

L'EDITORIALE

di Gian Giacomo Cossa
Presidente C&P



Nella foto la sede C&P
di Via Barberini, 50

La C&P tratta annualmente con un gran numero di amministratori di condomini, in quanto un ramo della sua attività è orientato verso l'assicurazione dei condomini, per cui la professionalità e la specializzazione di questa società sono note al mercato.

Questa frequentazione dà alla C&P l'opportunità di conoscere meglio di altri le esigenze degli amministratori, che spesso, nel corso del proprio lavoro, si trovano a contatto con molte norme e regolamenti, tra cui il Codice della privacy.

Altrettanto spesso i condomini, scavalcando il proprio amministratore, si rivolgono alla C&P per conoscere i dettagli della polizza di assicurazione del condominio.

La C&P per correttezza professionale e per rispettare la normativa sulla privacy rifiuta questi contatti, suscitando il risentimento dei condomini. Alcuni di questi ultimi sostengono che la normativa è ininfluente e insistono di essere nel pieno diritto di chiedere informazioni al broker, che cura gli interessi del condominio, in caso di impedimento dell'amministratore a fornire tali informazioni. Ma chi ha ragione?

Una specifica domanda formulata recentemente a Condominioring da un amministratore sull'argomento ci ha offerto l'opportunità di approfondire il tema del Codice della privacy e delle sue applicazioni in ambito condominiale e di dedicare ad esso questo numero della newsletter. Non solo. Dalla nostra analisi è emerso che la tesi formulata dalla C&P è corretta: solo per il tramite dell'amministratore il broker può fornire informazioni ai condomini sulla polizza stipulata dal condominio. I condomini dunque potranno avere qualsiasi notizia dalla C&P per il tramite dell'amministratore, in quanto questi è il legale rappresentante del condominio. Del resto, egli è tenuto per legge a rilasciare ai condomini copia dei documenti riguardanti il condominio, tra cui le polizze assicurative.

IN PRIMO PIANO

Privacy e condominio, che fare?

di Diana Croci

Le esigenze di amministrazione del condominio comportano la necessità di gestire archivi contenenti informazioni sui condomini, sugli inquilini, sulle abitazioni, sulla natura e quantità dei consumi. In base al "Codice della privacy" il condominio può trattare solo informazioni personali pertinenti e necessarie per la gestione e l'amministrazione delle parti comuni. L'amministratore deve perciò configurare sistemi informativi riducendo al minimo l'utilizzazione di dati personali identificativi di condomini, utenti del condominio e fornitori, in modo da escluderne il trattamento quando le finalità perseguite possono essere ugualmente realizzate mediante dati anonimi o cifrati. Inoltre al 31 marzo di ogni anno e ad ogni sostanziale modifica del sistema di trattamento dei dati adottato, l'amministratore è tenuto a redigere il cosiddetto Dps, o Documento Programmatico di Sicurezza, nel quale vanno elencate le misure di protezione adottate o da adottare per tutelare ciascuna banca dati. Il documento va conservato presso l'ufficio dell'amministratore e deve essere reso disponibile per eventuali controlli. I contenuti-base del Dps consistono nell'indicazione del responsabile del trattamento dei dati (in genere l'amministratore stesso) e di chi altri ha accesso ai dati. Inoltre il Dps deve contenere un elenco delle banche dati esistenti, indicando per ciascuna di esse le finalità della conservazione, le modalità del trattamento e il luogo di custodia. Vanno inoltre esplicitati i criteri di ordinamento, accesso e archiviazione della documentazione. Il Dps deve fare riferimento ai sistemi di protezione dei dati adottati: l'amministratore dovrà specificare il proprio ufficio sia disponga di porte blindate, impianti d'allarme ecc.; se la documentazione cartacea sia contenuta in casaforti, armadi con chiave ecc.; se i PC contenenti le banche dati siano collegati in rete e dotati di software di protezione (antivirus, firewall). Infine l'amministratore deve stilare un'analisi del rischio (alto, medio, basso) rispetto ad eventi quali il furto dei dati, l'incuria e gli errori di chi li tratta, gli accessi abusivi, l'azione di virus informatici, il malfunzionamento o il degrado degli strumenti, l'intercettazione di informazioni in rete, gli incidenti.

