

Superbonus 110% Incentivi, condominio e privacy

Ottobre 2021

Il meccanismo previsto dallo Stato a partire dal Decreto “Rilancio” e in base al quale sarà possibile ottenere un rimborso fiscale pari anche al 110% della spesa sostenuta dai contribuenti per la riqualificazione energetica e antisismica degli edifici, è ormai noto.

Altrettanto note sono anche alcune complessità dello stesso, derivanti da un meccanismo che, ancora oggi è soggetto a precisazioni, chiarimenti e provvedimenti che si susseguono senza tregua.

Vi sono, in ogni caso, alcuni passaggi, necessari alla fruizione degli incentivi, che hanno inevitabili correlazioni con il trattamento (e la necessaria protezione) dei dati personali dei soggetti coinvolti e, di conseguenza, devono essere conosciuti.

L'insieme delle attività e delle operazioni eseguibili, infatti, comporta e comporterà, da parte degli Amministratori e degli Enti condominiali, diverse attività, che dovranno essere attentamente regolamentate, pena la possibile infrazione di norme e, di conseguenza, l'applicabilità di sanzioni, senza dire delle eventuali responsabilità risarcitorie nascenti in caso di danni derivanti da trattamenti illeciti o non attentamente controllati.

Lo studio di fattibilità

Innanzitutto, come noto, è imprescindibile verificare la possibilità di accedere alle detrazioni: solo in caso positivo, infatti, si potrà procedere oltre.

L'amministratore, di conseguenza, dovrà convocare una prima assemblea al fine di incaricare un tecnico per la realizzazione dello studio di fattibilità. Questa indagine mira a verificare se l'edificio, con le sue caratteristiche, rientri o meno tra quelli che possono godere dei benefici fiscali.

Si tratta di una indagine che può essere anche complessa e che, in ogni caso, comporta un esame di diverse questioni e, in particolare, di numerose informazioni, ossia di “dati personali”¹: se, infatti, è da un lato necessario esaminare informazioni puramente e semplicemente “tecniche”, come i costi, ad esempio, da altro punto di vista l'esame delle condizioni legali e fiscali che consentono di accedere alle detrazioni da parte dei condòmini

¹ Costituisce *dato personale*, ai sensi dell'art. 4 del GDPR, qualsiasi informazione riguardante una persona fisica identificata o identificabile («interessato»); si considera identificabile la persona fisica che può essere identificata, direttamente o indirettamente, con particolare riferimento a un identificativo come il nome, un numero di identificazione, dati relativi all'ubicazione, un identificativo online o a uno o più elementi caratteristici della sua identità fisica, fisiologica, genetica, psichica, economica, culturale o sociale.

comporterà il trattamento di dati personali di questi ultimi: si pensi ad esempio alla necessità di valutare condizioni di salute che consentano di procedere all'abbattimento di barriere architettoniche.

Affidare ad un tecnico le valutazioni preliminari per verificare la fattibilità o meno di un intervento al fine dell'ottenimento delle agevolazioni comporta dunque, con la consegna della documentazione necessaria, inevitabilmente, un trattamento di dati personali: sarà innanzitutto opportuno (o meglio: necessario, ai sensi delle norme in essere) che l'affidamento di prestazioni di tale genere avvenga nei confronti di tecnici e professionisti che garantiscano non solo la doverosa professionalità e competenza necessarie per svolgere quanto richiesto, ma che garantiscano anche che le informazioni loro affidate siano trattate come richiesto dalle norme in materia.

Con la delibera mediante la quale si affideranno le operazioni di valutazione e svolgimento degli studi di fattibilità sarà quindi necessario che l'assemblea, per il tramite dell'Amministratore, provveda a formalizzare anche un apposito allegato che, ai sensi dell'art 28 del GDPR, specifichi dettagliatamente ed esaurientemente i compiti, gli obblighi e i doveri del tecnico, o della società incaricata, anche dal punto di vista della cura e protezione dei dati personali che saranno "affidati" ai fini dell'esecuzione del compito. Ciò potrà avvenire, anche per quanto in seguito rilevato, con uno specifico accordo tra il "responsabile" - amministratore e l'ulteriore (sub) responsabile, tecnico o società incaricata.

Le fasi successive

Ciò varrà anche, evidentemente, per le operazioni successive, allorché si affideranno le ulteriori incombenze: dalla progettazione alla asseverazione, così come le altre operazioni (eventuale detrazione diretta, sconto in fattura e/o cessione del credito) che, laddove comportino il trattamento di dati personali (sia delle parti comuni sia, più frequentemente, delle parti in proprietà privata) alle imprese, dovranno anch'esse essere regolamentate ai sensi privacy.

