

CtrlCONDO

DATA PROCESSING AGREEMENT

Accordo sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'articolo 28 del Regolamento (UE) 2016/679

Fornitore	Openyard S.r.l. — Piattaforma CtrlCONDO
Versione	2.0
Ultimo aggiornamento	6 luglio 2026
Sostituisce	DPA versione 1.0 del 16 giugno 2026

Openyard S.r.l.

Via Gioacchino Quarello 15/A, 10135 Torino (TO), Italia
P. IVA 13286130011 | PEC openyardsrl@legalmail.it
Email privacy e amministrativa: amministrazione@ctrlcondo.it

Premessa contrattuale

Il presente **Data Processing Agreement** (“DPA” o “Accordo”) disciplina il trattamento dei dati personali effettuato da Openyard S.r.l. nell’ambito della fornitura della piattaforma CtrlCONDO quando Openyard agisce quale Responsabile o Sub-responsabile del trattamento. Il DPA costituisce parte integrante dei Termini e Condizioni di CtrlCONDO ed è vincolante dal momento della sua accettazione elettronica o della sottoscrizione con altra modalità valida.

Il presente DPA è redatto in conformità agli articoli 28 e 32 del GDPR e tiene conto delle clausole contrattuali standard tra titolari e responsabili approvate con Decisione di esecuzione (UE) 2021/915.

Ambito escluso. Il DPA non disciplina i trattamenti per i quali Openyard agisce quale Titolare autonomo, inclusi, nei limiti descritti nella Privacy Policy, la gestione del sito e della demo pubblica, l’identità tecnica dell’account, l’autenticazione, l’abbonamento, i pagamenti, la fatturazione, la sicurezza generale della piattaforma, le comunicazioni amministrative e gli obblighi di legge. Quando, durante un’attività di assistenza o sicurezza, Openyard accede ai Contenuti del Cliente, tale accesso resta invece soggetto al presente DPA.

Indice

1	Parti e ruoli privacy
2	Definizioni
3	Oggetto e ambito del DPA
4	Durata del trattamento
5	Natura e finalità del trattamento
6	Categorie di interessati e dati personali
7	Dati particolari e giudiziari
8	Istruzioni documentate
9	Obblighi del Cliente
10	Obblighi di Openyard
11	Riservatezza e personale autorizzato
12	Sicurezza del trattamento
13	Isolamento degli Studi, ruoli e autorizzazioni
14	App dei condòmini e visibilità dei dati
15	Gmail, Google Drive, IMAP, SMTP e PEC
16	Email sconosciute, allegati e contenuti in revisione
17	Importazione da gestionali e fonti esterne
18	Intelligenza artificiale e personalizzazione
19	Ricerca online
20	Audio, trascrizioni e documenti generati
21	Controllo umano e decisioni automatizzate
22	Sub-responsabili
23	Trasferimenti internazionali
24	Diritti degli interessati

25	Assistenza, DPIA e consultazione preventiva
26	Violazioni di dati personali
27	Accesso umano e ruolo superadmin
28	Restituzione, esportazione e cancellazione
29	Audit e dimostrazione della conformità
30	Richieste delle autorità
31	Dati aggregati e anonimizzati
32	Gerarchia, responsabilità, legge e foro
33	Modifiche e accettazione elettronica
A	Allegato A — Dettagli del trattamento
B	Allegato B — Misure tecniche e organizzative
C	Allegato C — Sub-responsabili autorizzati
D	Allegato D — Istruzioni operative del Cliente
E	Allegato E — Clausola di accettazione in piattaforma

1. Parti e ruoli privacy

1.1 Cliente

Il soggetto che sottoscrive o accetta il presente DPA e utilizza CtrlCONDO per finalità professionali, ossia lo studio di amministrazione condominiale, l'amministratore di condominio, la società, l'organizzazione o il professionista titolare dello Studio, di seguito "Cliente".

Il soggetto che accetta il DPA per conto del Cliente dichiara di disporre dei poteri necessari per rappresentarlo e vincolarlo.

1.2 Ruolo del Cliente

Il Cliente può agire, a seconda del trattamento concretamente svolto:

- quale Titolare del trattamento, quando determina finalità e mezzi essenziali del trattamento;
- quale Responsabile del trattamento per conto del Condominio o di altro Titolare di riferimento, quando tratta i dati sulla base delle istruzioni di tale soggetto.

Quando il Cliente agisce quale Responsabile, dichiara e garantisce di essere autorizzato dal Titolare di riferimento a nominare Openyard quale Sub-responsabile e di poter impartire le istruzioni contenute nel presente DPA. Il Cliente resta responsabile della corretta trasmissione a Openyard delle istruzioni del Titolare di riferimento.

1.3 Openyard

Openyard S.r.l., P. IVA 13286130011, con sede in Via Gioacchino Quarello 15/A, 10135 Torino (TO), PEC openyardsrl@legalmail.it ed email amministrazione@ctrlcondo.it, agisce:

- quale Responsabile del trattamento quando il Cliente agisce quale Titolare;
- quale Sub-responsabile del trattamento quando il Cliente agisce quale Responsabile per conto di un diverso Titolare.

Nel presente DPA Openyard è indicata anche come “Responsabile”, fermo restando che il termine comprende il ruolo di Sub-responsabile quando applicabile.

2. Definizioni

Dati del Cliente: i dati personali contenuti nei documenti, email, allegati, anagrafiche, pratiche, registrazioni, trascrizioni, dati strutturati, output e altri contenuti caricati, importati, generati o gestiti tramite CtrlCONDO per conto del Cliente.

Contenuti del Cliente: i Dati del Cliente e gli ulteriori contenuti, anche non personali, gestiti nel Servizio.

Titolare di riferimento: il soggetto che determina le finalità e i mezzi essenziali del trattamento, inclusi, secondo il caso, il Condominio, il Cliente o altro soggetto.

Utente autorizzato: l'amministratore, collaboratore, condòmino o altro utente cui il Cliente ha attribuito l'accesso a uno specifico contesto.

Studio: lo spazio di lavoro del Cliente in CtrlCONDO.

Servizio: la piattaforma CtrlCONDO e le funzioni attivate dal Cliente.