NEL NUMERO 6

■ La Normativa

IL CODICE DELLA PRIVACY

Pag 2

■ Il Punto su...

IL VADEMECUM DEL PALAZZO

Pag 3

■ Novità

LA PRIVACY NELLE ASSICURAZIONI

Pag 4

■ Lettere

BISOGNA RIVOLGERSI ALL'AMMINISTRATORE

Pag 4

LA NORMATIVA

Il **Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196**, detto anche "**Codice della privacy**" ha introdotto in Italia una normativa avanzata rispetto alla protezione dei dati personali. L'Art. 1 di tale Decreto stabilisce infatti il Diritto alla protezione dei dati personali, in base al quale il Codice *"garantisce che il trattamento dei dati personali si svolga nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali, nonché della dignità dell'interessato, con particolare riferimento alla riservatezza, all'identità personale e al diritto alla protezione dei dati personali"*. Fondamentale per garantire la riservatezza dei dati il **Principio di necessità** nel trattamento degli stessi, espresso dall'Art. 3 del Codice: *"I sistemi informativi e i programmi informatici sono configurati riducendo al minimo l'utilizzazione di dati personali e di dati identificativi, in modo da escluderne il trattamento quando le finalità perseguite nei singoli casi possono essere realizzate mediante, rispettivamente, dati anonimi od opportune modalità che permettano di identificare l'interessato solo in caso di necessità"*. Ma quali sono i dati da tutelare? L'Art. 4 del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 definisce come dato personale *"qualunque informazione relativa a persona fisica, persona giuridica, ente od associazione, identificati o identificabili, anche indirettamente, mediante riferimento a qualsiasi altra informazione, ivi compreso un numero di identificazione personale"*. Sono dunque compresi nella disciplina della privacy i **"dati identificativi"**, vale a dire *"i dati personali che permettono l'identificazione diretta dell'interessato"*; i **"dati sensibili"**, definiti dal Codice come *"i dati personali idonei a rivelare l'origine razziale ed etnica, le convinzioni religiose, filosofiche o di altro genere, le opinioni politiche, l'adesione a partiti, sindacati, associazioni od organizzazioni a carattere religioso, filosofico, politico o sindacale, nonché i dati personali idonei a rivelare lo stato di salute e la vita sessuale"*; i **"dati giudiziari"**, cioè *"i dati personali idonei a rivelare provvedimenti di cui all'articolo 3, comma 1, lettere da a) a o) e da r) a u), del d.P.R. 14 novembre 2002, n. 313, in materia di casellario giudiziale, di anagrafe delle sanzioni amministrative dipendenti da reato e dei relativi carichi pendenti, o la qualità di imputato o di indagato ai sensi degli articoli 60 e 61 del codice di procedura penale"*. Per trattamento dei dati il Codice intende *"qualunque operazione o complesso di operazioni, effettuati anche senza l'ausilio di strumenti elettronici, concernenti la raccolta, la registrazione, l'organizzazione, la conservazione, la consultazione, l'elaborazione, la modificazione, la selezione, l'estrazione, il raffronto, l'utilizzo, l'interconnessione, il blocco, la comunicazione, la diffusione, la cancellazione e la distruzione di dati, anche se non registrati in una banca di dati"*. Il **"titolare"** dei dati è dunque *"la persona fisica, la persona giuridica, la pubblica amministrazione e qualsiasi altro ente, associazione od organismo cui competono, anche unitamente ad altro titolare, le decisioni in ordine alle finalità, alle modalità del trattamento di dati personali e agli strumenti utilizzati, ivi compreso il profilo della sicurezza"* mentre *"la persona fisica, la persona giuridica, l'ente o l'associazione cui si riferiscono i dati personali"* è definita dal Codice come **"interessato"**.

