

Studio Legale Manzi e Associati

AVV. LUIGI MANZI
AVV. ANDREA MANZI
AVV. FEDERICA MANZI

DOTT. M. AUSILIATRICE FILIPPI

AVV. CARLO ALBINI
AVV. LUCA MAZZEO
AVV. GIANLUCA CALDERARA
AVV. GIUSEPPINA TANGA

AVV. ANDREA REGGIO D'ACI
AVV. FRANCESCA ROMANI
AVV. PAOLO CARUSO
AVV. GAIA STIVALI
AVV. LORENZO SERENI

Roma, 7 agosto 2015

Spett.le
Banca d'Italia
Via Nazionale n. 91
00184 Roma
Anticipata a mezzo PEC a:
bancaditalia@pec.bancaditalia.it

e p.c. Spett.le
Banca d'Italia
Via Cordusio n. 5
20123 Milano
Anticipata a mezzo PEC a:
milano@pec.bancaditalia.it

e p.c. Spett.le
Banca d'Italia
Dipartimento Vigilanza bancaria
e finanziaria
Via Nazionale n. 91
00184 Roma
Anticipata a mezzo PEC a:
tca@pec.bancaditalia.it
cgc@pec.bancaditalia.it



Oggetto: Integrazione all'esposto trasmesso a mezzo PEC in data 9 marzo 2015 in merito all'esercizio da parte di Unicredit Subito Casa S.p.A. e di

Intesa Sanpaolo Casa S.p.A. dell'attività di intermediazione immobiliare.

Spettabile Autorità,

con la presente si fa seguito all'esposto trasmessoVi a mezzo PEC in data 9 marzo 2015 - ad oggi rimasto privo di riscontro - con il quale la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali con sede in (00196) Roma, Piazzale Flaminio n.9, tel. 06.452.31.81, fax 06.967.000.20, PEC: presidenzanazionale@pec.fiaip.it, in persona del Presidente e legale rappresentante, Paolo Righi, oggi rappresentata dagli Avv.ti Luigi Manzi e Andrea Reggio d'Acì, ha inteso segnalare talune anomalie connesse all'ingresso da parte di Unicredit S.p.A. e Intesa San Paolo S.p.A. nel settore dell'intermediazione immobiliare attraverso la costituzione di proprie società controllate specificamente dedicate allo svolgimento di tale attività (UniCredit Subito Casa S.p.A e Intesa Sanpaolo Casa: società il cui capitale sociale, lo si rammenta, è interamente posseduto, rispettivamente, da Unicredit S.p.A. e da Intesa Sanpaolo S.p.A.; **all.1**).

In particolare, con la presente si intende integrare l'esposto di cui sopra e portare all'attenzione dell'Autorità nuovi ed ulteriori elementi nel frattempo acquisiti, i quali confermano che la presenza, all'interno di un medesimo gruppo bancario e spesso nei medesimi edifici, di imprese chiamate rispettivamente a svolgere attività bancaria e attività di intermediazione immobiliare determina una evidente commistione tra dette attività, da cui deriva una inevitabile lesione delle garanzie di indipendenza e di imparzialità che la Legge dispone a tutela dei consumatori e risparmiatori interessati a beneficiare delle prestazioni rientranti nell'una o nell'altra attività.

Al riguardo si evidenzia che le informazioni di natura patrimoniale, reddituale e finanziaria di cui dispone la banca e, di conseguenza, il Gruppo di società che fanno capo alla stessa, possono infatti creare situazioni di palese conflitto di interessi, tali da poter generare o agevolare un'influenza sul consumatore-correntista e rappresentare così una grave ingerenza sulle sue scelte di carattere patrimoniale ed un indebito condizionamento secondo la definizione riportata all'art. 18, lettera "l" del D.lgs.n.206/2005 ("*indebito condizionamento*": *lo sfruttamento di una posizione di potere rispetto al consumatore per esercitare una pressione, anche senza il ricorso alla forza fisica o la minaccia di tale*