Sub-responsabile: il fornitore incaricato da Openyard di trattare Dati del Cliente per fornire il Servizio.

Violazione di dati personali: la violazione di sicurezza definita dall'articolo 4, punto 12, GDPR.

Normativa applicabile: il GDPR, il Codice Privacy italiano e le altre disposizioni applicabili al trattamento disciplinato dal DPA.

3. Oggetto e ambito del DPA

Il presente DPA disciplina i trattamenti di Dati del Cliente effettuati da Openyard per fornire CtrlCONDO e le relative funzioni, incluse le operazioni descritte nel presente Accordo e negli Allegati.

Il DPA si applica ai Dati del Cliente contenuti o generati in relazione a:

- documenti e archivi condominiali;
- email e allegati importati da Gmail, IMAP, SMTP o PEC;
- anagrafiche di condomìni, condòmini, proprietari, inquilini, delegati e fornitori;
- dati importati da Danea DomuStudio o altri gestionali;
- pratiche, richieste, note, cronologie e comunicazioni;
- app e account dei condòmini per gli aspetti gestiti su istruzione del Cliente;
- conversazioni con l'Assistente e relative fonti;
- registrazioni audio, dettature e trascrizioni;
- bozze di risposte, verbali, convocazioni e altri documenti generati;
- classificazioni, estrazioni, riepiloghi, suggerimenti e altri output del Servizio.

Le informazioni tecniche dell'account trattate da Openyard quale Titolare autonomo restano disciplinate dalla Privacy Policy. La medesima informazione può essere soggetta a ruoli diversi in funzione della finalità: ad esempio, l'identità tecnica dell'account del condòmino è gestita da Openyard quale Titolare, mentre l'associazione di tale account a uno specifico condominio e la scelta dei contenuti visibili sono trattate per conto del Cliente.

4. Durata del trattamento

Il trattamento ha durata pari al periodo in cui il Cliente dispone di un account, di una prova gratuita, di un abbonamento o di altro rapporto contrattuale attivo relativo a CtrlCONDO.

Dopo la cessazione, i Dati del Cliente sono trattati esclusivamente per consentire la restituzione o esportazione, completare la cancellazione, rispettare obblighi di legge, gestire incidenti o contestazioni e completare i cicli tecnici di backup.

Salvo diversa pattuizione, il Cliente dispone di 30 giorni dalla cessazione per esportare o richiedere la restituzione dei dati. I dati cancellati dall'ambiente attivo possono permanere nei backup per un periodo massimo ordinario di 90 giorni.

5. Natura e finalità del trattamento

Openyard tratta i Dati del Cliente esclusivamente per fornire, proteggere e supportare le funzioni di CtrlCONDO attivate dal Cliente. Le principali finalità comprendono:

- creazione e gestione tecnica dello Studio e degli accessi autorizzati;
- gestione di condomini, condòmini, fornitori e relativi dati strutturati;
- caricamento, conservazione, estrazione, indicizzazione, classificazione e ricerca di documenti;
- importazione, lettura, classificazione e gestione di email e allegati;
- identificazione di mittenti, condomini, soggetti, importi, date, scadenze e riferimenti;
- apertura, aggiornamento, riepilogo e gestione delle pratiche;
- generazione e invio controllato di bozze di risposta;
- consultazione mediante Assistente con citazione delle fonti;
- ricerca online, nei limiti e con le garanzie del presente DPA;
- importazione da gestionali e da Google Drive;
- creazione e gestione degli accessi dei condòmini;
- ricezione, revisione, approvazione o rifiuto dei documenti caricati dai condòmini;
- dettatura, trascrizione di audio e generazione di verbali o convocazioni;
- personalizzazione delle bozze all'interno dello stesso Studio;
- backup, sicurezza, continuità, assistenza tecnica, esportazione e cancellazione.

Openyard non tratta i Dati del Cliente per pubblicità, vendita di dati, profilazione commerciale dei condòmini o addestramento di modelli di intelligenza artificiale generalizzati.

6. Categorie di interessati e dati personali

Le categorie di interessati e di dati sono descritte analiticamente nell'Allegato A e comprendono, in particolare, condòmini, proprietari, inquilini, residenti, delegati, familiari citati nei documenti, fornitori, tecnici, professionisti, collaboratori, partecipanti alle assemblee, mittenti e destinatari di comunicazioni e altri soggetti menzionati nei Contenuti del Cliente.

Le categorie di dati possono includere dati identificativi e di contatto, dati immobiliari e condominiali, millesimi, dati amministrativi e contabili, email, documenti, fotografie, metadati, dati relativi a pratiche e segnalazioni, voce e registrazioni audio, trascrizioni, credenziali tecniche dei canali, output generati e log riferiti alle operazioni sui Dati del Cliente.

7. Dati particolari e giudiziari

CtrlCONDO non richiede ordinariamente l'inserimento di categorie particolari di dati ai sensi dell'articolo 9 GDPR o di dati giudiziari ai sensi dell'articolo 10 GDPR. Tali dati possono tuttavia essere presenti incidentalmente in documenti, email, registrazioni, pratiche o allegati.

Il Cliente si impegna a non inserire tali dati salvo che il trattamento sia lecito, necessario, pertinente e proporzionato, e ad applicare misure di accesso e conservazione adeguate. Openyard li tratta esclusivamente per fornire il Servizio secondo le istruzioni documentate del Cliente.

8. Istruzioni documentate

Openyard tratta i Dati del Cliente esclusivamente sulla base di istruzioni documentate. Costituiscono istruzioni:

- il presente DPA e i relativi Allegati;
- le disposizioni dei Termini e Condizioni che definiscono le funzioni del Servizio;
- le impostazioni e configurazioni selezionate dal Cliente;
- le azioni compiute dagli Utenti autorizzati nella piattaforma;
- le richieste di assistenza e le comunicazioni scritte accettate da Openyard;
- eventuali ordini o accordi specifici sottoscritti dalle Parti.

La Privacy Policy descrive i ruoli e i trattamenti ma non costituisce, di per sé, un'istruzione del Cliente.

