

# Raccomandazione di settore sulla revisione della Legge sulla protezione dei dati – **Direttiva sulla protezione dei dati nel settore immobiliare**

Raccomandazione di settore 08.23it, Allegato C, versione 1.0

## Obiettivi e indicazioni

La presente direttiva si pone come obiettivo l'applicazione orientata alla pratica della Legge sulla protezione dei dati (LPD) nel settore immobiliare. Le raccomandazioni sono fornite senza alcuna garanzia. L'editore declina qualsiasi responsabilità. L'applicazione della presente direttiva richiede una valutazione caso per caso.

Si rimanda alla Raccomandazione di settore [«Raccomandazione di settore concernente la revisione della Legge sulla protezione dei dati»](#) di SVIT Svizzera.

La direttiva si riferisce alla [«Raccomandazione di settore concernente la revisione della Legge sulla protezione dei dati – Applicazione»](#) di SVIT Svizzera (versione 1.1, Allegato A, 01.23it), capitolo «Procedura raccomandata per l'implementazione», punto 2 «Valutazione dei punti di contatto con la LPD e/o il GDPR» e punto 3 «Definizione del trattamento di dati personali». Le fasi procedurali citate vengono presentate concretamente.

## 1. I dati personali nel settore immobiliare

Le imprese del settore immobiliare offrono servizi a privati e committenti che prevedono il trattamento di dati personali. Pertanto esse sono soggette alla LPD sotto svariati aspetti. Può essere eventualmente applicabile al settore immobiliare anche il Regolamento generale sulla protezione dei dati dell'Unione europea (GDPR), al quale tuttavia si fa riferimento nella presente direttiva solo in singoli punti.

Si devono inoltre considerare i dati personali trattati dall'impresa nei casi in cui non sussiste un rapporto commerciale con gli interessati (p. es. newsletter, indirizzi, partecipanti ad eventi, e-mail, ecc.) e i dati personali associati a rapporti di lavoro.

## 2. Ruoli secondo la Legge sulla protezione dei dati

### *Riferimento: Art. 5 LPD*

La LPD distingue i seguenti ruoli nell'ambito del trattamento di dati personali.

**«Persone interessate».** Si tratta delle persone fisiche i cui dati personali vengono trattati dall'azienda. Il termine «dati personali» va inteso in senso lato.

**«Titolare del trattamento».** Indica la persona che, singolarmente o insieme ad altri, determina le finalità e i mezzi del trattamento. Si tratta prevalentemente, ma non esclusivamente, di persone giuridiche. Nel contesto del settore, sono titolari del trattamento proprietari, locatori, gestori, amministratori, intermediari, ecc.

**«Responsabile del trattamento».** Persona fisica o giuridica che tratta dati personali per conto del titola-

re del trattamento. Il trattamento dei dati deve essere lo scopo dell'accordo contrattuale. In questo senso, i responsabili del trattamento devono essere distinti da eventuali «terzi» (si veda il paragrafo seguente). I responsabili del trattamento devono trattare i dati così come lo farebbe il titolare del trattamento. Pertanto, le seguenti linee guida si applicano, mutatis mutandis, al trattamento di dati effettuato sia dal titolare che dal responsabile del trattamento.

Nel contesto del settore, i responsabili del trattamento sono, in particolare, fornitori di sistemi IT (sistemi gestionali ERP) e di servizi IT nel settore dell'hosting, dell'archiviazione di dati, ecc. Va notato che anche la gestione di stabili locativi o condomini assume il carattere di un trattamento su mandato (si veda il capitolo seguente).<sup>1</sup>

«Terza parte».<sup>2</sup> Nel contesto del presente documento, per «terza parte» si intende il destinatario a cui il titolare del trattamento comunica i dati personali, nella misura in cui ciò non comporti un trattamento su mandato o tale trattamento non sia l'oggetto del rapporto esistente con il titolare del trattamento. La distinzione deve essere valutata caso per caso. Nel contesto del settore, il termine «terzi» si riferisce principalmente a fornitori di servizi nei settori della costruzione/manutenzione/riparazione, del Facility management e del Facility Service, ecc.

### 3. Rapporto tra i ruoli nel settore immobiliare

L'attribuzione dei ruoli tra le parti coinvolte nei rapporti su mandato nel settore immobiliare è generalmente quella descritta di seguito, e nei singoli casi si evince dai contratti tra i soggetti interessati.

#### Mandati di gestione

I rapporti contrattuali di base nella gestione di stabili locativi sono il mandato di gestione con procura tra proprietario e amministratore e il contratto di locazione tra proprietario (locatore) e locatario (v. figura).

L'amministratore è, da un lato, il responsabile del trattamento del proprietario (titolare del trattamento). Dall'altro, è anche titolare del trattamento nei rapporti, ad esempio, con i fornitori di servizi ERP (in particolare fornitori di sistemi informatici). Entrambi i rapporti contrattuali devono essere regolati in un mandato di trattamento di dati, nel cui ambito si deve definire anche la portata della divulgazione dei dati personali a terzi. Il trattamento di dati personali deve essere reso noto al locatario mediante un'informativa sulla privacy.