ricorso, in modo da limitare notevolmente la capacità del consumatore di prendere una decisione consapevole”) al punto da indurlo ad assumere decisioni che, in un diverso contesto, non avrebbe assunto (art. 24 del D.lgs.n.206/2005 “E’ considerata aggressiva una pratica commerciale che, nella fattispecie concreta, tenuto conto di tutte le caratteristiche e circostanze del caso, mediante molestie, coercizione, compreso il ricorso alla forza fisica o indebito condizionamento, limita o è idonea a limitare considerevolmente la libertà di scelta o di comportamento del consumatore medio in relazione al prodotto e, pertanto, lo induce o è idonea ad indurlo ad assumere una decisione di natura commerciale che non avrebbe altrimenti preso.”)

Indebito condizionamento che ricorre, in particolare, quando l’impresa possa fare fulcro su una situazione necessitante, come una “*presumibile situazione di bisogno*” (così Tar Lazio, Roma, sez. I, n. 00449/2011) per indurre il cliente ad assumere una decisione di carattere patrimoniale che non avrebbe altrimenti preso.

Ad esempio, quanto più forte è la pressione della banca sul debitore per ottenere il rimborso dei crediti, tanto maggiore è la possibilità che il debitore/cliente finisca per orientarsi verso una scelta di “utilizzo” del proprio patrimonio immobiliare funzionale, non già alla ricerca della soluzione migliore e più concorrenziale sul mercato, ma a quella che implichi l’immediata compensazione del suo debito con la banca: i clienti “in sofferenza” della banca potrebbero cioè arrivare ad intendere che la “morsa” del recupero del credito della Banca sarà più lieve se affideranno la vendita del proprio immobile alle agenzie di proprietà della Banca stessa.

A ciò si aggiunga che la contiguità fisica tra agenzia immobiliare della banca e banca stessa, nonché l’appartenenza delle due ad un medesimo Gruppo societario, sono ulteriori elementi oggettivi che non possono essere ignorati e che contribuiscono a rendere palese il conflitto di interessi sopra accennato il quale, a propria volta, crea lo spazio per un ambiguo e strisciante potenziale condizionamento del consumatore-correntista.

Sul punto va segnalato che, secondo quanto da ultimo emerso, sembrerebbe che le società di intermediazione immobiliare costituite dalle banche qui considerate, siano fisicamente ubicate, tramite le proprie agenzie, proprio all'interno delle stesse filiali bancarie.

E' evidente, perciò, che anche la contiguità fisica tra agenzia immobiliare della banca e banca stessa, specie se associata a quell'ovvio e fisiologico scambio di informazioni di cui si è detto sopra, concernente, ad esempio, anche soltanto la esigenza del consumatore-correntista di acquisire liquidità attraverso la vendita sul libero mercato di un proprio immobile, crea le condizioni ambientali per una oggettiva limitazione della libera e serena espressione della volontà del consumatore-correntista.

Gli elementi fin qui evidenziati, specie quello relativo allo scambio di informazioni, assumono maggiore rilievo se poi si tiene conto del fatto che le nuove società appartenenti ai gruppi bancari considerati sembrano utilizzare addirittura il medesimo personale.

L'agenzia immobiliare UniCredit Subito Casa, ad esempio, è espressamente "soggetta a direzione e coordinamento da parte di UniCredit Spa" (all.2) ed il Sig. Massimo Costantino Macchitella risulta esserne il procuratore (come da allegato 1) ma è indicato contemporaneamente anche come Responsabile del settore Transactional & financing products del Gruppo Unicredit.

Né può valere l'eccezione che il Dott. Macchitella (peraltro privo del titolo abilitativo per svolgere l'attività di mediazione) rivesta un ruolo non operativo all'interno di UniCredit Subito Casa, essendone soltanto il procuratore, poiché non si riscontrano nell'ambito delle agenzie immobiliari figure estranee all'"agente immobiliare" stesso (ad eccezione del personale di segreteria) sia che eserciti l'attività in qualità di collaboratore, dipendente, legale rappresentante, preposto dell'agenzia poiché, come noto, non figurano, all'interno delle agenzie, "procuratori" con mansioni esclusivamente manageriali (e non operative) come risulterebbe essere nel caso, appunto del Dott. Macchitella.