Se Openyard ritiene che un'istruzione violi la Normativa applicabile, informa il Cliente senza ingiustificato ritardo e può sospendere l'esecuzione fino a quando l'istruzione non venga confermata, modificata o revocata in modo conforme. Openyard non è tenuta a eseguire istruzioni illecite, tecnicamente impossibili, manifestamente sproporzionate o incompatibili con la sicurezza del Servizio.

9. Obblighi del Cliente

Il Cliente si impegna a:

- individuare correttamente il proprio ruolo e quello del Titolare di riferimento;
- assicurare una valida base giuridica per i trattamenti effettuati mediante CtrlCONDO;
- fornire agli interessati informative complete e aggiornate;
- rispettare liceità, correttezza, trasparenza, minimizzazione, esattezza e limitazione della conservazione;
- caricare e importare soltanto dati pertinenti e necessari;
- garantire di essere autorizzato a collegare caselle email, Drive, gestionali e altri canali;
- configurare correttamente ruoli, utenti, permessi e visibilità dei documenti;
- autorizzare esclusivamente persone legittimate e revocare tempestivamente gli accessi;
- proteggere credenziali, dispositivi e caselle email;
- verificare destinatari e contenuti prima di ogni invio;
- verificare classificazioni, trascrizioni, bozze, suggerimenti e output AI;
- informare e, ove necessario, ottenere le autorizzazioni dei partecipanti prima di registrare o caricare audio;
- gestire le richieste degli interessati e gli obblighi di data breach;
- effettuare una valutazione d'impatto quando richiesta;
- non utilizzare il Servizio per decisioni esclusivamente automatizzate con effetti giuridici o analogamente significativi, salvo espressa liceità e disciplina specifica;
- quando agisce quale Responsabile, assicurare la coerenza del presente DPA con le istruzioni e gli accordi del Titolare di riferimento.

10. Obblighi di Openyard

Openyard si impegna a:

- trattare i Dati del Cliente solo per conto del Cliente e secondo istruzioni documentate;
- adottare misure tecniche e organizzative adeguate ai sensi dell'articolo 32 GDPR;
- garantire la riservatezza delle persone autorizzate;
- limitare l'accesso umano ai casi necessari;
- assistere il Cliente nell'esercizio dei diritti degli interessati;
- assistere il Cliente negli obblighi relativi a sicurezza, violazioni, DPIA e consultazione preventiva;
- informare il Cliente delle violazioni di dati personali secondo l'articolo 26;
- mettere a disposizione informazioni utili a dimostrare la conformità;
- consentire audit secondo l'articolo 29;
- cancellare o restituire i Dati del Cliente alla cessazione;
- imporre ai Sub-responsabili obblighi sostanzialmente equivalenti;
- rimanere responsabile verso il Cliente dell'adempimento degli obblighi dei Sub-responsabili, nei limiti previsti dalla legge e dal contratto.

11. Riservatezza e personale autorizzato

Openyard garantisce che le persone autorizzate a trattare Dati del Cliente siano istruite, accedano ai dati solo nella misura necessaria e siano vincolate da obblighi di riservatezza legali, professionali o contrattuali.

L'accesso è consentito esclusivamente per assistenza richiesta dal Cliente, risoluzione di problemi tecnici, sicurezza, continuità operativa, verifica di abusi o obblighi di legge. Ove tecnicamente possibile e proporzionato, gli accessi privilegiati rilevanti sono registrati.

12. Sicurezza del trattamento

Openyard adotta e mantiene le misure tecniche e organizzative descritte nell'Allegato B, tenendo conto dello stato dell'arte, dei costi di attuazione, della natura, del contesto e delle finalità del trattamento, nonché dei rischi per i diritti e le libertà degli interessati.

Le misure possono essere aggiornate nel tempo per migliorare la sicurezza o adeguare il Servizio, purché il livello complessivo di protezione non venga ridotto in modo sostanziale. Openyard informa il Cliente di modifiche che comportino una riduzione materiale del livello di sicurezza applicabile ai Dati del Cliente.

13. Isolamento degli Studi, ruoli e autorizzazioni

CtrlCONDO è progettato per separare logicamente i dati dei diversi Studi e limitare l'accesso degli utenti al contesto autorizzato. I controlli applicativi tengono conto dello Studio, del ruolo, del condominio selezionato e delle autorizzazioni attribuite.

Il Cliente resta responsabile dell'assegnazione dei ruoli, dell'invito dei collaboratori, della revoca degli accessi e della correttezza delle associazioni tra utenti, condomini e documenti.

Quando una persona utilizza lo stesso account in più Studi o condomini, Openyard mantiene separati i contesti. Uno Studio non riceve informazioni relative agli altri Studi o condomini dell'utente, salvo i dati tecnici strettamente necessari a evitare duplicazioni dell'identità e completare il collegamento autorizzato.

14. App dei condòmini e visibilità dei dati

Su istruzione del Cliente, Openyard può creare o collegare l'accesso di un condòmino e registrare destinatario, Studio mittente, data, ora, stato ed esito dell'invito. Se l'email è già associata a un account CtrlCONDO, il nuovo condominio viene collegato senza invalidare l'account esistente.

Il condòmino può visualizzare esclusivamente il contesto autorizzato dal Cliente. Openyard applica controlli tecnici di segregazione; il Cliente determina e verifica quali documenti possano essere resi visibili.

Il Cliente si impegna a non rendere disponibili documenti contenenti dati personali di altri soggetti quando la comunicazione non sia lecita o necessaria. I documenti strutturalmente esclusi dalla

visibilità, come determinati elenchi nominativi, non devono essere resi disponibili attraverso l'app.

I documenti caricati dai condòmini sono collocati in revisione e non vengono pubblicati o indicizzati nell'archivio ordinario prima dell'approvazione. In caso di rifiuto, sono eliminati dall'ambiente attivo senza ingiustificato ritardo, ferma la permanenza temporanea nei backup.

La revoca dell'accesso a un condominio impedisce i successivi accessi al relativo contesto ma non cancella l'identità tecnica dell'utente quando necessaria per altri ruoli o condomini.

15. Gmail, Google Drive, IMAP, SMTP e PEC

15.1 Google e Gmail

Il Cliente può collegare account Google mediante OAuth. La password Google non viene comunicata a Openyard. Nei limiti delle autorizzazioni concesse, Openyard può trattare indirizzo email, token, messaggi, thread, mittenti, destinatari, oggetti, corpi, allegati e metadati necessari all'importazione e all'invio delle risposte.

L'utilizzo dei dati ricevuti dalle API Google Workspace è limitato alla fornitura o al miglioramento di funzioni visibili all'utente, nel rispetto dei requisiti di Limited Use. Tali dati non vengono utilizzati per pubblicità, vendita di dati, valutazione creditizia o addestramento di modelli generalizzati.

15.2 Google Drive

Il Cliente può selezionare file e cartelle mediante il selettore ufficiale di Google. Openyard accede agli elementi selezionati e non all'intero Drive. L'importazione è una tantum salvo attivazione di una diversa funzione espressamente comunicata. I documenti Google nativi possono essere convertiti in PDF.

15.3 IMAP, SMTP e PEC

Per le caselle configurate con IMAP o SMTP, Openyard può trattare indirizzo, parametri di connessione, nome utente, password tecnica cifrata, messaggi, allegati, errori e dati di sincronizzazione. Il Cliente garantisce di essere autorizzato a collegare la casella e a trattarne i contenuti.

15.4 Cifratura e scollegamento

Le password IMAP/SMTP e i token Gmail/Drive sono conservati cifrati, incluso mediante AES-256-GCM secondo la configurazione del Servizio. Lo scollegamento interrompe i successivi accessi e determina la revoca o eliminazione delle credenziali tecniche secondo le modalità disponibili, ma non cancella automaticamente le copie già importate in CtrlCONDO.

16. Email sconosciute, allegati e contenuti in revisione

Le email provenienti da mittenti non riconosciuti possono essere importate in una coda di verifica. Il testo e i metadati possono essere analizzati per suggerire pertinenza e condominio; la decisione di accettare o scartare resta al Cliente.

Gli allegati delle email sconosciute non vengono aperti, indicizzati o sottoposti a elaborazione documentale prima dell'accettazione. Se il messaggio viene scartato, gli allegati vengono eliminati dall'ambiente attivo senza essere elaborati, fatta salva la permanenza temporanea nei backup.

CtrlCONDO può distinguere allegati reali da immagini incorporate nelle firme e classificare come passive le email in cui lo Studio è soltanto in copia o non deve svolgere attività.

17. Importazione da gestionali e fonti esterne

Il Cliente può importare file di backup o esportazione, inclusi file Danea DomuStudio, contenenti condomini, condòmini, unità, millesimi, fornitori, movimenti contabili, saldi, rate, impianti, verbali e altri dati strutturati.

Openyard può estrarre, strutturare, collegare e sintetizzare tali dati per popolare lo Studio e renderli consultabili. Il Cliente garantisce la liceità dell'esportazione e dell'importazione, verifica i risultati e conserva gli originali secondo i propri obblighi.

18. Intelligenza artificiale e personalizzazione

Openyard può utilizzare servizi di intelligenza artificiale, incluso Google Cloud Vertex AI, per classificare documenti, estrarre dati, riconoscere entità, generare riepiloghi, suggerimenti, bozze e risposte, trascrivere contenuti e supportare le pratiche.

I Dati del Cliente, gli input e gli output non vengono utilizzati da Openyard per addestrare modelli di intelligenza artificiale generalizzati propri o di terzi. Openyard configura i fornitori, ove disponibile, affinché i dati non siano utilizzati per l'addestramento generalizzato del provider.

Le correzioni e preferenze dell'utente possono essere utilizzate per personalizzare le successive bozze all'interno dello stesso Studio. Non è consentito il riutilizzo del testo o dello stile tra Studi diversi.

Per miglioramenti generali Openyard può utilizzare esclusivamente metriche tecniche aggregate o dati resi irreversibilmente anonimi. La pseudonimizzazione, da sola, non è considerata anonimizzazione.

19. Ricerca online

Quando attivata dal Cliente, la ricerca online può comportare la trasmissione al fornitore autorizzato di query, termini di ricerca e informazioni contestuali limitate. Openyard applica criteri di minimizzazione e, ove tecnicamente possibile, evita la trasmissione di identificativi diretti e di interi documenti.

Il Cliente istruisce i propri utenti a non inserire nelle query dati particolari, coordinate bancarie, codici fiscali o informazioni identificative non necessarie. Le query, le fonti e le risposte possono essere conservate nella cronologia dello Studio secondo le impostazioni del Servizio.

Openyard non attiva un fornitore esterno di ricerca che tratti Dati del Cliente senza averlo previamente inserito nell'elenco dei Sub-responsabili e aver fornito la comunicazione prevista dall'articolo 22.

20. Audio, trascrizioni e documenti generati

Il Cliente può utilizzare il microfono, la dettatura o caricare registrazioni di assemblee. Openyard può trattare voce, interventi, nominativi, decisioni e altre informazioni contenute nell'audio per produrre una trascrizione e una bozza di verbale o convocazione.

Openyard non utilizza la voce per identificazione biometrica, autenticazione vocale o riconoscimento univoco della persona.

Il Cliente garantisce la liceità della registrazione e del caricamento, informa i partecipanti quando necessario e limita il contenuto a quanto pertinente. L'audio è conservato per il tempo necessario alla trascrizione, alla generazione e alla gestione della bozza, salvo archiviazione richiesta dal Cliente o eliminazione anticipata. La trascrizione e il documento generato possono essere conservati come Contenuti del Cliente.

I verbali, le convocazioni e le altre bozze possono essere modificati, esportati in PDF o DOCX, inviati ai destinatari selezionati o archiviati. Il Cliente verifica il contenuto, i millesimi e i destinatari prima dell'utilizzo.

21. Controllo umano e decisioni automatizzate

Le funzioni di classificazione, estrazione, suggerimento e generazione hanno natura assistiva. Gli output possono contenere errori e devono essere verificati dal Cliente.

CtrlCONDO non è progettato per adottare decisioni basate unicamente su trattamenti automatizzati che producano effetti giuridici o analogamente significativi. In particolare, il Cliente conserva il controllo sull'accettazione delle email dubbie, sull'approvazione dei documenti, sull'invio delle comunicazioni, sull'aggiornamento o chiusura delle pratiche e sull'utilizzo dei documenti generati.

