approfondimenti sui complessivi adempimenti per i titolari e i responsabili del trattamento (anche per quanto riguarda gli obblighi di trasparenza e informazione, i tempi di conservazione dei dati, i diritti degli interessati, le misure tecniche e organizzative da adottare, nonché i casi in cui è necessario effettuare una valutazione d’impatto sulla protezione dei dati) si rinvia a tali Linee guida, anche avvalendosi dell’[indice per argomenti predisposto dal Garante](#).

7. Il Condominio digitale

Si va sempre più diffondendo, anche in ambito condominiale, l’utilizzo di portali o app per la gestione del Condominio.

Con l’introduzione dell’art. 71-*ter*, disposizioni per l’attuazione del Codice Civile, è oggi previsto per legge che “*su richiesta dell’assemblea, che delibera con la maggioranza di cui al secondo comma dell’articolo 1136 del codice, l’amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del Condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese per l’attivazione e la gestione del sito internet sono poste a carico dei condomini*”.

Al fine di dare maggior rilievo alle attribuzioni e ai doveri amministrativi e contabili dell’amministratore del Condominio, in funzione di una maggior conoscibilità del suo operato da parte dei condomini, la riforma del 2012 introduce quindi la facoltà dell’assemblea di disporre la creazione di un sito internet del Condominio, ad accesso individuale e protetto, per consultare tutti gli atti e i rendiconti mensili.

L’attivazione di servizi telematici e di app, se da una parte può consentire al Condominio di semplificare alcune attività relative alla gestione condominiale, comporta l’instaurazione di molteplici trattamenti di dati personali, per cui si impongono al Condominio alcune valutazioni preliminari in merito all’opportunità di tale soluzione, anche con riguardo alla sicurezza del trattamento ai sensi dell’art. 32 del Regolamento.

Il Condominio, eventualmente su proposta dell’amministratore può adottare le decisioni in merito all’attivazione dei servizi *web* e disciplinare gli utilizzi, individuando quali servizi attivare e, qualora necessario, quali documenti condividere (regolamento condominiale, registro dell’anagrafe condominiale, tabelle millesimali di ripartizione delle spese, verbali di assemblea, rendiconti consuntivi e rendiconti preventivi relativi alla gestione contabile, estratti conto del conto corrente condominiale, elenco delle ditte fornitrici, recapiti della ditta che esegue la manutenzione degli impianti per richieste urgenti, etc.).

Bisogna richiamare l’attenzione sul fatto che alcuni di questi servizi digitali amplificano i trattamenti in corso nell’ambito del condominio⁵⁹ e, soprattutto nel caso si prospetti l’attivazione di servizi ulteriori rispetto a quelli previsti dalla disciplina civilistica, è necessario che l’assemblea sia adeguatamente informata e responsabilizzata sulla base giuridica di tali operazioni, fermo restando il rispetto dei principi di integrità e sicurezza del trattamento⁶⁰.

Esempio: si pensi alla creazione di una bacheca virtuale per le notizie di interesse comune, o alla predisposizione di forum per agevolare il dibattito fra i condomini, in merito alle questioni di interesse comune, etc.

Considerato che l’attivazione del sito *web* condominiale comporta molteplici adempimenti di tipo tecnico, è naturale pensare che il Condominio si affidi, per il compimento di tali attività, a soggetti specializzati che presentino le garanzie adeguate allo svolgimento di tali compiti, attraverso incarichi che riguardino anche le necessarie autorizzazioni in tema di trattamento dei dati personali.

8. Il Condominio minimo, il superCondominio e gli ambiti esclusi.

Ai sensi dell’art. 1129, comma primo, del codice civile, nei condomini fino a otto persone non è necessaria la nomina di un amministratore.

Anche in tali casi, tuttavia, è possibile applicare i criteri di cui al presente provvedimento che non riguardano specificamente la figura dell’amministratore. Difatti, come chiarito dalla giurisprudenza, la disciplina del Condominio negli edifici trova applicazione anche in caso di Condominio minimo, cioè di Condominio composto da due soli partecipanti, tanto con riguardo alle disposizioni che regolamentano la sua organizzazione interna, quanto, a fortiori, con riferimento alle norme che regolamentano le situazioni soggettive dei partecipanti (Cass. 16 aprile 2018, n. 9280; Cass. S.U. 31 gennaio 2006, n. 2046; Cass. 26 maggio 1993, n. 5914; Cass. 12 ottobre 2011, n. 21015).