#### Mandati di amministrazione Comproprietà/PPP

In termini di protezione dei dati, l'amministrazione di condomini in PPP o stabili in comproprietà è analoga alla gestione immobiliare: la comunità è titolare del trat-

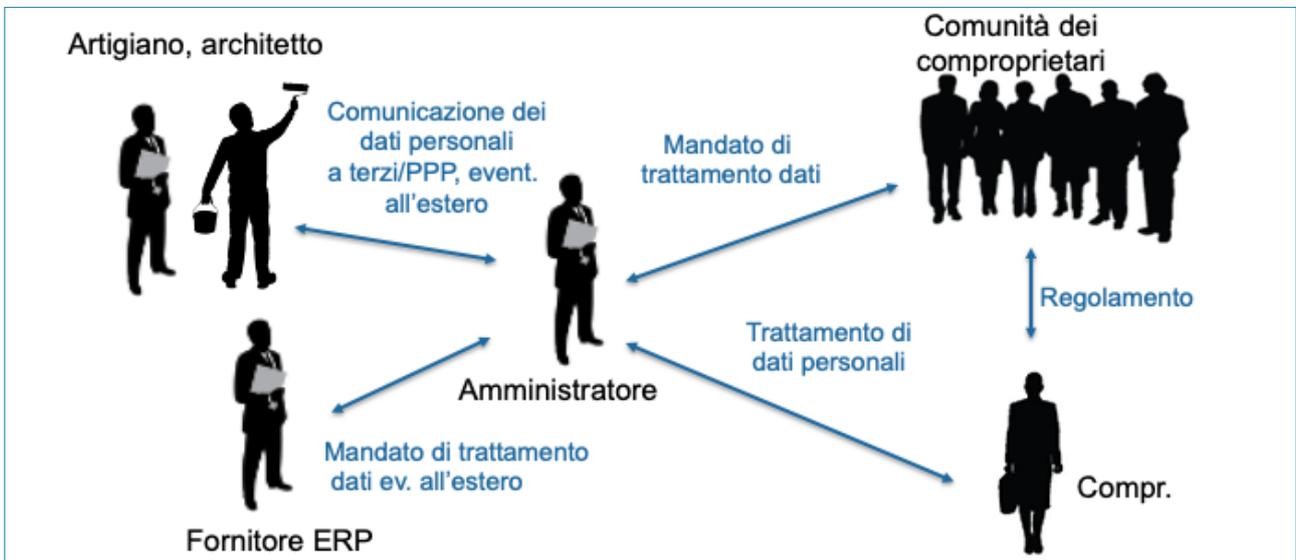


tamento, mentre l'amministratore è responsabile del trattamento (v. figura seguente).

### Mandati di mediazione immobiliare

Al centro delle misure di protezione dei dati nel settore della commercializzazione di immobili vi sono le transazioni di proprietà abitative, in cui acquirente e venditore sono persone fisiche (v. figura seguente). Il trattamento di dati personali deve essere regolato nel mandato di mediazione mediante una dichiarazione di riservatezza e

illustrato agli acquirenti/interessati all'acquisto nell'informativa sulla privacy. Se l'acquirente è una società e non un privato, va preso in considerazione un mandato di trattamento dei dati del venditore all'intermediario.



## 4. Principi fondamentali del trattamento di dati

*Riferimento: Art. 6 e 8 LPD*

Nel valutare la liceità del trattamento di dati, tra i principi fondamentali del trattamento legittimo, non elencati in modo esaustivo nella LPD, occorre prestare particolare attenzione agli aspetti delineati di seguito. Si noti che il trattamento di dati deve essere conforme a tutti i principi fondamentali.

### Proporzionalità

Il trattamento di dati è proporzionato se i dati trattati sono idonei al conseguimento della finalità perseguita e se vengono trattati solo i dati necessari a tale scopo. Si pensi, ad esempio, alla richiesta di dati personali sensibili o degni di particolare protezione nei moduli per la locazione di alloggi, che va ben oltre il necessario.

Dal principio di proporzionalità deriva anche la durata ammissibile del trattamento di dati, e in particolare della loro conservazione.

### Finalità

Il principio della finalità stabilisce che la raccolta e il trattamento di dati personali devono avvenire per uno scopo specifico, sufficientemente concreto. Ciò non esclude la possibilità che i dati personali possano essere successivamente utilizzati per altri scopi, a condizione che vi sia una base giuridica o una giustificazione per farlo.<sup>3</sup>

La finalità deve essere riconoscibile per l'interessato. Si deve valutare se la finalità è facilmente desumibile dalle circostanze o se sono necessarie informazioni specifiche.<sup>4</sup>

### Sicurezza dei dati

La LPD prescrive misure tecniche e organizzative appropriate per garantire un livello di sicurezza dei dati adeguato al rischio. I provvedimenti tecnici devono corrispondere allo stato dell'arte. Le misure organizzative riguardano i processi in atto nell'impresa o presso il responsabile del trattamento e comprendono autorizzazioni (di accesso), mansioni e responsabilità. In genere, le misure organizzative sono stabilite in una direttiva o regolamento.

## 5. Liceità del trattamento di dati

*Riferimento: Art. 30 f. LPD*

Nel rispetto dei principi fondamentali, il trattamento di dati personali è ammissibile se rientra nella libertà di trattamento o se esiste una giustificazione. In ogni caso, l'interessato ha il diritto di vietare il trattamento mediante un'esplicita dichiarazione di volontà.

### Trattamento di dati nell'ambito della libertà di trattamento

Se il trattamento dei dati è riconoscibile per l'interessato e non è tale da costituire violazione della privacy e se i principi di base (v. sopra) sono rispettati, il trattamento di dati è da considerarsi lecito.<sup>5</sup> Occorre valutare caso per caso quali azioni di trattamento siano al di sopra o al di sotto della soglia di violazione della privacy.