22. Sub-responsabili

Il Cliente conferisce a Openyard un'autorizzazione generale a ricorrere ai Sub-responsabili indicati nell'Allegato C e nel registro aggiornato reso disponibile nell'area legale o contrattuale di CtrlCONDO.

Openyard seleziona Sub-responsabili che offrano garanzie sufficienti e impone obblighi sostanzialmente equivalenti a quelli del presente DPA. Openyard resta responsabile verso il Cliente dell'adempimento degli obblighi del Sub-responsabile nei limiti previsti dall'articolo 28, paragrafo 4, GDPR.

Openyard comunica al Cliente, mediante email o avviso diretto in piattaforma, l'intenzione di aggiungere o sostituire un Sub-responsabile con un preavviso ragionevole, normalmente non inferiore a 15 giorni, salvo urgenze di sicurezza o continuità.

Il Cliente può opporsi entro 15 giorni per motivi ragionevoli e documentati relativi alla protezione dei dati. Le Parti collaborano per individuare una soluzione alternativa. Se il Sub-responsabile è necessario e non esiste un'alternativa ragionevole, ciascuna Parte può cessare la funzione interessata o il rapporto secondo i Termini.

I fornitori utilizzati da Openyard per trattamenti autonomi, come Stripe per i pagamenti del Cliente o eventuali fornitori fiscali, non sono Sub-responsabili ai sensi del presente DPA salvo che trattino Dati del Cliente per le finalità qui disciplinate.

23. Trasferimenti internazionali

I dati core sono configurati per essere trattati e conservati in regioni UE/SEE ove indicato nell'Allegato C. Alcuni fornitori globali possono comportare accessi o trattamenti da Paesi terzi.

Openyard effettua trasferimenti fuori dallo SEE solo sulla base di istruzioni documentate e di un valido meccanismo previsto dal Capo V GDPR, incluso, secondo il caso, decisione di adeguatezza, EU-US Data Privacy Framework, Clausole Contrattuali Standard approvate con Decisione (UE) 2021/914 e misure supplementari.

Openyard rende disponibili, su richiesta ragionevole, informazioni sui Paesi, sulle basi di trasferimento e sulle misure applicabili, nei limiti della riservatezza e dei contratti con i fornitori.

24. Diritti degli interessati

Il Cliente è responsabile della gestione delle richieste relative ai Dati del Cliente. Openyard assiste il Cliente, mediante funzioni disponibili o supporto ragionevole, per accesso, rettifica, cancellazione, limitazione, opposizione, portabilità e altri diritti applicabili.

Se Openyard riceve direttamente una richiesta relativa a Dati del Cliente, salvo obbligo legale contrario, non risponde nel merito, la inoltra al Cliente identificabile o invita l'interessato a rivolgersi al Titolare di riferimento.

Le richieste relative all'identità tecnica dell'account o ad altri trattamenti autonomi di Openyard sono gestite direttamente da Openyard secondo la Privacy Policy.

25. Assistenza, DPIA e consultazione preventiva

Tenendo conto della natura del trattamento e delle informazioni disponibili, Openyard assiste ragionevolmente il Cliente negli obblighi relativi a sicurezza, violazioni, valutazioni d'impatto, consultazione preventiva e documentazione del trattamento.

Attività straordinarie, consulenza legale o privacy, audit dedicati, estrazioni personalizzate e supporto non incluso nel Servizio possono essere oggetto di accordo economico separato, senza pregiudicare gli obblighi inderogabili di Openyard.

26. Violazioni di dati personali

Openyard informa il Cliente senza ingiustificato ritardo e, ove ragionevolmente possibile, entro 24 ore dal momento in cui viene a conoscenza di un incidente ragionevolmente idoneo a costituire una violazione dei Dati del Cliente, anche se le verifiche sono ancora in corso.

La comunicazione contiene, ove disponibili:

- natura della violazione;
- categorie e volume indicativo dei dati e degli interessati coinvolti;
- probabili conseguenze;
- misure adottate o proposte per contenimento e rimedio;
- informazioni utili al Cliente e punto di contatto.

Le informazioni mancanti possono essere fornite progressivamente. La clausola si applica anche alle violazioni comunicate a Openyard da un Sub-responsabile. Il Cliente resta responsabile delle notifiche all'autorità e delle comunicazioni agli interessati, salvo che Openyard agisca quale Titolare per il trattamento interessato.

27. Accesso umano e ruolo superadmin

Il trattamento avviene prevalentemente in modo automatizzato. Il personale Openyard non consulta liberamente i Contenuti del Cliente.

Il ruolo interno di superadmin può essere utilizzato soltanto da personale autorizzato per assistenza, sicurezza, manutenzione, continuità, gestione di incidenti, configurazioni amministrative e obblighi legali. Gli accessi sono limitati ai dati necessari e, ove tecnicamente possibile, tracciati.

Una richiesta di assistenza che richiede l'accesso ai Dati del Cliente costituisce istruzione documentata limitata allo scopo della richiesta.

28. Restituzione, esportazione e cancellazione

Alla cessazione, il Cliente può scegliere tra la restituzione/esportazione e la cancellazione dei Dati del Cliente, salvo che una norma ne imponga la conservazione.

Il Cliente comunica o esercita la scelta entro 30 giorni. L'esportazione avviene mediante le funzioni disponibili o in un formato ragionevolmente utilizzabile, tenendo conto della natura del Servizio. Decorso il termine, Openyard può cancellare i dati dall'ambiente attivo.

Le copie nei backup sono eliminate o rese non recuperabili secondo i cicli tecnici, normalmente entro 90 giorni. Durante tale periodo non sono utilizzate per l'erogazione ordinaria, salvo ripristino necessario per sicurezza o continuità.

Su richiesta ragionevole, Openyard conferma l'avvenuta cancellazione, fatti salvi i dati che devono essere conservati per legge, sicurezza, ordini dell'autorità o tutela dei diritti. In tal caso Openyard informa il Cliente della base della conservazione, salvo divieto legale.

