

# MODELLO DI ORGANIZZAZIONE, GESTIONE E CONTROLLO AI SENSI DEL D.LGS. 8 GIUGNO 2001, N. 231

**Società:**

Immobiliare.it Mutui s.r.l.

**Sede legale:**

Via Curtatone n. 4/D,  
00185, Roma (RM)

<b>Data</b>	<b>Nota di revisione</b>	<b>Approvato dall'AU</b>
20.06.2023	EMISSIONE	20.06.2023
12.03.2025	AGGIORNAMENTO	10.04.2025

# PREAMBOLO

**Immobiliare.it Mutui S.r.l.** (“**Immobiliare.it Mutui**” o la “**Società**”) esercita l’attività di mediazione creditizia nei confronti del pubblico, specializzandosi sui prodotti di mutuo, attraverso l'utilizzo di siti web, piattaforme e app.

Immobiliare.it Mutui è iscritta nell’Elenco dei Mediatori Creditizi dell’Organismo Agenti e Mediatori (al n. M470), ed al Registro Unico degli Intermediari tenuto dall’IVASS (al n. E000726781).

Alla luce dell’attività svolta, la Società è fermamente consapevole dell’importanza prioritaria di agire in modo etico e rispettoso delle norme vigenti ed è attivamente impegnata a dare vita ad una cultura aziendale fondata su un sistema di valori forte e condiviso, attraverso il quale affermare la propria identità, valorizzando come propri punti di forza l’integrità e il rispetto delle diversità.

La Società ha elaborato e adottato il presente documento che, corredato dei suoi allegati, costituisce il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del Decreto Legislativo n. 231/2001 (“**Modello Organizzativo**”, “**Modello 231**” o “**Modello**”), con l’obiettivo prioritario di prevenire – o, quantomeno, mitigare – il rischio di commissione dei reati contemplati dal Decreto, attraverso un sistema di principi, regole di condotta e procedure organizzative e di controllo volte a salvaguardare la Società da comportamenti illeciti commessi al proprio interno.

Il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo prevede l’adozione di misure idonee a preservare l’osservanza di principi di correttezza e trasparenza nell’assunzione delle decisioni, la sussistenza di controlli preventivi e successivi che consentano di individuare e prevenire condotte illecite o sintomatiche di propositi illeciti conseguiti nell’esercizio dell’attività sociale e, più in generale, situazioni di rischio o conflitto rispetto ai valori etici e principi di condotta enunciati nel presente Modello.

Immobiliare.it Mutui sarà lieta di fornire eventuali delucidazioni in merito ai contenuti del presente Modello Organizzativo.

0. DEFINIZIONI .....	9
LIBRO I - PARTE GENERALE .....	11
1. Il Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231: cenni normativi.....	11
1. La responsabilità amministrativa degli Enti: quadro legislativo di riferimento e sua evoluzione.....	11
2. L'adozione e l'attuazione di un Modello di organizzazione, gestione e controllo quale esimente della responsabilità amministrativa da reato. ....	12
3. Le fattispecie di Reato Presupposto. ....	13
4. Le sanzioni previste.....	16
a. La sanzione pecuniaria.....	16
b. La sanzione interdittiva.....	18
c. La pubblicazione della sentenza.....	19
d. La confisca .....	19
5. I reati commessi all'estero.....	19
6. Responsabilità dell'ente e vicende modificative.....	20
2. La Società e il suo sistema di controllo interno.....	21
1. Il sistema di <i>governance</i> aziendale. ....	21
2. Principi generali di controllo interno.....	23
2.2.1 Controllo di primo livello – c.d. controllo di linea .....	23
2.2.2. Controllo di secondo livello – c.d. controllo dei rischi .....	25
5.3 Controllo di terzo livello – c.d. internal audit/di revisione interna .....	27
3. Esternalizzazione delle attività .....	28
4. Rappresentanza in giudizio dell'Ente e nomina del difensore di fiducia .....	28
3. La struttura del Modello di organizzazione, gestione e controllo.....	29
1. Finalità e funzioni.....	29
2. I Destinatari.....	29
3. La struttura. ....	30
4. Presupposti. ....	30
5. Elementi fondamentali. ....	31
6. Individuazione delle attività sensibili.....	31
4. Organismo di Vigilanza.....	32
1. Poteri e funzioni dell'organismo di vigilanza. ....	32
2. Cause di ineleggibilità, decadenza e revoca dell'Organismo di vigilanza .....	34
3. Flussi informativi nei confronti dell'Organismo di Vigilanza .....	34
4. Whistleblowing.....	35
5. Sistema sanzionatorio .....	37
1. Misure adottabili nei confronti dei lavoratori dipendenti.....	37
a) Biasimo inflitto verbalmente.....	37
b) Biasimo inflitto per iscritto.....	37
c) Multa .....	38

d)	Sospensione dalla retribuzione e dal servizio per un periodo non superiore a 10 giorni .....	38
e)	Licenziamento senza preavviso.....	38
2.	Misure adottabili nei confronti dei Dirigenti. ....	38
3.	Misure adottabili nei confronti dell'Amministratore Unico e del Sindaco Unico.....	38
4.	Misure adottabili nei confronti dei membri dell'Organismo di Vigilanza. ....	39
5.	Misure adottabili nei confronti di collaboratori esterni, professionisti, consulenti. ....	39
6.	Diffusione, adozione e aggiornamento del Modello organizzativo.....	39
1.	Diffusione del Modello 231/01 e formazione del personale. ....	39
7.	Adozione del Modello 231/01. ....	40
8.	Aggiornamento del Modello 231/01.....	40
LIBRO II - PARTE SPECIALE.....		42
0.	Introduzione alla Parte Speciale.....	42
SEZIONE 1 – REGOLE DI COMPORTAMENTO E PRINCIPI GENERALI.....		42
1.	Principi generali e regole comuni.....	42
2.	Principi generali di controllo .....	42
3.	Principi generali per il conferimento di deleghe e procure .....	43
4.	Procedure preventive.....	44
4.1.	Procedura per la gestione delle risorse finanziarie .....	44
4.1.1.	Obiettivi.....	44
4.1.2.	Principi e regole di comportamento .....	45
4.2	Procedura per la gestione delle risorse finanziarie per attività di <i>marketing, sponsoring</i> e pubblicità....	46
I principi e le regole di condotta della presenta procedura di applicano: .....		46
4.2.1.	Obiettivi.....	46
4.2.2.	Principi e regole di comportamento .....	46
4.3.	Procedura per la gestione degli acquisti e dei pagamenti e per la registrazione delle fatture.....	46
I principi e le regole di condotta della presenta procedura di applicano: .....		46
4.3.1.	Obiettivi.....	46
4.3.2.	Principi e regole di comportamento .....	47
4.4.	Procedura per i rimborsi spese .....	47
4.4.1.	Obiettivi.....	47
4.4.2.	Principi e regole di comportamento.....	47
4.5.	Procedura per la gestione degli omaggi e delle altre liberalità.....	48
4.5.1.	Obiettivi.....	48
4.5.2.	Principi e regole di comportamento.....	48
4.6.	Procedura per la selezione e la gestione dei rapporti con i fornitori.....	49
4.6.1.	Obiettivi.....	49
4.6.2.	Principi e regole di comportamento .....	50
4.7.	Procedura per la predisposizione del bilancio e dei documenti contabili .....	50
4.7.1.	Obiettivi.....	51

4.7.2. Principi e regole di comportamento .....	51
SEZIONE II - REGOLE DI COMPORTAMENTO E PRINCIPI FINALIZZATI ALLA PREVENZIONE DEI SINGOLI REATI PRESUPPOSTO .....	52
PARTE SPECIALE A.....	52
Reati contro la Pubblica Amministrazione .....	52
1. LE FATTISPECIE DI REATO PRESUPPOSTO .....	52
2. I REATI PRESUPPOSTO .....	57
3. LE ATTIVITÀ SENSIBILI .....	58
4. DESTINATARI DELLA PARTE SPECIALE A.....	59
5. PRINCIPI GENERALI DI COMPORTAMENTO .....	59
5.1. Regole di condotta.....	59
5.2. Divieti.....	60
6. PROTOCOLLI SPECIFICI.....	62
6.1. Gestione dei rapporti con la PA nel contesto degli Iter Autorizzativi.....	62
6.2. Visite Ispettive .....	63
6.3. Gestione degli omaggi .....	64
6.4. Gestione delle liberalità .....	64
6.5. Partecipazione a procedure di gara o negoziazione indette dalla PA.....	65
7. FLUSSI INFORMATIVI VERSO L'ODV .....	66
Parte Speciale B .....	67
Reati Societari.....	67
1. LE FATTISPECIE DI REATO PRESUPPOSTO .....	67
2. I REATI PRESUPPOSTO RILEVANTI.....	71
3. LE ATTIVITA' SENSIBILI.....	71
4. DESTINATARI DELLA PARTE SPECIALE B.....	72
5. PRINCIPI GENERALI DI COMPORTAMENTO .....	72
5.1. Regole di condotta.....	72
5.2. Divieti.....	72
6. PROTOCOLLI SPECIFICI .....	74
6.1. Gestione delle operazioni con parti correlate.....	74
7. FLUSSI INFORMATIVI VERSO L'ODV .....	75
PARTE SPECIALE C.....	77
Reati di omicidio colposo e lesioni colpose gravi o gravissime, commessi con violazione delle norme a tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro .....	77
1. LE FATTISPECIE DI REATO PRESUPPOSTO .....	77
2. I REATI PRESUPPOSTO RILEVANTI .....	77
3. LE ATTIVITA' SENSIBILI.....	78
4. DESTINATARI DELLA PARTE SPECIALE C .....	79
5. PRINCIPI GENERALI DI COMPORTAMENTO.....	79
5.1. Regole di condotta.....	79

5.2. Divieti.....	80
6. PROTOCOLLI SPECIFICI.....	81
6.1.....	81
Individuazione, valutazione e mitigazione dei rischi.....	81
6.2. Controlli in materia di tutela della salute e sicurezza sul lavoro.....	82
6.3. Monitoraggio dell’attuazione della normativa in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro da parte dell’OdV .....	82
7. FLUSSI INFORMATIVI VERSO L’ODV .....	83
PARTE SPECIALE D.....	84
Ricettazione, riciclaggio e impiego di denaro, beni o utilità di provenienza illecita, nonché autoriciclaggio .....	84
1. LE FATTISPECIE DI REATO PRESUPPOSTO .....	84
2. I REATI PRESUPPOSTO RILEVANTI.....	85
3. LE ATTIVITA’ SENSIBILI.....	85
4. I DESTINATARI DELLA PARTE SPECIALE D .....	85
5. PRINCIPI GENERALI DI COMPORTAMENTO .....	85
5.1. Regole di condotta.....	85
5.2. Divieti.....	86
6. PROTOCOLLI PREVENTIVI .....	87
6.1. Adeguata verifica della clientela .....	87
6.2. Obbligo di conservazione documentale.....	89
6.3. Obbligo di segnalazione di operazione sospetta.....	89
6.3.1. Indicatori di anomalia .....	90
6.4. Obbligo di astensione .....	91
6.5 Finanziamento del terrorismo.....	91
7. FLUSSI INFORMATIVI VERSO L’ODV .....	91
Parte Speciale E.....	93
Reati Tributari.....	93
1. LE FATTISPECIE DI REATO PRESUPPOSTO .....	93
2. I REATI PRESUPPOSTO RILEVANTI.....	95
3. LE ATTIVITÀ SENSIBILI .....	96
4. DESTINATARI DELLA PARTE SPECIALE E.....	96
5. PRINCIPI GENERALI DI COMPORTAMENTO .....	97
5.1. Regole di condotta.....	97
5.2. Divieti.....	98
6. PROTOCOLLI SPECIFICI.....	98
6.1. Regole di condotta per la prevenzione del reato di dichiarazione fraudolenta mediante uso di fatture o altri documenti per operazioni inesistenti (art. 2, D. Lgs. 74/2000) .....	98
6.1.1. Regole di condotta per la prevenzione di operazioni oggettivamente inesistenti.....	98
6.1.2. Regole di condotta per la prevenzione di operazioni soggettivamente inesistenti .....	99
6.1.3. Regole di condotta per la prevenzione della c.d. sovrapproduzione.....	100