Nel contesto del settore, le seguenti attività di trattamento di dati si qualificano come azioni riconoscibili e non lesive della privacy: trattamento (raccolta, memorizzazione, trattamento, ecc.) di informazioni relative a dati di contatto/indirizzi di qualsiasi tipo, elaborazione di elenchi di partecipanti a eventi.

La LPD prevede ora l'obbligo di informare in merito al diritto di opposizione. Ciò significa che l'interessato deve essere adeguatamente informato sul trattamento dei dati e sul diritto di opposizione. Le operazioni identificabili di trattamento di dati devono quindi essere descritte nell'informativa sulla privacy e deve essere illustrata la possibilità di opporvisi. Inoltre, la LPD impone l'obbligo di informazione nel caso di determinate azioni (p. es. processi decisionali automatizzati nell'assegnazione di alloggi).<sup>6</sup>

### Trattamento di dati in caso di interesse prevalente

La LPD menziona, tra l'altro, il trattamento di dati personali in diretta relazione con la stipula o l'esecuzione di un contratto come motivo giustificato. L'interesse prevalente si estende sia alle attività preliminari al contratto sia al periodo successivo alla sua scadenza.

Nel contesto del settore, ciò significa che il trattamento di dati in relazione a un contratto di gestione, amministrazione e commercializzazione è sostanzialmente ammesso e protetto dalla legge. Il trattamento di dati nell'ambito dei principi fondamentali e nel rispetto dei

diritti degli interessati può essere senz'altro effettuato e non richiede il consenso o ulteriori misure (ad esempio, la comunicazione nell'informativa sulla privacy).

### Trattamento di dati soggetto al consenso

La LPD prevede esplicitamente il consenso al trattamento dei dati come motivo giustificato e specifica le operazioni di trattamento che richiedono il consenso (profilazione ad alto rischio, trasferimento di dati personali all'estero, trattamento di dati personali degni di particolare protezione). Inoltre, si può presupporre con riserva un obbligo di ottenimento del consenso. La letteratura consiglia espressamente di astenersi da un «eccessivo ottenimento di dichiarazioni di consenso a titolo precauzionale, per operazioni di trattamento che non richiedono alcun consenso (in particolare in quanto non lesive della privacy)».<sup>7</sup>

È opportuno ricordare che il consenso volontario non può sanare tutte le violazioni dei principi fondamentali (ad esempio, il principio di esattezza, sicurezza dei dati). Il consenso non può quindi essere utilizzato per ovviare a tutti gli obblighi di protezione dei dati.<sup>8</sup>

Nel contesto del settore, il trasferimento di dati personali all'estero e il trattamento di dati personali che richiedono particolare protezione assumono particolare rilevanza, in quest'ultimo caso in particolare in relazione agli estratti del registro delle esecuzioni.

## 6. Procedura

Ogni operazione di trattamento di dati personali deve essere esaminata sulla base dei processi utilizzati e dei dati personali effettivamente trattati alla luce dei principi fondamentali e dei motivi di legittimazione sopra enunciati, per desumerne le azioni necessarie.

### Fase 1: creazione di un registro delle attività di trattamento

Il punto di partenza è costituito dal registro delle attività di trattamento ai sensi dell'Art. 12 LPD. Le imprese che impiegano fino a 250 dipendenti sono esentate per legge dall'obbligo di creare un registro. Senza tale registro, tuttavia, non è possibile garantire un'efficace protezione dei dati. La LPD prevede per il registro le seguenti informazioni:

- a. l'identità del titolare del trattamento;
- b. le finalità del trattamento;
- c. la descrizione delle categorie di interessati e di dati personali trattati<sup>9</sup>;
- d. le categorie di destinatari;
- e. se possibile, il periodo di conservazione dei dati personali o i criteri per la determinazione di tale durata;
- f. se possibile, una descrizione generale delle misure a garanzia della sicurezza dei dati ai sensi dell'Art. 8 LPD;
- g. se i dati vengono trasferiti all'estero, l'indicazione del Paese e delle garanzie ai sensi dell'Art. 16 cpv. 2 LPD.

### Fase 2: verifica della conformità ai principi fondamentali

Nella seconda fase tutte le azioni relative al trattamento di dati personali devono essere controllate in riferimento al rispetto dei principi fondamentali. Qualora l'esito sia negativo, si deve valutare se il consenso dell'interessato possa porre rimedio alla violazione della privacy (v. figura seguente, in alto). Per quanto riguarda il settore immobiliare, tuttavia, tale legittimazione può essere ipotizzata solo in casi eccezionali.

