

Amministratori graziati dalla legge sulla privacy

L'ulteriore proroga al 31 dicembre 2005 dell'invio del documento programmatico di sicurezza, previsto ai sensi della protezione delle banche dati elettroniche, ha fatto tirare un sospiro di sollievo a molti, non ultimi gli amministratori di condominio. La seconda dilazione, decisa dalla legge 26 del primo marzo 2005, ha dato altro tempo per compilare il documento stesso e per dirimere ogni dubbio sul tema condominio-privacy.

Banche dati.

L'amministratore può essere in possesso di tre "banche dati personali": quella dei condomini (integrata dagli eventuali inquilini in affitto del palazzo), quella relativa ai dipendenti dei condomini amministrati e quella dei fornitori (ditte impiantistiche, edili, compagnie di assicurazioni e così via). Nessuna di queste banche dati, com'è ovvio, dovrebbe contenere "dati sensibili" che riguardano la salute, le credenze politiche o religiose, gli atteggiamenti verso i consumi. Meno scontato è il fatto che esse non contengano dati giudiziari. Infatti il codice della privacy definisce come tali quelli che riguardano illeciti penali dell'individuo e non, per esempio, i dati per un'azione giudiziaria verso un condomino moroso. Non solo: l'articolo 24 del codice stabilisce che il consenso al trattamento dati non è necessario <per adempiere a un obbligo previsto dalla legge> (quello dell'amministratore di citare in giudizio chi non paga) e <per far valere o difendere un diritto in sede giudiziaria>. Perciò l'amministratore non è costretto a notificare al Garante il possesso delle banche dati. Comunicazioni necessarie. L'amministratore è però obbligato a comunicare a tutti i condomini e ai fornitori l'esistenza delle banche dati. È bene quindi che lo faccia per lettera, perché in assemblea può mancare qualcuno. Inoltre deve essere data la possibilità agli interessati di conoscere il tipo di dati inseriti, la logica e il metodo di raccolta. Si deve consentire di aggiornarli, rettificarli e farli cancellare (se non necessari). Purchè siano rispettati questi principi, non è indispensabile il consenso degli interessati all'inserimento nella banca dati. Va da sé che i dati non possono, se non con consenso, essere diffusi ad altri per interessi estranei al funzionamento del condominio.

Dubbi.

Il Garante ha dovuto più volte occuparsi di condominio. E, talora, le sue decisioni sono state fraintese. Per esempio quando condannò

un amministratore per aver svelato nome e cognome di condomini morosi (decisione 23 ottobre 2000, confermata dalla decisione del 12 dicembre 2001). In realtà non è stato stigmatizzato il fatto di far sapere ad altri condomini chi è il moroso e che debiti ha, all'indice è invece la scelta di affiggere su una bacheca nell'atrio del palazzo l'elenco dei "colpevoli", permettendo anche a visitatori occasionali di sapere i fatti altrui.

Conti correnti.

È molto più delicata la questione del diritto del singolo condomino ad avere copia dell'estratto del conto corrente del condominio, per utilizzarlo in un processo contro il condominio stesso. La richiesta è stata esaminata dal Garante, con parere del 27 giugno 2001, che si è però dichiarato incompetente a decidere: non si trattava infatti di accesso a dati personali, ma a documenti amministrativi, tutelato dalla legge 241/90. Sul problema si è espresso il Tar del Lazio, (sentenza 1294/2002), negando la possibilità di visionare un conto corrente postale e appellandosi al segreto bancario. Una posizione non condivisibile, perché impedisce al cittadino un controllo dovuto. Il nodo può essere sciolto stabilendo che non è la banca, ma l'amministratore che deve fornire gli estratti di conto corrente. È consigliabile che la regola sia approvata in assemblea.

Elenco degli abitanti dello stabile.