Lo scollegamento di Gmail, Drive, IMAP o SMTP non elimina automaticamente i contenuti già importati. La cancellazione da CtrlCONDO non elimina gli originali presenti nei sistemi esterni o le copie già scaricate dagli utenti.

29. Audit e dimostrazione della conformità

Openyard mette a disposizione informazioni ragionevolmente necessarie a dimostrare il rispetto del DPA, incluse le misure tecniche e organizzative, l'elenco dei Sub-responsabili, informazioni sulla localizzazione, rapporti o certificazioni disponibili e risposte a questionari ragionevoli.

Il Cliente può richiedere un audit documentale non più di una volta ogni 12 mesi, salvo violazione di dati o fondato sospetto di grave inosservanza. L'audit deve essere richiesto con preavviso, limitato al DPA, svolto da soggetti indipendenti e riservati e non deve compromettere la sicurezza o i dati di altri clienti.

Audit onsite, penetration test o verifiche invasive richiedono accordo preventivo sulle modalità. I costi ragionevoli possono essere posti a carico del Cliente quando l'audit è straordinario o non evidenzia una violazione materiale imputabile a Openyard, fermo restando il diritto inderogabile del Cliente a ottenere informazioni adeguate.

30. Richieste delle autorità

Se Openyard riceve una richiesta vincolante di un'autorità relativa ai Dati del Cliente, informa il Cliente senza ingiustificato ritardo, salvo divieto legale, e limita la comunicazione a quanto strettamente richiesto. Ove ragionevole, Openyard verifica la competenza e la validità formale della richiesta e contesta richieste manifestamente illegittime.

31. Dati aggregati e anonimizzati

Openyard può utilizzare dati statistici, aggregati o irreversibilmente anonimizzati per sicurezza, diagnostica, misurazione delle prestazioni, pianificazione e miglioramento generale. Tali dati non devono consentire la reidentificazione del Cliente, degli utenti o degli interessati.

I Dati del Cliente pseudonimizzati restano dati personali e sono soggetti al presente DPA.

32. Gerarchia, responsabilità, legge e foro

Il DPA integra i Termini e Condizioni. In caso di contrasto, il DPA prevale limitatamente ai trattamenti in cui Openyard agisce quale Responsabile o Sub-responsabile. La Privacy Policy prevale per la descrizione dei trattamenti autonomi di Openyard, salvo norme inderogabili.

Il Cliente è responsabile della liceità delle proprie istruzioni, basi giuridiche, informative, autorizzazioni, selezione dei dati e utilizzo degli output. Openyard è responsabile degli obblighi che gli competono quale Responsabile o Sub-responsabile ai sensi del DPA e della Normativa applicabile.

Le limitazioni di responsabilità contenute nei Termini si applicano nei limiti consentiti dalla legge e non limitano diritti o responsabilità inderogabili previsti dal GDPR.

Il DPA è disciplinato dalla legge italiana. È competente il Foro di Torino, salvo competenza inderogabile prevista dalla legge o diritti degli interessati esercitabili presso altre autorità o giurisdizioni competenti.

33. Modifiche e accettazione elettronica

Openyard può aggiornare il DPA per adeguamenti normativi, modifiche del Servizio, misure di sicurezza o Sub-responsabili. Le modifiche sostanziali sono comunicate al Cliente mediante email o avviso diretto e possono richiedere una nuova accettazione.

L'accettazione elettronica può essere registrata con identificativo dello Studio, identità e ruolo dell'utente, email, data e ora, indirizzo IP, versione del DPA, dei Termini e della Privacy Policy e log tecnico dell'evento.

L'accettazione vale come accordo scritto in formato elettronico e, per le attività descritte, come istruzione documentata del Cliente.

ALLEGATO A — DETTAGLI DEL TRATTAMENTO

A.1 Oggetto

Trattamento di dati personali nell'ambito dell'utilizzo di CtrlCONDO per la gestione operativa di documenti, email, anagrafiche, pratiche, comunicazioni, accessi dei condòmini, registrazioni audio, trascrizioni, dati importati e funzionalità assistite da intelligenza artificiale.

A.2 Durata e frequenza

Per tutta la durata del rapporto contrattuale, con trattamenti continuativi o attivati su richiesta dell'Utente autorizzato. Dopo la cessazione: 30 giorni per restituzione o esportazione; successiva cancellazione dall'ambiente attivo; backup fino a un massimo ordinario di 90 giorni.

A.3 Natura delle operazioni

- raccolta e ricezione;
- registrazione e organizzazione;
- strutturazione e collegamento;
- conservazione e backup;
- consultazione e visualizzazione autorizzata;
- estrazione e indicizzazione;
- OCR e riconoscimento del testo;
- analisi, classificazione e raffronto;
- importazione e conversione di file;
- generazione di output, bozze e trascrizioni;
- comunicazione tramite canali configurati;
- esportazione e download;
- modifica, rettifica, limitazione, cancellazione e distruzione;
- pseudonimizzazione o anonimizzazione, ove applicabile;
- ripristino e gestione incidenti.

A.4 Finalità

Fornitura di CtrlCONDO e delle funzioni richieste dal Cliente, incluse gestione documentale, posta e pratiche, Assistente, app condòmini, importazioni, ricerca online, generazione di documenti, trascrizione, sicurezza, assistenza, continuità, esportazione e cancellazione.

A.5 Categorie di interessati

- condòmini, proprietari, comproprietari, inquilini, residenti, occupanti e delegati;
- familiari, eredi e altri soggetti citati nei documenti;
- amministratori, collaboratori, dipendenti e incaricati dello Studio;
- fornitori, tecnici, manutentori, imprese, professionisti e consulenti;
- avvocati, commercialisti, assicurazioni, enti e referenti terzi;

- mittenti, destinatari e persone in copia nelle comunicazioni;
- partecipanti alle assemblee e persone la cui voce compare nelle registrazioni;
- utenti dell'app condòmini;
- soggetti menzionati in documenti, verbali, pratiche, allegati o dati gestionali.

