

Raccomandazione di settore concernente la revisione della Legge sulla protezione dei dati – **Applicazione**

01.23it, Appendice A, Versione 1.1

Il documento «Raccomandazione di settore concernente la revisione della Legge sulla protezione dei dati – Basi» è sovraordinato al presente documento.

1. Direttive per l'implementazione

La LPD e la relativa ordinanza contengono direttive dettagliate. Nell'intento di facilitarne concretamente l'applicazione, esse sono singolarmente illustrate di seguito. La procedura pratica è quindi descritta passo dopo passo nel capitolo successivo «Procedura raccomandata per l'implementazione».

SVIT Svizzera consiglia alle aziende attive nell'immobiliare di allestire in ogni caso, quale base ai fini della determinazione della sede e l'applicazione della LPD, il cosiddetto Registro delle attività di trattamento ai sensi dell'art. 12 LPD. Questo consentirà alle aziende di garantire il riconoscimento di tutte le procedure rilevanti ai fini della LPD e di determinarne l'adeguata implementazione.

2. Obblighi del titolare del trattamento

Il «titolare del trattamento», cioè l'incaricato del trattamento dei dati, è di regola l'azienda interessata o il responsabile del trattamento (p. es. il fornitore di servizi informatici). Il titolare o il responsabile del trattamento deve in particolare osservare gli obblighi elencati di seguito. Nell'applicazione pratica, per ogni procedura iscritta nel Registro delle attività di trattamento l'azienda deve mettere in atto, purché applicabili, le direttive seguenti. L'elenco ha quindi la funzione di lista di controllo per l'implementazione.

1. Il titolare del trattamento deve garantire un'informazione adeguata alla persona interessata. È perciò opportuno integrare le disposizioni sulla protezione dei dati nelle CGC (o come clausola contrattuale) per tutti i moduli (online o fisici) e una dichiarazione sulla protezione dei dati online nella homepage.
2. Qualora la selezione del locatario avvenga in base a una decisione individuale automatizzata, non sussiste alcun obbligo di informazione se tale decisione individuale automatizzata è direttamente connessa alla conclusione o risoluzione di un contratto tra il titolare del trattamento e la persona interessata. Analogamente, non sussiste obbligo di informazione se la persona interessata ha esplicitamente acconsentito all'automatizzazione della decisione. L'obbligo di informazione sussiste in tutti gli altri casi. Su sua richiesta, alla persona interessata va data la possibilità di esprimere il proprio punto di vista. Essa ha la facoltà di richiedere che la decisione individuale automatizzata venga verificata da una persona fisica.
3. Il titolare del trattamento è tenuto a garantire, mediante opportune impostazioni predefinite, che il trattamento dei dati personali sia limitato al minimo indispensabile ai fini dell'utilizzo. Per esempio, occorre rinunciare alla preimpostazione (spunta presente) per l'invio di newsletter o alla registrazione obbligatoria in una banca dati della clientela.
4. Il titolare del trattamento deve tenere un registro che fornisca informazioni sulle attività di trattamento. Ai sensi dell'art. 26 LPD, le aziende e le altre organizzazioni di diritto privato che occupano meno di 250 collaboratori, così come le persone fisiche, sono esentate dall'obbligo di tenere il Registro delle attività di trattamento, tranne qualora risulti soddisfatta

una delle seguenti condizioni:

- se sussiste un trattamento su vasta scala di dati personali degni di particolare protezione;
 - se viene eseguita una profilazione ad alto rischio.
- SVIT Svizzera raccomanda tuttavia la tenuta di un questo registro.

5. Va osservato che l'estratto del registro delle esecuzioni concernente una persona è da considerare degno di particolare protezione ai sensi della LPD. SVIT Svizzera è dell'opinione che la richiesta dell'estratto del registro delle esecuzioni non comporti ancora una raccolta estesa di dati degni di particolare protezione. SVIT Svizzera presume perciò che tutti i membri dell'associazione che occupano meno di 250 collaboratori rientrino in questa eccezione.
6. Secondo SVIT Svizzera, l'allestimento di una valutazione d'impatto sulla protezione dei dati non è necessaria per le aziende del settore immobiliare, poiché di regola queste non attuano trattamenti su vasta scala di dati degni di particolare protezione, né sorvegliano sistematicamente aree pubbliche estese.
7. SVIT Svizzera ritiene che, non sussistendo l'obbligo di una valutazione d'impatto sulla protezione dei dati, le aziende immobiliari possano rinunciare alla consultazione dell'Incaricato federale della protezione dei dati e della trasparenza (IFPDT).
8. In linea di principio, sussiste l'obbligo di notifica all'IFPDT di ogni violazione appurata della sicurezza dei dati. Tale obbligo si applica tuttavia solo qualora si possa presumere che tale violazione comporti un rischio elevato per la personalità o i diritti fondamentali della persona interessata. In base alla valutazione di SVIT Svizzera, nell'ambito del settore immobiliare, simili casi sono ipotizzabili solo come eccezioni, poiché i dati connessi a un rischio elevato per la personalità o i diritti fondamentali della persona interessata vengono registrati solo eccezionalmente e in ambiti molto limitati.
9. Sussiste l'obbligo di informazione da parte del titolatore o del responsabile del trattamento dei dati in caso di acquisizione di dati personali. In relazione al settore immobiliare, questo include informazioni sulla solvibilità. Di regola, questo avviene mediante la dichiarazione sulla protezione dei dati.

10. Per quanto concerne la collaborazione tra il titolare e il responsabile del trattamento dei dati, occorre prestare particolare attenzione alla protezione dei dati, in particolare nel caso di responsabili del trattamento con sede all'estero. Il titolare del trattamento che affida il trattamento di dati personali a un responsabile esterno rimane egli stesso responsabile della tutela dei dati e deve garantire che questi vengano trattati conformemente al contratto o alla legge.
11. La LPD prevede il diritto di informazione. Ogni persona interessata può richiedere di consultare i dati conservati che la riguardano. Occorre garantire che le informazioni vengano fornite esclusivamente alla persona interessata (l'identificazione mediante il mittente di una e-mail non è sufficiente). Occorre fornire le informazioni seguenti:
 - l'identità e i dati di contatto del titolare del trattamento;
 - i dati personali trattati in quanto tali;
 - lo scopo del trattamento;
 - la durata della conservazione dei dati personali o, qualora questo non fosse possibile, i criteri atti a stabilire tale durata. Qui si tratta soprattutto della questione della conservazione dei contratti di locazione e dei conteggi del riscaldamento e delle spese accessorie (v. sopra);
 - le indicazioni disponibili circa l'origine dei dati personali quando questi non sono stati raccolti direttamente dalla persona interessata;
 - eventualmente l'esistenza di una decisione individuale automatizzata, così come la logica sulla quale questa si basa. Per il settore immobiliare, questo è in ogni caso rilevante solo in relazione al formulario per interessati alla locazione che, come spiegato in precedenza, deve essere distrutto il più rapidamente possibile se non è stato concluso alcun contratto;
 - se del caso, i destinatari o le categorie di destinatari cui vengono resi noti i dati personali qualora

le informazioni vengano fornite conformemente all'art. 19 cpv. 4 (informazione all'estero). Va qui prestata attenzione al fatto che la trasmissione dei dati del locatario al proprietario da parte dell'amministrazione deve essere comunicata tempestivamente al locatario stesso nell'ambito di questa richiesta.

12. Requisiti di sicurezza dei dati all'interno dell'azienda: l'azienda è tenuta a stabilire dei processi per la sicurezza dei dati (artt. 1 ss. LPD). Vedi p. es. in merito il [Centro nazionale per la cibersicurezza NCSC](#) della Confederazione.

Persona di contatto

A fronte della complessità della risposta a simili richieste, SVIT Svizzera consiglia di incaricare in tal senso una persona a livello centrale e di implementare uno specifico processo che consenta anche di rispettare il termine di 30 giorni. Allo stesso modo, occorre prestare attenzione a non confermare in alcuno modo la correttezza o la completezza dei dati, aspetti non previsti dalla legge e che non danno perciò diritto legale ad alcuna informazione. Lo stesso vale anche per l'obbligo di consegna: l'obbligo di informazione non equivale a un obbligo di consegna. L'obbligo di consegna vige solo per i dati che sono stati resi noti dalla persona interessata stessa.

Occorre prestare attenzione al fatto che non vengano intenzionalmente fornite informazioni false o incomplete, poiché si tratta di un reato punibile.