L'amministratore, per svolgere il suo compito, può essere costretto a sapere chi riveste la qualifica di condomino (per convocarlo in assemblea, per sapere se può impugnare una delibera). Quindi può chiedere di prender visione dei titoli di proprietà. Può anche trasmettere ad altri condomini i numeri di telefono conservati, anche senza l'assenso degli intestatari, ma solo se previsto nel regolamento condominiale o in casi di necessità (per prevenire o limitare danni agli immobili). Va però specificato (Cassazione, sentenze 985/1999 e 2617/1999), che l'amministratore non è responsabile di eventuali errori, in quanto terzo in buona fede, se la persona che si comporta come condomino non lo è (ma, per esempio, è un parente del proprietario che vive gratuitamente nei locali o una persona che ha sottoscritto solo un compromesso di acquisto). Infine, a nostro avviso, l'amministratore è legittimato a sapere quante persone risiedono abitualmente nei locali. Questo soprattutto quando alcune spese (consumo dell'acqua, immondizia) sono parametrizzate sul numero di residenti in un appartamento, più che sulla sua grandezza.

*presidente di Fna-Federamministratori

GLOSSARIO

* Cookie. Breve lista di informazioni, inviate da un sito e scritte sulla memoria dell'utente. Vengono rilette ogni qual volta l'utente ritornerà sul sito. Hanno il vantaggio di adattare un sito Web a chi utilizza il computer, ma lo svantaggio di fornire informazioni sui suoi comportamenti informatici.

*Data miner. Applicazione software che controlla o analizza le attività di un computer con l'obiettivo di raccogliere informazioni che normalmente vengono utilizzate a scopo commerciale.

*Firewall. Dispositivo hardware e/o software che protegge una rete locale dal traffico di informazioni che transita verso reti esterne, in particolar modo Internet, applicando una serie di regole di sicurezza, tali da escludere segmenti del flusso di dati.

*Sniffer. Programma che viene installato su una rete di computer al fine di intercettarne il traffico e di consentirne l'analisi dei pacchetti di rete per scoprire password che viaggiano in chiaro (cioè non in forma cifrata) e di raccogliere numerose informazioni sulla rete monitorata.

IN RETE

* Spam. Si tratta dell'invio di uno stesso messaggio email (in genere annunci pubblicitari oppure messaggi che fanno parte di catene di Sant'Antonio alle quali si è invitati a partecipare) da parte di persone o aziende non autorizzate dall'utente che riceve l'email. Il messaggio viene spedito a un gran numero di utenti contemporaneamente.

*Trojan horse. Programma composto da due parti: il server, installato sul personal computer della vittima, il client, attivo sul computer dell'hacker. Quando, attraverso Internet, i due programmi si mettono in comunicazione il pc passa sotto il controllo dell'hacker, con le relative conseguenze.

*Virus informatico. Si tratta di un programma nocivo che può "infettare" altri programmi del computer compromettendone il funzionamento e

spesso diffondendosi automaticamente a tutti i contatti del pc infettato.

*Worm. È un particolare tipo di virus che si propaga senza fare utilizzo di file ma transitando esclusivamente nella memoria volatile dei computer.

IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO DI SICUREZZA

Le informazioni che un amministratore condominiale è bene inserisca nel documento, da non spedire al Garante ma da conservare presso l'ufficio dell'amministratore stesso, e che va redatto entro il 31 dicembre 2005. La scadenza per adottare le misure di sicurezza per gli strumenti elettronici è il 31 marzo 2006

Banche dati. Oltre a quelle gestite direttamente, occorre riportare quelle esterne, che concorrono al trattamento

Tipo banca dati collegata	Perché
1) consulente del lavoro	paghe e contributi del portiere
2) avvocato	cause di morosità, danni ditte appaltatrici
3) commercialista	condominio sostituto di imposta, detrazione 36%

Rischi. Occorre elencare i rischi e le contromisure necessarie previste

Rischi del locali che ospitano Esempi contromisure
le banche dati

incendi, folgorazioni messa a terra, salvavita, presa antifulmine pc

ladri porta blindata, antifurto

accesso diretto non chiave di accesso al computer autorizzato personalizzata per ogni dipendente

Rischi intrusioni Esempi contromisure
informatiche

virus, trojans programma anti-virus, firewall, back up dati

data miner. cookies, sniffer progammi anti-spam e/o cancellatori di tracce

accesso eventuali dati programma cifratura sensibili

Fonte: Ufficio Studi Confappi-Federamministratori