I rapporti con coloro che interverranno nelle diverse e variegate fasi della "vicenda superbonus" dovrebbero, per lo più, come già indicato, qualificarsi quali rapporti con specifici "responsabili del trattamento" o "sub responsabili", ovvero con soggetti, enti, società ed organizzazioni che, dal punto di vista della "privacy", tratteranno dati *per conto dell'ente condominiale*: si tratta di rapporti che il GDPR impone essere configurati nelle strette maglie delle previsioni di cui all'art. 28.

Basti ricordare, ad esempio, come esso preveda che "qualora un trattamento debba essere effettuato per conto del titolare del trattamento, quest'ultimo ricorr(a) *unicamente a responsabili che presentino garanzie sufficienti* per mettere in atto *misure tecniche e organizzative adeguate* perché il trattamento *soddisfi i requisiti del GDPR e tuteli i diritti*" degli interessati.

Nello specifico, poi, l'articolo in esame è ricco di indicazioni che non potranno non essere tenute in considerazione. Rimandiamo, per il dettaglio, al testo di tale articolo, ricordando che non è sufficiente, come talvolta avviene in modo un po' leggero, provvedere a nomine "abbreviate" e solo di facciata (non è prassi corretta, ad esempio, quella di, semplicemente, "nominare" qualcuno in qualità di responsabile e non provvedere alla analitica specificazione

dei diritti, degli obblighi e non fornire dettagliate e documentate istruzioni, non pretendere garanzie in termini di sicurezza dei trattamenti, di gestione degli eventuali incidenti, delle richieste di accesso degli interessati, della cooperazione con il titolare nei casi in cui necessitasse e così via), ma che è necessaria una attenta e precisa stesura di tale atto.

L'amministratore di condominio

L'Amministratore di condominio, in ambito privacy (sebbene la tesi non sia condivisa dalla totalità degli esperti), è qualificato, soprattutto in virtù dell'interpretazione datane, ormai da molti anni, da parte dell'Autorità Garante della privacy, quale "responsabile" del trattamento: si tratta, come già visto, del soggetto che tratta i dati personali "per conto del titolare"², ossia dell'Ente condominiale e dei singoli Condòmini (questi ultimi pure configurati quali contitolari del trattamento).

Nel caso specifico del Superbonus, senza entrare in ulteriori disquisizioni, si può certamente convenire che l'Amministratore tratterà i dati per conto del Condominio e, nel caso in cui i beneficiari dell'agevolazione fossero alcuni proprietari, per conto di questi ultimi.

La questione dovrebbe essere affrontata, in realtà, nel più ampio panorama dell'adeguamento dell'Ente condominiale alla normativa privacy, la cui efficacia e applicabilità sta per spegnere le tre candeline (il GDPR è applicabile nell'UE dal 25 maggio 2018): del resto che anche in Condominio si trattino dati personali è un fatto acclarato, perlomeno nei provvedimenti del Garante, sin dal 2006³.

Il registro delle attività

Sarà dunque importante verificare innanzitutto che il registro delle attività di trattamento previsto dall'art. 30 del GDPR (del Condominio titolare ma anche dell'Amministratore responsabile) contenga quanto meno un riferimento ai trattamenti effettuati con i dati dei condòmini al fine di usufruire di detrazioni e agevolazioni. Ove così non fosse, è opportuno procedere ad un aggiornamento dello stesso.

I soggetti autorizzati o designati

Laddove i trattamenti effettuati a fini di ottenimento di agevolazioni fiscali siano già "mappati" nel registro e si tratti, pertanto, di realtà "virtuose", saranno probabilmente

² Cfr. Relazione sull'attività svolta nel corso del 2019: "... occasione per confermare, in termini generali, quanto già indicato nel provvedimento 18 maggio 2006 in merito al trattamento di dati personali nell'ambito dell'amministrazione di condomini e per ribadire che le informazioni personali riferibili a ciascun partecipante possono essere trattate per la finalità di gestione ed amministrazione del condominio e che possono essere per tali ragioni condivise all'interno della compagine condominiale, tenendo anche conto che i condomini devono essere considerati contitolari di un medesimo trattamento dei dati (v. ora art. 4, par. 1, n. 7 e Capo IV, in particolare art. 26 del RGPD) di cui l'amministratore, agendo in *eventuale veste di responsabile* del trattamento, ha la concreta gestione (v. ora art. 4, par. 1, n. 8 e Capo IV del RGPD)".

³ Cfr. <https://www.garanteprivacy.it/home/docweb/-/docweb-display/docweb/1302350>.

presenti anche le specifiche autorizzazioni al trattamento o designazioni che la normativa privacy impone di predisporre ogni qualvolta un soggetto domanda, sotto la propria autorità, operazioni di trattamento a propri collaboratori.