A.6 Categorie di dati

- dati identificativi e di contatto;
- codice fiscale, Partita IVA, PEC e dati professionali;
- indirizzi, riferimenti immobiliari, unità, scala, piano, interno e millesimi;
- dati catastali, bancari e IBAN presenti nei documenti;
- dati amministrativi, contabili, rate, saldi, movimenti e morosità;
- email, corpi dei messaggi, intestazioni, allegati e metadati;
- verbali, contratti, preventivi, fatture, polizze, certificazioni, fotografie e scansioni;
- richieste, segnalazioni, pratiche, note, cronologie, stati e azioni;
- voce, file audio, dettature e trascrizioni;
- token, credenziali tecniche cifrate e dati di sincronizzazione dei canali;
- query e risultati della ricerca online;
- classificazioni, riepiloghi, suggerimenti, bozze, documenti e altri output;
- log e dati tecnici relativi alle operazioni sui Contenuti del Cliente.

A.7 Dati particolari e giudiziari

Non richiesti ordinariamente. Possibile presenza occasionale in documenti, email, registrazioni e pratiche. Il Cliente resta responsabile della base giuridica, necessità, minimizzazione, informativa e restrizione degli accessi.

A.8 Trattamenti autonomi esclusi

Identità tecnica dell'account, autenticazione, prova, abbonamento, pagamenti, fatturazione, marketing B2B, sicurezza generale e obblighi propri di Openyard, disciplinati dalla Privacy Policy.

ALLEGATO B — MISURE TECNICHE E ORGANIZZATIVE

Le misure di seguito indicate descrivono il quadro applicabile al Servizio. La loro attuazione concreta può dipendere dalla funzione e dal fornitore interessato. Openyard non dichiara certificazioni non espressamente possedute.

B.1 Governance e responsabilità

- ruoli interni definiti per esercizio, sicurezza e assistenza;
- personale autorizzato e soggetto a riservatezza;
- procedure per incidenti, supporto, accessi privilegiati e cancellazione;
- valutazione dei fornitori e disponibilità di accordi sul trattamento.

B.2 Identificazione e autenticazione

- account personali e accesso autenticato;
- password temporanee da modificare al primo accesso, ove utilizzate;
- login Google mediante OAuth, senza acquisizione della password Google;
- procedure di recupero e revoca;
- limitazione degli account amministrativi e superadmin.

B.3 Autorizzazione e segregazione

- isolamento logico per Studio;
- controlli basati su ruolo, Studio, condominio e associazioni autorizzate;
- separazione dei contesti per account con più ruoli o Studi;
- revoca degli accessi di collaboratori e condòmini;
- limitazione strutturale dei documenti visibili ai condòmini.

B.4 Protezione delle comunicazioni

- uso di HTTPS/TLS per le comunicazioni applicative;
- connessioni sicure verso servizi esterni ove supportate;
- protezione dei token di sessione e prevenzione di accessi non autorizzati.

B.5 Credenziali e segreti

- password IMAP/SMTP e token Gmail/Drive cifrati, incluso mediante AES-256-GCM secondo la configurazione del Servizio;
- segreti tecnici conservati separatamente dal codice applicativo secondo le pratiche operative;
- accesso in chiaro escluso dalle normali procedure;
- revoca o eliminazione in caso di scollegamento.

B.6 Protezione dei dati a riposo

- storage e database protetti mediante le funzionalità di sicurezza e cifratura offerte dai fornitori configurati;
- controlli di accesso applicativi e infrastrutturali;
- bucket documentali configurati nella regione selezionata;
- backup protetti da accessi non autorizzati.

B.7 Logging e monitoraggio

- log di autenticazione, errori, importazioni, elaborazioni e attività amministrative rilevanti ove tecnicamente applicabile;
- monitoraggio di malfunzionamenti, anomalie e incidenti;
- protezione e conservazione dei log per sicurezza, diagnosi e tutela dei diritti;
- tracciamento degli inviti e degli esiti di accesso dei condòmini.

B.8 Backup e continuità

- backup automatici di dati, database e documenti rilevanti secondo le procedure operative;
- conservazione dei backup in infrastrutture UE/SEE indicate nell'Allegato C;
- cicli di retention fino a 90 giorni dopo cancellazione o cessazione;
- procedure di ripristino e verifiche periodiche di recuperabilità proporzionate al Servizio.

B.9 Sviluppo, manutenzione e vulnerabilità

- separazione ragionevole tra attività di sviluppo e ambiente di produzione;
- aggiornamenti e manutenzione periodica dei componenti;
- gestione delle vulnerabilità e delle dipendenze in funzione del rischio;
- limitazione dell'uso di dati reali negli ambienti non produttivi.

B.10 Gestione degli incidenti

- procedura di rilevazione, classificazione, contenimento e rimedio;
- valutazione dell'impatto sui dati personali;
- escalation interna e comunicazione al Cliente;
- documentazione degli incidenti rilevanti e misure correttive.

B.11 Minimizzazione e accesso umano

- trattamento automatizzato ove possibile;
- accesso umano limitato a necessità di supporto, sicurezza o legge;
- principio del minimo privilegio e need-to-know;
- limitazione dei dati trasmessi ai servizi AI e di ricerca.

B.12 Email e contenuti in revisione

- allegati dei mittenti sconosciuti non elaborati prima dell'accettazione;
- documenti caricati dai condòmini non indicizzati prima dell'approvazione;
- eliminazione dei contenuti rifiutati dall'ambiente attivo;
- filtri per immagini di firma e messaggi passivi.

B.13 Intelligenza artificiale e ricerca

- nessun addestramento generalizzato sui Dati del Cliente;
- uso di configurazioni enterprise e DPA ove applicabile;
- personalizzazione confinata allo Studio;
- query online minimizzate e provider esterni soggetti ad autorizzazione;
- output soggetti a controllo umano.

B.14 Cancellazione e portabilità

- funzioni di esportazione e download;
- cancellazione dall'ambiente attivo dopo il periodo previsto;
- eliminazione progressiva dai backup;
- revoca dei token dei canali;
- conferma della cancellazione su richiesta ragionevole.

B.15 Misure organizzative del Cliente

- gestione corretta di ruoli e permessi;
- protezione dei dispositivi e delle credenziali;
- verifica di destinatari e documenti pubblicati;
- informazione e formazione degli utenti;
- minimizzazione e definizione dei tempi di conservazione.

