

Guida al Diritto

Stampa l'articolo | Chiudi

LE REGOLE DOPO LA RIFORMA

Privacy in condominio, arriva la "Guida" del Garante

(Guida al Diritto)

Si intitola 'Il condominio e la privacy' il manuale predisposto dal Garante privacy per 'facilitare un dialogo equilibrato tra tutti gli abitanti dello stesso condominio'. Il vademecum prende in esame i casi che più frequentemente emergono nella vita condominiale, dall'assemblea all'accesso agli archivi, dalle comunicazioni agli interessati ai rapporti con l'amministratore.

'È davvero importante - sottolinea il Presidente dell'Autorità, Antonello Soro - garantire un giusto livello di riservatezza nei rapporti condominiali e tra vicini di casa nella vita di ogni giorno. Bisogna fare in modo, però, che la tutela della privacy non sia usata come pretesto per limitare la trasparenza nella gestione condominiale, omettendo dati che tutti i condomini devono poter conoscere".

Ad esempio, il vicino di casa può installare una telecamera che riprende l'ingresso del proprio appartamento o il posto auto? Chi può accedere ai dati del conto corrente del condominio? Le informazioni sui morosi possono essere affisse nella bacheca o comunicate a soggetti esterni? Quali dati possono essere pubblicati sul sito web condominiale?

La guida tiene conto delle novità introdotte dalla recente riforma del condominio, entrata in vigore nello scorso mese di giugno, e offre le prime risposte ad alcuni dei quesiti già pervenuti al Garante in merito alla corretta applicazione delle nuove norme, come quelle relative al cosiddetto "condominio digitale".

I PRINCIPALI CHIARIMENTI DEL GARANTE

I dati utilizzabili

Quali sono i dati personali che nell'ambito dell'amministrazione del condominio possono essere trattati?

Possono essere trattate soltanto le informazioni personali pertinenti e non eccedenti le finalità di gestione e amministrazione delle parti comuni. Si possono usare, ad esempio, i dati anagrafici e gli indirizzi dei condòmini (ai fini della convocazione dell'assemblea o per altre comunicazioni), i dati riferiti alle quote millesimali di proprietà, eventuali ulteriori dati necessari al calcolo delle spese condominiali. Non possono essere trattati, invece, dati che non siano correlati ad attività di gestione e amministrazione delle parti comuni o che non siano strettamente collegati alle quote dovute dai partecipanti al

condominio. È vietato, ad esempio, riportare in fogli cartacei o elettronici condominiali, vicino a nomi di condòmini o inquilini, annotazioni personali quali "single", "non verrà all'assemblea", "va in vacanza a giugno", "risponde sempre la segreteria".

La videosorveglianza

Si può videoregistrare l'assemblea condominiale?

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

La bacheca condominiale

Quali avvisi possono essere esposti nella bacheca condominiale?

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

I condòmini morosi

Se un condòmino è in ritardo con i pagamenti l'amministratore può indicarlo come moroso con un avviso affisso nella bacheca condominiale?

No. Tuttavia eventuali inadempienze possono essere comunicate dall'amministratore agli altri condòmini al momento del rendiconto annuale oppure a seguito della richiesta effettuata da un condòmino nell'esercizio del potere di vigilanza e controllo.

Il conto corrente condominiale

Si può accedere alle informazioni del conto corrente del condominio?

La stessa riforma obbliga l'amministratore a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condòmini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio stesso. Ogni condòmino ha diritto di chiedere, per il tramite dell'amministratore, di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

Telecamera privata

Un condòmino può installare una telecamera che riprende l'ingresso del suo appartamento o del suo posto auto?

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

l'obiettivo della telecamera posta di fronte alla porta di casa riprenda esclusivamente lo spazio privato e non tutto il pianerottolo o la strada, ovvero il proprio posto auto e non tutto il garage.

Accesso dell'affittuario

L'affittuario può accedere ai dati sulla gestione del condominio?

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

Quando non serve il consenso

Quando può essere effettuato il trattamento dei dati personali senza il consenso dell'interessato?

Il trattamento senza consenso può avvenire soltanto nei casi specifici previsti nell'articolo 24 del Codice della privacy (ad esempio quando il trattamento è previsto da un obbligo di legge oppure quando è necessario per adempiere a obblighi contrattuali).

P.I. 00777910159 - © Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati