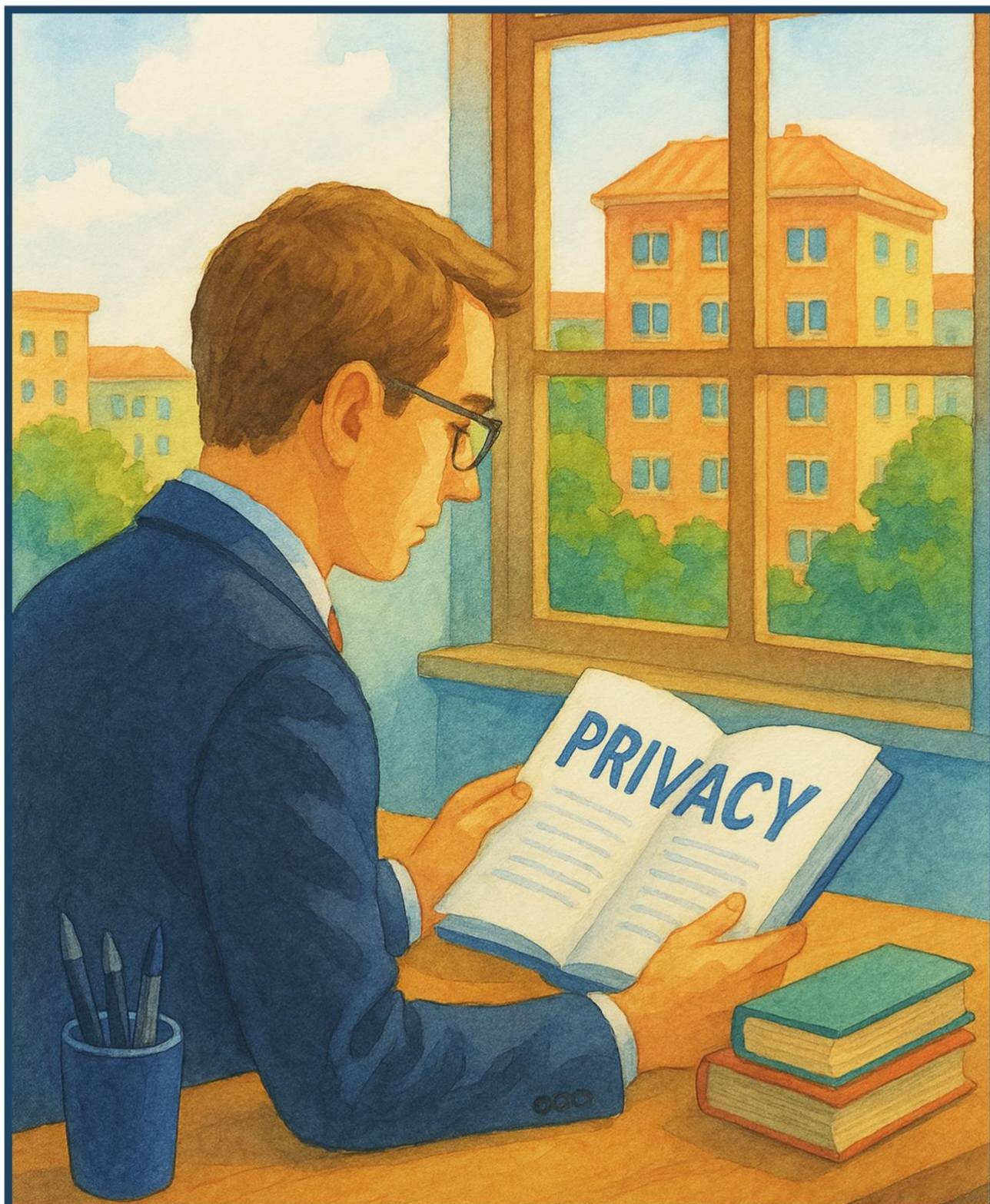


LA PRIVACY IN CONDOMINIO SPIEGATA FACILE



Casi pratici e novità normative secondo il nuovo Documento
di indirizzo del Garante della privacy del 2025

di Raffaele Marascio

INTRODUZIONE

La vita condominiale rappresenta uno dei contesti quotidiani in cui con maggiore frequenza si intrecciano esigenze di convivenza, diritti individuali e gestione condivisa di beni e spazi. In tale ambito, la protezione dei dati personali assume un ruolo centrale, poiché le informazioni trattate – anche di natura particolarmente sensibile – possono riflettere aspetti profondamente legati alla sfera privata dei singoli condòmini.

Con l'obiettivo di chiarire, aggiornare e armonizzare le modalità di trattamento dei dati personali all'interno dei condomini, il Garante per la protezione dei dati personali ha pubblicato il **Documento di indirizzo relativo al trattamento dei dati personali nell'ambito del condominio**, messo in consultazione con **provvedimento n. 209 del 10 aprile 2025**.

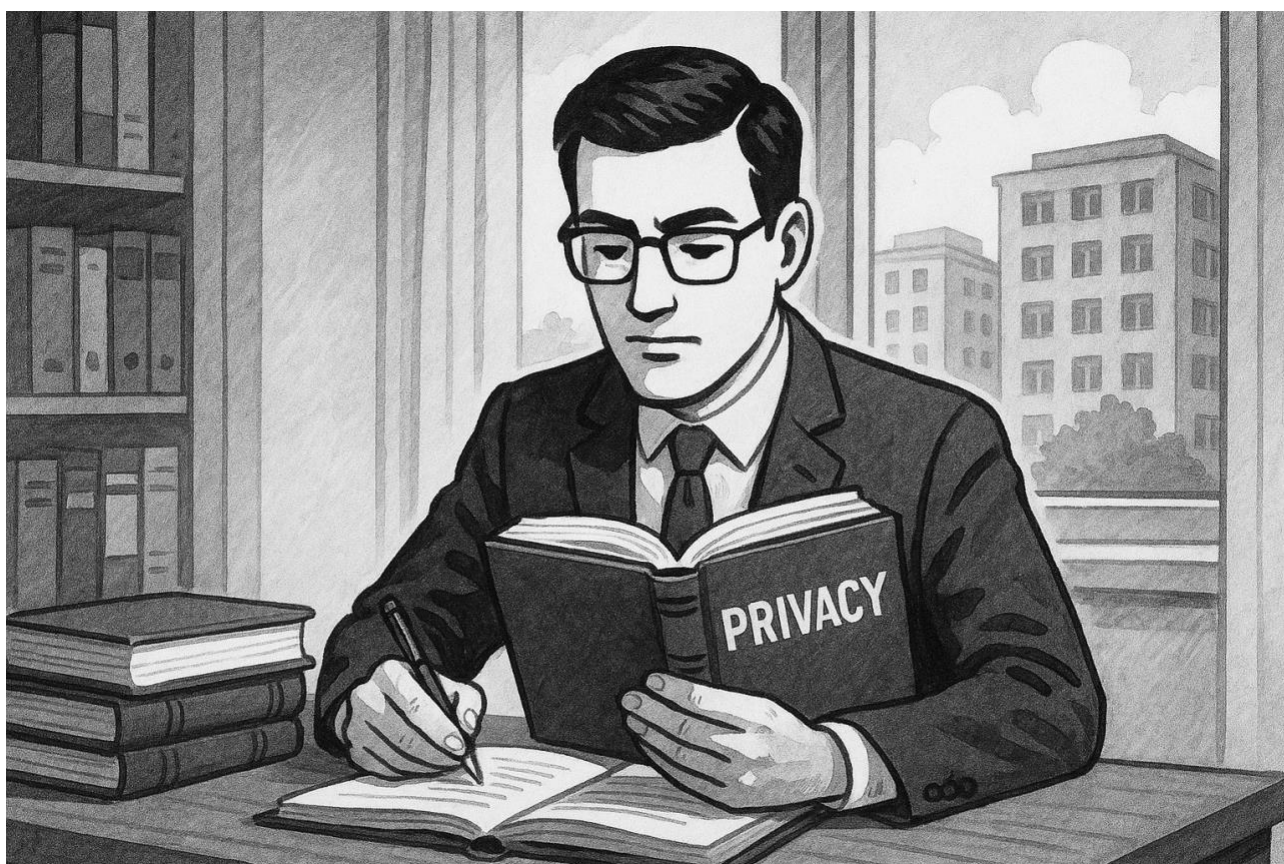
Questo **Manuale breve** nasce proprio a seguito della pubblicazione di tale Documento. Intende offrire una sintesi chiara e operativa delle principali indicazioni fornite dall'Autorità, rivolgendosi in particolare agli **amministratori di condominio**, ai **condòmini**, ai **fornitori di servizi** e a tutti i soggetti che, a vario titolo, interagiscono nella gestione condominiale.

Il Manuale prende spunto dall'esperienza maturata dal Garante negli anni – già documentata nei provvedimenti del 2006 e nel Vademecum del 2013 – e tiene conto dell'evoluzione normativa che ha profondamente modificato l'amministrazione condominiale, specie in seguito all'entrata in vigore del **Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (GDPR)** e alla **riforma del condominio del 2012**.

Alla luce delle numerose segnalazioni, quesiti e casi pratici analizzati, il Garante ha ritenuto necessario fornire un quadro aggiornato e unitario che affronti le questioni più rilevanti in materia di trattamento dei dati personali in ambito condominiale.

L'intento è duplice: da un lato promuovere la conformità normativa e, dall'altro, favorire una cultura della protezione dei dati fondata sul rispetto della persona, anche negli spazi condivisi della quotidianità.

1. La natura giuridica del condominio e il ruolo dell'amministratore



Nel mondo della privacy, il condominio rappresenta un ambito complesso e, sotto certi aspetti, ancora in continua evoluzione, soprattutto per quanto riguarda la sua definizione giuridica. Nonostante decenni di studi e interpretazioni, non esiste ancora una visione univoca su cosa sia esattamente il condominio dal punto di vista del diritto: non è un soggetto dotato di personalità giuridica piena, come un'associazione o una società, ma neppure può essere considerato una semplice somma di condòmini.

Questa ambiguità teorica diventa particolarmente rilevante quando si parla di privacy e protezione dei dati personali, perché influenza direttamente la possibilità di identificare chi, all'interno del condominio, sia da considerare "titolare del trattamento" ai sensi del Regolamento europeo (GDPR).

In termini pratici, però, alcune certezze ci sono. La giurisprudenza più recente, e in particolare una storica sentenza della Corte di Cassazione del 2014, ha riconosciuto che il condominio è una realtà organizzata, dotata di propri organi (assemblea e amministratore), che agisce e prende decisioni attraverso procedure regolate dalla legge. Nonostante non abbia personalità giuridica in senso stretto, il condominio è quindi considerato un soggetto collettivo con una propria autonomia operativa.

Proprio in virtù di questa organizzazione stabile, oggi si tende a ritenere che, quando si tratta di gestire i dati personali dei condòmini per finalità legate alla vita condominiale (come gestione delle spese, videosorveglianza delle parti comuni, ecc.), **il titolare del trattamento sia il condominio stesso**, rappresentato legalmente dal suo **amministratore**.

È importante sottolineare che l'amministratore, in quanto rappresentante del condominio e figura che concretamente svolge le attività di trattamento, è colui che, nei fatti, determina le modalità e le finalità con cui i dati vengono trattati. Di conseguenza, anche se opera per conto di un ente privo di personalità giuridica, è legittimato, in determinati casi, a rivestire il ruolo di titolare del trattamento, in base all'articolo 4, paragrafo 7 del GDPR.

Questa interpretazione trova conferma anche in alcuni elementi introdotti dalla **riforma del condominio del 2012**, che ha reso più evidente la struttura organizzativa dell'ente: basti pensare all'obbligo di dotarsi di un conto corrente condominiale, alla possibilità di nominare un revisore contabile o un consiglio di condominio, o ancora alla tenuta obbligatoria di una contabilità chiara e distinta rispetto a quella dei singoli condòmini.

Alla luce di ciò, il condominio – pur non essendo una persona giuridica a tutti gli effetti – viene oggi considerato una sorta di **ente di gestione** con soggettività giuridica attenuata, pienamente legittimato a trattare dati personali in quanto necessario per soddisfare gli interessi della comunità condominiale.

Va però precisato che non tutti i trattamenti di dati che si verificano all'interno del contesto condominiale sono riconducibili direttamente al condominio. In alcune situazioni – come vedremo nei paragrafi successivi – la titolarità potrebbe spettare a soggetti diversi, a seconda delle finalità perseguite e delle responsabilità coinvolte.

1.1 Chi è il titolare del trattamento: condominio o amministratore?

Dipende dal tipo di attività svolta e da chi decide le finalità e i mezzi del trattamento. Il condominio, come entità collettiva, è titolare del trattamento quando assume decisioni condivise che comportano l'uso di dati personali – ad esempio, l'installazione di un impianto di videosorveglianza o la gestione di un sito web condominiale.

In altri casi, invece, è l'amministratore a ricoprire questo ruolo, specialmente quando gestisce dati per finalità operative quotidiane come la tenuta dell'anagrafe condominiale, le comunicazioni interne, convocazioni, ecc.

Quando l'amministratore è titolare “autonomo”

Un aspetto spesso ignorato riguarda le attività svolte dall'amministratore **fuori dal mandato assembleare**. In tali casi – ad esempio nella gestione di dati relativi a un singolo condomino o nei rapporti con i propri dipendenti – l'amministratore agisce

come **titolare autonomo**, assumendosi in prima persona oneri e responsabilità previste dal GDPR.

Cosa cambia per amministratori e condòmini?

Il nuovo documento non modifica la normativa, ma fornisce finalmente una bussola affidabile. Gli amministratori devono adottare comportamenti più consapevoli nella gestione dei dati, mentre i condòmini devono comprendere che la protezione della privacy è una responsabilità condivisa. Ogni trattamento va valutato con attenzione, secondo criteri oggettivi e in linea con le indicazioni del Garante.

1.2 Gli obblighi per l'amministratore

Il nuovo documento del Garante Privacy ha chiarito con precisione gli obblighi dell'amministratore di condominio nella gestione dei dati personali, fornendo indicazioni concrete su come garantire il rispetto del GDPR anche nella pratica quotidiana.

L'informativa privacy: quando e come fornirla

L'amministratore, quando opera in qualità di titolare del trattamento, è tenuto a informare in modo chiaro e trasparente tutti gli interessati (condòmini, fornitori, dipendenti) sul trattamento dei loro dati personali.

Il mezzo con cui fornire l'informativa può variare: cartelli in bacheca, allegati alle convocazioni, email o altri canali, purché sia garantita l'effettiva comprensione e accessibilità delle informazioni.

L'informativa va **aggiornata ogni volta che cambiano le modalità del trattamento**, ad esempio con l'introduzione di nuovi strumenti digitali o modifiche nella gestione dell'anagrafe condominiale.

Chi può trattare i dati in condominio?

Oltre all'amministratore, anche altri soggetti possono trattare dati: consulenti, ditte esterne, portieri, collaboratori.

È fondamentale distinguere:

- **Responsabili del trattamento** (es. fornitori esterni): devono essere contrattualizzati ai sensi dell'art. 28 del GDPR.
- **Incaricati/autorizzati** (es. dipendenti): devono ricevere nomina formale, istruzioni scritte e formazione, come previsto dall'art. 29 del GDPR.

Trascurare questi adempimenti espone il condominio a sanzioni per violazioni della normativa.

Un caso particolare per l'amministratore: la videoregistrazione delle assemblee. Si può fare?

Sì, ma solo con il consenso informato **di tutti i partecipanti e in assenza di soggetti esterni**. La registrazione deve essere prevista nel mandato dell'amministratore, protetta da accessi non autorizzati e gestita con misure di sicurezza adeguate.

Attenzione a non confondere la registrazione video con la partecipazione da remoto: la prima è un trattamento dati, la seconda è uno strumento di partecipazione.

Fine mandato: cosa accade ai dati?

Alla cessazione dell'incarico, l'amministratore **deve consegnare tempestivamente tutti i documenti contenenti dati personali** al nuovo incaricato, in linea con l'art. 1129 del Codice Civile e i principi del GDPR.

Non può conservare copie dei dati senza una base giuridica valida, né ritardarne la consegna per motivi economici o gestionali.

2. I principi del trattamento dati sanciti dal GDPR in condominio



Il trattamento dei dati personali in ambito condominiale è disciplinato dal Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (GDPR) e deve rispettare una serie di principi fondamentali, recentemente ribaditi e chiariti dal Garante per la protezione dei dati personali nel documento di indirizzo dell'aprile 2025. Tali principi guidano l'amministratore e i soggetti coinvolti nella gestione dei dati dei condòmini, dei fornitori e dei lavoratori, e rappresentano un vero e proprio codice di comportamento a tutela della privacy collettiva.

2.1 Principio di liceità: i trattamenti devono avere basi giuridiche valide

Ogni trattamento di dati personali all'interno del condominio deve fondarsi su una base giuridica specifica tra quelle previste dall'art. 6 del GDPR. Le principali sono: l'obbligo legale (es. tenuta dei registri), l'esecuzione di un contratto (es. gestione di servizi), il legittimo interesse (es. videosorveglianza giustificata) e il consenso espresso (es. videoregistrazione delle assemblee). I dati possono riguardare solo informazioni pertinenti e funzionali alla vita condominiale (es. dati anagrafici, indirizzi, quote millesimali) e non possono essere diffusi a terzi, né affissi in spazi comuni visibili dall'esterno. La registrazione di assemblee richiede il consenso informato di tutti i partecipanti e l'adozione di misure di sicurezza.

2.2 Principio di correttezza: agire con rispetto e buon senso

Anche un trattamento formalmente lecito può risultare scorretto se viola la dignità o la libertà delle persone coinvolte. L'amministratore deve agire sempre in modo proporzionato, evitando forzature (come trasmettere dati contro la volontà dell'interessato), esposizioni pubbliche (es. solleciti in bacheca), o trattamenti eccessivi. La scelta più prudente, cioè quella più rispettosa della riservatezza, è da preferire in ogni caso.

2.3 Principio di trasparenza: informare sempre e in modo chiaro

Ogni trattamento deve essere accompagnato da un'informativa chiara, accessibile e comprensibile, che specifichi quali dati vengono trattati, da chi, per quali finalità e per quanto tempo. La trasparenza si applica verso tutti: condòmini, collaboratori, fornitori, visitatori. Informative, cartelli, e comunicazioni semplici sono strumenti fondamentali per costruire un clima di fiducia e per adempiere correttamente agli obblighi di legge.

2.4 Principio di limitazione delle finalità: usare i dati solo per ciò che serve

I dati personali devono essere utilizzati solo per finalità legittime, specifiche e connesse alla gestione condominiale: convocare assemblee, ripartire spese, adempiere a obblighi fiscali, gestire contenziosi. Ogni utilizzo estraneo (es. fini commerciali o promozionali) richiede una base giuridica adeguata e, spesso, il consenso esplicito. Anche nel trattamento dei dati dei lavoratori del condominio, le finalità devono essere ben definite e comunicate.

2.5 Principio di minimizzazione: raccogliere solo i dati indispensabili

Devono essere trattati solo i dati strettamente necessari per l'amministrazione condominiale. Informazioni superflue, personali o sensibili (es. opinioni politiche, note soggettive), sono vietate. Anche registrazioni video o audio vanno limitate allo stretto necessario. La parola d'ordine è "essenzialità": raccogli solo ciò che serve davvero, nel modo meno invasivo possibile.

2.6 Principio di esattezza: mantenere i dati corretti e aggiornati

L'amministratore deve garantire l'aggiornamento costante dei dati personali, correggendo ogni errore o cambiamento (es. nuovi proprietari, variazioni di recapiti). Mantenere dati obsoleti può generare problemi giuridici e violazioni del GDPR. Un registro delle variazioni comunicato via e-mail o PEC è utile per assicurare la correttezza delle informazioni.

2.7 Principio di limitazione della conservazione: non trattenere i dati più del necessario

I dati devono essere conservati solo per il tempo strettamente necessario a realizzare le finalità per cui sono stati raccolti, nel rispetto degli obblighi di legge. Alla fine del mandato, l'amministratore deve restituire tutta la documentazione e cessare ogni trattamento. Per la videosorveglianza, la conservazione delle immagini deve essere limitata (7 giorni) e regolata con apposita delibera.

2.8 Principio di integrità e riservatezza: proteggere i dati da accessi non autorizzati

È fondamentale adottare misure di sicurezza efficaci, sia digitali (antivirus, crittografia, backup) che organizzative (limitazione degli accessi, archiviazione sicura). I dati, sia cartacei che elettronici, devono essere protetti contro ogni rischio di perdita, furto o uso improprio. Solo i soggetti autorizzati possono accedere ai dati.

2.9 Principio di accountability: dimostrare il rispetto delle regole

L'amministratore non deve solo rispettare il GDPR, ma anche saperlo dimostrare. Deve documentare le decisioni, le valutazioni sui rischi, le finalità e le misure adottate. Quando è titolare del trattamento, ha la piena responsabilità delle scelte effettuate; quando è responsabile, deve attenersi alle istruzioni dell'assemblea. In entrambi i casi, la tracciabilità delle attività è un obbligo imprescindibile.

Il rispetto di questi principi non è solo un dovere giuridico, ma un atto di responsabilità verso tutti i soggetti che vivono e lavorano nel condominio. L'amministratore, come figura centrale, ha l'obbligo e l'opportunità di trasformare il rispetto della privacy in uno strumento di buona gestione, trasparenza e fiducia reciproca.

3. Le regole sulla Videosorveglianza condominiale



Con il nuovo documento di indirizzo del 10 aprile 2025 relativo al trattamento dei dati in ambito condominiale, Il Garante della privacy si è soffermato in particolare sulla gestione dei sistemi di videosorveglianza nelle aree comuni. Le regole sono diventate più stringenti per tutelare la riservatezza dei residenti e garantire l'uso lecito delle immagini registrate. Vediamo cosa è cambiato e quali accorgimenti sono necessari per restare nella legalità.

3.1 È obbligatoria la delibera assembleare per installare telecamere?

Sì, non si può procedere senza il consenso dell'assemblea condominiale. Il Garante richiama espressamente l'articolo 1122-ter del Codice civile, che prevede che l'installazione di telecamere negli spazi comuni debba essere autorizzata da una delibera approvata con le maggioranze previste dall'art. 1136, secondo comma, del Codice civile. Questo significa che servono la maggioranza dei presenti e almeno metà

del valore dell'edificio, anche nei condomini di piccole dimensioni. L'iniziativa individuale di un singolo condomino, senza l'approvazione assembleare, è considerata illegittima e può comportare sanzioni.

3.2 Chi è il titolare del trattamento dei dati con la videosorveglianza?

Il titolare è il condominio, rappresentato legalmente dall'amministratore in carica. Spetta a questo definire le finalità della videosorveglianza, stabilire quanto tempo conservare i filmati e determinare chi può accedere alle immagini. Anche se si affida la gestione tecnica a un'azienda esterna, il condominio mantiene la piena responsabilità del trattamento, come previsto dal GDPR. È quindi fondamentale documentare e dimostrare che il trattamento dei dati avvenga nel rispetto delle norme.

3.3 I condòmini possono vedere i filmati?

In generale, no. Ogni persona ha diritto di accesso solo alle immagini che la riguardano direttamente, come stabilito dall'articolo 15 del GDPR. Non è ammesso visionare filmati con altri soggetti, neppure per far valere presunti diritti, salvo casi specifici e documentati – ad esempio, in presenza di danni o reati. Anche in questi casi, sarà l'amministratore o eventuale altro soggetto nominato responsabile della videosorveglianza, a valutare se esiste un interesse prevalente che giustifichi la visione o la consegna dei filmati, sempre con attenzione a non ledere i diritti altrui.

3.4 Le telecamere possono riprendere spazi pubblici o proprietà di altri?

In linea di principio, no. Le riprese devono limitarsi alle aree condominiali comuni. Le telecamere private di singoli condomini non possono inquadrare né spazi comuni né

aree pubbliche o proprietà altrui. Riprendere aree private senza il consenso dell'interessato nei casi più gravi può comportare anche responsabilità di carattere penale.

Solo in presenza di situazioni di rischio concreto, come furti o atti vandalici già segnalati, può essere ammessa un'estensione del campo visivo, sempre nel rispetto dei criteri di necessità e proporzionalità e con l'autorizzazione delle autorità competenti.

3.5 Cosa deve contenere la delibera che approva la videosorveglianza?

La delibera non deve essere generica. Deve descrivere in modo chiaro:

- dove verranno collocate le telecamere;
- perché si intende installarle;
- per quanto tempo saranno conservate le immagini;
- chi sarà autorizzato a visionarle;

Inoltre, devono essere affissi cartelli informativi ben visibili che comunichino la presenza delle telecamere e indichino il titolare del trattamento. La mancata chiarezza o completezza della delibera può esporre il condominio a sanzioni, come già confermato da precedenti sentenze.

Installare un impianto di videosorveglianza in condominio non è un'operazione semplice o da decidere con leggerezza. Si tratta a tutti gli effetti di un trattamento di dati personali che deve rispettare le disposizioni del GDPR e le nuove indicazioni del Garante. Le parole d'ordine sono: **delibera assembleare, trasparenza, minimizzazione dei dati, responsabilità e finalità definite**. Solo così si può garantire un uso corretto delle tecnologie e il rispetto della privacy di tutti.

4. Chi risponde delle violazioni della privacy in ambito condominiale?



Il nuovo documento redatto dal Garante per la protezione dei dati personali con il Provvedimento n. 209 del 10 aprile 2025, chiarisce anche le responsabilità in materia di privacy all'interno dei condomini. In un contesto in cui il trattamento dei dati

personali – come la pubblicazione di elenchi di morosi o l'uso della videosorveglianza – può comportare gravi rischi per i diritti dei residenti, si pone una domanda fondamentale: chi ne risponde?

4.1 L'amministratore è sempre il responsabile del trattamento?

Non necessariamente. La responsabilità dipende dal tipo di attività svolta. Il documento ribadisce il principio dell'accountability previsto dal GDPR: ogni soggetto coinvolto deve essere consapevole del proprio ruolo nella gestione dei dati. L'amministratore può essere responsabile del trattamento, ma solo se agisce su un mandato specifico dell'assemblea condominiale, formalmente conferito e documentato.

In questi casi, è il condominio – in quanto titolare del trattamento – a dover definire chiaramente compiti e limiti dell'amministratore, che dovrà dimostrare di essersi attenuto alle indicazioni ricevute. Per evitare ambiguità e responsabilità non volute, è cruciale verbalizzare tutto in modo dettagliato.

4.2 Quando l'amministratore diventa titolare autonomo del trattamento?

Quando agisce di propria iniziativa o al di fuori del mandato assembleare. Ad esempio, se gestisce i dati relativi ai rapporti locativi tra proprietari e inquilini o quelli dei dipendenti del condominio, lo fa come titolare autonomo. In tal caso, risponde personalmente di eventuali violazioni.

Un altro caso emblematico riguarda l'installazione di videocamere senza il via libera dell'assemblea: si tratta di un trattamento privo di una base giuridica adeguata, quindi

illecito, con responsabilità pienamente a carico dell'amministratore, secondo l'art. 28, par. 10 del GDPR.

4.3 Il condominio ha delle responsabilità?

Sì, e sono rilevanti. In qualità di titolare del trattamento, il condominio deve adottare e documentare decisioni in materia di privacy, inclusa la valutazione dei rischi e la conformità normativa. In assenza di una documentazione adeguata e trasparente, il condominio stesso può incorrere in violazioni dirette, esponendosi a sanzioni economiche e danni reputazionali.

Il GDPR impone una chiara distinzione dei ruoli: se si verificano errori, la responsabilità può ricadere sia sull'amministratore sia sul condominio, ma ciascuno in base alle proprie competenze e decisioni.

4.4 Cosa dovrebbero fare ora gli amministratori?

La priorità è documentare ogni incarico in modo formale. È necessario aggiornare i verbali delle assemblee condominiali per includere deleghe precise riguardanti la gestione dei dati personali. Occorre inoltre distinguere chiaramente quando l'amministratore agisce per conto del condominio e quando opera in autonomia.

Solo attraverso una documentazione accurata e una conoscenza approfondita delle regole sulla privacy si può garantire la conformità al GDPR e ridurre il rischio di sanzioni. Questo vale per tutte le attività, dalla scelta dei fornitori alla gestione delle richieste dei condòmini.

5. Il Condominio digitale



L'introduzione dell'articolo 71-ter nelle disposizioni di attuazione del Codice Civile rappresenta una svolta importante per la gestione digitale del condominio. Ma cosa comporta davvero questa norma in termini di obblighi e rischi, soprattutto alla luce delle recenti valutazioni del Garante per la protezione dei dati personali?

5.1 È obbligatorio creare un sito web per il condominio?

No, ma se lo chiede l'assemblea, l'amministratore è tenuto ad attivarlo. L'art. 71-ter stabilisce chiaramente che la creazione di un sito web condominiale non è un'iniziativa discrezionale dell'amministratore, bensì un obbligo che scatta solo a seguito di una **delibera assembleare** approvata con le maggioranze previste dall'art. 1136, comma 2, del Codice Civile. Il portale deve consentire agli aventi diritto l'accesso, la consultazione e l'estrazione di documenti in **formato digitale**, aumentando così la trasparenza della gestione. Tuttavia, la decisione non è priva di

conseguenze: l'attivazione e la gestione del sito comportano **costi a carico dei condomini** e introduce nuove sfide in termini di sicurezza e **protezione dei dati personali**.

5.2 Quali sono i rischi per la privacy con l'uso di portali e app condominiali?

L'adozione di strumenti digitali nel condominio, come portali web o app, comporta inevitabilmente l'instaurazione di numerosi **trattamenti di dati personali**, spesso sensibili, dei condomini. Il Garante per la privacy ha sottolineato come l'uso di tali strumenti debba avvenire nel rispetto dell'art. 32 del GDPR, che impone misure tecniche e organizzative adeguate per garantire la **sicurezza dei dati**. È essenziale che l'assemblea, prima di approvare questi strumenti, sia correttamente informata sui rischi e sulle responsabilità. La gestione di documenti come verbali, tabelle millesimali, estratti conto e recapiti dei fornitori deve essere valutata attentamente, specie se si decide di estendere le funzionalità del sito a forum, bacheche virtuali o sistemi di messaggistica interna.

5.3 Chi è responsabile in caso di violazione della privacy condominiale?

In caso di violazioni, la responsabilità potrebbe ricadere sul Condominio stesso, considerato titolare del trattamento, ma anche sull'amministratore se viene accertato un suo comportamento negligente o una scelta poco oculata dei fornitori incaricati. È per questo che il Garante invita i condomini ad affidarsi a soggetti **specializzati**, che offrano garanzie documentate sul rispetto delle normative. Gli incarichi devono essere redatti in modo preciso, prevedendo clausole dedicate al trattamento dei dati, all'**integrità e alla riservatezza** delle informazioni, nonché alla tracciabilità degli

accessi. La sentenza chiarisce che non basta la buona fede: occorre dimostrare una gestione consapevole e conforme sotto ogni profilo.

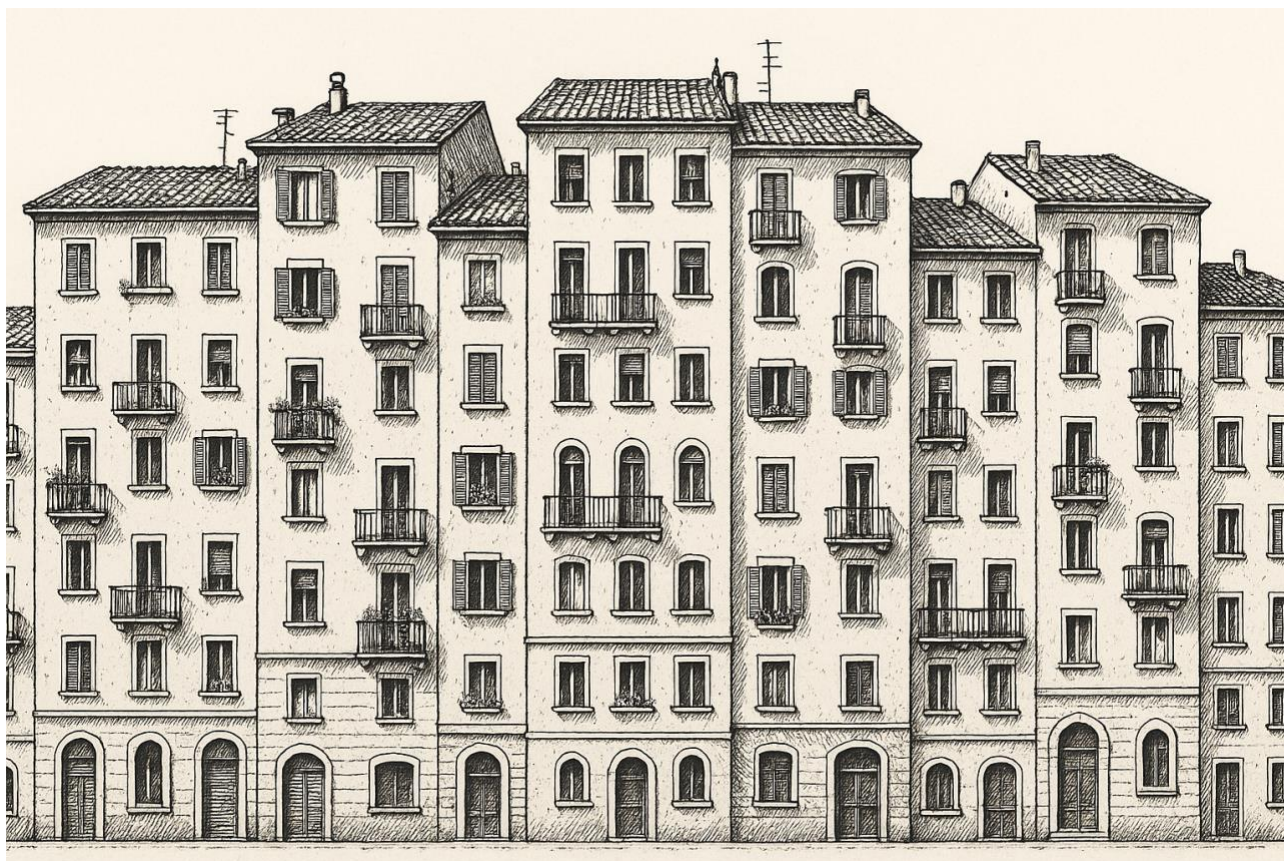
5.4 I condomini possono rifiutarsi di condividere i loro dati nel portale?

Non sempre. Se l'assemblea ha deliberato in maniera regolare la creazione del sito, e i dati richiesti sono coerenti con le finalità del condominio, non è possibile opporsi tout court. Tuttavia, ogni trattamento deve essere proporzionato, pertinente e non eccedente rispetto allo scopo. Non è ammissibile, ad esempio, pubblicare dati sanitari o numeri di telefono senza **giustificata necessità**. La scelta degli strumenti digitali deve sempre contemperare le esigenze di trasparenza e comunicazione con i principi di minimizzazione e riservatezza dei dati.

5.5 Come garantire il corretto uso dei dati nei servizi digitali condominiali?

La risposta sta nella **valutazione preliminare dei rischi**, nel rispetto del principio di accountability. Prima di attivare un sito o un'app, l'amministratore dovrebbe promuovere una valutazione d'impatto (DPIA) per analizzare i potenziali effetti sulla privacy. È utile coinvolgere anche un consulente privacy o il DPO, se nominato. Inoltre, tutti i condomini devono essere informati in modo trasparente sulle modalità e le finalità del trattamento. Solo così sarà possibile conciliare **innovazione digitale** e tutela dei diritti fondamentali.

6. Il Supercondominio e il Condominio minimo



Nell'ultimo paragrafo di questo breve manuale affrontiamo un nodo spesso sottovalutato: la **tutela della privacy** nei **Condomini minimi** e nei **superCondomini**. Anche in assenza di un amministratore o in contesti più articolati, la normativa sulla **protezione dei dati personali** continua ad applicarsi. Vediamo come e in quali termini.

6.1 Il Condominio minimo è davvero escluso dalla disciplina sulla privacy?

No, anche nel **Condominio minimo**, ovvero composto da soli due partecipanti, la disciplina del Condominio negli edifici continua ad applicarsi pienamente, come confermato da numerose sentenze della Corte di Cassazione. Nonostante l'art. 1129 del codice civile stabilisca che nei condomini fino a otto partecipanti non sia necessaria la nomina dell'amministratore, ciò non significa che le norme sul trattamento dei **dati personali** siano inapplicabili. Al contrario, anche in assenza di un amministratore,

restano valide tutte le disposizioni in materia di privacy che regolano le relazioni tra condomini, a maggior ragione quando si tratta di comunicazioni relative alla gestione comune. Il principio è semplice: la **protezione dei dati personali** non si ferma davanti alle dimensioni dell'edificio, ma si adatta alle sue caratteristiche organizzative, garantendo sempre un livello minimo di tutela per tutti i partecipanti.