COMMENTI

Con un provvedimento apposito, il Garante per la protezione dei dati personali ha illustrato ai condomini le regole necessarie per una corretta gestione dei dati personali. Il condominio, in quanto titolare del trattamento, può trattare solo informazioni personali pertinenti e necessarie per la gestione e l'amministrazione delle parti comuni. Il trattamento dei dati deve adeguarsi al rispetto dei principi di pertinenza e non eccedenza rispetto agli scopi per i quali i dati stessi vengono raccolti. Rientrano nell'ambito di applicazione della normativa sia le informazioni riguardanti tutto il condominio come dati relativi a consumi collettivi, sia quelle riferite ai singoli condomini (dati anagrafici, indirizzi, quote millesimali). Ma facciamo qualche esempio. I numeri di telefono possono essere trattati, e dunque diffusi, conservati ed archiviati, solo con l'espresso consenso degli interessati, a meno che non compaiano già in elenchi telefonici pubblici.

Per verificare l'esattezza delle spettanze, ciascun condòmino ha diritto ad essere informato, in sede di rendiconto annuale o su richiesta, delle somme dovute dagli altri e di eventuali inadempimenti. E' invece vietata la diffusione di dati personali mediante l'affissione di avvisi di mora o di solleciti di pagamento in spazi condominiali aperti al pubblico, in cui è consentita solo l'affissione di avvisi generali, come le convocazioni di assemblea.

I dati sanitari possono essere trattati solo se indispensabili ai fini dell'amministrazione del condominio, come nel caso di particolari deliberazioni, quali l'abbattimento delle barriere architettoniche che ostacolano la piena fruibilità degli spazi condominiali ai portatori di handicap.

La comunicazione di dati personali è consentita soltanto con il consenso degli interessati. La partecipazione all'assemblea condominiale di estranei è consentita con l'assenso dei partecipanti e in casi previsti dalla legge, ad esempio può trattarsi di tecnici o consulenti chiamati ad intervenire su problemi all'ordine del giorno. È possibile videoregistrare l'assemblea solo con il consenso informato dei partecipanti. Per prevenire illecite comunicazioni e diffusioni di dati personali l'amministratore deve adottare idonee misure di sicurezza previste dal Codice della privacy.

Infine l'amministratore può esercitare il diritto di accesso ai dati riferiti al condominio nel suo complesso (ad esempio alle informazioni relative al consumo globale di energia ed acqua); il singolo condòmino può sempre accedere ai dati che lo riguardano, rivolgendosi all'amministratore.



**HAI CASI DA SEGNALARE,
DOMANDE DA PORCI,
O VUOI SEMPLICEMENTE AVERE VOCE SU CONDOMINIORING?
BASTA SCRIVERCI!
condominio@online-news.it**

VISITA IL SITO www.cpbroker.it

IL PUNTO SU...

Un vademecum dal Garante per il corretto trattamento dei dati in ambito condominiale

Il Garante per la protezione dei dati personali ha prescritto a tutti i titolari del trattamento dei dati nell'ambito condominiale articolate misure in un suo provvedimento pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 152 del 3 luglio 2006. Tale provvedimento è stato emanato a seguito di una consultazione pubblica indetta dal Garante per raccogliere le osservazioni pervenute dai singoli cittadini sulle quotidiane problematiche di vita condominiale. Il provvedimento ha dunque lo scopo di garantire privacy e trasparenza nella vita condominiale ed è stato riassunto in dieci punti denominati "Vademecum del Palazzo", che riportiamo di seguito.



IL VADEMECUM DEL PALAZZO

Punto 1

Il condominio - e per esso assemblea, amministratori, il portiere o altri collaboratori - può trattare soltanto le informazioni personali pertinenti dei partecipanti o di terzi e soltanto nel rigoroso rispetto delle finalità.

Sono trattabili dati anagrafici e indirizzi (ai fini della convocazione d'assemblea o per comunicazioni), le quote millesimali e i dati accessori per calcolarle, i dati necessari per il calcolo di specifici oneri. Non possono essere trattati dati che non siano correlati ad attività di gestione ed amministrazione delle parti comuni o che non siano strettamente idonei a determinare entrate o uscite dei partecipanti al condominio. È, ad esempio, vietato che in fogli cartacei o elettronici condominiali siano riportate, vicino a nomi di condomini o inquilini, annotazioni quali: single, capellone, calvo, cugino dell'ex-portiere, "non verrà all'assemblea", "va in vacanza a giugno", "risponde sempre la segreteria"...

Punto 2

Nel condominio ciascun partecipante alle spese può conoscere le spese altrui e può anche conoscere gli inadempimenti altrui sia al momento del rendiconto annuale sia previa richiesta all'amministratore.

Ai partecipanti alle spese va assicurata la trasparenza circa le spese o morosità degli altri partecipanti per cui ogni richiamo alla privacy è, in tal caso, fuori luogo.

Al contrario non si possono divulgare spese o morosità all'infuori di tale ambito. È quindi assolutamente vietato portare a conoscenza del fornitore o di altri terzi i nomi o altri dati di morosi. È vietato sia esporre tali dati in bacheca sia comunicarli a fornitori o altri terzi in qualunque forma e in qualunque circostanza.

Punto 3

I numeri di telefono fisso e di telefono cellulare e l'indirizzo e-mail possono essere utilizzati da amministratore o portiere solo

- se già indicati in elenchi pubblici
- oppure se l'interessato è stato consenziente.

In ogni caso occorre sempre tener presente il principio di proporzionalità circa l'uso di tali numeri, con particolare riferimento a frequenze e ad orari, tenuto presente che il loro utilizzo può essere opportuno in casi di necessità ed urgenza (soprattutto per evitare danni incombenti) mentre occorre massimo discernimento per le attività ordinarie.

Punto 4

Per il trattamento dei dati personali di natura sensibile e per il trattamento dei dati giudiziari occorre che esso sia davvero indispensabile altrimenti è gravemente illecito.

Può sussistere tale ipotesi per i collaboratori, ivi compreso il portiere (sussistendone i presupposti e comunque previa informativa), oppure in altre specifiche fattispecie come nel caso di delibera assembleare per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Nel caso sia indispensabile trattare dati sensibili o giudiziari

devono essere adottate adeguate cautele al fine di salvaguardare la dignità degli interessati.

Punto 5

Soltanto in presenza di consenso dell'interessato ovvero dei presupposti previsti dall'art. 24 del Codice per la protezione dei dati personali può procedersi a comunicazioni nel rispetto delle finalità e della dignità dell'interessato.

Fuori dei casi predetti non possono essere comunicati a terzi dati personali riferiti ai partecipanti. Né il condominio, né l'amministratore, né il portiere, né il singolo condomino od inquilino che (per ragione del ruolo, per la vicinanza, per la condivisione delle parti comuni o per semplice casualità) viene a conoscenza di un dato personale può farlo conoscere a altro partecipante del condominio o a terzo.

Punto 6

Per salvaguardare la privacy occorre che la conservazione dei verbali assembleari e di prospetti contabili avvenga al riparo di intrusioni di terzi.

Punto 7

Tecnici o consulenti possono partecipare all'assemblea per il solo tempo correlato agli specifici punti dell'ordine del giorno attinente alla loro richiesta consulenza.

Soltanto con l'assenso di tutti i partecipanti è possibile la videoregistrazione dell'assemblea condominiale.

Punto 8

Gli spazi condominiali sono utilizzabili per avvisi a carattere generale ma non per la trattazione di affari che comportano il trattamento dei dati personali o comunque riferibili a singoli condomini.

Sono vietati pertanto avvisi quali: "per le quote per la riparazione della colonna pluviale di Rossi passare in portineria", oppure "si prega la signora Bianchi di non far giocare i figli a pallone nel garage".

Punto 9

I dati riferibili all'intera gestione condominiale possono essere sempre conosciuti direttamente dall'amministratore o da altro rappresentante dei condomini (anche per le utenze: acqua, luce, gas...) e possono a questi essere richiesti da ciascun partecipante del condominio.

Punto 10

Ciascun condomino o altro partecipante può presentare istanza, ai sensi dell'art. 7 del Codice per la protezione dei dati personali, all'amministratore per accedere ai propri dati e nel caso di mancato riscontro può ricorrere al Garante o al magistrato competente.

NOVITÀ

Privacy: semplificazioni e garanzie nel rapporto tra l'utente e le assicurazioni



Nuove modalità per adempiere al Codice sulla privacy da parte delle assicurazioni: informativa semplificata e meno burocratica, con maggiori garanzie effettive per gli utenti. Il Garante, dando seguito ad alcune istanze dell'Ania, ha infatti autorizzato le compagnie di assicurazione ad adottare una nuova procedura per informare la clientela sull'uso dei dati personali in modo più agevole tenendo conto dell'esperienza di questi anni nell'ambito della cosiddetta "catena assicurativa" che coinvolge molti

soggetti (ad esempio, co-assicuratori e riassicuratori). L'informativa potrà essere resa in modo più efficace "una tantum". L'assicurazione che stipula il contratto dovrà continuare a far conoscere al cliente l'uso che verrà fatto dei dati personali, per quali finalità sono raccolti, a chi possono essere comunicati, ma potrà farlo meglio anche per conto di altri soggetti della "catena assicurativa".

Questi ultimi trattano infatti diverse informazioni relative al contraente raccolte presso l'assicurazione, ma nella maggior parte dei casi non hanno reali contatti con l'assicurato. L'obiettivo è quello di informare meglio evitando che analoghe informazioni siano fornite in modo frammentario e ripetuto da più soggetti e che gli utenti assicurati finiscano per non comprendere il valore di una garanzia che non va burocratizzata. Prosegue in questo modo quindi l'opera di semplificazione degli adempimenti in materia di privacy da tempo avviata dal Garante nei confronti degli operatori economici. Per avvalersi delle procedure semplificate le assicurazioni dovranno attenersi alle disposizioni dettate dal Garante. Le assicurazioni dovranno specificare, come detto, anche gli altri soggetti della "catena assicurativa" che tratteranno i dati in relazione al medesimo rischio assicurato. Un elenco aggiornato di questi soggetti individuati nell'informativa deve essere comunque reso disponibile sul sito web della compagnia assicuratrice anche per rendere più agevole l'esercizio del diritto di accesso da parte degli interessati. Nell'informativa le compagnie dovranno indicare, inoltre, ogni altra finalità che esuli dalla gestione del rischio assicurativo (es. marketing).

L'Autorità ha ricordato che gran parte dei trattamenti possono essere effettuati nell'ambito della "catena assicurativa" senza consenso degli interessati (trattandosi ad esempio di dati necessari per instaurare o dare esecuzione ad un contratto). Tuttavia, nei casi in cui fosse necessario il consenso, le società devono evitare formulazioni generiche che non permettano all'interessato di rendersi perfettamente conto dell'ampiezza della sua dichiarazione. Uno specifico consenso, ad esempio, deve essere richiesto per i dati utilizzati a fini di marketing.

Per poter utilizzare i dati sensibili (in particolare, i dati idonei a rilevare le condizioni sulla salute) le società assicuratrici devono ottenere il consenso scritto dei clienti.

LETTERE

Bisogna rivolgersi all'amministratore per avere informazioni sulle polizze stipulate dal condominio

Amministro un condominio assicurato con una compagnia tramite un Broker ed altri condomini tramite Agenti. Il rapporto Amministratore/Broker oppure Agente durante la vita della polizza deve rimanere esclusivo? Più precisamente il Broker oppure l'Agente, possono rispondere ai condomini da questi interpellati circa il pagamento del premio di polizza o sull'iter dei sinistri in corso?

Un lettore

Il broker e l'agente possono fornire informazioni sulle polizze soltanto all'amministratore, poiché egli è il legale rappresentante del condominio, che in se stesso non possiede personalità giuridica, ma si costituisce come somma dei condomini.

Fa bene dunque il broker o l'agente a non rilasciare informazioni ai singoli condomini sulle polizze stipulate da condominio. I condomini possono ad ogni modo, avanzandone semplice richiesta all'amministratore, ottenere da quest'ultimo copia di tutti i documenti riguardanti il condominio, incluse le polizze d'assicurazione.

COSSA & PARTNERS
C&P SRI.
RUI B 000014361
INSURANCE BROKERS

VIA BARBERINI 50
00184 ROMA

T. 06.484855

F. 06.4885831