

Trattamento dei dati personali nell'ambito del condominio
Il documento del Garante Privacy sottoposto a consultazione pubblica

INTRODUZIONE

Il Garante Privacy è di recente tornato ad occuparsi del **trattamento dei dati in ambito condominiale**, pubblicando un nuovo **documento di indirizzo** – attualmente sottoposto a consultazione pubblica con deliberazione n. 209 del 10 aprile 2025 – che propone utili spunti di analisi sulla gestione corretta dei dati personali in condominio.

Il testo si distingue per l'attenzione alla **complessità dell'istituto civilistico del condominio**, configurabile come soggetto titolare di una soggettività giuridica autonoma caratterizzato dalla coesistenza di una pluralità di proprietari esclusivi ai quali restano in comune, pro indiviso e in maniera forzosa, parti comuni.

Con una scelta condivisibile, il Garante ha ritenuto di aggiornare le linee guida su questa materia per diversi motivi, tra cui: l'elevata rilevanza pratica e numerica del fenomeno condominiale in Italia; l'intensa circolazione di dati personali, talvolta anche particolarmente delicati; l'adozione crescente di strumenti digitali e tecnologici nella gestione condominiale (es. portali web, app, videosorveglianza), che solleva nuove sfide in termini di protezione dei dati.

Pur non essendo ancora definitivo, il documento costituisce già un utile punto di riferimento per orientarsi nella definizione dei ruoli e dei connessi obblighi in materia di protezione dei dati personali a seconda dell'attività di trattamento che viene in rilievo.

Alla luce di ciò si ritiene utile proporre una breve disamina, articolata per temi, volta a trattare i principali profili giuridici e operativi connessi al trattamento dei dati personali in ambito condominiale, anche alla luce delle indicazioni contenute nel documento in consultazione.

RUOLI PRIVACY NEL CONTESTO CONDOMINIALE

L'individuazione del titolare del trattamento nei diversi contesti che coinvolgono la vita condominiale richiede un'attenta **analisi caso per caso**, che tenga in considerazione l'accennata complessità dell'istituto e le norme che attribuiscono compiti, obblighi e responsabilità ai soggetti coinvolti.

Il **condominio**, inteso come comunità dei condòmini dotata di soggettività giuridica autonoma, riveste il ruolo di **titolare del trattamento** quando assume decisioni sulle finalità e i mezzi del trattamento dei dati personali finalizzate alla **gestione delle esigenze collettive della comunità condominiale**. Rientrano tra questi casi, a titolo esemplificativo, la nomina del gestore del sito web condominiale, l'installazione di sistemi di videosorveglianza o l'affidamento di incarichi professionali a soggetti esterni. È invece l'**amministratore di condominio** a rivestire il ruolo di **titolare del trattamento** quando lo stesso **agisce in autonomia sulla base di disposizioni normative**. Rientrano in tale ambito, ad esempio, le attività prodromiche ed esecutive alla convocazione dell'assemblea, alla tenuta dei registri obbligatori, nonché alla gestione del c.d. diritto di accesso condominiale ai sensi degli artt. 1129 e 1130-bis c.c.

Diversamente, nel caso in cui l'**amministratore di condominio** agisca in esecuzione di **specifiche direttive deliberate dall'assemblea dei condòmini**, ai sensi dell'art. **1135 c.c.**, il suo ruolo sarà da inquadrarsi nel **responsabile del trattamento**, da formalizzare ai sensi dell'**art. 28 GDPR**, ad esempio quando viene incaricato della gestione dei dati raccolti tramite un impianto di videosorveglianza deliberato dai condòmini.

Qualora, infine, l'**amministratore agisca al di fuori dell'ambito condominiale** – ad esempio, per lo svolgimento di incarichi di natura contabile conferiti da singoli proprietari – egli assumerà il ruolo di **titolare autonomo del trattamento**.