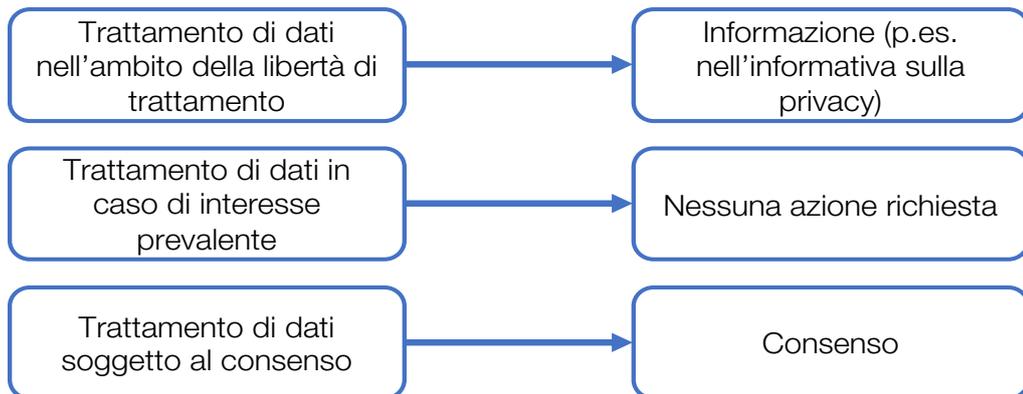
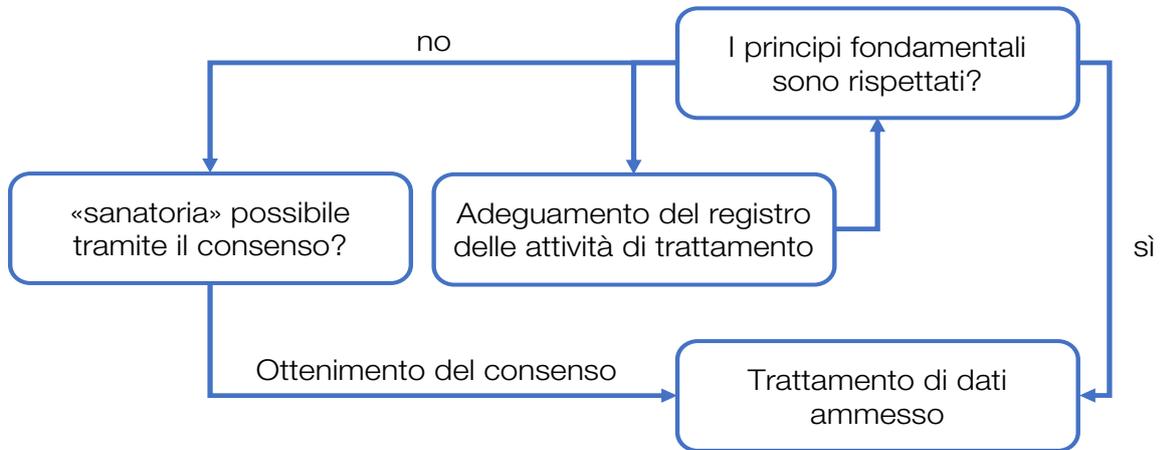
Se dalla verifica risulta che i principi fondamentali non sono rispettati, occorre stabilire se un adeguamento nel registro dei dati trattati sia possibile e opportuno. Se, ad esempio, in un caso ipotetico, si stabilisce che la domanda sul credo religioso nel modulo di annuncio di interesse per la locazione non è conciliabile con i principi fondamentali, si deve valutare l'opportunità di eliminarla, garantendo così la liceità dei restanti dati personali nel suddetto modulo.

Nel contesto del settore, questa fase deve essere attuata per tutti i processi e le operazioni di trattamento di dati indicati nel registro (figura seguente).

### Fase 3: verifica della liceità e azioni conseguenti

Nella terza fase, i processi e le operazioni di trattamento dei dati devono essere sottoposti alla verifica di legittimità, per desumerne eventuali azioni necessarie.

In questa fase, tale valutazione deve chiarire se siano richieste azioni che consentano di garantire la liceità del trattamento di dati (figura seguente).



## 7. Osservazioni preliminari sugli aspetti specifici

Mediante le seguenti tematiche pratiche vengono analizzati i processi aziendali e le operazioni di trattamento tipici nelle aree di attività del settore immobiliare, approfondendo gli aspetti che più spesso sollevano problematiche in fase operativa. Tra di essi si annoverano, a titolo non esaustivo, in particolare:

- durata della conservazione dei dati
- comunicazione a terzi
- liceità / motivi giustificati

In linea di principio, gran parte delle singole problematiche incontrate nella pratica può essere risolta sulla base delle raccomandazioni procedurali citate. Le seguenti linee guida sono applicabili, mutatis mutandis, ai singoli casi. Di seguito si analizzano i più frequenti.

## 8. Aspetti specifici al settore immobiliare

### Modulo per la richiesta di locazione

I dati personali richiesti nei moduli di interesse / richiesta di locazione devono essere limitati a quelli indispensabili per la gestione della locazione. In particolare, sono da escludersi i dati personali che contravvengono al principio di opportunità (p.es. appartenenza a un partito politico, credo religioso, ecc.).

**Durata della conservazione dei dati:** Al termine del processo di locazione, i dati personali devono essere distrutti se non è stato stipulato alcun contratto, oppure inseriti nel fascicolo del locatario se il processo ha avuto esito positivo (si veda di seguito).

**Comunicazione a terzi:** I dati personali contenuti nel modulo di richiesta di locazione non devono essere trasmessi a terzi. Ciò include anche l'utilizzo dei dati personali nel contesto di un altro mandato (p. es. candidatura per un immobile in locazione di un altro proprietario). La comunicazione può tuttavia essere legittimata dal consenso esplicito dell'interessato.

**Liceità / motivo giustificato:** il trattamento dei dati si basa su interessi prevalenti. Non sono necessarie ulteriori azioni (informativa, consenso). Tuttavia, si vedano di seguito i paragrafi «Estratto del registro delle esecuzioni» e «Referenze dei locatari».

### Fascicoli dei locatari

**Durata della conservazione dei dati:** per motivi prevalenti, i fascicoli dei locatari possono essere trattati (di norma, conservati) per la durata corrispondente al termine generale di prescrizione di 10 anni, più un «margine» di 6 mesi, dopo la cessazione del rapporto contrattuale. Trascorso tale periodo, devono essere distrutti.