Similmente la giurisprudenza, già prima della riforma del 2012, aveva stabilito, in modo costante, che al c.d. superCondominio si applica la normativa del Condominio, con particolare

⁵⁹ Si tenga infine presente che la pubblicazione – da parte dell’amministratore – della documentazione online non fa venire meno gli obblighi di archiviazione cartacea che permangono – ai sensi dell’art. 1130, c. 1, cod. civ. - in capo all’amministratore stesso.

⁶⁰ In generale i documenti riservati alla compagine condominiale sono adeguatamente protetti mediante un sistema di accesso individuale con credenziali di autenticazione. Devono quindi essere previste delle procedure, ad esempio l’autenticazione tramite password individuale, che consentano l’accesso sicuro a tali documenti digitali si da differenziare i livelli di autorizzazione degli utenti in base alla propria posizione nel Condominio (si pensi alla posizione dei titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari i quali, a seguito della riforma del 2012, possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese, anche attraverso la consultazione del registro dell’anagrafe condominiale).

riferimento al raggiungimento delle maggioranze assembleari necessarie per esprimere validamente la volontà decisionale dei condomini.

Con l’intervento della c.d. riforma del Condominio, si è stabilito chiaramente, all’art. 1117-bis c.c., che *“le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell’articolo 1117”*; di conseguenza si è cercato di risolvere alcuni questioni insorte in giurisprudenza, inerenti al c.d. superCondominio, con particolare riguardo alla nomina, in seno all’assemblea del Condominio, di un rappresentante presso il superCondominio.

Fenomeno in forte crescita è quello del c.d. Condominio complesso o “superCondominio”, qualora singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, *pro quota*, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati⁶¹.

Con la legge di Riforma (n. 220/2012) è stata definitivamente chiarita l’applicabilità, in quanto compatibili, delle norme sul Condominio anche al superCondominio (art. 1177-bis c.c.⁶²).

Tale clausola di compatibilità impone però all’interprete un’attenta analisi, al fine di applicare (previa verifica, caso per caso ed in concreto) la disciplina in tema di protezione dei dati personali richiamata che, in generale, può dichiararsi applicabile, all’interno delle proprie specifiche attribuzioni, anche all’assemblea del superCondominio, all’amministratore del superCondominio, al rappresentante ed ai consiglieri di Condominio.

Sono invece estranei all’ambito di applicazione della disciplina di protezione dei dati i comportamenti e le forme di comunicazione, riconducibili all’alveo delle relazioni di vicinato, posti in essere per finalità esclusivamente personali (all’art. 2, par. 2 del Regolamento).

Resta comunque salva la facoltà degli interessati di ricorrere all’autorità giudiziaria ordinaria per i profili di rispettiva competenza, in particolare per conseguire il risarcimento del danno eventualmente subito o allorché i comportamenti siano suscettibili di integrare fattispecie di reato (quale, ad esempio, l’interferenza illecita nella vita privata, di cui all’art. 615 bis c.p.).

9. Responsabilità

L’aver individuato, all’interno dell’ambito condominiale, una serie di trattamenti tra loro diversi, anche con riguardo ai soggetti chiamati ad assumerne un ruolo di protagonista in merito alle scelte con riguardo alle “finalità e mezzi” da attribuire agli stessi, non può che avere dei riflessi sul tema delle responsabilità connesse in caso di violazione della disciplina in materia di protezione dei dati personali.

Sul piano normativo, tali aspetti discendono dall’applicazione del principio di *accountability* secondo cui insiste, insieme alla responsabilità sull’esatta applicazione delle disposizioni del

⁶¹ Cfr. Cass. n. 23153 del 31 luglio 2023 “È stato chiarito che, ai fini della costituzione di un superCondominio, non è necessaria né la manifestazione di volontà dell’originario costruttore né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun Condominio, essendo sufficiente che i singoli edifici, abbiano, materialmente, in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell’ambito di applicazione dell’art. 1117 c.c. (quali, ad esempio, il viale d’ingresso, l’impianto centrale per il riscaldamento, i locali per la portineria, l’alloggio del portiere), in quanto collegati da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno degli stabili, spettando, di conseguenza, a ciascuno dei condomini dei singoli fabbricati la titolarità *pro quota* su tali parti comuni e l’obbligo di corrispondere gli oneri condominiali relativi alla loro manutenzione. Insomma è principio acquisito che al pari del Condominio negli edifici, regolato dagli artt. 1117 c.c. e segg., anche il c.d. superCondominio, viene in essere ipso iure et facto, se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno d’apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno d’approvazioni assembleari, sol che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, *pro quota*, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati”.

⁶² *“Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell’articolo 1117”*.

