



Spiegazioni concernenti i moduli d'iscrizione per la locazione di un alloggio

Avete appena visitato un appartamento e desiderate prenderlo in affitto? Siete proprietari e desiderate affittare un appartamento? – In generale si chiede alle persone interessate a una locazione di compilare un modulo d'iscrizione destinato al proprietario o all'agenzia. La raccolta di dati sui potenziali locatari è di principio autorizzata, sempre che tali informazioni siano adeguate per la scelta di un inquilino confacente secondo criteri oggettivi.

La raccolta di dati da parte di un proprietario o di un'agenzia immobiliare riguardante persone interessate alla conclusione di un contratto di locazione costituisce un trattamento di dati personali conformemente alla legge federale sulla protezione dei dati (LPD). Una tale raccolta deve permettere al locatore di scegliere fra i candidati alla locazione. In generale, il proprietario o l'agenzia immobiliare ottiene queste informazioni grazie a un modulo che le stesse persone interessate compilano dopo aver visitato l'abitazione. In un simile contesto occorre chiedersi quali informazioni abbia il diritto di richiedere il locatore.

Le domande poste possono infatti ledere la sfera privata delle persone interessate; è il caso in particolare quando la raccolta di dati viola uno dei principi generali della LPD – quali il principio della proporzionalità o dello scopo – oppure quando riguarda dati sensibili. Una lesione della personalità è lecita se la persona interessata ha dato il proprio consenso o se è giustificata da un interesse preponderante pubblico o privato o dalla legge. Se il locatore non può appellarsi a un motivo giustificativo, la domanda posta dev'essere considerata illegittima e non è ammessa.

Motivi giustificativi

I motivi giustificativi che possono legittimare secondo la LPD la raccolta di dati presso le persone interessate a concludere un contratto di locazione sono: il consenso dell'interessato, un interesse preponderante privato o pubblico o la legge.

Consenso:

Comunicando le loro informazioni personali, per esempio mediante un modulo, le persone interessate accettano in modo implicito che i loro dati siano trattati per la procedura di selezione effettuata dal locatore. Per essere valido quale motivo giustificativo, il consenso dev'essere *libero e informato*. Tuttavia, data la concorrenza che esiste fra i candidati interessati a una locazione, le persone alla ricerca di un'abitazione sono limitate nella loro libertà di esprimere un eventuale rifiuto a fornire determinati dati in vista della conclusione del contratto. Infatti, in caso di rifiuto, il candidato sarebbe posto immediatamente in una posizione sfavorevole rispetto agli altri candidati, compromettendo le sue possibilità di ottenere l'abitazione.

Il locatore quindi non può per principio far valere il consenso dato dai candidati all'alloggio, dal momento che, nel fornire le informazioni richieste, questi ultimi non sono del tutto liberi proprio a causa della loro situazione.

Interesse preponderante privato:

Il locatore può far valere un *interesse preponderante privato* sempre che le informazioni richieste siano in relazione con la conclusione del contratto di locazione. I dati raccolti dovranno quindi riferirsi ai potenziali locatari e servire direttamente al locatore affinché possa scegliere fra i candidati il futuro

inquilino. L'interesse del locatore a ottenere questi dati dovrà prevalere sull'interesse del potenziale locatario a proteggere la sua sfera privata (ponderazione degli interessi).

Legge:

La legge può ordinare un trattamento di dati, permetterlo o presumerlo in relazione ad altri obblighi che essa prevede. Per esempio, la legislazione del Comune o del Cantone può obbligare il locatore a trasmettere i dati del nuovo locatario al controllo abitanti. In questo caso, il legislatore stesso ha proceduto a una ponderazione degli interessi (nella fattispecie un interesse preponderante pubblico).

Da notare che l'obbligo legale di annuncio riguarda soltanto l'inquilino scelto definitivamente e non tutti i candidati interessati all'alloggio.

Principi generali della protezione dei dati (esempi)

Il locatore che raccoglie o tratta i dati personali dei suoi locatari o dei candidati a una locazione dovrà badare al rispetto dei principi generali della protezione dei dati: liceità, buona fede o trasparenza, proporzionalità del trattamento, scopo e anche sicurezza dei dati.

Conformemente al **principio di liceità**, qualsiasi trattamento di dati personali deve rispettare l'ordinamento giuridico in vigore. Una raccolta di dati è ritenuta illecita quando viola chiaramente le norme legali, ad esempio quelle del Codice penale (ottenimento di dati sotto minaccia, mediante astuzia o violenza) o del diritto in materia di locazione.

Esempio: secondo l'articolo 254 CO, un *negozio abbinato, in rapporto con la locazione* di locali d'abitazione o commerciali, è nullo se la conclusione o la continuazione della locazione viene subordinata a questo negozio. L'agenzia immobiliare non ha di conseguenza il diritto di chiedere a un potenziale locatario se è disposto a concludere un contratto di assicurazione presso la stessa agenzia.

Il **principio della buona fede o trasparenza** esige fra l'altro che la persona interessata sappia o possa riconoscere quali dati sono raccolti e per quali scopi. La raccolta di dati all'insaputa della persona interessata è contraria a questo principio. La raccolta di dati personali e in particolare le finalità per cui sono trattati devono essere riconoscibili per gli interessati.

Esempio: la raccolta di informazioni presso terzi all'insaputa del locatario potenziale viola il principio della buona fede.

Il **principio dello scopo** prescrive che i dati possano essere trattati soltanto per lo scopo indicato al momento della loro raccolta, previsto dalla legge o risultante dalle circostanze.

La raccolta di dati deve permettere al locatore di selezionare, fra i candidati, un locatario adeguato per una determinata abitazione. Il locatore non è quindi autorizzato a utilizzare i dati raccolti in questo modo per fini diversi – tranne nel caso in cui vi sia un motivo giustificativo.

Esempio: la comunicazione ad altre agenzie o l'utilizzazione dei dati forniti dal candidato per la locazione di altre abitazioni (p. es. iscrizione su una lista d'attesa) potranno essere ammesse solo con il consenso dell'interessato.

I dati che possono essere richiesti dipendono anche dal contesto in cui avviene la raccolta di dati: se il candidato all'alloggio compila un modulo di domanda di locazione per una determinata abitazione o se s'iscrive per esempio su una *lista d'attesa*, le informazioni richieste in questi due casi saranno differenti (nel caso della lista d'attesa è il candidato stesso a fornire le caratteristiche desiderate dell'alloggio). Il momento della raccolta dei dati può quindi essere determinante.

Esempio: un attestato che confermi l'assenza di esecuzioni può per principio essere richiesto soltanto al locatario definitivamente scelto al momento della finalizzazione del contratto (lo stesso vale per gli

altri documenti atti a permettere di verificare i dati forniti dal locatario potenziale mediante il modulo di domanda di locazione).

Esistono pure *circostanze particolari* – quali le peculiarità di un immobile – per cui la raccolta di altre informazioni può rendersi necessaria per verificare l'adeguatezza del candidato a un contratto di locazione.

Esempio: gli alloggi sussidiati possono di principio essere locati solo a determinate condizioni (numero minimo di persone per una superficie data, salario massimo ecc.). In questo caso si potranno richiedere informazioni supplementari allo scopo di accertare se il candidato alla locazione soddisfa i criteri di selezione. Le domande poste devono permettere un esame oggettivo di queste condizioni.

Conformemente al **principio di proporzionalità**, il locatore può raccogliere e trattare soltanto i dati che sono adeguati, ma anche oggettivamente necessari per raggiungere lo scopo perseguito, fermo restando che il rapporto fra il risultato (legittimo) ricercato e il metodo impiegato deve essere ragionevole mentre vanno tutelati il più possibile i diritti delle persone interessate. All'occorrenza, il locatore può richiedere soltanto i dati personali che sono in relazione diretta con la conclusione o l'esecuzione del contratto di locazione e la cui raccolta non pregiudichi inutilmente (o in modo smisurato) la vita privata delle persone interessate.

Esempio: è ammesso che il locatore debba poter accertare che il locatario disponga delle risorse necessarie per pagare la pigione. Entro questi limiti potrà richiedere informazioni sulla situazione finanziaria del locatario potenziale. Domande puntuali relative a riserve di proprietà sul mobilio, a contratti di leasing, di vendita a rate o di piccolo credito, a cessioni del salario ecc. non sono ammesse poiché possono fornire soltanto indicazioni parziali sulla situazione finanziaria.

Il trattamento di dati deve rispondere a un *bisogno effettivo* e non teorico o relativamente remoto. Qualsiasi raccolta di dati che non sia indispensabile alla scelta del locatario o alla conclusione o esecuzione del contratto di locazione è contraria al principio di proporzionalità.

Esempio: le *referenze* non vanno richieste sistematicamente a terzi, ma unicamente alle persone che entrano in linea di conto per la scelta finale. Inoltre, il locatore può interpellare soltanto le persone menzionate nella rubrica relativa alle referenze e unicamente allo scopo di avere una conferma riguardo alle indicazioni fornite nel modulo d'iscrizione. Informazioni più approfondite necessitano dell'autorizzazione del locatario potenziale.

Anche la *durata di conservazione* può violare il principio di proporzionalità quando risulta eccessiva rispetto a quanto necessario ai fini del trattamento (aspetto temporale del principio di proporzionalità).

Esempio: una volta firmato il contratto di locazione con il locatario definitivamente scelto, il locatore dovrà distruggere i moduli d'iscrizione compilati dagli altri candidati all'alloggio, tranne nel caso in cui vi sia una giustificazione particolare (p. es. iscrizione su una lista d'attesa con il consenso del locatario).

Sicurezza dei dati: i dati personali devono essere protetti contro qualsiasi trattamento non autorizzato mediante misure organizzative e tecniche adeguate. Occorre in particolare vigilare affinché i dati dei potenziali locatari siano accessibili unicamente alle persone preposte alla scelta del futuro locatario. Questa cerchia di persone dovrà essere il più possibile ristretta. Una volta data in affitto l'abitazione, i dati degli altri candidati dovranno essere distrutti in tempi brevi.

Quali dati personali possono essere chiesti?

Per valutare l'ammissibilità o meno delle domande poste alle persone interessate a prendere in affitto un'abitazione, occorre esaminare, *nella fattispecie*, se la raccolta di dati leda la personalità degli interessati e, in tal caso, se vi è un motivo giustificativo che legittimi tale operazione.

Di seguito sono passate in rassegna, secondo la loro ammissibilità *di principio*, le categorie di dati che il locatore può chiedere *di norma* ai candidati a un'abitazione. Questa lista non ha la pretesa di essere esaustiva, ma dovrebbe includere le informazioni che sono generalmente richieste nei moduli di domanda di locazione:

Informazioni personali

Ovviamente è ammissibile chiedere **dati relativi all'identità** come pure dati di contatto delle persone che sottoscriveranno il contratto di locazione in qualità di parti contraenti o di garanti (nome e cognome, data di nascita, indirizzo, numero di telefono).

Le domande relative allo stato civile, al luogo d'origine, alla nazionalità o alla religione dei candidati all'alloggio *non* sono per principio ammesse, poiché non sono in generale pertinenti *ai fini della scelta* del futuro inquilino.

La domanda relativa alla **nazionalità della persona interessata**, accompagnata dall'informazione riguardante il tipo di permesso di soggiorno e la data di scadenza dello stesso, è tuttavia ammessa nella misura in cui la durata del soggiorno può influenzare la durata del contratto.

- Un **documento di legittimazione** (p. es. copia del documento d'identità, del permesso di soggiorno, ultimi tre conteggi dello stipendio) potrà essere esibito dal candidato definitivamente scelto *al momento della preparazione del contratto di locazione*, sempre che permetta di *verificare* le informazioni fornite nel modulo della domanda di locazione.
- A condizione che il locatore abbia informato il candidato all'alloggio e quest'ultimo lo autorizzi espressamente, il locatore può richiedere a terzi **referenze** sul suo conto in relazione alla conclusione del contratto di locazione. Il locatore dovrà contattare le referenze soltanto se il potenziale locatario entra seriamente in considerazione per la scelta finale. Egli deve limitarsi a chiedere a queste terze persone conferma delle informazioni fornite dalla persona interessata.

