

Raccomandazione di settore concernente la revisione della LPD Dati personali nel modulo di candidatura per la locazione

06.24it, Allegato E, Versione 1.1

1. Osservazione preliminare

La presente raccomandazione di settore di SVIT Svizzera si basa su una consultazione con l'Incaricato federale per la protezione dei dati e della trasparenza (IFPDT). La sua valutazione di singoli aspetti del modulo e dei documenti di candidatura costituisce la base per l'interpretazione di SVIT Svizzera in questa raccomandazione. Nel caso in cui SVIT Svizzera assuma una posizione diversa da quella dell'IFPDT, tale posizione viene riportata. L'applicazione e l'implementazione della raccomandazione sono di esclusiva responsabilità delle parti contraenti di uno specifico contratto di locazione.

2. Basi

La richiesta di dati personali nell'ambito della procedura di locazione tramite un modulo di candidatura è nell'interesse prevalente dell'amministrazione immobiliare e serve a preparare la stipula di un contratto (art. 31 della Legge sulla protezione dei dati, LPD).

Data l'attuale situazione del mercato degli immobili in locazione, non tutte le candidature si convertono in stipule di contratto. I dati personali degli interessati alla locazione che non vengono presi in considerazione per la stipula di un contratto devono essere cancellati immediatamente dopo la conclusione del processo di locazione, a meno che la persona interessata non richieda espressamente e acconsenta a un ulteriore trattamento (ad esempio, la presa in considerazione per altri oggetti in locazione).

Il contratto di locazione rappresenta un rapporto obbligatorio di durata con una concomitante forte protezione dalla disdetta, motivo per cui il locatore/l'amministrazione immobiliare ha un interesse legittimo a poter valutare in modo completo il profilo del futuro partner contrat-

tuale (locatario). Inoltre, all'amministrazione immobiliare spetta la responsabilità nei confronti del proprietario e pertanto deve essere in grado di giustificare le proprie decisioni di locazione, qualora fosse necessario. In questo senso, SVIT Svizzera ritiene giustificabile che i documenti della candidatura vengano trattati (ovvero conservati, nella maggior parte dei casi) per la durata del rapporto contrattuale.

L'IFPDT è autorizzato dalla LPD a condurre procedimenti autonomamente o su segnalazione e a emettere decisioni nei confronti dei responsabili. Ulteriori informazioni sono disponibili sul [sito web dell'IFPDT](#).

3. Domande consentite

Nel modulo di candidatura sono consentite senza limitazioni le seguenti domande:

- Cognome, nome, indirizzo, data di nascita, occupazione, datore di lavoro per le persone responsabili del pagamento della pigione
- Persone che non sono parte del contratto di locazione: bambini (numero, età e sesso dei bambini) e adulti (numero, eventuali relazioni di queste persone tra loro o con il futuro inquilino)
- Utilizzo dell'alloggio anche come abitazione per un coniuge o un'unione domestica registrata (abitazione familiare)
- Procedure esecutive negli ultimi due anni e attestati di carenza beni emessi negli ultimi cinque anni
- Numero di auto, veicoli
- Animali domestici
- Fonti di rumore particolari
- Se l'alloggio precedente è stato disdetto dal locatore e, in caso affermativo, perché.
- Motivo del cambio di residenza
- Requisiti per l'appartamento (locali desiderati)