L'attività promozionale e le iniziative pubblicitarie (all.3) che il Dott. Macchitella sembrerebbe sviluppare per favorire l'accesso ai mutui del Gruppo Unicredit (per il quale, lo si ribadisce, lo stesso opera sia in veste di Responsabile del settore Transactional & financing products che di procuratore di UniCredit Subito Casa) sono poi una spia evidente di come la sovrapposizione e la concentrazione delle due attività (mediazione immobiliare da una parte e attività creditizia dall'altra) nell'ambito di un medesimo Gruppo societario finisca per creare di fatto una situazione limitativa della concorrenza, oltre che condizionante per il consumatore-correntista che ne rimane destinatario.

Né si può dimenticare, sotto altro profilo, che la specificità dell'attività di mediazione sta in ciò, che il mediatore/agente immobiliare è terzo rispetto alle parti mediate, neutralmente rivolto a favorire l'incontro delle loro volontà in modo reciprocamente vantaggioso (art. 1754 cod. civ.).

Questa terzietà è presidiata da specifiche garanzie e comporta per gli agenti immobiliari un severo regime di incompatibilità e di divieti che sono diretti, per quanto qui interessa, ad escludere ogni connessione o interdipendenza fra attività bancaria e attività immobiliare (cfr. abrogazione dell'art. 2 D.p.r. 287/2000 ad opera del D.lgs.n.141/2010).

L'elemento perturbatore del sistema, quello che impedisce strutturalmente alla gestione di attività di intermediazione immobiliare da parte delle banche di essere conforme ai principi della libera concorrenza e della tutela del consumatore, è proprio il conflitto di interessi (e perciò l'assenza di terzietà) che vive l'agente immobiliare impiegato in agenzie – come UniCredit Subito Casa e Intesa Sanpaolo Casa – detenute dalle banche.

Come possono essere garantite la terzietà ed imparzialità, tipiche del mediatore, da parte di una società di intermediazione immobiliare come UniCredit Subito Casa Spa che è espressamente "soggetta a direzione e coordinamento da parte di UniCredit Spa"?

E non può certo bastare a sanare questa oggettiva *parzialità* (e a garantire il consumatore sotto il profilo della correttezza) la soggettiva dichiarazione

proveniente dai diretti interessati circa la separazione tra attività bancaria ed attività intermediaria.

Sotto un ulteriore profilo va osservato che gli elementi fin qui considerati chiariscono anche il fatto che l'iniziativa intrapresa dalle banche tende a creare le condizioni per una sostanziale deroga a quello che è il divieto di commistione tra la attività di mediazione immobiliare e quella di mediazione creditizia, come sancito a chiare lettere dal D.lgs 141/2010, la cui *ratio*, sarà bene ricordarlo, è quella (di stampo comunitario derivante dalla Direttiva 2008/48/CE) di tutela dei consumatori nell'accesso ai contratti di credito.

Occorre al riguardo ricordare che, con l'abrogazione dell'art. 2 D.P.R. 287/2000, il Legislatore nazionale ha chiaramente voluto annullare proprio quella interdipendenza tra mediazione immobiliare e mediazione creditizia che invece le banche sembrano cercare di ripristinare con le iniziative in esame .

Il D.lgs 141/2010, infatti, ha escluso che gli agenti immobiliari, strumentalmente alla propria attività, possano anche soltanto "segnalare" alle banche i loro clienti interessati all'accensione di un mutuo (cfr. modifica dell'art. 2 D.P.R. 287/2000 ad opera del D.lg.s.n.141/2010), mantenendo, al tempo stesso, il divieto per gli agenti immobiliari di esercitare qualunque altra attività imprenditoriale e professionale diversa da quella di mediazione, come previsto dall'art. 5, comma 3, della Legge 39/1989.