Informazioni finanziarie e solvibilità

Il locatore può esigere informazioni sulla situazione finanziaria e sulla solvibilità dei candidati alla locazione allo scopo di esaminare se le loro risorse finanziarie possono coprire la pigione. Parimenti è ammissibile informarsi sulla **professione** o sull'attività esercitata dalle persone che firmeranno, o firmeranno congiuntamente, il contratto di locazione e sul loro **datore di lavoro**.

Per contro, queste indicazioni non potrebbero essere raccolte per altre persone che non sottoscrivono il contratto di locazione, sempre che non influiscano sul rischio finanziario corso dal locatore.

- Il locatore deve poter verificare in particolare che i **redditi** del locatario o dei suoi eventuali garanti siano sufficienti a pagare la pigione. Egli dovrà quindi accontentarsi di un'informazione generica circa il reddito annuo approssimativo dei potenziali locatari (p. es. secondo fasce di reddito fino a un massimo che, salvo per le pigioni molto elevate, non dovrebbe superare 100'000 franchi).
- Sono parimenti ammesse le domande concernenti **esecuzioni in corso e attestati di carenza beni** dei candidati alla locazione o dei loro garanti. La domanda d'informazioni deve limitarsi tuttavia ad attestati di carenza beni degli ultimi cinque anni, ciò che corrisponde al termine di consultazione prescritto dalla legge federale sulla esecuzione e sul fallimento (LEF).

Occorre segnalare che il locatore può esigere (dal locatario definitivamente scelto) un estratto del registro delle esecuzioni o un attestato che confermi l'assenza di esecuzioni soltanto *al momento della conclusione del contratto di locazione*.

Informazioni sulla situazione attuale dell'alloggio

Per quanto riguarda la **situazione dell'alloggio** al momento della domanda di locazione, non è ammesso chiedere la durata della locazione, il nome dell'attuale agenzia o ancora l'importo attuale della pigione, come confermato dalla Commissione federale della protezione dei dati nella sua sentenza del 28 agosto 2003 (cfr. [GAAC 68.153](#)). È tuttavia legittimo che il locatore disponga d'informazioni relative ai **problemi importanti sorti al momento dell'esecuzione del contratto di locazione**. Il locatore può chiedere di conseguenza se il contratto precedente è stato disdetto dal locatore e, in tal caso, per quale motivo.

Per quanto riguarda l'utilizzazione della futura abitazione, è generalmente ammesso chiedere **quante persone** la occuperanno e se sarà prevista per **uso familiare**. Se la legge o il contratto di locazione prescrive un **uso determinato** dell'abitazione (p. es. divieto di uso a fini commerciali) il locatore può semplicemente formulare un'osservazione in tal senso e prevederlo nelle regole di casa.

Animali e fonti di rumore

Per quanto riguarda gli aspetti relativi allo **stile di vita dei candidati** a un alloggio, il locatario è tenuto in ogni caso (per legge) ad avere nei confronti delle persone che vi abitano e dei vicini il rispetto che è loro dovuto e ad evitare rumori eccessivi. Inoltre, con la sua firma il locatario accetta anche le regole di casa.

- in pratica, sovente, il locatore si informa circa la **presenza di animali domestici**. Questa domanda, di per sé pertinente, va relativizzata quando gli animali sono di piccola taglia, per esempio criceti o pesci rossi.
- Benché la domanda sia frequente e generalmente considerata non problematica, il locatore dovrebbe informarsi sulla presenza di **strumenti musicali** soltanto se un particolare motivo giustificativo lo impone (p. es. quando, a causa della pessima isolamento fonica di un immobile, occorre verificare se lo stile di vita del potenziale locatario può disturbare).