**Comunicazione a terzi:** in proposito sono da considerarsi essenzialmente il cambio di proprietà dell'immobile e di amministrazione della proprietà in locazione. Entrambi – il nuovo proprietario o il nuovo amministratore – instaurano un rapporto giuridico con il locatario (il proprietario come parte contraente, l'amministratore in veste di rappresentante del proprietario), e possono pertanto far valere un interesse prevalente. La comunicazione al locatario è necessaria non solo per motivi di protezione dei dati. Il trasferimento di dati tra amministratori (cambio di mandato) deve essere regolato nel mandato di trattamento di dati.

**Liceità / motivo giustificato:** In virtù dell'interesse prevalente del proprietario (parte contraente) e dell'amministratore (rappresentante, responsabile del trattamento) non è necessario intraprendere ulteriori azioni. Un'eccezione ipotizzabile è costituita dal trasferimento dei dati personali all'estero, ad esempio il salvataggio su supporti di dati nel cloud o in Paesi che non garantiscono una protezione equivalente.

### Estratto del registro delle esecuzioni

L'estratto del registro delle esecuzioni rientra nella categoria di dati che richiedono particolare protezione e può essere ricondotto – in senso lato – nell'articolo 5 lett.c n. 5 «Dati concernenti perseguimenti e sanzioni amministrativi e penali».

**Durata della conservazione dei dati:** il trattamento (di regola la memorizzazione) fino al termine del rapporto contrattuale è giustificato nell'ottica dell'interesse prevalente. Il trattamento oltre tale periodo, invece, non è in linea con la protezione dei dati. Per considerazioni di carattere pratico, gli amministratori hanno la possibilità di distruggere l'estratto subito dopo la stipula del contratto di locazione, oppure di assicurarsi che venga cancellato dal fascicolo del locatario non appena cessa il rapporto contrattuale.

**Comunicazione a terzi:** senza il consenso dell'interessato, la divulgazione di estratti del registro delle

esecuzioni è vietata. L'eventuale consegna a un nuovo proprietario o a un altro amministratore dei fascicoli dei locatari, e con essi dei rispettivi estratti del registro delle esecuzioni, richiede misure particolari: se il locatario non ha fornito a tal fine il suo consenso già alla consegna del modulo di richiesta di locazione, l'estratto del registro delle esecuzioni deve essere distrutto prima della consegna del fascicolo.

**Liceità / motivo giustificato:** il trattamento richiede il consenso dell'interessato, che deve essere accordato già nel modulo di richiesta di locazione.

Particolare attenzione richiedono gli estratti del registro delle esecuzioni il cui trattamento avviene nell'ambito di fascicoli dei locatari creati prima del 1° settembre 2023 (contratti in corso e cessati). Il requisito del consenso non è menzionato nelle disposizioni transitorie della LPD (Art. 69), per cui risulta applicabile senza restrizioni sia ai contratti in corso che a quelli cessati. Per contro, l'ottenimento del consenso dai locatari e soprattutto da ex locatari comporta uno sforzo sproporzionato. In caso di mancata cancellazione degli estratti del registro delle esecuzioni e mancato ottenimento del consenso, gli amministratori operano, dal punto di vista giuridico, in una zona grigia. Per ovviare al problema, si raccomanda in questa sede di informare i locatari con rapporto contrattuale in essere riguardo alla possibilità di opposizione. L'amministratore può inoltre appellarsi all'Art. 20 cpv. 1 lett. a) «Eccezioni all'obbligo di informare».

### Informazioni sulla solvibilità

I certificati di salario e altri dati personali relativi alla situazione finanziaria dell'interessato possono essere equiparati a informazioni sulla solvibilità.

**Durata della conservazione dei dati:** per le informazioni sulla solvibilità valgono i medesimi termini applicabili ai fascicoli dei locatari, nei quali sono di norma inserite. Il fatto che alla cessazione del rapporto di locazione venga meno la finalità perseguita è compensato dallo sforzo sproporzionato richiesto dalla cancellazione, motivo per cui le informazioni sulla solvibilità possono rimanere nel fascicolo del locatario, ma non devono essere utilizzate per altri scopi, anche perché non sono più aggiornate.

**Comunicazione a terzi:** per le informazioni sulla solvibilità sono valide le medesime condizioni di divulgazione applicate ai fascicoli dei locatari.

**Liceità / motivo giustificato:** dall'Art. 19 LPD «Obbligo di informare sulla raccolta di dati personali», cpv. 1-3 è desumibile un'azione necessaria da parte dell'amministratore, che deve informare la persona interessata «in modo adeguato» sulla raccolta di dati personali. Secondo la legge ciò include l'identità e i dati di contatto dell'agenzia di informazioni e lo scopo del trattamento (p. es. accertamento della solvibilità in vista di un eventuale contratto di locazione). Si raccomanda di riportare in generale i suddetti dati nell'informativa sulla privacy e di inserire il relativo rimando nel fascicolo del locatario e nel contratto di locazione. Il consenso non è necessario.

### Distinta delle pigioni

L'amministratore (responsabile del trattamento) trasmette la distinta delle pigioni al proprietario (titolare del trattamento) per la valutazione dell'immobile. Ulteriori utilizzi riguardano il cambio di proprietà di immobili a reddito.

**Durata della conservazione dei dati:** il trattamento (di norma l'archiviazione) delle distinte delle pigioni in forma anonima è ammesso senza limitazioni. In assenza di anonimizzazione, il trattamento oltre il periodo di 1 anno è contrario al principio di opportunità.

**Comunicazione a terzi:** la comunicazione – p. es. a un potenziale acquirente o a un perito immobiliare – è possibile, senza restrizioni, in forma anonima. Per contro, la divulgazione con l'indicazione dei nominativi contravviene ai principi fondamentali. Si veda anche «Comunicazione di dati di contatto a terzi».

**Liceità / motivo giustificato:** lo scambio tra amministratore e proprietario deve essere regolamentato nel mandato di trattamento dei dati. Non vi è alcun obbligo di informazione o richiesta di consenso.

### Dati di contatto

Il trattamento e la comunicazione di dati di contatto a terzi sono essenziali per consentire la regolare gestione degli immobili in locazione. Si pensi, ad esempio, agli artigiani che devono effettuare riparazioni negli appartamenti, o ai custodi.

**Durata della conservazione dei dati:** di particolare rilevanza è il trattamento di dati da parte di terzi. I dati di contatto devono essere trattati solo fintanto che ciò sia necessario per lo scopo perseguito nel rispettivo mandato.

**Comunicazione a terzi:** nell'ambito delle sue attività, l'amministratore può trasmettere i dati di contatto a terzi, allegando una nota di riservatezza o stipulando un accordo sulla protezione dei dati. Il trattamento da parte di terzi deve essere limitato all'uso nell'ambito del rispettivo mandato. I dati devono poi essere distrutti. Non possono essere trasmessi, né utilizzati in altro modo.

**Liceità / motivo giustificato:** la legittimità deriva dall'interesse prevalente dell'amministratore. Eventualmente si può menzionare la comunicazione dei dati ad artigiani nell'informativa sulla privacy.

### Referenze dei locatari

Nei moduli di richiesta di locazione vengono di norma chiesti i dati di contatto di persone che possono fornire referenze (locatore attuale/precedente, datore di lavoro, ecc.).

**Durata della conservazione dei dati:** per tali referenze valgono i medesimi principi applicabili ai dossier dei locatari, nei quali sono di norma inserite. Il fatto che alla cessazione del rapporto di locazione venga meno la finalità perseguita è compensato dallo sforzo sproporzionato richiesto dalla cancellazione, motivo per cui le referenze possono rimanere nel fascicolo del locatario.

**Comunicazione a terzi:** dalla prospettiva dell'amministratore, che verifica le referenze di un potenziale locatario e acquisisce informazioni, la comunicazione di tali dati è esclusa o da escludere (p. es. con una nota nell'informativa sulla privacy: «Le informazioni di referenza vengono trattate in modo confidenziale»). Dal punto di vista della persona che fornisce tali informazioni/intervistato (locatore attuale/precedente, datore di lavoro), la situazione giuridica è più complessa. Sulla base di considerazioni pratiche, il consenso dell'interessato deve essere messo a disposizione dell'intervistato in forma scritta. Per quanto riguarda il contenuto delle referenze, si devono escludere dal trattamento i dati personali degni di particolare protezione. In particolare, le informazioni devono rispettare il principio di opportunità. Tali informazioni possono riguardare:

- inadempienze nei pagamenti, minacce di disdetta
- procedure di conciliazione in corso o concluse
- diffide
- durata del rapporto d'impiego
- posizione attuale nell'impresa

– rapporto di lavoro disdetto / in corso

**Liceità / motivo giustificato:** mediante la comunicazione delle referenze da parte dell'interessato, viene meno l'obbligo di informazione o richiesta di consenso.

### Clienti all'estero

La protezione dei dati personali in relazione a clienti con sede/residenza all'estero può essere soggetta alla normativa europea (GDPR). Ciò avviene, ad esempio, nel caso in cui un'impresa svizzera intenda fornire servizi (o prodotti) – nel contesto del settore la locazione di abitazioni a soggetti nell'UE / SEE – (Art. 3 cpv. 2 lett. a) GDPR).<sup>10</sup> Determinante è l'intenzione dell'impresa di servire clienti nei rispettivi Paesi, manifestata in modo attivo e riconoscibile, ad esempio attraverso pubblicità specifica nell'area interessata o prezzi in euro.<sup>11</sup>

Concretamente, si pensi a campagne mirate condotte all'estero per la locazione di immobili in Svizzera (p. es. case di vacanza). Tuttavia, l'avvio del processo di stipula di un contratto di locazione tramite i mercati svizzeri e la stipula di un contratto con una persona straniera non rientrano in questa fattispecie, anche se tale persona è domiciliata all'estero.

## 9. Aspetti specifici all'amministrazione di condomini

Lo scambio di informazioni con l'amministrazione e la comunicazione tra i comproprietari sono aspetti centrali nella gestione dei condomini. I comproprietari formano una comunità che giustifica la divulgazione di dati personali nel quadro dei principi fondamentali. La legittima necessità di informazioni dell'amministrazione e dei comproprietari deve tuttavia essere distinta da qualsiasi curiosità o attività di sorveglianza ingiustificata.

### Contabilità, fondo di rinnovamento, contributi agli investimenti

**Durata della conservazione dei dati:** Il periodo di conservazione di tutti i documenti rilevanti per la contabilità è di 10 anni, più un «margine» di sei mesi.

**Comunicazione a terzi:** la comunicazione a terzi – ad esempio ad autorità o banche – è ammessa con il consenso o in forma anonima.

**Liceità / motivo giustificato:** i comproprietari devono contribuire agli oneri comuni. Il mancato pagamento può

avere conseguenze negative per tutti i comproprietari (liquidità insufficiente, spese di incasso, ecc.), motivo per cui la divulgazione di saldi e scoperti nell'ambito della contabilità annuale risponde all'interesse prevalente. Ciò vale in particolare per i contributi dei comproprietari al fondo di rinnovamento e agli investimenti effettuati. Non vi è alcun obbligo di informazione o richiesta di consenso.

### Conteggi dei consumi, manutenzione

**Durata della conservazione dei dati:** il periodo di conservazione di tutti i documenti rilevanti per la contabilità è di 10 anni.

**Comunicazione a terzi:** la comunicazione a terzi – ad esempio ad autorità o banche – è ammessa con il consenso o in forma anonima.

**Liceità / motivo giustificato:** nella misura in cui la comunione dei comproprietari è debitrice verso terzi e in conformità al regolamento questi costi vengono suddivisi tra i comproprietari in funzione del consumo, per quota o in base ad altri criteri, vi è un interesse prevalente di tutti i comproprietari ad essere informati, oltre che sui consumi e sulla ripartizione dei costi, anche sugli importi arretrati. Non vi è alcun obbligo di informazione o richiesta di consenso.

### Dati anagrafici, dati di contatto

**Durata della conservazione dei dati:** La memorizzazione di dati sugli immobili, documentazione di costruzione, dati anagrafici, contratti e simili per un periodo di tempo illimitato è giustificata, in termini di protezione dei dati personali, da un interesse prevalente. Va tuttavia fatta una distinzione per i dati di contatto dei comproprietari, che possono essere conservati per un periodo di 10 anni più un «margine» di sei mesi dopo l'eventuale vendita dell'unità in questione.

**Comunicazione a terzi:** con «terzi» ai sensi della LPD si intendono, da un lato, altri comproprietari e, dall'altro, soggetti esterni alla PPP. La comunicazione ad altri comproprietari è possibile senza limitazioni. Ciò include anche gli strumenti digitali («Portale online PPP»). La comunicazione di dati di contatto a terzi da parte dell'amministrazione nell'ambito del suo mandato è tutelata dall'interesse prevalente.

**Liceità / motivo giustificato:** non vi è alcun obbligo di informazione o richiesta di consenso.

### Trasferimento del mandato

**Durata della conservazione dei dati:** con il trasferimento del mandato, l'amministrazione precedente deve trasferire tutta la documentazione e i dati personali alla nuova amministrazione incaricata. All'approvazione del consuntivo, viene dato scarico all'amministrazione precedente, per cui il trattamento dei dati a partire da tale data non è giustificato. I dati personali devono essere cancellati.

**Comunicazione a terzi:** mediante delibera dell'assemblea condominiale, l'amministrazione precedente viene autorizzata al trasferimento dei dati.

**Liceità / motivo giustificato:** la base del trasferimento e del trattamento dei dati è costituita dal mandato di gestione, in cui deve essere descritto il trattamento dei dati.

### Comproprietari con residenza principale all'estero

Il trattamento di dati personali di residenti all'estero è soggetto al diritto elvetico nella misura in cui l'immobile è situato in Svizzera.

## 10. Aspetti specifici alla commercializzazione di immobili

### Dossier di vendita

**Durata della conservazione dei dati:** in base a interessi prevalenti, i dossier di vendita possono essere trattati (di norma, conservati) per la durata corrispondente al termine generale di prescrizione di 10 anni, più un «margine» di 6 mesi, dopo la cessazione del rapporto contrattuale. Trascorso tale periodo, devono essere distrutti. Che l'attività di commercializzazione abbia portato a una vendita o meno è irrilevante.

**Comunicazione a terzi:** senza il consenso degli interessati l'ulteriore utilizzo dei dati personali per altre finalità o la comunicazione a terzi sono vietati.

**Liceità / motivo giustificato:** non vi è alcun obbligo di informazione o richiesta di consenso. Fa eccezione la comunicazione a terzi.

### Potenziali acquirenti

**Durata della conservazione dei dati:** al termine della vendita dell'immobile in questione i dati personali devono essere distrutti. Fanno eccezione i dati personali

dell'acquirente e il trattamento in caso di consenso del potenziale acquirente.

**Comunicazione a terzi:** senza il consenso degli interessati l'ulteriore utilizzo dei dati personali per altre finalità (tra cui anche il mandato di vendita a un altro committente) o la comunicazione a terzi sono vietati.

**Liceità / motivo giustificato:** la legittimità del trattamento dei dati deriva dall'interesse prevalente (avvio del processo di vendita). La durata del trattamento dei dati deve essere indicata nelle norme sulla protezione dei dati. Con il consenso dell'interessato, il trattamento è possibile anche oltre la data di stipula e per altri mandati di vendita.

## 11. Aspetti specifici alla valutazione immobiliare

### Perizie commissionate da terzi

Per quanto riguarda le perizie, le informazioni sulla situazione patrimoniale di persone fisiche (p. es. valore degli immobili di proprietà privata) o sulle condizioni abitative (foto, descrizioni, ecc.) sono da considerarsi dati personali. Si deve prestare particolare attenzione alla protezione dei dati, se l'incarico per la valutazione non viene conferito dall'interessato, ma ad esempio da un istituto finanziario. Tale committente assume il ruolo di titolare del trattamento, mentre il perito quello di responsabile del trattamento.

L'interessato può essere il venditore di un immobile che non ha alcun rapporto contrattuale né con l'istituto finanziario, né con il perito, oppure l'acquirente che desidera instaurare un rapporto contrattuale con l'istituto finanziario.

Nel rapporto tra titolare e responsabile del trattamento, il trattamento dei dati personali deve essere regolato in un mandato specifico, come addendum al mandato di stima.

