

DIRITTO  
IMMOBILIARE  
NUOVE DECISIONI  
DEL TF

— 4

DIRITTO  
IMMOBILIARE  
REVISIONE LPD

— 8

PROFESSIONE  
IMMOBILIARE  
QR-FATTURE  
E EBILL

— 17

ASSOCIAZIONE  
GLI 80 ANNI DI  
SVIT TICINO

— 22



«NO AL FORMULARIO:  
UN SEGNALE FORTE  
DAL TICINO»

# URGE INTERVENIRE RAPIDAMENTE

La nuova Legge federale sulla protezione dei dati (LPD) richiede un nuovo approccio mentale e operativo da parte di tutte le persone che lavorano in Svizzera.

Le nuove norme del legislatore impongono infatti chiari obblighi a chi elabora dati e conferiscono al diretto interessato notevoli diritti con altrettante possibilità di sanzioni.

TESTO - HANSJÖRG HOFMANN\*



## ► I MOTIVI DELLA REVISIONE DELLA LEGGE FEDERALE SULLA PROTEZIONE DEI DATI

Da quanto si evince dal relativo messaggio del Consiglio federale, la revisione della legge sulla protezione dei dati persegue due obiettivi fondamentali: tenere conto del rapido progresso tecnologico e degli sviluppi giuridici nello spazio europeo. La LPD rivista punta anche ad avvicinarsi nel complesso ai requisiti del Regolamento generale sulla protezione dei dati (regolamento EU 2016/679 o GDPR), entrato in vigore il 25 maggio 2018.

In particolare, la legge migliora la trasparenza del trattamento dei dati personali, promuove l'autoregolamentazione di chi ne è responsabile, rafforza l'autonomia e la posizione dell'Incaricato federale della protezione dei dati e della trasparenza (IFPDT) e inasprisce le norme penali.

## STATO DELLA LEGISLAZIONE E DATA DI ENTRATA IN VIGORE

Il 25 settembre 2020, la LPD rivista è stata approvata dal Parlamento. Poiché il termine del referendum è scaduto inutilizzato il 14 gennaio 2021, l'entrata in vigore è prevista nella seconda metà del 2022. Le disposizioni esecutive dell'ordinanza relativa alla legge federale sulla protezione dei dati

(OLPD rivista) sono andate in consultazione sino al 14 ottobre 2021.

La revisione della LPD mira a proteggere la personalità e i diritti fondamentali delle persone fisiche di cui vengono elaborati i dati. La legge sottolinea la sua applicabilità, fra l'altro, in sede di elaborazione di dati personali di persone fisiche da parte di privati. Per dati personali si intendono tutte le informazioni riferentisi a una persona fisica identificata o identificabile. L'elaborazione comprende qualsiasi utilizzo di tali dati.

In particolare tre restrizioni hanno un effetto semplificativo sull'applicabilità della nuova LPD: in primo luogo, contrariamente alla precedente normativa svizzera, non sono più soggetti a protezione i dati di persone giuridiche, le quali possono tuttavia continuare a invocare i diritti di protezione della personalità del Codice civile, la protezione del segreto di fabbrica e commerciale ai sensi dell'articolo 162 del Codice penale e le disposizioni della legge federale contro la concorrenza sleale applicabili in materia.

In secondo luogo, i dati non personali non rientrano nell'ambito di protezione della nuova LPD e, terzo, l'elaborazione di dati personali non viene registrata se tali dati sono trattati da una persona fisica esclusivamente per uso personale.

Una protezione efficace dei dati perso-

nali continua a basarsi su numerosi criteri che definiscono le modalità della loro elaborazione. Questi criteri includono la legalità, la buona fede, la proporzionalità, la finalità, la trasparenza e la minimizzazione, accuratezza e sicurezza dei dati.

In linea di massima, l'elaborazione dei dati deve essere orientata a uno scopo specifico e riconoscibile. In assenza di tale scopo, i dati personali vanno distrutti o resi anonimi, a meno che non se ne giustifichi un'ulteriore elaborazione.

Secondo le circostanze, l'elaborazione dei dati personali può essere giustificata anche se viola i criteri menzionati.

Al fine di garantire una soluzione equilibrata per i diretti interessati e chi elabora i dati, il legislatore ammette una violazione se la persona dà il suo consenso, se vi è un interesse privato o pubblico preponderante o se tale violazione è legittimata dalla legge. Egli considera in particolare un interesse preponderante l'elaborazione dei dati personali di un contraente in relazione diretta con la stipula o l'esecuzione di un contratto.