Tabella: Dati personali nel formulario per interessati alla locazione

	Domande sempre ammesse	Dati/documenti nel formulario di interesse	Dati/documenti alla stipula del contratto	Domande non ammesse	Osservazioni / Spiegazioni
Cognome, nome, indirizzo, data di nascita, occupazione, datore di lavoro delle persone responsabili della locazione	●	●			
Persone che non sono parti del contratto di locazione	●	●			Bambini: Numero, età e sesso Adulti: numero, evt. rapporti di parentela tra loro e con l'interessato alla locazione
Utilizzo dell'alloggio anche come abitazione familiare	●	●			
Dati su esecuzioni e attestati carenza beni	●	●			Esecuzioni: ultimi due anni Attestati carenza beni: ultimi cinque anni
Numero di auto, veicoli	●	●			
Animali domestici	●	●			
Particolari fonti di rumori (strumenti musicali, ecc.)	●	●			
Disdetta del contratto di locazione precedente da parte del locatore, cause	●	●			
Motivi del cambio di alloggio	●	●			
Requisiti dell'appartamento	●	●			
Estratto del registro delle esecuzioni	●	●			V. capitolo 4.1
Stato civile				●	V. capitolo 4.2
Soggiorno / Durata del permesso di soggiorno	●	●			V. capitolo 4.3
Nazionalità		○		○	V. capitolo 4.4
Luogo d'origine			●		V. capitolo 4.5
Copia documento di identità ufficiale			●		V. capitolo 4.6
Religione/Confessione				●	V. capitolo 4.7
Reddito da dipendente	●	●			V. capitolo 4.8
Reddito da indipendente	●	●			V. capitolo 4.9
Attuale locatore / Referenze	●	●			V. capitolo 4.10
Attuale datore di lavoro / Referenze	●	●			V. capitolo 4.11
Situazione abitativa attuale				●	V. capitolo 4.12



Elaborazione conforme alla LPD



Controverso

4. Considerazioni su ulteriori dati personali e domande del modulo di candidatura

I seguenti singoli aspetti del modulo di candidatura richiedono una particolare attenzione dal punto di vista della protezione dei dati.

4.1 Estratto del registro delle esecuzioni

Una copia dell'estratto del registro delle esecuzioni può essere richiesta a tutti gli interessati alla locazione già con il modulo di candidatura. Questo approccio è sostenuto dall'IFPDT in deroga alle sue precedenti spiegazioni (v. [«Promemoria concernente i moduli d'iscrizione per la locazione di un alloggio»](#), giugno 2024). Al termine del processo di locazione le copie di tutti i candidati non selezionati devono essere distrutte, insieme ai documenti di candidatura.

4.2 Stato civile

La domanda sullo stato civile non è inclusa per motivi di protezione dei dati. Occorre verificare separatamente se l'appartamento è una abitazione familiare, soprattutto perché lo stato civile non fornisce informazioni univoche sul fatto che un alloggio in locazione sia effettivamente utilizzato come abitazione familiare o meno. Le informazioni sullo stato civile possono essere classificate come dati personali particolarmente sensibili.

4.3 Permesso di soggiorno / durata

Questa indagine serve a verificare la residenza legale e a stimare la possibile durata del soggiorno di un candidato. È giustificata dal prevalente interesse del locatore.

4.4 Nazionalità

Secondo SVIT Svizzera, il locatore ha un interesse credibile nel poter determinare se in un immobile possano sorgere conflitti dovuti alle diverse nazionalità. Dal punto di vista dell'Associazione, è permesso richiedere in qualsiasi caso l'indicazione della nazionalità.

Secondo l'IFPDT, il potenziale di discriminazione è elevato e la richiesta di informazioni sul permesso di soggiorno fornisce già informazioni sulla provenienza dalla Svizzera o da un altro Paese. I conflitti all'interno di un immobile sono possibili anche per motivi diversi dalla

nazionalità.

Anche se evitare potenziali conflitti all'interno di un immobile è un possibile interesse del locatore, di solito non supera l'interesse privato del candidato. Secondo l'IFPDT, la richiesta di informazioni sulla nazionalità nel modulo di candidatura è consentita solo in presenza di specifiche ragioni legali o statutarie.

4.5 Luogo di origine

Il luogo di origine è una peculiarità svizzera e non contribuisce all'identificazione di una persona. Questa domanda non rientra nell'interesse prevalente del locatore. L'identificazione può essere effettuata alla stipula del contratto richiedendo una copia di un documento d'identità, anche se ciò comporta (giustificabili) spese aggiuntive.

4.6 Copia di un documento d'identità ufficiale

La richiesta di una copia di un documento d'identità a tutti i candidati non rientra nell'interesse prevalente del locatore. Oltre al cognome, al nome e alla data di nascita, la copia del documento d'identità ufficiale contiene anche una foto e la nazionalità. La copia di un documento d'identità (fronte della carta d'identità o del permesso di soggiorno) può essere richiesta solo ai candidati presi in considerazione.