Gli stessi principi sopra esposti trovano applicazione, con analogia logica, anche nei casi di **condominio minimo** e di **supercondominio**, previa analisi e adattamento al caso

concreto da parte dell'interprete, al fine di un corretto inquadramento delle responsabilità di ciascun soggetto ai sensi del GDPR.

PRINCIPI FONDAMENTALI NEL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI CONDOMINIALI

Il trattamento dei dati personali all'interno del condominio deve avvenire nel **rispetto dei principi generali previsti dal GDPR**, opportunamente **adattati alla specificità della gestione condominiale**.

In particolare, assume rilievo il **principio di liceità**, secondo cui ogni trattamento deve fondarsi su una **base giuridica valida**, ai sensi degli **artt. 6, 9 e 10 del GDPR**. Tra queste, rientrano – a titolo esemplificativo e non esaustivo – l'obbligo legale, l'esecuzione di un contratto, il legittimo interesse del condominio o, in alcuni casi, il consenso dell'interessato.

Ad esempio, la tenuta dell'anagrafe condominiale da parte dell'amministratore si fonda su un preciso obbligo normativo (art. 1130 c.c.), mentre la registrazione video di un'assemblea richiede, invece, il consenso preventivo di tutti i partecipanti.

Altro principio chiave è quello della **minimizzazione**: devono essere raccolti e trattati solo i **dati strettamente necessari alla finalità perseguita**. È quindi da escludere, come chiarito dal Garante, la raccolta di informazioni non pertinenti, come l'indicazione dello stato civile ("single"), delle abitudini di vita ("va in vacanza a giugno") o di giudizi personali ("risponde sempre la segreteria"), eventualmente annotate nei registri o nei documenti condominiali.

Il trattamento deve avvenire secondo criteri di **correttezza** e **trasparenza**, garantendo agli interessati un'informazione chiara e accessibile. Il documento di indirizzo del Garante ricorda che è obbligatorio fornire un'adeguata informativa ogniqualvolta vengano raccolti dati, sia nel caso dell'inserimento nel registro anagrafico, sia in occasione della stipula di contratti con dipendenti o fornitori del condominio. Il principio

di trasparenza impone che gli interessati siano informati in modo chiaro, facilmente accessibile e con un linguaggio comprensibile, anche mediante affissione in luoghi comuni.

Rilevante è anche il principio di **limitazione della finalità**: i dati possono essere utilizzati solo per scopi specifici, strettamente connessi alla gestione e amministrazione delle parti comuni. Le informazioni devono risultare funzionali ad attività quali la convocazione delle assemblee, la ripartizione delle spese e la gestione dei servizi condominiali. Qualsiasi utilizzo ulteriore – ad esempio per fini promozionali – è vietato, salvo esplicito e documentato consenso.

Altro aspetto fondamentale è il principio di **limitazione della conservazione**: i dati devono essere conservati solo per il tempo necessario al raggiungimento delle finalità per i quali sono stati raccolti. Ad esempio, i documenti giustificativi di spesa devono essere conservati per dieci anni, come previsto dalla normativa civilistica, ma non oltre, se non giustificato da ulteriori necessità documentali.

Per garantire l'**integrità** e la **riservatezza dei dati**, l'amministratore deve adottare misure tecniche (es. antivirus, backup, crittografia) e organizzative (es. istruzioni al personale, controlli sugli accessi) per prevenire accessi non autorizzati o la perdita dei dati. I registri, ad esempio, devono essere conservati in luoghi sicuri e l'accesso ai portali digitali deve essere protetto da credenziali sicure.

Infine, il principio di **accountability** impone al titolare del trattamento – che, come visto, può essere il condominio o l'amministratore, a seconda dei casi – di documentare le scelte effettuate, le misure adottate e le valutazioni compiute per dimostrare la conformità del trattamento alla normativa. Ad esempio, in caso di installazione di un sistema di videosorveglianza, è necessario dimostrare che la decisione è stata assunta con delibera assembleare, che sono stati definiti i tempi di conservazione e che sono stati nominati i soggetti autorizzati alla visione delle immagini.

