

15 Gen 2019

Gestione affitti, privacy doppia per l'amministratore

di Carlo Pikler

L'articolo 12 del Regolamento Ue 16/679 impone al soggetto che tratta i dati di adottare «misure appropriate per fornire all'interessato tutte le informazioni di cui agli articoli 13 e 14». L'informativa, disciplinata dagli articoli 13 e 14 del Regolamento, è il documento nel quale devono ritrovarsi questi elementi e, in ambito condominiale deve presentare un primo elemento essenziale, cioè i dati del titolare del trattamento.

Per le attività dirette e collegate a quelle di gestione ed amministrazione condominiale, così come predeterminate negli articoli 1129 e 1130 del Codice civile ed eventualmente ampliate nel mandato conferito dall'assemblea allo Studio di amministrazione al momento della nomina, il soggetto da indicarsi come titolare del trattamento è lo stesso condominio.

Sul punto si è espresso a suo tempo anche il Garante nazionale, che ha inquadrato il condominio come una collettività dei condòmini che lo compongono, i quali sono «contitolari di un unico, complessivo trattamento dei dati, del quale l'amministratore ha solo la concreta gestione (documento web n. 1053868 del 16 luglio 2003).

Ma cosa succede quando l'amministratore, nello svolgimento della sua pratica quotidiana, non si limita alle attività previste nel Codice civile ma svolge delle attività "extra mandato"? Quanti studi di amministrazione, per esempio, svolgono l'analisi della contabilità separata proprietario/inquilino?

Lo studio di amministrazione dovrebbe avere rapporti esclusivamente con il proprietario per quanto riguarda la contabilità ordinaria. Nulla vieta però all'amministratore di svolgere dell'attività contabile che va a interessare i rapporti interni locatore/conduttore (che invece andrebbero gestiti in maniera diretta dai due soggetti).

Se l'amministratore, invece, prendesse in carico tale incombenza, andrebbe a svolgere un'attività nella quale riveste necessariamente il ruolo di titolare del trattamento dei dati, in quanto la sua attività va ben oltre rispetto a quanto previsto dalla normativa codicistica. Nello svolgimento di questa attività, il condominio titolare e i condòmini quali contitolari del trattamento escono dal rapporto che riguarda esclusivamente i tre soggetti coinvolti, ovvero l'amministratore, il locatore e il conduttore.

La decisione di effettuare o meno questa attività contabile extra-mandato, è l'esempio lampante di una scelta politica compiuta dallo Studio di amministrazione, che diviene il soggetto che in piena autonomia decide ed attua le politiche e le finalità del trattamento.

L'incidenza di tale scelta, però, va a ripercuotersi sulla necessità di predisporre e di mettere a disposizione degli interessati una nuova e diversa informativa, che avrà i requisiti e i contenuti previsti dagli articoli 13 e 14 Gdpr. In essa andrà però specificata la circostanza che il titolare

del trattamento è lo studio di amministrazione e che i dati che si trattano sono comunque originati dall'attività di mandato di amministrazione condominiale, dalla quale si è ottenuta la raccolta di dati che hanno permesso allo studio stesso di acquisire le informazioni necessarie all'elaborazione della contabilità espletata.

La nuova informativa, inoltre, deve essere seguita da un altro passaggio obbligato: essendo previsto da parte dell'amministratore un trattamento di dati diverso e ulteriore rispetto all'originaria finalità, occorre un consenso specifico. Il soggetto interessato deve autorizzare il trattamento del proprio dato finalizzato a un'attività che non era prevista nel mandato originario e che si concretizzerà con l'analisi della contabilità ordinaria separata. Il rischio che l'amministratore corre in caso di mancato invio di questa ulteriore informativa e alla conseguente gestione dei consensi, sarà quello di vedersi sanzionato, da un punto di vista amministrativo, secondo quanto prevede l'articolo 83 del Regolamento Ue 16/679.