A differenza dell'estratto del registro delle esecuzioni, l'identificazione del candidato tramite una copia del documento d'identità non annulla in genere la decisione di locazione. Pertanto, nonostante il lavoro aggiuntivo che comporta, è giustificabile richiedere la copia solo alla firma del contratto.

4.7 Religione/Confessione

La domanda sulla religione del candidato rientra nel trattamento di dati personali particolarmente sensibili. I requisiti per l'interesse prevalente del locatore sono quindi particolarmente elevati. La prevenzione dei conflitti in una proprietà può rappresentare un possibile interesse dell'amministrazione immobiliare. Tuttavia, secondo l'IFPDT, ciò non supera chiaramente l'interesse privato del candidato. L'indicazione della religione/confessione nel modulo di candidatura è consentita solo per specifici motivi legali o statutari.

4.8 Reddito lavoratori dipendenti

La domanda sul reddito può essere posta in diversi modi: in categorie (ad esempio in fasce di CHF 10'000 o 20'000 al mese), in rapporto tra pigione e reddito (ad esempio, 30%) o come cifra assoluta (ad esempio CHF 68'000 all'anno). Le copie dei conteggi salariali possono essere richieste, eventualmente, solo al momento della stipula del contratto.

4.9 Reddito lavoratori indipendenti

La domanda sul reddito dei lavoratori indipendenti sulla base delle dichiarazioni dei redditi degli ultimi tre anni è giustificabile per motivi di protezione dei dati. I documenti che confermano queste informazioni devono essere richiesti, eventualmente, solo al momento della stipula del contratto.

4.10 Attuale locatore/referenze

L'attuale amministrazione immobiliare/l'attuale locatore possono essere interpellati solo se la persona interessata ci autorizza nello stesso tempo a ottenere informazioni sulle sue referenze. Per quanto riguarda le referenze, SVIT Svizzera rimanda alla sua raccomandazione di settore «[Raccomandazione di settore sulla revisione della Legge sulla protezione dei dati - Direttiva sulla protezione dei dati nel settore immobiliare, allegato C](#)», pag. 9. In particolare, le informazioni di riferimento possono essere ottenute solo su candidati con i quali sta per essere stipulato un contratto o che sono stati selezionati. Le informazioni sulle referenze devono limitarsi a domande standardizzate (ritardi nei pagamenti, minacce di disdetta, procedure di conciliazione in corso o concluse, diffide, durata del rapporto di locazione).

L'IFPDT sottolinea inoltre che per le referenze è necessario il consenso del candidato. Non è necessario che ciò sia esplicito, ma deve essere chiaro al candidato che, indicando l'attuale amministrazione, acconsente anche alla richiesta di referenze. Si deve valutare in maniera critica la pratica di elencare i dati di contatto dell'attuale locatore come campo obbligatorio senza fornire allo stesso tempo informazioni sufficienti sul fatto che, compilando il campo, si acconsente alla presa di contatto

4.11 Datore di lavoro attuale/referenze

Queste informazioni possono essere richieste nell'ambito di una richiesta di referenze. Le considerazioni di cui sopra al punto «Attuale locatore/referenze» si applicano per analogia.

4.12 Situazione abitativa attuale (durata del rapporto di locazione, pigione, dimensioni)

Secondo l'IFPDT, non è consentito porre domande sull'attuale situazione abitativa.

5. Ulteriori aspetti della protezione dei dati nel processo di locazione

5.1 Notifica agli attuali inquilini al fine di fissare un appuntamento per visitare l'alloggio

Gli interessati alla locazione sono regolarmente invitati a contattare direttamente l'attuale inquilino per fissare un appuntamento per la visita dell'appartamento. A tal fine, le amministrazioni rilasciano dati personali. In genere ciò non è consentito senza il consenso dell'attuale locatario.

5.2 Foto delle abitazioni

Per quanto riguarda l'annuncio di un oggetto in locazione, non è possibile diffondere o pubblicare foto dell'alloggio occupato senza il consenso dell'interessato (inquilino attuale). SVIT raccomanda di pubblicare solo foto di abitazioni non arredate/occupate. A questo scopo si possono utilizzare foto di abitazioni identiche dal punto di vista costruttivo. Tuttavia, se l'inquilino attuale acconsente per iscritto, è possibile scattare e pubblicare foto dell'oggetto abitato.

Editore:

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