6.2. Regole di condotta per la prevenzione del reato di dichiarazione fraudolenta mediante altri artifici (art. 3, D. Lgs. 74/2000).....	100
6.3. Regole di condotta per la prevenzione del reato di emissione di fatture o altri documenti per operazioni inesistenti (art. 8, D. Lgs. 74/2000) .....	101
6.4. Regole di condotta per la prevenzione del reato di occultamento o distruzione di documenti contabili (art. 10, D. Lgs. 74/2000) .....	101
6.5. Regole di condotta per la prevenzione del reato di sottrazione fraudolenta al pagamento di imposte (art. 11, D.lgs. 74/2000).....	102
6.6. Procedura di valutazione della coerenza dei dati anagrafici – contabili – contrattuali in sede di esecuzione delle prestazioni .....	102
6.6. Ulteriori procedure preventive applicabili .....	103
7. FLUSSI INFORMATIVI VERSO L’ODV .....	103
PARTE SPECIALE F .....	104
Impiego di cittadini di paesi terzi il cui soggiorno è irregolare.....	104
1. PREMESSA .....	104
2. LE FATTISPECIE DI REATO PRESUPPOSTO .....	105
3. I REATI PRESUPPOSTO RILEVANTI.....	106
4. LE ATTIVITÀ SENSIBILI .....	106
6. DESTINATARI DELLA PARTE SPECIALE F .....	106
7. PRINCIPI GENERALI DI COMPORTAMENTO .....	106
6.1. Regole di condotta.....	106
6.2. Divieti.....	107
8. FLUSSI INFORMATIVI VERSO L’ODV .....	107
PARTE SPECIALE G.....	108
Delitti informatici e trattamento illecito di dati .....	108
1. LE FATTISPECIE DI REATO PRESUPPOSTO .....	108
2. I REATI PRESUPPOSTO RILEVANTI.....	110
3. LE ATTIVITÀ SENSIBILI .....	111
4. DESTINATARI DELLA PARTE SPECIALE G.....	111
5. PRINCIPI GENERALI DI COMPORTAMENTO.....	111
6.1. Regole di condotta.....	111
5.2. Divieti.....	112
FLUSSI INFORMATIVI VERSO L’ODV .....	113
6.....	113
Parte Speciale H.....	114
Delitti di criminalità organizzata .....	114
1. LE FATTISPECIE DI REATO PRESUPPOSTO .....	114
2. I REATI PRESUPPOSTO RILEVANTI .....	115
3. LE ATTIVITA’ SENSIBILI.....	115
4. DESTINATARI DELLA PARTE SPECIALE H.....	115

5. PRINCIPI GENERALI DI COMPORTAMENTO .....	116
5.1. Regole di condotta.....	116
6. PROTOCOLLI SPECIFICI DI COMPORTAMENTO .....	117
7. FLUSSI INFORMATIVI VERSO L'ODV .....	117
Parte Speciale I.....	118
Delitti contro l'industria e il commercio .....	118
5. LE FATTISPECIE DI REATO PRESUPPOSTO .....	118
6. I REATI PRESUPPOSTO RILEVANTI .....	120
7. LE ATTIVITA' SENSIBILI.....	120
8. DESTINATARI DELLA PARTE SPECIALE I .....	121
9. PRINCIPI GENERALI DI COMPORTAMENTO.....	121
10. FLUSSI INFORMATIVI VERSO L'ODV .....	122
Parte Speciale L .....	123
Reati contro la violazione del diritto d'autore .....	123
1.LE FATTISPECIE DI REATO PRESUPPOSTO .....	123
2. I REATI PRESUPPOSTO RILEVANTI .....	124
3. LE ATTIVITA' SENSIBILI.....	124
4. DESTINATARI DELLA PARTE SPECIALE L.....	124
5. PRINCIPI GENERALI DI COMPORTAMENTO.....	125
5.1. Regole di condotta.....	125
5.2. Divieti.....	126
6. PROTOCOLLI SPECIFICI DI CONDOTTA.....	126
11. FLUSSI INFORMATIVI VERSO L'ODV .....	128
Parte Speciale M.....	129
Delitti contro l'amministrazione della giustizia.....	129
1. LA FATTISPECIE DI REATO PRESUPPOSTO .....	129
2. LE ATTIVITA' SENSIBILI.....	129
3. I DESTINATARI DELLA PARTE SPECIALE M .....	129
4. PRINCIPI GENERALI DI COMPORTAMENTO.....	129
5. FLUSSI INFORMATIVI VERSO L'ODV .....	130
Parte speciale N.....	131
Delitti con finalità di terrorismo o di eversione dell'ordine democratico.....	131
1. LE FATTISPECIE DI REATO PRESUPPOSTO.....	131
2. I REATI PRESUPPOSTO RILEVANTI .....	131
3. LE AREE SENSIBILI .....	132
4. I DESTINATARI DELLA PARTE SPECIALE N.....	132
5. PRINCIPI GENERALI DI CONDOTTA.....	132
6. PROTOCOLLI SPECIFICI DI CONDOTTA.....	133
7. FLUSSI INFORMATIVI VERSO L'ODV .....	133

---

## 0. DEFINIZIONI

---

**“Immobiliare.it Mutui” o “la Società”**: Immobiliare.it Mutui S.r.l. registrata alla CCIAA di Roma, codice fiscale 14068211003 e numero REARM-1494309;

**“Amministratore Unico”**: così come risultante da Visura aggiornata della Società;

**“Attività sensibile”**: Attività nel cui ambito possono essere commessi reati rilevanti ai sensi del d.lgs. 231/01;

**“Codice Etico”**: Codice etico e di condotta adottato da Immobiliare.it Mutui;

**“D. Lgs. n. 231/01” o “Decreto 231” o “il Decreto”**: Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231, recante *“Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'articolo 11 della legge 29 settembre 2000, n. 300”*;

**“D. Lgs. 24/2023” o “Decreto Whistleblowing”**: il Decreto Legislativo 10 marzo 2023, n. 24 recante *l’“Attuazione della direttiva (UE) 2019/1937 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23 ottobre 2019, riguardante la protezione delle persone che segnalano violazioni del diritto dell’Unione e recante disposizioni riguardanti la protezione delle persone che segnalano violazioni delle disposizioni normative nazionali”*;

**“Destinatari”**: Tutti coloro che all’interno della Società rivestono funzioni di rappresentanza, amministrazione e direzione, i soggetti sottoposti alla direzione o alla vigilanza dei primi e tutti i dipendenti (per tali intendendosi coloro che sono legati alla Società da un rapporto di lavoro subordinato), i membri degli Organi sociali non già ricompresi nei soggetti precedentemente elencati, nonché tutti i terzi esterni alla Società (per tali intendendosi, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, i fornitori, i consulenti, i professionisti, i lavoratori autonomi o parasubordinati, i *partner* commerciali, gli incaricati della revisione contabile) che agiscono per conto della Società nell’ambito delle attività di cui al presente Modello 231;

**“Dipendenti”**: tutti i dipendenti di Immobiliare.it Mutui (compresi i dirigenti);

**“Ente”**: Ente di cui all’art. 1, c. 2, D. Lgs. n. 231/01, ossia ente fornito di personalità giuridica, società e associazione anche priva di personalità giuridica;

**“Linee guida di Confindustria”**: Linee guida per la costruzione dei modelli di organizzazione, gestione e controllo ex D. Lgs. 231 del 2001 elaborate da Confindustria il 7 marzo 2002, come da ultimo aggiornate nella versione di giugno 2021;

**“Modello 231”**: Il modello di cui all’art. 6, c. 1, *lett. a)* del D. Lgs. n. 231/01, ossia un modello di organizzazione e gestione inteso e idoneo a prevenire i reati rilevanti;

**“Organismo di Vigilanza” o “OdV”**: Organismo di cui all’art. 6, c. 1, *lett. b)* del D. Lgs. n. 231/01, ossia un organismo dell’Ente dotato di autonomi poteri di iniziativa e controllo che ha il compito di vigilare sul funzionamento e sull’osservanza del Modello 231 e di curarne l’aggiornamento;

**“Reato Rilevante” o “Reato presupposto”**: Reato di cui alla Sezione II del D. Lgs. n. 231/01, commesso dai Soggetti Apicali o dai Soggetti Sottoposti e da cui può derivare la Responsabilità Amministrativa dell’Ente;

**“Responsabilità Amministrativa dell’Ente”**: Responsabilità amministrativa dell’Ente derivante da uno o più Reati Rilevanti, come disciplinata dal D. Lgs. n. 231/01;

**“Sistema disciplinare”**: Definisce le sanzioni applicabili in caso di violazione del Modello 231;

**“Soggetto Apicale”**: Soggetto di cui all’art. 5, c. 1, *lett. a)* D. Lgs. n. 231/01, ossia il soggetto che riveste funzioni di rappresentanza, amministrazione o direzione dell’Ente o di sue unità organizzative dotate di autonomia finanziaria e funzionale, nonché soggetto che esercita *de facto* il controllo dell’Ente;

**“Soggetto Sottoposto”**: Soggetto di cui all’art. 5, c. 1, *lett. b)* D. Lgs. n. 231/01, ossia coloro che sono

assoggettati alla direzione o alla vigilanza dei Soggetti Apicali;

**“Soggetto terzo”**: Terzo esterno alla Società (per tali intendendosi, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, i fornitori, i consulenti, i professionisti, i lavoratori autonomi o parasubordinati, i *partner* commerciali, gli incaricati della revisione contabile) che agisce per conto della Società nell’ambito delle attività di cui al presente Modello 231.

---

---

## LIBRO I - PARTE GENERALE

---

---

---

### 1. Il Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231: cenni normativi

---

---

#### 1. La responsabilità amministrativa degli Enti: quadro legislativo di riferimento e sua evoluzione.

L'adozione del D. Lgs. n. 231/01, in esecuzione dell'art. 11 della Legge 29 settembre 2000 n. 300 (*"Delega al Governo per la disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche e degli enti privi di personalità giuridica"*) si inserisce in un processo di ratifica ed esecuzione di alcune Convenzioni internazionali a cui l'Italia aveva da tempo aderito, in particolare:

- la Convenzione di Bruxelles del 26 luglio 1995, elaborata in base all'articolo K.3 del trattato sull'Unione europea relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;
- la Convenzione di Bruxelles del 26 maggio 1997, elaborata sulla base dell'articolo K.3, paragrafo 2, lettera c) del trattato sull'Unione europea relativa alla lotta contro la corruzione nella quale sono coinvolti funzionari delle Comunità europee o degli Stati membri dell'Unione europea;
- la Convenzione OCSE del 17 dicembre 1997 sulla lotta alla corruzione di pubblici ufficiali stranieri nelle operazioni economiche internazionali.

Tali convenzioni dispongono, fra l'altro, l'introduzione negli ordinamenti dei paesi firmatari di sistemi di responsabilità sanzionatoria amministrativa degli enti.

Il D. Lgs. 231/01 ha introdotto nell'ordinamento italiano un regime di responsabilità amministrativa a carico degli enti (da intendersi come società di persone, società di capitali quotate e non quotate, associazioni riconosciute o non riconosciute, cooperative, consorzi, ecc.) in relazione a particolari e specifiche (*rectius*: tassative) fattispecie di reato commesse nell'interesse o a vantaggio degli Enti stessi da soggetti in posizione apicale o da soggetti sottoposti alla direzione o vigilanza di costoro.

Più specificamente, si tratta di una nuova forma di responsabilità, formalmente denominata amministrativa, ma sostanzialmente a carattere afflittivo-penale, a carico di società, associazioni ed enti in genere, prevista per i titoli di reato elencati nel D. Lgs. 231/01, commessi nel loro interesse o vantaggio da un soggetto che ricopra al loro interno funzioni apicali o subordinate (art. 5, c. 1, D. Lgs. 231/01). Esorbita invece dalla responsabilità amministrativa dell'ente l'ipotesi in cui soggetti apicali o sottoposti abbiano commesso reati rilevanti agendo esclusivamente nell'interesse proprio o di terzi (art. 5, c. 2, D. Lgs. 231/01).

Oltre all'esistenza degli elementi oggettivi e soggettivi sopra descritti, il D. Lgs. 231/01 richiede anche l'accertamento della colpevolezza dell'ente, al fine di poterne affermare la responsabilità. Tale

requisito è riconducibile alla c.d. “colpa di organizzazione”, da intendersi come la mancata adozione, da parte dell’ente medesimo, di misure adeguate a prevenire la commissione dei reati rilevanti da parte dei soggetti individuati dal D. Lgs. 231/01.

A norma del D. Lgs. n. 231/01 possono dunque coesistere:

- la responsabilità penale del soggetto apicale o del soggetto sottoposto che ha commesso materialmente il reato;
- la responsabilità amministrativa dell’ente, derivante dalla mancata adozione o dall’incorretta attuazione di misure idonee e adeguate alla prevenzione dei Reati Rilevanti, misure che sono oggetto del modello 231/01.

Di norma, entrambe le fonti di responsabilità sopra indicate sono oggetto di accertamento nell’ambito dello stesso procedimento penale (art. 36, c. 1, D. Lgs. 231/01). Tuttavia, occorre osservare che la responsabilità dell’ente permane anche nel caso in cui la persona fisica autrice del reato non sia identificata o non risulti punibile, nonché qualora il reato si estingua per una causa diversa dall’amnistia.

La responsabilità dell’ente può ricorrere anche nel caso in cui il reato presupposto si configuri nella forma del tentativo (art. 26 D. Lgs. 231/01), vale a dire quando il soggetto agente compie atti idonei diretti in modo non equivoco a commettere il delitto e l’azione non si compie o l’evento non si verifica. In seguito all’adozione del D. Lgs. 231/01, alcuni interventi normativi hanno aggiornato e ampliato il novero dei reati rilevanti. Allo stato attuale, alle ipotesi originariamente previste di reati contro la pubblica amministrazione, sono state progressivamente aggiunte eterogenee fattispecie di reato che ricoprono potenzialmente tutti i campi di attività di un ente collettivo (v. *amplius infra* § 1.2. – Parte Generale).

## **2. L’adozione e l’attuazione di un Modello di organizzazione, gestione e controllo quale esimente della responsabilità amministrativa da reato.**

Al centro del D. Lgs. n. 231/01 vi è il modello di organizzazione, gestione e controllo dell’attività svolta dall’Ente, contenente misure tese a prevenire la commissione di Reati Rilevanti. Grazie all’adozione di tale strumento, al sussistere di determinate condizioni l’ente può andare esente da responsabilità.