Diversamente, pare opportuno specificamente autorizzare e istruire tali soggetti ai sensi degli artt. 29 del GDPR e 2 *quaterdecies* del Codice Privacy. Volendo essere assolutamente *compliant*, come norma vorrebbe, si potrebbero prevedere alcune sessioni di specifica formazione dei soggetti autorizzati relativamente alle operazioni di trattamento di cui parliamo.

Tecnici e società incaricate: responsabili e sub responsabili

Come già indicato, il conferimento di operazioni al di fuori della propria sfera di controllo e, di conseguenza, l'*outsourcing* di operazioni volte all'ottenimento delle agevolazioni, dovrà essere debitamente contrattualizzato ai sensi dell'art. 28 del GDPR.

Approccio *risk based*

Un approccio correttamente impostato ai sensi della normativa di protezione dei dati personali, posta la preventiva adozione di misure di sicurezza, tecniche e organizzative, che in ogni caso il GDPR impone sia all'Ente condominiale sia, soprattutto (nella effettività pratica), all'Amministratore (che è tenuto a impostare il proprio Studio con particolare attenzione alla riservatezza, integrità e disponibilità delle informazioni che tratta nell'esecuzione del proprio lavoro), dovrebbe proseguire con la considerazione che le operazioni scaturenti dal D.L. Rilancio e che si concretano nella moltitudine di attività e flussi informativi necessari per accedere ai benefici, comporta dei rischi per le persone fisiche dei cui dati e informazioni stiamo parlando.

Il Condominio, di conseguenza, inevitabilmente per il tramite del proprio Amministratore, dovrebbe attentamente considerare i rischi di varia probabilità e gravità che dai trattamenti in questione potrebbero derivare ai soggetti coinvolti, documentare tali valutazioni e, in caso tali rischi risultassero elevati, procedere con la c.d. valutazione d'impatto privacy, ossia una D.p.i.a.⁴. Si tratta, per fortuna, in relazione a tale ultima indicazione, di una ipotesi probabilmente rara, ma certamente non da escludere a priori: il contesto, le modalità, le tipologie di dati e di interessati coinvolti faranno, al solito, la differenza.

Diritti degli interessati e possibili "incidenti"

Non è questa la sede per esaminare il complesso e articolato argomento dei diritti degli interessati previsti dagli articoli da 15 a 22 del GDPR: laddove un corretto adeguamento privacy sia già stato impostato, saranno sicuramente state previste, quanto meno, agili procedure per rispondere alle eventuali istanze provenienti dai soggetti i cui dati (condòmini e aventi causa) si trattano.

⁴ Cfr. art. 35 GDPR.

Parimenti, un corretto adeguamento dovrebbe già prevedere, in Condominio e soprattutto nello Studio dell'Amministratore, una apposita e dettagliata procedura di rilevazione, riscontro e rimedio ad eventuali incidenti, accompagnata dalla presenza di un'apposita modalità di registrazione degli eventi che comportino, accidentalmente o dolosamente, perdita, divulgazione o accesso indesiderato, modifica o indisponibilità dei dati trattati.

Le informative e la base giuridica

E' più che opportuno che l'Amministratore, in relazione alla relativamente "nuova" attività di trattamento derivante dalle complessive operazioni che le agevolazioni comportano, valuti se, come anticipato, anche per il registro delle attività di trattamento, sia o meno necessario integrare, infine, anche le informative ai sensi dell'art. 13 e dell'art. 14 del GDPR.

Laddove un eventuale "processo" di trattamento fosse già stato previsto in relazione alla fruizione di agevolazioni fiscali, assai probabilmente di tale attività vi sarà traccia nelle informative già rese, sia dal Condominio sia dallo Studio dell'Amministratore.

V'è peraltro da segnalare una particolarità: se, nella normalità, i singoli condòmini sono normalmente qualificati come contitolari, unitamente al Condominio, del trattamento, nelle ipotesi in cui i lavori riguardino solo le parti comuni e non parti in proprietà privata, essi potrebbero, come rilevato da autorevoli commentatori, riguardarsi in qualità di interessati al trattamento e, di conseguenza, in tale modalità essere inseriti nei registri delle attività e nelle conseguenti informative dedicate al "superbonus".

Quanto alla base giuridica dei trattamenti, è opinione comune che essi trovino il loro fondamento, da un lato, nel contratto (art. 6, par. 1, lett. b) del GDPR, nel quale vengono demandate le operazioni necessarie ai vari protagonisti) e, non per ultimo, nell'obbligo di legge, previsto dall'art. 6, par. 1, lett. c): in presenza di una norma positiva che legittima il trattamento di informazioni personali ne consegue la non necessità di consenso al riguardo: si invitano, di conseguenza, gli Amministratori a evitare richieste di prestazione di consenso al trattamento in dipendenza della presenza di basi giuridiche alternative e certamente solide.

