

Paper 01: La Nuova Era della Privacy Condominiale

Guida pratica alle novità del Garante per l'Amministratore 4.0

Analisi del nuovo provvedimento sulla qualificazione giuridica: dal ruolo di Responsabile alla tripartizione delle competenze.



23 Novembre 2025

Il Cambio di Paradigma: Dall'Incertezza alla Chiarezza



1. **Il Passato:** Per anni l'Amministratore è stato qualificato automaticamente come **Responsabile del trattamento** ("per conto" dell'Ente).
2. **Il Presente:** Il Garante chiarisce che il ruolo non è fisso, ma funzionale. Dipende da **cosa** si sta facendo.
3. **Il Concetto Chiave:** L'Amministratore non esegue solo ordini. In molte aree, determina finalità e mezzi.

I Tre Volti dell'Amministratore

Non più una sola qualifica, ma tre configurazioni operative distinte:

Titolare Autonomo (Ex Lege)

Quando agisci in virtù di obblighi di legge (Codice Civile).

Responsabile del Trattamento

Quando esegui direttive dell'Assemblea (Mandato).

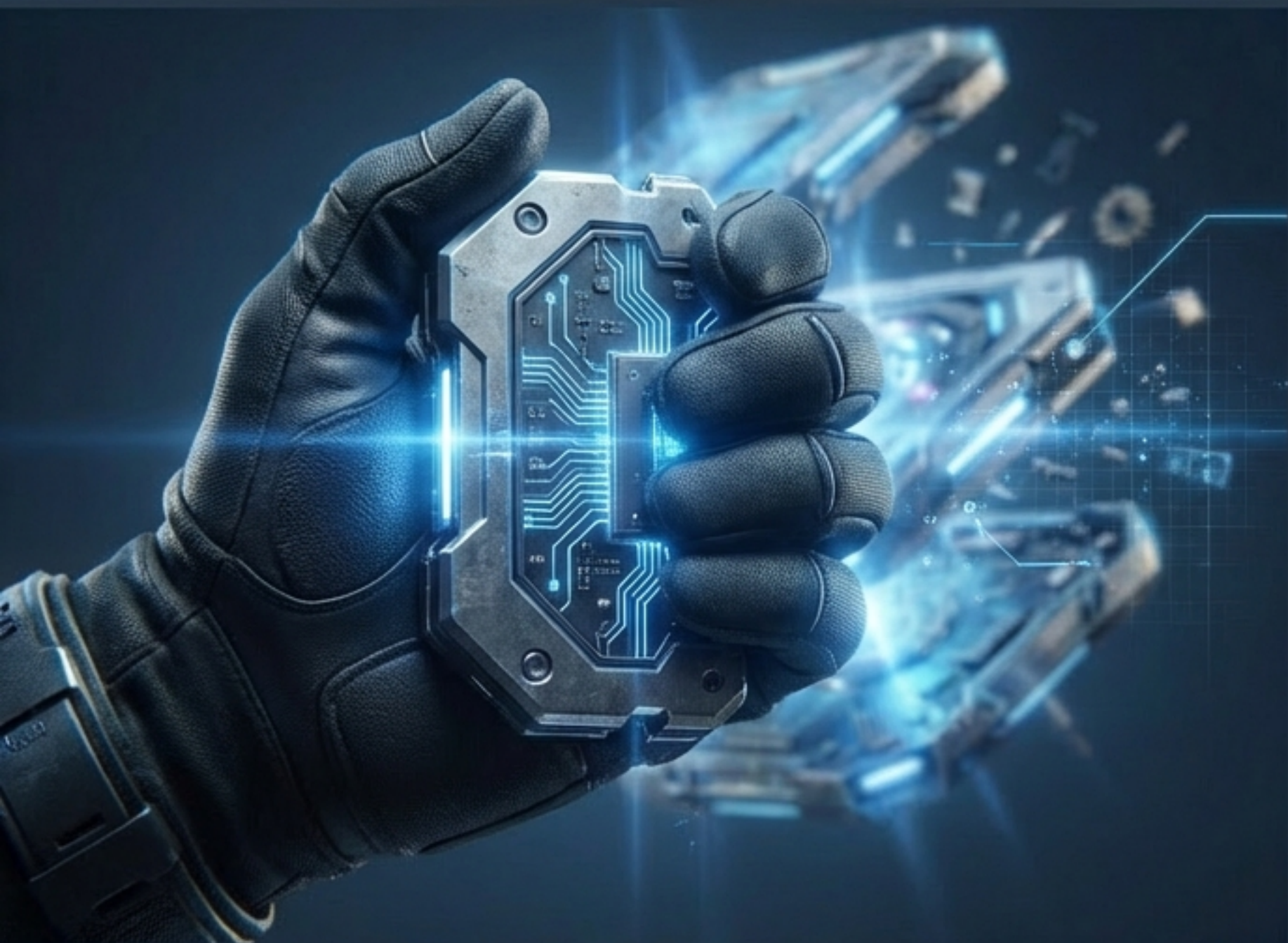
Titolare (Extra-mandato)

Quando gestisci la tua struttura professionale.



Ruolo 1: Titolare Autonomo (Ex Lege)

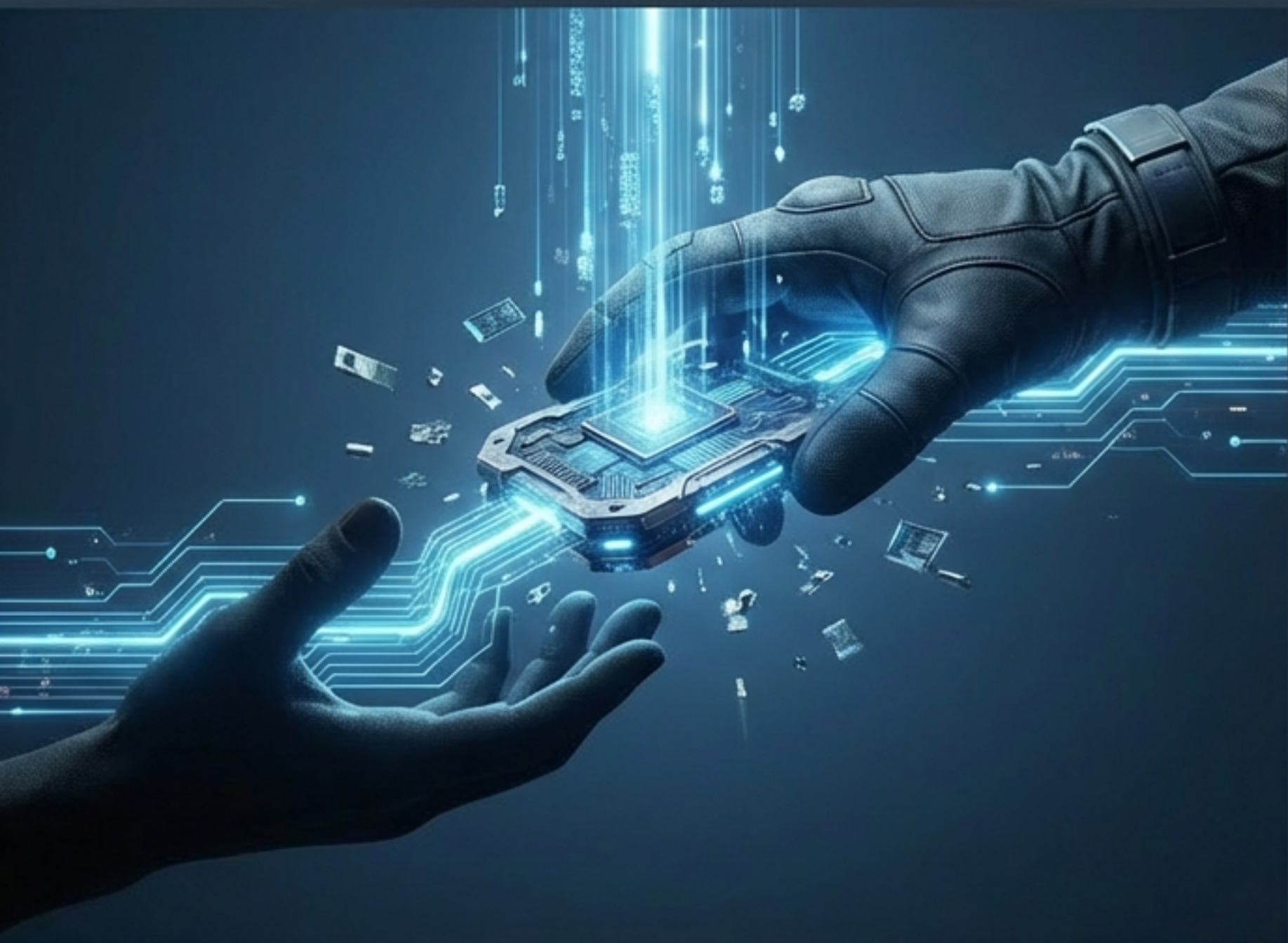
“Quando agisci per legge, decidi tu.”