Il dettato del D. Lgs. n. 231/01 fornisce specifiche indicazioni in merito al contenuto di un Modello di Organizzazione. Vale a dire:

1. l’individuazione delle attività dell’ente nel cui ambito possono essere commessi reati rilevanti (art. 6, c. 2, lett. *a*) D. Lgs. 231/01);
2. la previsione di specifici “protocolli” di programmazione circa la formazione e l’attuazione delle decisioni dell’ente in relazione ai reati da prevenire (art. 6, c. 2, lett. *b*), D. Lgs. 231/01);
3. l’individuazione delle modalità di gestione delle risorse finanziarie idonee ad impedire la commissione di reati rilevanti (art. 6, c. 2, lett. *c*), D. Lgs. 231/01);
4. la previsione di obblighi di informazione nei confronti dell’Organismo di Vigilanza (art. 6, c. 2, lett. *d*), D. Lgs. 231/01);
5. l’introduzione di un sistema disciplinare idoneo a sanzionare il mancato rispetto delle misure indicate nel Modello Organizzativo (art. 6, c. 2, lett. *e*), D. Lgs. 231/01);

Il Modello esime da responsabilità amministrativa l'ente al sussistere delle seguenti condizioni:

5. in caso di commissione di reati rilevanti ad opera di Soggetti Apicali, se è dimostrato che:
  - a. l'organo dirigente ha adottato ed efficacemente attuato, prima della commissione del fatto, un modello di organizzazione, gestione e controllo idoneo a prevenire reati della specie di quello verificatosi (art. 6, c. 1, lett. a), D. Lgs. 231/01);
  - b. il compito di vigilare sul funzionamento e l'osservanza del modello, nonché di proporne l'aggiornamento, è stato affidato ad un organismo dell'ente dotato di autonomi poteri di iniziativa e controllo (c.d. Organismo di Vigilanza) (art. 6, c. 1, lett. b), D. Lgs. 231/01);
  - c. la commissione di un Reato Rilevante è avvenuta eludendo fraudolentemente il modello (art. 6, c. 1, lett. c), D. Lgs. 231/01);
  - d. non vi è stata omessa o insufficiente vigilanza da parte dell'Organismo di Vigilanza (art. 6, c. 1, lett. d), D. Lgs. 231/01).
6. in caso di commissione di Reati Rilevanti a opera di Soggetti Sottoposti alla direzione o vigilanza dei Soggetti Apicali, se è dimostrato che:
  - a. il modello, adottato prima della commissione del reato, è stato efficacemente attuato (art. 7, c. 2, D. Lgs. 231/01); ove per efficace attuazione si intende l'adozione di tutte le seguenti misure da parte dell'Ente:
    - i. verifiche periodiche sulla concreta attuazione e osservanza del modello (art. 7, c. 4, lett. a), D. Lgs. 231/01);
    - ii. modifiche al modello in caso di significative violazioni dello stesso, in caso di mutamenti dell'organizzazione o in caso di mutamento dell'attività dell'ente (art. 7, c. 4, lett. a), D. Lgs. 231/01);
    - iii. implementazione di un sistema disciplinare che scoraggi efficacemente la violazione del modello (art. 7, c. 4, lett. b), D. Lgs. 231/01).

### **3. Le fattispecie di Reato Presupposto.**

I reati dal cui compimento può derivare la responsabilità amministrativa dell'ente sono espressamente richiamati dal D. Lgs. 231/01 e successive modifiche e integrazioni. In questa sede si elencano quindi i reati suddivisi per categorie, rimandando all'Allegato 2 "Catalogo Reati 231" del presente documento per l'analisi dettagliata delle singole fattispecie:

- A)** "Indebita percezione di erogazioni, truffa in danno dello Stato o di un ente pubblico o dell'Unione europea o per il conseguimento di erogazioni pubbliche, frode informatica in danno dello Stato o di un ente pubblico e frode nelle pubbliche forniture (di seguito, insieme ai reati di "Peculato, indebita destinazione di denaro o cose mobili, concussione, induzione indebita a dare o promettere utilità, corruzione", "Reati contro la Pubblica Amministrazione") (artt. 24 e 25 D. Lgs. 231/01)<sup>3</sup>;
- B)** "Delitti informatici e trattamento illecito di dati" (art. 24-bis D. Lgs. 231/01)<sup>4</sup>;
- C)** "Delitti di criminalità organizzata" (art. 24-ter D. Lgs. 231/01)<sup>5</sup>;
- D)** "Reati di falsità in monete, in carte di pubblico credito, in valori di bollo e in strumenti o segni di riconoscimento" (art. 25-bis D. Lgs. 231/01)<sup>6</sup>;

- E)** “Delitti contro l’industria e il commercio” (art. 25-*bis*.1 D. Lgs. 231/01)<sup>7</sup>;
- F)** “Reati societari” (art. 25-*ter* D. Lgs. 231/01)<sup>8</sup>;
- G)** “Delitti commessi con finalità di terrorismo o di eversione dell’ordine democratico previsti dal codice penale e dalle leggi speciali” (art. 25-*quater* D. Lgs. 231/01)<sup>9</sup>;
- H)** “Pratiche di mutilazione degli organi genitali femminili” (art. 25-*quater*.1 D. Lgs. 231/01)<sup>10</sup>;
- I)** “Delitti contro la personalità individuale” (art. 25-*quinquies* D. Lgs. 231/01)<sup>11</sup>;
- J)** “Reati di abuso di mercato” (art. 25-*sexies* D. Lgs. 231/01)<sup>12</sup>;
- K)** “Reati di omicidio colposo e lesioni colpose gravi o gravissime commessi in violazione della normativa sulla tutela della salute e sicurezza sul lavoro” (art. 25-*septies* D. Lgs. 231/01)<sup>13</sup>;
- L)** “Reati in materia di ricettazione, riciclaggio e impiego di denaro, beni o utilità di provenienza illecita, nonché autoriciclaggio” (art. 25-*octies* D. Lgs. 231/2001)<sup>14</sup>;
- M)** “Delitti in materia di strumenti di pagamento diversi dai contanti e trasferimento fraudolento di valori” (art. 25-*octies*.1 D. Lgs. 231/01)<sup>15</sup>;
- N)** “Delitti in materia di violazione del diritto d’autore” (art. 25-*novies* D. Lgs. 231/2001)<sup>16</sup>;
- O)** “Reati di induzione a non rendere dichiarazioni o a rendere dichiarazioni mendaci all’autorità giudiziaria” (art. 25-*decies* D. Lgs. 231/01)<sup>17</sup>;
- P)** “Reati ambientali” (art. 25-*undecies* D. Lgs. 231/01)<sup>18</sup>;
- Q)** “Impiego di cittadini di paesi terzi il cui soggiorno è irregolare” (art. 25-*duodecies* D. Lgs. 231/01)<sup>19</sup>;
- R)** “Reati di razzismo e xenofobia” (art. 25-*terdecies* D. Lgs. 231/01)<sup>20</sup>;
- S)** “Reati di frode in competizioni sportive, esercizio abusivo di gioco o di scommessa e giochi d'azzardo esercitati a mezzo di apparecchi vietati” (art. 25-*quaterdecies* D. Lgs. 231/01)<sup>21</sup>;
- T)** “Reati transnazionali”<sup>22</sup>;
- U)** “Reati tributari” (art. 25-*quingiesdecies* D. Lgs. 231/01)<sup>23</sup>;

<sup>3</sup> Articolo 24 modificato dal D. Lgs. 75/2020 e da ultimo dal d.l. 105/2023, convertito dalla l. n. 137/2023. Articolo 25 modificato dalla l. n. 190/2012, dalla l. n. 3/2019, dal D. Lgs. n. 75/2020, dalla L. 112/2024 e dalla l. n. 114/2024.

<sup>4</sup> Articolo aggiunto dalla l. n. 48/2008 e integrato dalla l. n. 133/2019.

<sup>5</sup> Articolo aggiunto dalla l. n. 94/2009 e modificato dalla l. n. 69/2015.

<sup>6</sup> Articolo aggiunto dal d.l. n. 350/2001, convertito in l. n. 409/2001, modificato ulteriormente dalla l. n. 99/2009 e dal D. Lgs. 125/2016.

<sup>7</sup> Articolo aggiunto dalla l. n. 99/2009.

<sup>8</sup> Articolo aggiunto dal D. Lgs. n. 61/2002, modificato dalla l. n. 190/2012, dalla l. n. 69/2015, dal D. Lgs. n.38/2017 e dal D. Lgs. n. 19/2023.

<sup>9</sup> Articolo aggiunto dalla l. n. 7/2003.

<sup>10</sup> Articolo aggiunto dalla l. n. 7/2006.

<sup>11</sup> Articolo aggiunto dalla l. n. 228/2003, come da ultimo modificato dalla l. n. 199/2016.

<sup>12</sup> Articolo aggiunto dalla legge n. 62/2005.

<sup>13</sup> Articolo aggiunto dalla l. n. 123/2007 e successivamente sostituito dalla l. 81/2008.

<sup>14</sup> Articolo aggiunto dal D. Lgs. n. 231/2007; modificato dalla l. n. 186/2014 e dal D. Lgs. n. 195/2021.

<sup>15</sup> Articolo aggiunto dal D. Lgs. 184/2021 e modificato dalla l. n. 137/2023.

<sup>16</sup> Articolo aggiunto dalla l. n. 99/2009 e modificato dalla l. n. 93/202.

<sup>17</sup> Articolo aggiunto dalla l. n. 116/2009.

<sup>18</sup> Articolo aggiunto dal D. Lgs. n. 121/2011, modificato dalla l. n. 68/2015, modificato dal D. Lgs. n. 21/2018 e modificato nuovamente dalla l. n. 137/2023.

<sup>19</sup> Articolo aggiunto dal d.lgs. n. 109/2012, modificato dalla l. n. 161/17 e dal d.l. n. 20/2023.

<sup>20</sup> Articolo aggiunto dalla l. n. 167/2017.

<sup>21</sup> Articolo aggiunto dalla l. n. 39/2019.

<sup>22</sup> Cfr. l. n. 146/2006.

<sup>23</sup> Articolo aggiunto dalla l. 157/2019 e dal D. Lgs. n. 75/2020.

- V) “Reati di contrabbando” (art. 25-*sexiesdecies* D. Lgs. 231/01)<sup>24</sup>;
- W) “Delitti contro il patrimonio culturale” (art. 25-*septiesdecies* D. Lgs. 231/01)<sup>25</sup>;
- X) “Reati di riciclaggio di beni culturali e devastazione e saccheggio di beni culturali e paesaggistici” (art. 25-*duodevicies* D. Lgs. 231/01)<sup>26</sup>.

In considerazione delle attività svolte da Immobiliare.it Mutui, bisogna sin d’ora precisare che alcune delle tipologie di reato sopra richiamate sono da considerarsi non rilevanti per Immobiliare.it Mutui.

Si rinvia alle singole Parti Speciali del presente Modello per la descrizione analitica delle predette categorie di reato e la disamina dei singoli reati presupposto ritenuti – ancorché astrattamente – a rischio di commissione in relazione alla specifica attività svolta dalla Società.