I DIRITTI DEI CONDÒMINI

Ogni condòmino ha diritto di accedere ai propri dati personali trattati dal condominio o dall'amministratore, di conoscerne l'origine, le finalità e le modalità di trattamento, e di ottenerne la rettifica o la cancellazione in caso di inesattezza o trattamento illecito. Tali **diritti** si esercitano in forza del GDPR e sono **autonomi rispetto a quelli relativi al c.d. "accesso alla documentazione condominiale" di cui all'art. 1129 c.c. e ss.**

Il diritto di accesso ex art. 15 GDPR è individuale e non può essere utilizzato per ottenere informazioni riguardanti terzi, se non in presenza di un'adeguata base giuridica.

L'amministratore ha il dovere di agevolare l'esercizio di tali diritti, **predisponendo modalità idonee a garantire accessibilità e chiarezza delle informazioni** fornite agli interessati.

Naturalmente, ogni condòmino ha il diritto di conoscere tutte le informazioni relative alla gestione condominiale, in conformità alle disposizioni del **codice civile**. Tuttavia, **non può invocare il diritto di accesso ai dati personali previsto dal GDPR** per consultare informazioni riferibili all'intera compagine condominiale (ad esempio, il contratto di locazione di un appartamento di proprietà di un altro condòmino stipulato con un terzo). Anche quando l'accesso sia ammesso ai sensi del codice civile, **qualora siano coinvolti dati personali**, è opportuno che l'amministratore effettui un **bilanciamento tra gli interessi in gioco**, valutando – anche sulla base della concreta finalità della richiesta – l'opportunità di **oscurare o non rendere visibili** tutte le informazioni non pertinenti o eccedenti rispetto a quelle strettamente necessarie, in applicazione del principio di minimizzazione sopra menzionato.

VIDEOSORVEGLIANZA

L'installazione di un impianto di videosorveglianza in condominio è ammessa solo in presenza di una **delibera dell'assemblea** adottata con le maggioranze previste dall'**art. 1122-ter c.c.** La decisione assembleare deve definire le finalità del trattamento (es. tutela della sicurezza), le aree riprese, la durata della conservazione delle immagini e i soggetti autorizzati all'accesso alle stesse. Il Condominio nel suo complesso, pertanto, assume in tal modo la qualifica di titolare del trattamento.

Qualora la gestione dell'impianto sia affidata a un fornitore esterno, quest'ultimo dovrà essere nominato responsabile del trattamento, tramite contratto scritto conforme all'art. 28 del GDPR.

Diversamente, un condòmino può installare un sistema di videosorveglianza esclusivamente **su aree di sua proprietà esclusiva**. Il trattamento dei dati effettuato da persone fisiche per finalità personali e domestiche rientra tra le esclusioni previste dall'art. 2, par. 2, del GDPR, e non è soggetto alla sua applicazione.

Tuttavia, se la telecamera riprende **aree comuni o spazi pubblici**, il trattamento sarà soggetto alle regole del GDPR, e, in mancanza di idonea base giuridica, può integrare anche il **reato di interferenza illecita nella vita privata** (art. **615-bis c.p.**).

È importante ricordare che le immagini acquisite **non possono essere condivise arbitrariamente**. Ad esempio, un condòmino che ha subito un danno non ha un diritto assoluto ad accedere alle registrazioni: l'accesso è soggetto a una valutazione di bilanciamento tra i diritti e gli interessi in gioco, rientrando nella discrezionalità del titolare del trattamento.

CONDOMINIO DIGITALE

Anche in ambito condominiale si sta progressivamente diffondendo l'uso di **portali web** e **applicazioni** digitali per la gestione del Condominio, in linea con quanto previsto dall'art. 71-ter disp. att. c.c. L'attivazione di servizi digitali, se da un lato consente di

semplificare molte attività gestionali, dall'altro implica l'instaurazione di **molteplici trattamenti di dati personali**, che devono essere gestiti nel rispetto dei principi di liceità, minimizzazione, sicurezza e accountability.