Non si comprende, quindi, come tali principi di rigida e netta separazione tra i due settori nonché di terzietà ed imparzialità del mediatore possano valere solo per i comuni intermediari immobiliari, ma non per le banche, che sono arrivate ad aprire, proprio accanto allo "sportello" della propria attività creditizia, quello della propria agenzia immobiliare, la quale, quindi, ben potrà agevolmente trovarsi nelle condizioni di svolgere *de facto* anche quella attività di mediazione creditizia che le è invece vietata dalla Legge, proprio a tutela del consumatore.

Anche l'attivazione da parte della banche di prodotti specificamente dedicati all'acquisto della casa tende a rafforzare l'interdipendenza di cui si è detto sopra.

Al riguardo, si richiama in primo luogo il servizio "Voucher Mutuo" appositamente creato da Unicredit Subito Casa S.p.A. "per i nostri Clienti con l'obiettivo di fornire uno strumento di analisi e valutazione della concedibilità del mutuo".

Più precisamente, nel "messaggio pubblicitario con finalità promozionale" che viene fatto circolare da Unicredit Subito Casa S.p.A. al fine di sponsorizzare tale servizio (all.4), si legge: "Sulla base delle informazioni da Lei fornite e grazie all'utilizzo di modelli avanzati di stima della capacità creditizia, elaboriamo in via esclusiva il 'Voucher Mutuo', che Le permette di avere la certezza della concedibilità del mutuo ancor prima di aver scelto la casa.

In particolare, il servizio Le offre la conferma circa la fattibilità finanziaria dell'operazione di finanziamento, a cui Lei potrà dare corso in qualsiasi momento nell'arco dei prossimi sei mesi, avendo la garanzia di tempi rapidi di erogazione.

Qualora Lei scegliesse una casa all'interno della vetrina immobiliare di UniCredit Subito Casa, la società di intermediazione immobiliare di UniCredit, Lei potrà contare su tempi rapidi di erogazione, grazie alla presenza per tutti gli immobili del 'Fascicolo Casa' che contiene la visura ipocatastale, l'attestato di prestazione energetica, nonché la perizia, gratuita e valida ai fini del mutuo ...".

Analogamente, sul sito internet di Unicredit S.p.A., alla voce "Voucher Mutuo", è riportato quanto segue (all.5): "Con il Voucher Mutuo puoi sapere quale sarà l'importo del mutuo che la banca ti può concedere.

Il Voucher costituisce una 'lettera di concedibilità', rilasciata dalla banca: puoi conoscere in qualsiasi momento l'importo di mutuo che la Banca può concederti sulla base dell'analisi condotta sulle tue informazioni anagrafiche, reddituali e patrimoniali ...".

Sembra evidente, sulla base della pubblicità allegata - nella quale viene evidenziato il collegamento tra il prodotto "Voucher mutuo" che dev'essere attivato nell'arco di soli sei mesi con la garanzia di tempi rapidi di erogazione del mutuo e la scelta dell'immobile da acquistare presso un'agenzia di UniCredit Subito Casa che garantisce la stessa rapidità di tempi - un approccio tale da persuadere il cliente ad accedere più facilmente al mutuo in caso di acquisto di una casa presso le agenzie immobiliari di proprietà della Banca, o viceversa, ad ottenere più facilmente sconti sulla intermediazione per l'acquisto di una casa, qualora stipulino un contratto di mutuo presso la relativa Banca.

Ancora, sul sito internet di Unicredit Subito Casa S.p.A, viene pubblicizzato il "Fascicolo Casa", descritto quale "servizio innovativo, proposto da UniCredit Subito Casa, per raccogliere tutta la documentazione del tuo immobile e presentarlo al meglio sul mercato" (all.6).