Dati personali esistenti

A partire dall'entrata in vigore della LPD sarà necessario garantire che eventuali dati personali degni di protezione già archiviati vengano cancellati, anonimizzati o utilizzati in maniera legale ottenendo il consenso al loro trattamento e alla loro conservazione.

3. Procedura raccomandata per l'implementazione

I dieci punti che seguono, inerenti l'implementazione della nuova [Legge sulla protezione dei dati](#) (LPD) e della relativa [Ordinanza sulla protezione dei dati](#) (OPDa) nelle aziende costituiscono una raccomandazione basata sulle attività tipiche del settore immobiliare e, in singoli casi, andranno eventualmente adattati alle circostanze specifiche dell'azienda e al suo approccio ai dati personali.

1. Definizione delle responsabilità: all'interno dell'azienda deve essere nominato un responsabile della protezione dei dati. Di norma, si tratta di un membro della direzione. La protezione dei dati è infatti una questione che riguarda i quadri superiori.

2. Valutazione dei punti di contatto con la LPD e/o il GDPR: in un primo passo occorre stabilire dove, nell'insieme dell'azienda, vengono trattati quali dati personali e se questi sono eventualmente dati degni di particolare protezione. In tale ambito vanno in particolare considerate anche le pagine web e il trattamento da parte dei collaboratori nel loro ambiente di lavoro personale (p. es. archiviazione di e-mail, banche dati di indirizzi in computer o dispositivi mobili). Gli archivi di dati devono essere controllati per verificare l'eventuale esistenza di obblighi di informazione o comunicazione. Occorre inoltre verificare se dei dati personali sono stati resi noti all'estero (artt. 16 ss LPD).

3. Definizione della gestione dei dati personali: a dipendenza dell'attività aziendale, è necessario definire le modalità di trattamento dei dati personali per le diverse categorie e, in particolare, il momento della loro cancellazione, che deve essere specificato nelle direttive sulla protezione dei dati e applicato internamente (vedi sotto).

4. Verifica della collaborazione con terze persone

L'obiettivo è di stabilire se tale collaborazione con terze persone in relazione a dati personali costituisca una suddivisione non problematica del lavoro oppure se si sia essenzialmente in presenza di un «trattamento da parte di un responsabile» di dati personali ai sensi dell'art. 9 LPD. In tal caso, il titolare del trattamento deve controlla-

re che il suo responsabile del trattamento rispetti la protezione dei dati, vincolandolo contrattualmente a tale rispetto (v. art. 9 cpv. 1 e 2 LPD). A tale scopo stipula con il responsabile del trattamento un «Ordine di trattamento dei dati» (OTD). Dal canto suo, anche il responsabile del trattamento dovrebbe chiedere al proprio committente la stipula di tale OTD. SVIT Svizzera fa riferimento alle relative istruzioni e al modello di convenzione per il trattamento dei dati con la documentazione complementare dell'organizzazione di settore [«The Branch»](#).

5. Adattamento di moduli e modelli contrattuali per i privati: questi documenti vanno verificati per garantire che vi siano sufficienti rimandi alle direttive sulla protezione dei dati e, dove occorra, vengano richieste le dichiarazioni di consenso.

6. Adattamento dei processi automatizzati: i sistemi informatici devono essere adattati in modo tale che il trattamento (in special modo la cancellazione) avvenga in maniera automatizzata, p. es. dei cookies.

7. Adattamento di direttive e regolamenti interni: i collaboratori devono essere informati in maniera adeguata sulle direttive relative alla protezione dei dati e la gestione conforme alla legge dei dati personali e ricevere istruzioni in merito.

8. Adattamento della dichiarazione sulla protezione dei dati: la documentazione esistente va adattata alla LPD, chiarendo in maniera comprensibile e adeguata come le varie categorie di dati personali vengano trattate in funzione del processo aziendale.

9. Definizione dei processi: occorre definire delle procedure da seguire in caso di richieste di informazioni o di violazione della protezione dei dati.

10. Definizione di un sistema di gestione per la protezione dei dati: la gestione della protezione dei dati è un processo continuo di implementazione, monitoraggio ed eventualmente di adattamento delle direttive.

Editore:

SVIT Svizzera
Greencity, Maneggstrasse 17
8041 Zurigo
Telefono 044 434 78 88
info@svit.ch, www.svit.ch

Con il gentile supporto di:

