

**E s t r a t t o**

del verbale n. 10 della Riunione di Giunta del 22 luglio 2019 ore 16.10

-----

**Sono presenti i Signori:**

Sangalli Carlo	Presidente
Valli Carlo Edoardo	- Vicepresidente
Accornero Marco	- Settore Artigianato
Bardelli Guido	- Settore Servizi alle Imprese
Benedetti Giovanni	- Settore Agricoltura
Biffi Alvise	- Settore Servizi alle imprese
Gerli Valeria	- Settore Turismo
Mamoli Vincenzo	- Settore Artigianato
Rocchi Gabriele	- Settore Organizzazioni sindacali e Lavoratori
Bonomelli Simona	- Componente del Collegio dei Revisori dei conti

**Sono assenti giustificati i Signori:**

Cazzulani Alberto	- Settore Cooperazione
Dettori Marco	- Settore Industria
Formichetti Tiziana	- Presidente del Collegio dei Revisori dei conti
Napoletano Andrea	- Componente del Collegio dei Revisori dei conti

**Segretario:** il Segretario generale Elena Vasco assistita da Maria Grazia Testa, Responsabile dell'Unità organizzativa Assistenza Organi Istituzionali e da Sergio E. Rossi, Dirigente Area Programmazione strategica e progetti per il territorio.

-----

I) ***Servizi istituzionali e generali delle P.A.***

n. 142 - Provvedimento sanzionatorio per esercizio abusivo dell'attività di intermediazione immobiliare a carico di Homepal a Better Place s.r.l., con sede legale a Monza, via Volturmo, 5 (Presidente del CdA: signor Andrea Lacalamita)

Il Presidente riferisce:

la Commissione di vigilanza sull'attività di intermediazione immobiliare, nominata con delibera di Giunta n. 20 del 23 ottobre 2017, nel corso delle ultime riunioni ha esaminato un caso particolarmente dibattuto e complesso, riguardante il potenziale esercizio abusivo dell'attività di intermediazione immobiliare a carico della società Homepal a Better Place s.r.l., con sede legale a Monza, via Volturmo, 5 (Presidente del CdA: signor Andrea Lacalamita), iscritta dal 22/04/2014 alla sezione ordinaria del Registro delle imprese dell'ex Camera di commercio di Monza e Brianza e dal 25/1/2017 nell'apposita sezione speciale come start up innovativa, esercente l'attività di gestione di portali web con decorrenza dal 31/03/2016.

Il caso suindicato trae origine da alcuni esposti/segnalazioni circostanziati, pervenuti all'Ente camerale dalle Associazioni nazionali di categoria degli agenti immobiliari, rispettivamente: il 29/10/2018 dalla Presidenza nazionale ANAMA di Roma; il 20/11/2018 dalla Presidenza FIAIP di Roma; il 14/01/2019 dalla Consulta Interassociativa Nazionale dell'Intermediazione, trasmesso per conoscenza anche al Ministero dello Sviluppo Economico che, a propria volta, richiedeva alla Camera di commercio di Milano una informativa sulla questione.

Il caso è stato anche portato in cronaca all'attenzione dell'opinione pubblica, essendo stato oggetto di articoli su diversi quotidiani (fra cui Il Sole 24 Ore): si sono così venute a creare ulteriori aspettative circa la posizione che la Camera di Commercio potrà assumere al riguardo.

Cogliendone i contenuti prevalenti e condivisi dagli esponenti, dette segnalazioni invitavano l'Ente camerale ad attivarsi per la verifica della legittimità dell'attività posta in essere da Homepal, contestandone l'operato che, attraverso la gestione di portali web - con offerta di servizi di compravendite e locazioni immobiliari e non invece di acquisto e di vendita di siti internet - di fatto avrebbe svolto una attività di mediazione mascherata (mettendo in contatto i potenziali acquirenti e venditori di immobili e incassando somme per la gestione di questi rapporti) senza essere abilitata, con l'intento incontestabile di aggirare la L. 39/1989 e con grave nocumento dei mediatori regolarmente iscritti.

Gli esposti rendevano noto che la società in parola, tramite il proprio sito, si sarebbe limitata inizialmente a promuovere la messa in contatto tra le parti attraverso la propria piattaforma digitale e a favorire gli appuntamenti mettendo a disposizione un calendario dedicato, salvo poi precisare di intervenire per sollecitare il riscontro da parte della parte venditrice nel caso in cui questa non avesse provveduto ad evadere una richiesta di visita all'immobile.

L'attento esame delle sezioni del sito (oggetto di frequenti modifiche) confermava vieppiù l'attività mediaticia svolta facendo leva sull'assistenza offerta, assistenza continuativa, introduzione di una penale anche se mascherata da un titolo di rimborso spese, compenso per la pubblicazione dell'annuncio, compenso per l'avvenuta conclusione dell'affare.

Le suddette segnalazioni rimarcavano inoltre la campagna pubblicitaria messa in atto da Homepal, ritenuta lesiva dell'immagine dei mediatori immobiliari tradizionali ("come un'agenzia senza i costi d'agenzia") e lo stesso sito web - su cui venivano inseriti gli annunci dei clienti al costo di euro 49, validi per un anno - costituito da alcune sezioni, tra le quali:

sezione "servizi/cerchi casa?" dedicata a potenziali acquirenti e/o affittuari, ove era possibile visionare gli annunci (con la precisazione che era escluso il costo di agenzia), ove erano elencate le modalità per visitare la casa e, qualora l'immobile fosse risultato di interesse del cliente, gli esperti Homepal avrebbero spiegato e guidato il cliente agli step successivi ;

sezione "venduto garantito" dedicata a potenziali venditori, ove erano presentati servizi di proposta dell'immobile con modalità diverse da internet, sfruttando canali privilegiati; veniva proposta un'assistenza continua ai clienti (appuntamenti, gestione di tutte le pratiche burocratiche), 45 giorni di pubblicazione dell'annuncio per la vendita della casa: se il potenziale acquirente non avesse ricevuto una proposta nei 45 giorni lavorativi seguenti la pubblicazione dell'annuncio in linea con la sua richiesta, sarebbe stato rimborsato dell'intera cifra.

Per garantire un'offerta congrua in un tempo breve, Homepal verificava la compatibilità del prezzo che l'acquirente aveva in mente con il mercato immobiliare della zona interessata.

Da detti contenuti, si deduceva che Homepal si interponesse tra proprietario ed aspirante acquirente/conduttore ai fini della conclusione dell'affare, inserendo tra l'altro una penale, facendo oltretutto dipendere il suo compenso dalla effettiva conclusione dello stesso: infatti, il rimborso del corrispettivo versato per il servizio veniva previsto solo nel caso di mancata conclusione dell'affare.

L'adesione ai servizi di Homepal, qualificabile come "contratto a distanza" non pareva inoltre supportato dagli adempimenti previsti dalla legislazione di riferimento.

La Commissione di vigilanza sull'attività di intermediazione immobiliare esprimeva da subito i propri dubbi circa l'effettiva correttezza dell'operato di Homepal - così come evidenziata dalle segnalazioni indicate - per un'attività effettivamente riconducibile nell'ambito della mediazione atipica e quindi soggetta all'abilitazione professionale: si disponeva pertanto di chiedere chiarimenti in merito anche a Homepal, disponendo nel contempo l'audizione dei suoi rappresentanti.

In sede di prima convocazione, nella riunione del il 21/01/2019 la Commissione procedeva all'audizione del rappresentante della società Homepal, che si presentava accompagnato da due avvocati e da due soci.

L'ufficio riferiva che l'iscrizione al Registro Imprese della nuova società (Homepal Real Estate s.r.l.), abilitata alla mediazione e che avrebbe dovuto affiancare Homepal a Better Place s.r.l., presentava alcuni problemi di carattere amministrativo (fra cui una

incompatibilità del preposto) per cui l'inizio dell'attività risultava ancora bloccato, ed informava i convenuti del nuovo esposto nei confronti di Homepal pervenuto all'Ente dalla Consulta Interassociativa dell'Intermediazione.

Rinviano a nuova audizione, per il poco tempo a disposizione causa il protrarsi delle precedenti trattazioni, la Commissione concordava sull'opportunità di procedere ad ulteriore audizione e di trasmettere la nuova segnalazione al fine di consentire una migliore valutazione della questione da parte di tutti i soggetti interessati.

Nella successiva riunione di Commissione del 25/02, il rappresentante della società, sig. Lacalamita, si presentava accompagnato da due avvocati e da due soci come nella precedente occasione.

Prima di sentire il sig. Lacalamita, l'ufficio riferiva che si era recentemente risolta la problematica amministrativa (incompatibilità del preposto) relativa alla nuova società (Homepal Real Estate s.r.l.), abilitata alla mediazione a far data dal 17 gennaio 2019, che pertanto avrebbe affiancato Homepal A Better Place s.r.l. nella sua attività.

Su richiesta dei legali, la Commissione specificava che la valutazione degli esposti delle associazioni di categoria, a cui si era aggiunto anche quello della Consulta Interassociativa Nazionale dell'Intermediazione, sarebbe stata unica, avendo questi ultimi essenzialmente il medesimo oggetto (il presunto esercizio abusivo dell'attività di mediazione immobiliare) e contenuti assai simili, e che riguardava esclusivamente l'attività posta inizialmente in essere da Homepal A Better Place s.r.l., dovendo ritenersi, sia pure in linea di principio, sanata per il futuro la posizione di quest'ultima, con la regolarizzazione dell'iscrizione al Registro Imprese di Homepal Real Estate s.r.l.

Il rappresentante di Homepal, riprendendo il discorso interrotto il 21 gennaio u.s., ribadiva come il cuore dell'attività della società fosse la gestione della piattaforma informatica, che permetteva a migliaia di utenti di acquisire e scambiarsi informazioni circa possibili compravendite immobiliari, come peraltro veniva fatto anche da altri grandi portali italiani (ad es. immobiliare.it., idealista.it), sull'esempio di realtà imprenditoriali di successo presenti in ogni parte del mondo.

L'eventuale conclusioni di affari (per cui Homepal incassava una somma fissa comunque molto al di sotto delle provvigioni percepite dalle agenzie immobiliari) costituiva un aspetto marginale rispetto alla gestione della piattaforma.

Specificava poi che si era provveduto alla costituzione della società abilitata alla mediazione (risalente all'aprile 2018, e quindi in tempi non sospetti, precedenti agli esposti) su impulso della stessa utenza, che sempre più frequentemente richiedeva prestazioni maggiormente legate all'attività di mediazione.

Contestava poi nel dettaglio quanto sostenuto negli esposti, sottolineando come questi, di fatto, non riuscissero ad individuare in modo preciso delle attività, svolte da Homepal, riconducibili chiaramente alla mediazione immobiliare, limitandosi ad accusare Homepal in modo generico e spesso apodittico.

Sottolineava poi come la propria formazione, e quella dei propri soci, fosse totalmente estranea all'attività di mediazione, e che volontà ed interesse di Homepal fossero sempre stati quelli di creare una piattaforma informatica ("peer to peer") che rispondesse, anche in campo immobiliare, alle esigenze e alle richieste di una utenza sempre più abituata in molti

settori a gestire on line e senza troppe intermediazioni i propri bisogni. Homepal avrebbe quindi solo risposto ad una richiesta del mercato, senza che però questo comportasse, almeno inizialmente, una attività di mediazione.

Homepal avrebbe solo messo in contatto gli utenti, invitandoli a fare delle offerte, senza mai intervenire in alcun modo in queste trattative e senza fare valutazioni delle offerte e/o degli immobili. La visione degli immobili da parte degli utenti avveniva sempre senza la partecipazione di soggetti legati a Homepal. In caso di conclusione dell'affare, Homepal si limitava a fornire un modello di contratto (simile a quelli comunemente reperibili su internet). Le attività svolte erano pertanto da considerarsi di natura meramente consulenziale.

Solo con l'inizio dell'attività della nuova società, operante senza contatto diretto con l'utenza (ovvero "in remoto"), potevano essere fatte visure catastali, svolti adempimenti antiriciclaggio, registrati contratti e, più in generale, forniti quei servizi tipici della mediazione prima rigorosamente esclusi.

La Commissione concordava sul fatto che l'evoluzione tecnologica abbia sicuramente modificato i bisogni e le aspettative delle persone e che il mercato abbia ultimamente di fatto quasi sempre anticipato i mutamenti legislativi. Rimaneva però il fatto che, al momento, non si potesse prescindere, né tanto meno ignorare, l'esistenza di un ordinamento giuridico, sia pur per molti versi datato, che inquadra e regola l'attività di intermediazione immobiliare e che sulla base di questo ordinamento dovesse necessariamente avvenire la valutazione degli esposti.

La Commissione rilevava anche il fatto che, a differenza di altri settori in cui i cambiamenti tecnologici e del mercato sono stati velocemente recepiti, l'ambito della mediazione sia stato, fra l'altro, maggiormente refrattario alle liberalizzazioni, restando ancorato, per vari motivi, a modalità fondate su rapporti personali e diretti (e in tal senso, e per inciso, la gestione "in remoto" da parte di Homepal RE s.r.l. delle attività in questione potrebbe suscitare qualche ulteriore perplessità).

La Commissione faceva inoltre presente che presso il Garante della Concorrenza risultava aperto un procedimento verso Homepal per concorrenza sleale nei confronti delle agenzie immobiliari, con particolare riferimento ad alcuni slogan pubblicitari. Nel particolare si rilevava come la frase "Come un'agenzia. Senza i costi di una agenzia" potesse ingenerare nell'utenza l'idea che fosse effettivamente svolta e proposta una attività di mediazione.

I legali della Homepal invitavano la Commissione a non collegare il procedimento avanti al Garante agli esposti, sostenendo che comunque la frase in questione sarebbe stata da inquadrarsi in un ambito essenzialmente pubblicitario, rispondente ad esigenze e consuetudini particolari sottratte al lessico più propriamente tecnico.

Nel concludere, il rappresentante di Homepal sottolineava nuovamente la correttezza del proprio operato e di quelli dei propri soci e che, avendo investito tutti loro considerevoli energie e risparmi in questo progetto innovativo, la possibilità di essere qualificati come "abusivi" li feriva anche personalmente.

Congedati i rappresentanti della società, la Commissione passava a commentare il contenuto dell'audizione e gli sviluppi dell'esposto.

L'ufficio segnalava di avere trasmesso direttamente al Presidente della Camera, come da richiesta avanzata nel corso della precedente Giunta, una informativa sul caso Homepal, informativa immediatamente inoltrata con richiesta di parere ad Unioncamere nazionale.

I membri di Giunta componenti la Commissione di vigilanza sottolineavano la necessità che tutte le decisioni prese sul caso fossero comunque condivise e supportate dalla Giunta stessa, vista l'attesa creatasi intorno alla decisione della Commissione e la contrapposizione di interessi provenienti da diversi settori del mondo imprenditoriale comunque rappresentati dalle Camere di Commercio.

Si rilevava infatti la grande differenza tra il caso Homepal e i precedenti giudizi relativi a presunti esercizi abusivi, per cui la Commissione di vigilanza ha sempre proceduto all'accertamento di comportamenti specifici, su casi singoli eccepiti da singoli consumatori nei confronti di singoli mediatori, evidentemente vietati ai soggetti non abilitati e quindi sanzionati ove documentalmente provati (ad es. l'apposizione di firme sulle proposte di acquisto).

Nel caso in esame, la Commissione si trovava invece di fronte all'interpretazione di fatti di evidente novità, rispetto a una normativa e una giurisprudenza quanto meno datate, e veniva investita del potere decisionale anche per la pronuncia del Ministero dello Sviluppo Economico che, a fronte dei dubbi di incompetenza sollevati (considerata appunto l'irritualità degli esposti, riguardanti un caso di carattere generale senza specifici riscontri pratici), ha comunque ritenuto compito della Commissione adottare un provvedimento nel merito.

In data 3/6 u.s. Unioncamere nazionale ha inviato l'atteso riscontro sul caso in esame, evidenziando in prima battuta che, secondo l'art. 1754 c.c., l'attività di mediazione viene ad esistenza - sia per mezzo di atti giuridici che per mezzo di atti materiali - dalla "messa in relazione" di due o più parti per la conclusione di un affare, rammentando quanto previsto dalla normativa di settore circa gli obblighi ed il severo regime sanzionatorio.

In particolare, il parere esplicita che per esercitare l'attività di mediazione è necessaria la previa iscrizione presso la competente Camera di Commercio. Quando l'attività è svolta in forma societaria, l'obbligo di iscrizione grava, in primo luogo, sulla società in quanto tale, nonché sui suoi legali rappresentanti. I soci o il rappresentante legale iscritti a titolo personale, possono delegare le funzioni relative all'esercizio della mediazione soltanto ad altro agente di affari in mediazione. Sono esclusi unicamente i soggetti che non svolgono nessuna attività mediatizia. Il D.M. 26 ottobre 2011 ha stabilito che, nell'ambito delle strutture in cui si svolge l'attività organizzata di mediazione, devono essere rese disponibili all'utenza, mediante esposizione nei locali o con l'utilizzo di strumenti informatici, le informazioni relative alle mansioni svolte da tutti coloro che lavorano nella sede o unità locale.

In assenza di iscrizione trovano applicazione le sanzioni previste dall'art. 8 della citata legge n. 39/1989, ossia la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa fra euro 7.500,00 e euro 15.000,00 (con la restituzione alle parti contraenti delle provvigioni percepite) e, in caso di "recidiva", le pene di cui all'art. 348 c.p., relativo all'esercizio abusivo della professione, anche se sia proceduto al pagamento della sanzione amministrativa con effetto liberatorio.

L'accertamento e la contestazione di dette sanzioni sono demandate all'Autorità di Polizia Locale del Comune competente per territorio, con la procedura prevista dalla legge n. 689/1981.

Data la rilevanza del fenomeno della mediazione "abusiva", le sanzioni indicate sono state elevate sia dal versante amministrativo che da quello penale: in precedenza, infatti, erano necessarie tre violazioni prima dell'applicazione dell'art. 348 c.p. (art. 12, comma 6, Legge n. 3/2018).

Nel prosieguo del parere, Unioncamere sottolinea che lo svolgimento dell'attività attraverso Internet non esclude l'applicazione della disciplina indicata, anche se occorre effettuare una previa analisi di come sia organizzata, dal punto di vista tecnico e giuridico, l'attività. Solitamente, questa viene gestita da società che "mettono a disposizione" appositi portali o altre infrastrutture del genere nell'ambito delle quali avviene la promozione ed il "contatto" tra il venditore ed il compratore.

Qualora il "gestore" dell'infrastruttura - attraverso un contratto di un appalto/somministrazione di servizi - resti totalmente estraneo all'attività negoziale svolta dalle parti, non si rientra nella fattispecie mediatizia. Qualora, al contrario, l'"infrastruttura" ed i servizi in essa presenti si "interpongono" tra le parti, quale elemento causale dell'affare, si rientra nell'ambito dell'attività di mediazione che, come si è detto, può essere svolta unicamente da soggetti previamente "abilitati". Indice evidente di tale circostanza è, ad esempio, il pagamento dei servizi in diretta correlazione con gli affari conclusi.

Sulla mediazione on line, si registra anche un parere del Ministero dello sviluppo economico, che ha sottolineato come l'intervento nei rapporti tra le parti, fornendo servizi "professionali" ("tutto ciò dietro percepimento di un compenso prestabilito sulla conclusione dell'affare, che altro non sembra che una sorta di provvigione mediatizia per aver messo in contatto i due soggetti"), fa emergere "inequivocabilmente l'aspetto di un'attività di intermediazione" per la quale è necessaria l'iscrizione presso la Camera di Commercio (parere 24 novembre 2016, n. 370305).

Nel caso di specie, relativo ad Homepal, i servizi non appaiono di supporto "esterno" all'attività autonoma delle parti, quanto di "messa in contatto" delle parti, con la conduzione "assistita" delle trattative finalizzate alla conclusione di un contratto di compravendita/locazione immobiliare, tanto più che il pagamento per i servizi resi è, in qualche misura, collegato anche alla conclusione dell'affare tra le parti.

Preso quindi atto del parere così come formulato, nella riunione dell'8/07 u.s. la Commissione di vigilanza, riesaminata con attenzione tutta la questione, ha concordato nel ritenere l'attività svolta da Homepal a Better Place s.r.l., come anche evidenziata dagli esposti in precedenza indicati, quale esercizio abusivo dell'attività di intermediazione immobiliare per il periodo antecedente al 17/01/2019, data di risoluzione della problematica amministrativa - sorta per incompatibilità del preposto abilitato all'esercizio dell'attività di intermediazione immobiliare - relativa alla nuova società Homepal Real Estate s.r.l..

La Commissione ha deciso pertanto di proporre alla Giunta l'adozione del conseguente provvedimento sanzionatorio, previsto dall'art. 8 della citata legge n. 39/1989, ossia la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa fra euro 7.500,00 e euro 15.000,00 con segnalazione alla competente Autorità di Polizia Locale del Comune di Monza per i relativi adempimenti previsti dalla legge n. 689/1981.

La Giunta, sentito il relatore, condividendo le considerazioni esposte dalla Commissione di vigilanza, all'unanimità,

d e l i b e r a

- 1) di adottare nei confronti di Homepal a Better Place s.r.l., con sede legale a Monza, via Volturno, 5 (Presidente del CdA: signor Andrea Lacalamita) il provvedimento sanzionatorio di esercizio abusivo dell'attività di intermediazione immobiliare, per il periodo antecedente al 17/01/2019, data di risoluzione della problematica amministrativa - sorta per incompatibilità del preposto abilitato all'esercizio dell'attività di intermediazione immobiliare - relativa alla nuova società Homepal Real Estate s.r.l.;
- 2) di conferire mandato all'U.O. Protesti, Ruoli ed Esami abilitanti di attivare il previsto procedimento sanzionatorio.

Protesti, Ruoli ed Esami abilitanti  
Responsabile del procedimento: G. Ghiandai

Milano, 22 luglio 2019  
Il Segretario: F.to Vasco

Il Presidente: F.to Sangalli

-----  
La presente deliberazione sarà pubblicata sul sito istituzionale - Albo camerale - dal 6 al 12 agosto 2019.

-----  
Copia conforme all'originale ad uso amministrativo

Il Responsabile  
Assistenza Organi Istituzionali  
(Maria Grazia Testa)