## OBBLIGO DI INFORMAZIONE, DIRITTO DI ACCESSO ED ELABORAZIONE DEI DATI ELENCO

Al fine di limitare l'elaborazione dei dati personali ad ambiti essenziali e giustifica-

ti, la revisione della Legge sulla protezione dei dati punta ad aumentare la trasparenza e a migliorare le possibilità di controllo degli interessati in merito all'uso dei loro dati da parte di terzi. Questo obiettivo viene garantito in particolare dall'obbligo di informazione del responsabile del trattamento e dal diritto all'informazione dell'interessato. Chi elabora i dati ottempera in genere all'obbligo di informazione tramite una dichiarazione sulla protezione dei dati.

Per potersi fare un'idea dell'elaborazione dei dati personali nel proprio ambito operativo o commerciale, l'addetto al trattamento è tenuto in linea di massima a gestire un registro dei dati che elabora (elenco sull'elaborazione dei dati). Secondo la nuova Legge sulla protezione dei dati e l'ordinanza, le aziende con meno di 250 dipendenti e le persone fisiche sono esentate da quest'obbligo se non trattano dati personali su larga scala che richiedono una protezione speciale (come i dati sulle opinioni religiose e politiche o sulla salute) o effettuano un profiling ad alto rischio (elaborazione automatizzata di dati personali che permette una valutazione di aspetti essenziali della personalità di un individuo).

#### FASI DELL'ATTUAZIONE OPERATIVA PER L'IMPRENDITORE IMMOBILIARE

La nuova LPD comporta una necessità d'intervento a livello operativo, in quanto implica un cambiamento di comportamento da parte di ogni persona che si occupa dell'elaborazione dei dati e infligge a chi trasgredisce pesanti sanzioni fino a 250'000 franchi. Si noti tuttavia in particolare che

non è l'azienda ad essere punita in caso di cattiva condotta, ma la persona che elabora i dati personali. Inoltre, la nuova LPD prevede sanzioni altrettanto severe contro chi viola il segreto professionale divulgando intenzionalmente dati personali confidenziali. Anche se tali sanzioni saranno applicate solo in caso di violazioni molto gravi, rimane il fatto che il legislatore è determinato ad attuare un sistema di protezione dei dati efficace e a ritenere responsabile ogni persona che elabora dati personali.

Indipendentemente dall'esistenza di un obbligo di stilare un elenco sull'elaborazione dei dati, è quindi nell'interesse di tutte le persone che lavorano avere una supervisione dei dati personali elaborati per definire le misure da adottare ai sensi della nuova LPD. Per le aziende la difficoltà principale consiste nel formare e controllare i collaboratori incaricati del trattamento dei dati personali. Inoltre, l'organizzazione della protezione dei dati a livello operativo deve essere sempre adattata alle contingenze e alle esigenze attuali per garantire una sufficiente assunzione di responsabilità.

#### TEMI LEGATI ALLA PROTEZIONE DEI DATI NEL SETTORE IMMOBILIARE

In determinati ambiti legati alla protezione dei dati, le società immobiliari sono confrontate alle stesse sfide di aziende che operano in altri settori. Anche loro assumono infatti collaboratori, inviano e-mail pubblicitarie a vari destinatari, sono obbligate a pubblicare una dichiarazione sulla protezione dei dati sulla homepage o sono minacciate da attacchi informatici.

A tutto ciò si aggiungono problematiche settoriali molto specifiche, che sono qui affrontate a titolo esemplificativo e non esaustivo a beneficio del gestore di immobili e dell'agente immobiliare: quali informazioni sul potenziale conduttore e sul locatore possono essere registrate e per quanto tempo?

Come mi devo comportare, conformemente alla legge, con la richiesta di informazioni o di cancellazione da parte di un conduttore durante o dopo la fine del rapporto di locazione? Come posso fornire informazioni di riferimento su conduttori precedenti ai sensi della legge? In che misura un ritardo di pagamento da parte di un comproprietario per piani può essere comunicato, con relative motivazioni, agli altri comproprietari? Per gli agenti immobiliari: gli indirizzi degli interessati e del committente possono essere conservati e per quanto tempo? Come sono regolati in termini di legge l'accesso e il trasferimento digitali dei dati degli interessati ed è necessario adottare misure? Come si evince dalle spiegazioni di cui sopra e dalle domande formulate, è importante e urgente tenere presenti i criteri di elaborazione dei dati nel proprio campo di attività e definire di conseguenza le misure necessarie in conformità con la LPD rivista. Siatene consapevoli e agite di conseguenza. ■



#### \*HANSJÖRG HOFMANN

L'autore è avvocato e titolare dello studio legale Hofman Law di Zurigo e docente di diritto civile, delle obbligazioni e diritto processuale alla SVIT School di Zurigo.

«La vendiamo a 2 milioni!» *Sicuri?*

*Stime immobiliari* professionali e rapide.

- ✓ Stime immobiliari
- ✓ Intermediazione
- ✓ Consulenza a 360°



☎ +41 (0)91 751 22 21

✉ info@immobiliare-sl.ch

💻 www.immobiliare-sl.ch