L'attivazione di portali web o strumenti digitali per la gestione del condominio è possibile solo **previa delibera assembleare**. In tal caso, il trattamento dei dati personali deve avvenire secondo criteri di sicurezza, trasparenza e controllo degli accessi. Gli utenti devono essere autenticati in modo sicuro e l'accesso ai documenti deve essere **commisurato alla posizione giuridica del soggetto** (es. proprietario, usufruttuario, inquilino).

Un esempio emblematico riguarda la consultazione di verbali o bilanci tramite un portale online: ciascun condòmino deve poter accedere solo ai documenti rilevanti per i propri diritti, mentre l'amministratore dovrà adottare misure tecniche e organizzative idonee a prevenire accessi indebiti o diffusioni non autorizzate delle informazioni.

FOCUS: IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI DA PARTE DELLE SGR NEI PROGETTI CONDOMINIALI

Nel caso delle Società di Gestione del Risparmio (SGR) impegnate nello sviluppo e nella valorizzazione di patrimoni immobiliari a destinazione residenziale, inclusi interventi riconducibili a progetti di *housing sociale*, la questione della protezione dei dati personali si colloca in un contesto operativo particolarmente articolato.

La gestione dei dati avviene in più fasi, ciascuna con proprie caratteristiche tecniche e giuridiche, che coinvolgono una pluralità di soggetti e interessi.

In tale scenario, la SGR assume di norma la qualifica di **titolare del trattamento** ai sensi dell'art. 4, par. 1, n. 7 del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR), in quanto determina le finalità e i mezzi del trattamento dei dati personali nei limiti delle attività sotto la propria responsabilità. Tuttavia, a seconda della struttura del progetto, possono anche

configurarsi situazioni di **contitolarità del trattamento** con altri soggetti (es. enti attuatori, soggetti promotori, partner commerciali), laddove le finalità e i mezzi del trattamento siano determinati congiuntamente.

Questa valutazione iniziale richiede particolare attenzione e va condotta caso per caso, analizzando la concreta configurazione dei rapporti giuridici e operativi tra i soggetti coinvolti. Una corretta individuazione del ruolo privacy ricoperto dalla SGR è infatti fondamentale per definire in modo coerente **obblighi, responsabilità, adempimenti informativi e misure di sicurezza**, in conformità al GDPR.

Fase di sviluppo e realizzazione

Durante la fase di sviluppo e realizzazione del complesso immobiliare, la SGR tratta dati personali relativi a **fornitori, progettisti, appaltatori e consulenti**. La base giuridica del trattamento è generalmente l'**esecuzione di obblighi contrattuali o legali** (art. 6, par. 1, lett. b) e c) GDPR). Nei progetti riconducibili all'*housing sociale*, dove possono essere coinvolti soggetti pubblici o organismi di diritto pubblico, dovranno inoltre essere valutate eventuali **implicazioni derivanti da vincoli normativi o convenzionali** che impongano determinati standard di **trasparenza o tracciabilità**.

Fase di allocazione (vendita o locazione)

Nella fase di allocazione delle unità immobiliari, mediante vendita o locazione, la SGR tratta dati di **potenziali acquirenti o conduttori**. Tali trattamenti possono includere, oltre ai dati anagrafici e fiscali, anche dati **redditali, familiari o dichiarazioni fiscali, anagrafiche o autocertificate** (es. stato patrimoniale, composizione del nucleo familiare, requisiti per l'accesso ai canoni calmierati), specie nei progetti di edilizia convenzionata o agevolata. In questi casi, la liceità del trattamento dovrà essere valutata

con particolare attenzione al **principio di minimizzazione** (art. 5, par. 1, lett. c) GDPR) informando adeguatamente gli interessati ai sensi degli artt. 13 e 14 del GDPR.