ALLEGATO C — SUB-RESPONSABILI AUTORIZZATI

L'elenco seguente fotografa i principali fornitori tecnici previsti alla data di aggiornamento. La denominazione dell'entità contrattuale deve essere verificata rispetto al contratto o account effettivamente intestato a Openyard. Il registro aggiornato comunicato al Cliente integra il presente Allegato.

Fornitore / entità	Servizio	Dati / finalità	Localizzazione e primaria	Trasferimenti / garanzie	Stato
Google Cloud Italy S.r.l. o diversa entità Google indicata nell'accordo attivo	Firebase, autenticazione, database, funzioni cloud, Vertex AI e servizi Google selezionati	Account tecnici, dati applicativi, elaborazioni cloud e AI; trascrizione ove configurata	Regioni UE configurate, ove supportato dal servizio	Google Cloud DPA; SCC e altre garanzie per accessi/trasferimenti applicabili	Attivo — verificare entità contrattuale e sull'account
Contabo GmbH Welfenstrasse 22, 81541 Monaco, Germania	VPS e backend applicativo	Esecuzione backend, API, servizi applicativi e sicurezza	UE/SEE, in base alla regione del server configurato	DPA/accordi applicabili; misure infrastrutturali	Attivo
Wasabi Technologies LLC 75 Arlington Street, Suite 810, Boston, MA 02116, USA	Storage documentale S3	Documenti, allegati e file caricati	Regione eu-south-1, Milano, Italia	Wasabi DPA; garanzie Capo V per eventuali accessi extra SEE	Attivo
Hetzner Online GmbH Industriestr. 25, 91710 Gunzenhausen, Germania	Backup	Copie di backup di dati, database e documenti	Germania / UE	DPA o condizioni sul trattamento applicabili	Attivo

C.1 Fornitori non compresi automaticamente nel DPA

Stripe e gli eventuali fornitori di fatturazione utilizzati per gestire il rapporto economico tra Openyard e il Cliente operano per trattamenti autonomi di Openyard e non sono Sub-responsabili dei Dati del Cliente, salvo che ricevano effettivamente tali dati per una finalità disciplinata dal DPA.

I provider email scelti e collegati direttamente dal Cliente, inclusi Google Workspace, provider IMAP/SMTP e PEC, restano soggetti ai rapporti e alle informative applicabili al Cliente. Openyard è Sub-responsabile per le operazioni che effettua sui contenuti importati, mentre il provider del canale non diventa automaticamente un Sub-responsabile nominato da Openyard.

C.2 Nuovi servizi

Un provider esterno di ricerca web, email transazionale, monitoraggio, assistenza o trascrizione che possa accedere a Dati del Cliente deve essere aggiunto al registro dei Sub-responsabili e comunicato prima dell'attivazione. WhatsApp come canale operativo e la fatturazione elettronica SDI non sono considerati attivi ai fini del presente DPA fino alla loro effettiva introduzione e al relativo aggiornamento documentale.

ALLEGATO D — ISTRUZIONI OPERATIVE DEL CLIENTE

Con l'accettazione del DPA e mediante le configurazioni e azioni degli Utenti autorizzati, il Cliente istruisce Openyard a:

- creare e gestire tecnicamente lo Studio e i relativi accessi;
- consentire l'accesso agli amministratori, collaboratori e condòmini autorizzati;
- associare account a Studi e condòmini e mantenere separati i contesti;
- conservare, indicizzare, classificare e rendere ricercabili documenti e dati;
- importare email, allegati, file Drive e dati da gestionali;
- analizzare le email sconosciute senza elaborarne gli allegati prima dell'accettazione;
- ricevere e mantenere in revisione i documenti caricati dai condòmini;
- estrarre informazioni e collegarle ad anagrafiche e pratiche;
- aprire, aggiornare, riepilogare e gestire pratiche;
- generare bozze, risposte, suggerimenti, verbali e convocazioni;
- utilizzare servizi AI secondo l'articolo 18;
- effettuare ricerche online secondo l'articolo 19;
- elaborare registrazioni audio e produrre trascrizioni;
- inviare comunicazioni tramite i canali configurati soltanto a seguito dell'azione dell'utente;
- personalizzare le bozze all'interno dello stesso Studio;
- effettuare backup, logging, sicurezza, ripristino e assistenza;
- esportare, restituire, limitare o cancellare i dati secondo le richieste e la cessazione.

Il Cliente può modificare le istruzioni attraverso le impostazioni della piattaforma o mediante comunicazione scritta accettata da Openyard. Le modifiche che richiedono sviluppi, costi o misure ulteriori sono soggette a separato accordo.

ALLEGATO E — CLAUSOLA DI ACCETTAZIONE IN PIATTAFORMA

Testo consigliato per la schermata di accettazione:

ACCETTAZIONE DEL DATA PROCESSING AGREEMENT

Dichiaro di agire per conto dello Studio/Cliente indicato in piattaforma e di avere i poteri necessari per accettare e rendere vincolante il presente Data Processing Agreement.

Prendo atto che, a seconda del trattamento, lo Studio/Cliente può agire quale Titolare oppure quale Responsabile per conto del Condominio o di altro Titolare di riferimento e che Openyard S.r.l. agisce, rispettivamente, quale Responsabile o Sub-responsabile ai sensi dell'articolo 28 GDPR.

Dichiaro, quando il Cliente agisce quale Responsabile, che il Titolare di riferimento ha autorizzato la nomina di Openyard e che le istruzioni impartite sono conformi agli accordi applicabili.

Dichiaro di aver letto e accettato i Termini e Condizioni di CtrlCONDO, la Privacy Policy e il presente DPA, nelle versioni indicate in piattaforma.

Prendo atto che l'accettazione viene registrata con Studio, identità e ruolo dell'utente, email, data e ora, indirizzo IP, versione dei documenti e log tecnico dell'evento.

☐ **Accetto il Data Processing Agreement e dichiaro di essere autorizzato ad accettarlo per conto del Cliente.**

Fine del Data Processing Agreement — Versione 2.0 del 6 luglio 2026.