Conclusioni

Concludendo, senza pretesa di completezza, si potrebbe adottare una check list del tipo che segue al fine di verificare ed eventualmente documentare, l'occhio di riguardo alla protezione dati riservato da Amministratore ed Ente condominiale nel corso delle operazioni che stiamo esaminando.

Una possibile *check list* di controllo privacy

Voce	Adempimento	Sì	No
------	-------------	----	----

Registro attività trattamento	Verificare inserimento, tra le finalità perseguite e i trattamenti effettuati, delle operazioni volte all'ottenimento di agevolazioni fiscali (con le connesse indicazioni in tema di tipologie di interessati, di dati personali trattati, di soggetti interni ed esterni cui viene affidato il trattamento, ecc.).		
Autorizzazioni	Verificare che le autorizzazioni al personale di Studio comprendano la gestione delle pratiche relative alla fruizione delle agevolazioni, con i connessi trattamenti.		
Formazione e istruzioni	Prevedere, stanti le particolari modalità di svolgimento delle "operazioni 110%", specifiche istruzioni ai soggetti autorizzati o eventualmente designati, in relazione allo specifico compito.		
Tecnici esterni e società incaricate	Prima dell'affidamento dell'incarico, verificare che i fornitori prestino garanzie sufficienti a mettere in atto misure tecniche e organizzative adeguate al compito. Verificare se presenti clausole che riguardino il trattamento dei dati personali o eventualmente aggiungere un addendum ai sensi dell'art. 28 del GDPR (obblighi, precisazioni, divieti, finalità, tempistiche, incidenti, ecc.). Prevedere, in relazione al protrarsi delle operazioni, verifiche e controlli sul fornitore.		
Analisi di rischio	Effettuare una adeguata valutazione dei rischi, tenendo presente il particolare contesto di trattamento e le possibili violazioni di riservatezza, integrità e disponibilità; particolare attenzione dovrà essere prestata nei casi in cui vengano trattati dati di tipo particolare (come quelli relativi alla salute, allorché si richiedessero lavori di abbattimento di barriere architettoniche).		
Valutazione impatto	Ove il risultato dell'analisi restituisse un valore di rischio elevato, procedere con d.p.i.a., possibilmente affidandosi a tecnici e consulenti capaci.		
Diritti degli interessati	Tenere sempre a mente che il GDPR consente agli interessati di agire a tutela di un'ampia gamma di diritti e che il mancato riscontro, ove dovuto, a tali richieste, può essere fonte di possibili sanzioni (cfr. artt. da 15 a 22 GDPR).		
Violazione di dati	Progettare la complessiva gestione delle operazioni "superbonus 110%" con un occhio di riguardo al possibile "data breach", una violazione di dati che potrebbe avvenire, accidentalmente ma anche in modo doloso, nel corso dei trattamenti. Un tale accadimento comporta necessità di valutazione delle conseguenze con riferimento ai diritti e alle libertà degli interessati e, laddove i rischi derivanti fossero elevati, non solo una notifica al Garante, ma anche una comunicazione agli interessati. In generale è opportuno predisporre, anche "per il 110%", un'apposita procedura e tenere un registro ove annotare eventuali incidenti.		
Informative	Predisporre idonea informativa dedicata al "superbonus". Il documento deve contenere non solo il rinvio agli artt. 13 e 14 del GDPR, ma anche l'indicazione che i dati personali e i dati di carattere particolare dei condomini verranno comunicati dall'Amministratore ai soggetti che hanno ricevuto mandato dal Condominio al fine di eseguire le operazioni inerenti il Superbonus 110%. Specifiche indicazioni riguarderanno anche le modalità di trattamento e le indicazioni sulle misure di sicurezza, tecniche e organizzative. Si segnala che, nel caso delle operazioni volte all'ottenimento delle agevolazioni, i Condomini, che usualmente sono considerati, insieme all'Ente condominiale, contitolari del trattamento, saranno da qualificare in queste occasioni quali Interessati.		

Si tratta, come si può ben vedere, di un complesso di attività e prestazioni che richiedono competenza, attenzione e aggiornamento: la normativa di protezione dei dati personali permea oggi giorno tutte le attività imprenditoriali e professionali e non deve, o non dovrebbe, essere vissuta come un inutile orpello: si tratta della difesa e della protezione delle nostre informazioni, che oltre ad essere un diritto garantito dalle più importanti norme internazionali, è anche un baluardo della difesa dei cittadini.

Ottobre 2021