6.2 Il Supercondominio è soggetto alle stesse regole del Condominio tradizionale?

Sì, e questa è una delle grandi innovazioni introdotte dalla **riforma del Condominio** del 2012. L'art. 1117-bis c.c. estende infatti l'applicabilità delle norme del Condominio anche al cosiddetto **Supercondominio**, ovvero quella struttura complessa dove più edifici o condomini condividono spazi, impianti o servizi comuni. In questi casi, le decisioni devono essere prese con le stesse maggioranze previste per le assemblee ordinarie, e le regole sulla privacy devono essere applicate anche al rappresentante eletto presso il Supercondominio. Questo significa che chi tratta **informazioni personali** (come dati di contatto, situazioni debitorie o scelte individuali espresse in assemblea) deve farlo nel rispetto delle norme del GDPR. L'adozione di comportamenti trasparenti e regolamentati è essenziale per evitare contenziosi, soprattutto in realtà abitative tanto articolate quanto quelle del Supercondominio.

6.3 La normativa sulla privacy si applica anche senza amministratore?

Assolutamente sì. Anche in assenza della figura formale dell'amministratore, come nei casi di **Condominio minimo**, la normativa sulla **tutela dei dati personali** resta applicabile. Le relazioni tra condomini, quando travalicano il semplice rapporto di

buon vicinato e toccano ambiti gestionali (come la convocazione di assemblee o la condivisione di bilanci), entrano nell'ambito della disciplina privacy. La giurisprudenza è chiara: non serve la presenza formale di un amministratore per attivare i diritti e i doveri previsti dal Regolamento UE 2016/679. Dunque, chi si fa carico di attività gestionali, anche in modo informale, diventa a tutti gli effetti un titolare o un responsabile del trattamento, con obblighi ben precisi in tema di **conservazione e comunicazione dei dati**.

6.4 Quali limiti pone la privacy nei rapporti di vicinato all'interno del condominio?

Il limite è chiaro: quando si agisce per fini esclusivamente personali, le norme sulla **protezione dei dati** non si applicano. È quanto stabilisce l'art. 2, par. 2 del GDPR. Tuttavia, nel momento in cui si esce dall'ambito privato per entrare in quello organizzativo o gestionale del Condominio o del Supercondominio, la disciplina torna pienamente operativa. Questo vale anche per chi, pur non essendo formalmente incaricato, diffonde informazioni sensibili in gruppi condominiali online, tramite avvisi scritti o comunicazioni pubbliche. In questi casi, l'eventuale violazione della privacy può persino configurare reati, come l'**interferenza illecita nella vita privata**. Per questo è fondamentale distinguere con attenzione tra comportamento informale e gestione strutturata, così da evitare responsabilità e sanzioni.

6.5 La privacy è quindi una responsabilità condivisa anche nei piccoli contesti?

Sì, ed è un aspetto che spesso viene sottovalutato. Anche nei contesti più ristretti come i condomini minimi o i piccoli Supercondomini, la **comunicazione corretta dei dati** richiede attenzione, proporzionalità e rispetto dei diritti degli interessati. La crescente complessità delle strutture condominiali impone a tutti – proprietari, rappresentanti e persino i semplici partecipanti – una maggiore consapevolezza delle norme vigenti. Conoscere le regole e adottare buone prassi è oggi indispensabile per prevenire conflitti e per assicurare una convivenza rispettosa, nel pieno rispetto della legalità.

Gestire correttamente la **privacy condominiale** non è più un'opzione, ma una responsabilità concreta per ogni amministratore. Il Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (GDPR) impone obblighi precisi, che riguardano tanto il trattamento dei dati dei singoli condomini quanto la diffusione di informazioni in ambito assembleare o attraverso strumenti di comunicazione interna.

Essere conformi significa non solo evitare sanzioni, ma anche costruire un rapporto di fiducia con i condòmini, fondato su trasparenza, sicurezza e rispetto dei diritti individuali. Dalla nomina del responsabile del trattamento alla gestione dei registri, dalla protezione dei dati sensibili alla corretta informazione degli interessati, ogni passaggio richiede attenzione e consapevolezza.

L'amministratore, oggi, è anche garante della **protezione dei dati personali** nel microcosmo del condominio. Dotarsi di strumenti adeguati, formarsi in modo continuativo e adottare prassi documentate sono passi essenziali per affrontare questo ruolo con competenza e rigore.

La **privacy in condominio** è un equilibrio delicato tra esigenze collettive e diritti individuali: governarlo in modo efficace è uno dei tratti distintivi dell'amministratore moderno.

**IL MANUALE
BEST SELLER
DEDICATO AGLI
AMMINISTRATORI
DI CONDOMINIO**

Il "Manuale di sopravvivenza per la privacy in condominio" è la tua bussola per navigare con sicurezza tra il Diritto Condominiale e il GDPR.

Semplifica la gestione dei dati, evita sanzioni e diventa un vero esperto di privacy per il condominio moderno.

LO VOGLIO SUBITO

VUOI RICEVERE GRATUITAMENTE IL NOSTRO MANUALE COMPLETO?

Compila il questionario per ricevere il manuale completo sulle istruzioni da seguire per rispettare la privacy in condominio!



Clicca il seguente link o inquadra il Qrcode

URL: <https://www.tutelacondomini.it/questionario>