**Durata della conservazione dei dati:** in considerazione degli interessi prevalenti, il titolare del trattamento può trattare le perizie per tutta la durata del rapporto contrattuale di base (p. es. mutuo ipotecario). Se il rapporto contrattuale cessa di esistere o non viene stipulato, la perizia deve essere cancellata. La durata del trattamento ad opera del rispettivo responsabile dipende dall'accordo tra titolare e responsabile del trattamento e,

in base a considerazioni relative alla protezione dei dati personali, non è giustificabile oltre il periodo di 1 anno.

**Comunicazione a terzi:** la perizia non può essere comunicata a terzi senza il consenso dell'interessato.

**Liceità / motivo giustificato:** il consenso al trattamento di dati personali è richiesto in particolare nel caso in cui l'interessato non sia né un (potenziale) cliente del titolare del trattamento (p. es. istituto finanziario), né il committente dell'esperto valutatore.

### Perizie commissionate dall'interessato

Se il committente del valutatore è allo stesso tempo l'interessato, il trattamento dei dati personali deve essere regolato nel mandato di stima.

**Durata della conservazione dei dati:** in base a interessi prevalenti, le perizie possono essere trattate (di norma, conservate) per la durata corrispondente al termine generale di prescrizione di 10 anni, più un «margine» di 6 mesi, dopo la cessazione del rapporto contrattuale.

**Comunicazione a terzi:** la perizia non può essere comunicata a terzi senza il consenso dell'interessato.

**Liceità / motivo giustificato:** non vi è alcun obbligo di informazione o richiesta di consenso. Fa eccezione la comunicazione a terzi.

### Perizie di stabili a reddito

I dati personali possono assumere particolare rilevanza nelle perizie laddove, ad esempio, per la stima di un immobile a reddito vengano ispezionati uno o più appartamenti in locazione e vengano raccolti dati (foto, nominativi, ecc.).

## 12. Aspetti specifici all'organizzazione dell'impresa

### Obbligo di collaborazione

Il fornitore di servizi immobiliari in qualità di responsabile del trattamento (in particolare nel caso della gestione immobiliare) deve collaborare all'adempimento degli obblighi legali (p. es. obbligo d'informare, autorizzazione) del titolare del trattamento (p. es. il locatore). L'ambito di tale collaborazione deve essere definito nel mandato di trattamento dei dati.

Se per il titolare del trattamento sono prescritti requisiti specifici correlati alla sua attività (si pensi ad esempio a

proprietari istituzionali nel settore finanziario o assicurativo), tali requisiti non si estendono al responsabile del trattamento (fornitore di servizi immobiliari).

### Sicurezza dei dati, diritti di accesso

All'interno dell'azienda, devono essere adottate misure organizzative e tecniche adeguate per garantire la sicurezza dei dati, prestando particolare attenzione ai diritti interni di accesso ai dati personali.

### Home Office dei collaboratori

Il trattamento di dati personali nell'ambito dell'Home Office non rientra nelle prescrizioni di legge in materia di comunicazione a terzi, trattamento su mandato o trasferimento all'estero (p. es. in caso di residenza o soggiorno all'estero del collaboratore). È necessario adottare misure adeguate per garantire la sicurezza dei dati.

### Utilizzo per altre finalità

L'utilizzo dei dati personali deve limitarsi alle finalità originariamente concordate e previste.

<sup>1</sup> Il mandato di trattamento dei dati non è oggetto della seguente trattazione. .

<sup>2</sup> Non espressamente citata come ruolo nel contesto qui considerato nella LPD.

<sup>3</sup> Bärswil, in: Bärswil/Pärl/Blonski (Ed.), Stämpflis Handkommentar zum DSG, 2a edizione, Art. 6, N 40

<sup>4</sup> Bärswil, in: Bärswil/Pärl/Blonski (Ed.), Stämpflis Handkommentar zum DSG, 2a edizione, Art. 6, N 41

<sup>5</sup> Pfaffinger, in: Bärswil/Pärl/Blonski (Ed.), Stämpflis Handkommentar zum DSG, 2a edizione, Art. 30, N 27 e 65

<sup>6</sup> Per le eccezioni all'obbligo d'informazione si veda l'Art. 20 LPD

<sup>7</sup> Pfaffinger, in: Bärswil/Pärl/Blonski (Ed.), Stämpflis Handkommentar zum DSG, 2a edizione, Art. 31, N 17

<sup>8</sup> Pfaffinger, in: Bärswil/Pärl/Blonski (Ed.), Stämpflis Handkommentar zum DSG, 2a edizione, Art. 31, N 22

<sup>9</sup> Per la valutazione della liceità del trattamento di dati, è importante che i dati trattati siano elencati dettagliatamente, ad es. dati richiesti nella domanda di locazione.

<sup>10</sup> Si veda a questo proposito: Considerando 23 del GDPR « Applicazione a titolari/responsabili del trattamento non stabiliti nell'Unione in caso di offerte mirate a interessati che si trovano nell'Unione», ad es. <https://dsgvo-gesetz.de/erwaegung-sgruende/nr-23/>

<sup>11</sup> <https://blog.startups.ch/wann-gilt-die-dsgvo-fuer-schweizer-unternehmen/>

Editore:



SVIT Svizzera  
Greencity, Maneggstrasse 17  
8041 Zurigo  
Tel. 044 434 78 88  
[info@svit.ch](mailto:info@svit.ch), [www.svit.ch](http://www.svit.ch)



HEV Svizzera  
Seefeldstrasse 60  
8008 Zurigo  
Tel. 044 254 90 20  
[info@hev-schweiz.ch](mailto:info@hev-schweiz.ch)  
[www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)