- Rientrano qui tutte le attribuzioni dirette dell'Art. 1130 c.c.
- **Attività:** Tenuta anagrafe, registri obbligatori, stesura bilanci, comunicazioni di gestione, conservazione documenti.
- **Implicazione:** Determini autonomamente le finalità e i mezzi del trattamento. Sei responsabile delle scelte organizzative.

Ruolo 2: Responsabile del Trattamento

“L'Esecutore della Volontà Assembleare.”



- Si applica quando l'attività deriva da una delibera specifica. Agisci 'per conto' del Condominio.
- **Attività:** Videosorveglianza, gestione sito web condominiale, affidamento incarichi a terzi.
- **Requisito:** Serve nomina formale o clausola contrattuale specifica (art. 28 GDPR) che definisca compiti e limiti.

La Soggettività del Condominio



Il Condominio è un **Titolare del Trattamento** con “soggettività giuridica autonoma”.

Indici Normativi: C/C intestato, Codice Fiscale, Fondo speciale.

Conseguenza: Le decisioni assembleari configurano trattamenti di cui il Condominio risponde (Accountability). L'Amministratore deve guidare l'Ente verso la compliance.

Il Principio di Minimizzazione

Raccogliere solo ciò che è strettamente necessario.



✔ **Dati Sì**

Generalità, millesimi, dati catastali, consumi necessari al riparto spese.

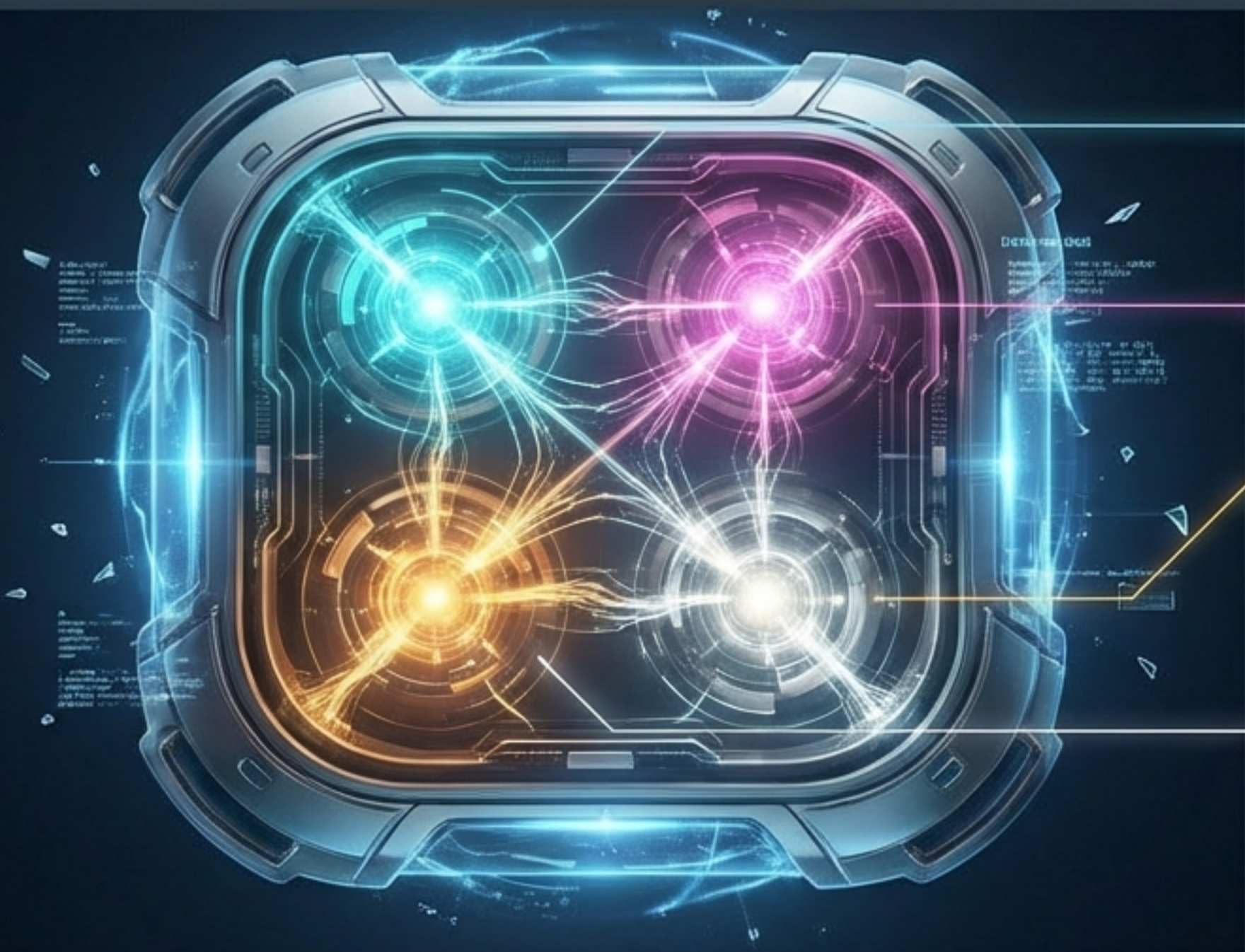
⚠ **Dati NO**

Annotazioni su abitudini personali, dati sanitari, email/cellulari senza consenso specifico.

****Policy:** Eliminare dagli archivi dati eccedenti o non pertinenti.

Le Basi Giuridiche del Trattamento

Su cosa si fonda il trattamento?



Obbligo di Legge: Registri, fiscale, comunicazioni ai creditori (art. 6 lett. c GDPR).

Esecuzione del Contratto: Rapporti con fornitori e dipendenti (art. 6 lett. b GDPR).

Legittimo Interesse: Videosorveglianza per sicurezza, tutela beni comuni (art. 6 lett. f GDPR).

Consenso: Registrazione audio assemblee, uso di email/cellulare personali (art. 6 lett. a GDPR).

Il Nodo dei Dati di Contatto



- **Il Paradosso:** Email e cellulari sono strumenti di lavoro imprescindibili, ma per il Garante richiedono ancora il **Consenso**.
- **La Soluzione Pragmatica:** Inserire una clausola nel modulo di anagrafe condominiale.
- **L'Azione:** Il condomino fornisce i recapiti e autorizza specificamente l'uso per le comunicazioni di gestione (previa informativa).

Il Condominio Digitale e la Videosorveglianza

Nuove frontiere, nuovi rischi.



Videosorveglianza: Richiede delibera (art. 1136 c.c.). Conservazione max 7 giorni. Cartellonistica obbligatoria.

Sito Web: Attenzione alla profilazione degli accessi.

Accessi Differenziati: Il proprietario vede tutto; l'inquilino vede solo spese ordinarie; il fornitore non vede i dati dei condòmini.



Sicurezza e Accountability

Proteggere il dato è un dovere.

- **Misure Tecniche:** Backup, antivirus, password robuste (MFA), cifratura.
- **Misure Organizzative:** Policy per i dipendenti di studio, procedure di accesso.
- **Il Principio:** Documentare ogni scelta. La responsabilità varia in funzione del ruolo, ma la protezione del dato è un dovere costante.

I Due Volti dell'Accesso



Accesso Civilistico (art. 1130-bis c.c.): Finalizzato al controllo della gestione. Si accede ai documenti (spese, verbali).

Accesso GDPR (art. 15): Finalizzato alla tutela dei dati personali. Il soggetto chiede "quali miei dati hai?". Risposta entro 30 giorni.

Attenzione: In caso di accesso civilistico con dati di terzi, oscurare le informazioni non pertinenti (minimizzazione).



Piano d'Azione Prioritario

Cosa fare domani mattina.

1. **Mappare i Trattamenti:** Distinguere quando si agisce come Titolare Ex Lege o Responsabile.
2. **Formalizzare le Nomine:** Aggiornare i contratti con fornitori e l'atto di nomina a Responsabile per sé stessi.
3. **Aggiornare le Informative:** Inserire le nuove basi giuridiche e distinzioni di ruolo.
4. **Minimizzazione:** Pulizia archivi cartacei e digitali.



L'Amministratore Evoluto

- Il nuovo documento del Garante richiede un salto qualitativo.
- Non più gestione passiva, ma **governo attivo della privacy**.
- Unire competenza civile e consapevolezza digitale per tutelare il Condominio e il proprio Studio.

Paper 01_

Novità Privacy 2025

[Nome Studio Amministrativo]

[Indirizzo Email]

[Numero di Telefono]

[Sito Web]