Partecipazione alla compagine condominiale

Nel caso di costituzione di un condominio, la SGR che continui a detenere alcune unità immobiliari entra a far parte della compagine condominiale e potrà trattare dati personali anche in tale veste, in rapporto con l'amministratore e con gli altri condòmini.

È necessario garantire una **chiara separazione logica e documentale** tra i trattamenti riconducibili alla **gestione del patrimonio immobiliare** privato e quelli che avvengono nell'**ambito della compagine condominiale**, ciascuno dei quali è soggetto a regole e ruoli privacy distinti.

Utilizzo di strumenti digitali

Nel caso in cui la SGR utilizzi strumenti digitali – come **portali online, piattaforme CRM, applicazioni per la gestione delle prenotazioni o per la comunicazione con gli utenti** – essa è tenuta a redigere le relative **informative**, regolare i rapporti con responsabili del trattamento esterni (ai sensi dell'art. 28 GDPR), e adottare **misure tecniche e organizzative adeguate al rischio**.

Tali misure possono includere, ad esempio, **autenticazione forte, profilazione dei ruoli di accesso, sistemi di audit log**, e devono essere calibrate sulla base della natura e del volume dei dati trattati.

Trattamento di categorie particolari di dati

In particolare, nei progetti di *housing sociale* o residenzialità assistita, in cui le unità possono essere destinate a soggetti in condizioni di fragilità economica o sociale, è fondamentale che la SGR valuti con attenzione il rischio connesso al **trattamento di**

categorie particolari di dati (art. 9 GDPR), predisponendo eventualmente una **valutazione di impatto sulla protezione dei dati (DPIA)**, come previsto dagli artt. 35 e 36 GDPR, qualora si verifichino trattamenti su larga scala, sistemi di profilazione o automatizzazione delle decisioni.

Conclusioni operative

La gestione dei dati personali da parte delle SGR coinvolte in progetti immobiliari residenziali, in particolare in quelli di edilizia convenzionata o *housing sociale*, richiede **un approccio strategico e consapevole** che tenga conto della **complessità dei ruoli privacy** e della **strutturazione per fasi delle attività**.

L'applicazione del GDPR non si riduce a un mero adempimento formale, ma costituisce un **elemento essenziale di affidabilità gestionale** e uno strumento di **consolidamento dei rapporti fiduciari** con gli interlocutori pubblici, privati e con la comunità residente.

Nel corso dell'intero **ciclo di vita del progetto immobiliare** – dallo sviluppo iniziale alla commercializzazione delle unità, fino alla gestione locativa e alla partecipazione alla compagine condominiale – la SGR assume decisioni che incidono direttamente su raccolta, utilizzo e conservazione dei dati personali. In ciascuna fase è fondamentale individuare correttamente il **ruolo privacy** (titolare, contitolare, responsabile), definire la **base giuridica** del trattamento e valutare l'**adeguatezza delle misure adottate a tutela** dei diritti degli interessati.

Una particolare attenzione va riservata ai progetti che coinvolgono persone in condizioni di fragilità economica o sociale, dove il rischio di trattare dati sensibili (es. salute, reddito) è più elevato. In tali contesti, può rendersi necessario procedere con una valutazione di impatto sulla protezione dei dati (DPIA), specie in presenza di trattamenti su larga scala o sistemi digitali automatizzati.

Infine, l'adozione di un **modello organizzativo coerente con i principi del GDPR** non solo consente di ridurre i rischi di non conformità e di esposizione a sanzioni, ma favorisce anche una gestione più responsabile, trasparente e sostenibile dell'intervento immobiliare. L'integrazione della protezione dei dati nei processi aziendali della SGR rappresenta quindi un **fattore qualificante e distintivo in termini di reputazione, efficacia operativa e solidità delle redazioni** con residenti, partner e istituzioni.