RGPD, anche un vero e proprio obbligo di rendicontazione in capo al titolare, il quale è chiamato a documentare il rischio di impatti negativi sulle libertà e i diritti degli interessati da parte dei trattamenti di dati personali, le valutazioni sui trattamenti posti in essere sulla base di un legittimo interesse, la sussistenza delle garanzie sufficienti in capo al responsabile del trattamento designato.

Il caso di investitura dell’amministratore di Condominio quale responsabile del trattamento dei dati per le attività che si potrebbero definire “a diretto mandato assembleare”, in quanto svolte -dietro mandato- per la gestione condominiale, comporta che, in tali casi egli sia tenuto a dimostrare di aver agito in maniera conforme al suo mandato, nonché alle istruzioni che, di volta in volta, può aver ricevuto dall’organo assembleare. Resta salva, in caso di violazione della disciplina in materia di protezione dei dati personali, in base ai principi generali, la responsabilità generale in capo al Condominio per violazioni della disciplina nei confronti degli interessati.

Al fine di un efficace inquadramento dell’amministratore come responsabile del trattamento l’assemblea dei condòmini dovrà provvedere, nell’ambito della nomina, a disciplinare puntualmente i relativi compiti e poteri, in tema di protezione dei dati personali, che il Condominio delega alla figura dell’amministratore stesso.

Negli altri casi, invece, l’amministratore è titolare del trattamento dei dati personali⁶³, questi assume la responsabilità delle operazioni che compie in virtù del mandato ma in applicazione, nello specifico, della disciplina di cui alla normativa civilistica di settore.

Similmente, laddove l’amministratore ricopre la qualifica di “titolare autonomo” (c.d.: attività “extra mandato”), come nel caso di gestione della contabilità separata tra proprietario e conduttore o nella gestione dei dati dei propri dipendenti o, ancora, per tutti quei trattamenti che egli effettua in assenza di una base giuridica idonea e, pertanto, illecitamente (si pensi all’installazione di impianto di videosorveglianza in assenza di mandato assembleare della compagine condominiale), ne risponderà, eventualmente anche ai sensi dell’art. 28, par. 10 del RGPD, a titolo esclusivamente personale.

⁶³ Vedi par. 3.2 e 3.3.

**Documento di indirizzo su “Trattamento dei dati personali nell’ambito del condominio”
Consultazione pubblica**

Modello di definizione del ruolo di responsabile tra Condominio e amministratore

Tra

Il Condominio, con sede in, p. iva n., tel., e-mail, pec, di seguito indicato quale titolare del trattamento (anche “titolare”)

E

La società (o il Sig./Sig.ra), p. iva n., tel., e-mail, pec, di seguito indicato quale responsabile del trattamento (anche “responsabile”)

1. OGGETTO

Con il presente accordo si disciplinano le condizioni alle quali è autorizzato dal Condominio, ai sensi dell’art. 28 Regolamento UE 679/2016 (“Regolamento”), ad effettuare i seguenti trattamenti:

Le parti si impegnano ad effettuare le operazioni di trattamento, nell’ambito dei propri rapporti contrattuali, nel rispetto degli obblighi normativi previsti dal codice civile e della disciplina in materia di protezione dei dati personali, con particolare riguardo al Regolamento UE 679/2016 (“Regolamento”) e del Codice in materia di protezione dei dati personali (d.lgs. 196/2003).

(richiamare, se opportuno, il regolamento condominiale, delibere assembleari, nonché quanto stabilito dall’offerta dell’amministratore in caso di nomina dell’amministratore)

2. DESCRIZIONE DEI TRATTAMENTI

Il responsabile è autorizzato a trattare per conto del titolare i dati personali necessari allo svolgimento dei seguenti compiti/attribuzioni/servizi

Con riguardo a tali compiti, nello specifico, egli potrà

Le categorie dei dati che formano oggetto del trattamento sono: ...

I dati saranno trattati per finalità di ...

Per l’esecuzione, sono messe a disposizione le seguenti informazioni ...

3. DURATA DELL’ACCORDO

Il presente accordo decorre dalla data in cui viene sottoscritto dalle parti ed è valido fino alla cessazione dei trattamenti di cui al punto 2, salva diversa pattuizione tra le parti ovvero alla revoca anticipata per qualsiasi motivo da parte del titolare (anche per il venir meno dei requisiti e le garanzie sufficienti di cui all’art. 28 del Regolamento UE 679/2016).