Si segnala, inoltre, anche la nuova soluzione "Carta d'identità del patrimonio immobiliare", quale strumento che permette al correntista una valutazione articolata del proprio portafoglio immobiliare (attività tipica degli agenti immobiliari) attraverso il semplice codice fiscale del cliente, il quale riceverà in un report la stima del valore dell'immobile, il grado di volatilità e di liquidabilità, nonché alcuni valori qualitativi utili all'eventuale proposizione di vendita a cui si accompagna l'"identificazione dei canali di vendita ottimali e suggerimento di nuove opportunità" (all. 7 e 7 bis).

Tutti questi prodotti sono nati contestualmente all'apertura da parte delle Banche delle proprie agenzie immobiliari allo scopo di fidelizzare il cliente-correntista, invitandolo evidentemente, in ultima analisi, all'acquisto o alla vendita di propri immobili, se del caso anche a fini di recupero di liquidità, attraverso e con l'ausilio delle agenzie immobiliare di proprietà della Banca (al riguardo non si può neppure escludere che l'iniziativa intrapresa dalle banche di aprire agenzie immobiliari possa comportare il rischio di un aggiramento del divieto del patto commissorio di cui all'art. 2744 del cod.civ. o di induzione verso accordi di *datio in solutum*.)

Sarebbe anche lecito chiedersi perché tali servizi non siano stati offerti dalle banche prima del loro ingresso nel settore dell'intermediazione immobiliare.

Ebbene, le circostanze sopra rappresentate non possono non confermare che – come segnalato nell'esposto precedentemente inviato a codesta Spettabile Autorità – lo svolgimento dell'attività creditizia e dell'attività di mediazione e intermediazione immobiliare da parte di soggetti appartenenti allo stesso gruppo bancario, tanto più se in luoghi contigui o di comune disponibilità, rischia effettivamente di agevolare un verosimile e prevedibile "scambio incrociato" di informazioni relative, ad esempio, alla posizione finanziaria e debitoria dei consumatori-correntisti, i quali, proprio in ragione di ciò, rischiano di trovarsi in situazioni nelle quali non saranno in grado di assumere "scelte consapevoli"

nella gestione del loro portafoglio immobiliare, nel senso sopra indicato.

Alla luce delle indicazioni integrative di cui sopra si rinnova l'invito a Codesta Spettabile Autorità a voler disporre, con l'ausilio dei mezzi *ex lege* concessi, gli opportuni approfondimenti tecnici ed i doverosi accertamenti fattuali, nonché a procedere all'adozione nei confronti di Unicredit S.p.A. – nonché di Intesa Sanpaolo S.p.A. – di qualsivoglia misura ritenuta idonea al fine di verificare la sussistenza in concreto ed in astratto delle anomalie e dei rischi segnalati, disponendo, ove in definitiva ritenuto, gli opportuni provvedimenti idonei a rimuovere ogni situazione di danno anche solo potenziale agli interessi del risparmiatore.

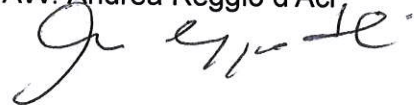
* * *

Restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento risultasse necessario e confidando in un sollecito riscontro, si porgono distinti saluti.

Avv. Luigi Manzi



Avv. Andrea Reggio d'Acì



F.I.A.I.P.

Il Presidente Nazionale

(Paolo Righi)

Si allegano:

1. Visura UniCredit Subito Casa S.p.a.
2. Estratto sito UniCredit Subito Casa S.p.a.
3. Intervista video del procuratore dell'agenzia "Unicredit Subito Casa", Dott. Massimo Costantino Macchitella (novembre 2014)

4. Volantino "Voucher Mutuo" UniCredit
5. Pubblicità dal sito UniCredit Subito Casa "Voucher mutuo"
6. Pubblicità dal sito UniCredit Subito Casa "Fascicolo Casa"
7. Articolo Repubblica del 29.09.14 e pubblicità dal sito UniCredit Subito Casa "Carta d'identità del patrimonio immobiliare"