4. OBBLIGHI DEL RESPONSABILE

Il responsabile si impegna, nei confronti del titolare a:

- trattare i dati personali solo ed esclusivamente ai fini dello svolgimento dei compiti oggetto di incarico da parte del titolare (cfr. punto 2);
- attenersi a quanto disposto dalle istruzioni documentate del titolare e di ogni altra indicazione che potrà essergli dallo stesso fornita, nei limiti di quanto disposto dalla normativa applicabile e vigente in materia di protezione dei dati personali;

**Documento di indirizzo su “Trattamento dei dati personali nell’ambito del condominio”
Consultazione pubblica**

- informarlo nel caso ritiene che le istruzioni del titolare comportino la violazione del Regolamento o del diritto dell’UE o di uno stato membro, nonché nel caso di trasferimento di dati verso un paese terzo o un’organizzazione internazionale richiesto dal diritto dell’Unione o nazionale cui egli è soggetto, salvo che il diritto vieti tale informazione per rilevanti motivi di interesse pubblico;
- adottare le misure tecniche e organizzative adeguate per garantire un livello di sicurezza adeguato al rischio del trattamento posto in essere. Nello specifico (specificare misure di sicurezza);
- garantire che le persone autorizzate al trattamento dei dati personali si siano state idoneamente istruite al riguardo e siano impegnate alla riservatezza o abbiano un adeguato obbligo legale di riservatezza;
- ricorrere ad un altro responsabile del trattamento (sub-responsabile) solo per l’esecuzione di specifiche attività di trattamento, informando il titolare, il quale ha la facoltà di opporsi, di tutte le informazioni riguardanti la sua modifica o sostituzione, nello specifico, indicando le attività di trattamento ad esso delegate, i propri recapiti e gli estremi del contratto [opzione in cui il Condominio decida di procedere con un’autorizzazione generale];
- a ricorrere a XXX (di seguito “sub-responsabile”) per l’esecuzione delle attività di trattamento XXX, nel rispetto di quanto stabilito dall’art. 28, par. 4, del Regolamento, fatta salva in ogni caso la possibilità del titolare di opporsi a tale nomina, ai sensi del par. 2 del citato art. 28 [opzione alternativa a quella precedente in cui il Condominio decida di procedere con un’autorizzazione autorizzazione specifica];
- imporre al sub-responsabile i medesimi obblighi in materia di protezione dei dati assunti dal responsabile, prendendo atto di conservare comunque, nei confronti del titolare del trattamento, l’intera responsabilità dell’adempimento degli obblighi posti in capo al sub-responsabile;
- assicurare il diritto degli interessati ad avere le informazioni relative al trattamento dei dati effettuato;
- aiutare, nei limiti del possibile, il titolare del trattamento ad adempiere ai propri obblighi di fornire riscontro alle richieste degli interessati in ordine al diritto di accesso, di rettifica, di cancellazione, di opposizione, all’istanza di limitazione del trattamento, al diritto alla portabilità dei dati, al diritto di opporsi a una decisione individuale automatizzata (compresa la profilazione);
- fornire riscontro, in nome e per conto del titolare del trattamento, entro i termini di cui all’art. 12 del Regolamento, alle istanze degli interessati;
- informare tempestivamente il titolare di ogni violazione della sicurezza che comporti accidentalmente o in modo illecito la distruzione, la perdita di dati o di loro aggiornamenti, la modifica, la divulgazione non autorizzata o l’accesso non autorizzato ai dati personali trasmessi, conservati o comunque trattati, ed a prestare ogni necessaria collaborazione al titolare in relazione all’adempimento dei propri obblighi di notifica delle suddette violazioni al Garante ai sensi dell’art. 33 del Regolamento o di comunicazione della stessa agli interessati ai sensi dell’art. 34 del Regolamento. La comunicazione al titolare dovrà essere inviata tempestivamente a mezzo dal momento in cui il Responsabile è venuto a conoscenza della violazione e conterrà almeno le seguenti informazioni: 1) la natura della violazione dei dati personali, 2) la categoria degli interessati, 3) il contatto presso cui ottenere più informazioni, 4) i tempi trascorsi dall’incidente alla sua individuazione, ove determinabili, 5) i tempi di presa in carico 6) gli interventi attuati o che si prevede di realizzazione e in che tempi. Qualora e nella misura in cui non sia possibile fornire le informazioni contestualmente, le informazioni possono essere fornite in fasi successive senza ulteriore ingiustificato ritardo;
- restituire al titolare o al nuovo responsabile da esso individuato tutti i dati personali al termine dell’incarico. Allo stesso tempo distruggere tutte le copie dei dati possedute e, una volta provveduto, comprovare per iscritto tale operazione;

**Documento di indirizzo su “Trattamento dei dati personali nell’ambito del condominio”
Consultazione pubblica**

- mettere a disposizione del titolare del trattamento tutta la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto del presente accordo, e rendersi disponibile per consentire gli audit e le ispezioni da parte del titolare o di altro soggetto da esso designato a tale finalità.

Luogo e data

Il titolare

Il responsabile