#### 4. Le sanzioni previste.

In caso di accertamento di Responsabilità Amministrativa dell’Ente, le sanzioni applicabili individuate dal Decreto in relazione all’accertamento di illeciti amministrativi derivanti dalla commissione dei reati sopra elencati sono di carattere eterogeneo e possono suddividersi in quattro macro-categorie:

- **sanzioni pecuniarie,**
- **sanzioni interdittive,**
- **confisca del prezzo o del profitto del reato,**
- **pubblicazione della sentenza di condanna.**

##### a. La sanzione pecuniaria.

In caso di accertamento della commissione di un illecito amministrativo dipendente da reato si applica sempre la **sanzione pecuniaria**, che viene modulata attraverso un sistema basato su “quote”. È il giudice a commisurare la sanzione, determinando concretamente il numero esatto di quote - nell’ambito di un minimo e di un massimo di quote indicate dal legislatore per ciascun reato presupposto (c.d. forbice edittale) – in ragione della gravità del fatto, del grado di responsabilità dell’ente, nonché dell’attività svolta per eliminare o attenuare le conseguenze del fatto e per prevenire la commissione di ulteriori illeciti. Il valore da attribuire a ciascuna singola quota è stabilito dal giudice sulla base delle condizioni economiche e patrimoniali dell’ente allo scopo di assicurare l’efficacia della sanzione.

La cornice all’interno della quale il giudice stabilisce l’importo di ogni quota va da un minimo di 258,00 € ad un massimo di 1.549,00 €.

L’art. 12 del Decreto prevede che l’importo della sanzione pecuniaria è ridotto se:

- l’autore del reato ha commesso il fatto nel prevalente interesse proprio o di terzi e l’ente non ne ha ricavato vantaggio o ne ha ricavato un vantaggio minimo;
- il danno patrimoniale cagionato è di particolare tenuità.

Sono inoltre previste riduzioni della sanzione quando, prima della dichiarazione di apertura del dibattimento di primo grado, l’Ente ha, alternativamente:

- risarcito integralmente il danno ed eliminato le conseguenze dannose o pericolose del reato,

ovvero si è comunque adoperato efficacemente in tal senso;

---

<sup>24</sup> Articolo aggiunto dal d.lgs. n. 75/2020 e modificato dal D. Lgs. 141/2024, anche con l'inserimento dei reati in materia di accise.

<sup>25</sup> Articolo aggiunto dalla l. n. 22/2022 e modificato dalla l. n. 6/2024.

<sup>26</sup> Articolo aggiunto dalla l. n. 22/2022.

- adottato e reso operativo un modello organizzativo idoneo a prevenire reati della specie di quello verificatosi.

#### **b. La sanzione interdittiva.**

Diversamente dall'applicazione sanzione pecuniaria, l'applicazione della **sanzione interdittiva** è residuale e disposta solo per i Reati Presupposto per cui è espressamente e tassativamente prevista. Inoltre, la sanzione interdittiva viene applicata solo se:

- l'ente ha tratto dal reato un profitto di rilevante entità e il reato è stato commesso da soggetti in posizione apicale, ovvero da soggetti sottoposti all'altrui direzione qualora la commissione del reato sia stata determinata o agevolata da gravi carenze organizzative;
- c'è reiterazione degli illeciti.

Non si applica la sanzione interdittiva quando:

- l'autore del reato ha commesso il fatto nel prevalente interesse proprio o di terzi e l'ente non ne ha ricavato vantaggio o ne ha ricavato un vantaggio minimo;
- il danno patrimoniale cagionato è di particolare tenuità.

Ferma restando l'applicazione delle sanzioni pecuniarie, le sanzioni interdittive non si applicano quando, prima della dichiarazione di apertura del dibattimento di primo grado, concorrono le seguenti condizioni (art. 17 D. Lgs. 231/01):

- l'ente ha risarcito integralmente il danno e ha eliminato le conseguenze dannose o pericolose del reato, ovvero si è comunque efficacemente adoperato in tal senso;
- l'ente ha eliminato le carenze organizzative che hanno determinato il reato mediante l'adozione e l'attuazione di modelli organizzativi idonei a prevenire reati della specie di quello verificatosi;
- l'ente ha messo a disposizione il profitto ai fini della confisca.

Quanto al contenuto, le sanzioni interdittive possono consistere:

- nell'interdizione dall'esercizio dell'attività;
- nella sospensione o revoca delle autorizzazioni, licenze o concessioni funzionali alla commissione dell'illecito;
- nel divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione, salvo che per ottenere le prestazioni di un pubblico servizio;
- nell'esclusione da agevolazioni, finanziamenti, contributi o sussidi e l'eventuale revoca di quelli già concessi;
- nel divieto di pubblicizzare beni o servizi.

Il giudice determina il tipo e la durata della sanzione interdittiva sulla base dei medesimi criteri indicati per l'applicazione della sanzione pecuniaria, tenendo conto dell'idoneità delle singole sanzioni a prevenire illeciti del tipo di quello commesso. In tali ipotesi, il profitto eventualmente derivante dalla prosecuzione dell'attività è oggetto di confisca.

Tali misure possono essere applicate all'ente anche in via cautelare prima dell'accertamento nel merito in ordine alla sussistenza del reato e dell'illecito che da esso dipende, nell'ipotesi in cui si ravvisi la sussistenza di gravi indizi tali da ritenere la responsabilità dell'ente, nonché il fondato pericolo che vengano commessi illeciti della stessa natura di quello per cui si procede (art. 45 D. Lgs. 231/01). In luogo della misura cautelare interdittiva, il giudice può nominare un commissario giudiziale per la prosecuzione dell'attività qualora l'ente presti un servizio di interesse per la collettività ovvero l'interruzione della sua attività possa provocare rilevanti ripercussioni sull'occupazione.

È prevista l'interdizione in via definitiva dell'esercizio delle attività nel caso in cui (art. 16 D. Lgs. 231/01):

- l'ente o una sua unità organizzativa sia stabilmente utilizzato allo scopo unico o prevalente di consentire o agevolare la commissione di reati;
- l'ente abbia tratto dal reato un profitto di rilevante entità e sia recidivo, essendo già stato condannato almeno tre volte negli ultimi sette anni, alla interdizione temporanea dell'esercizio delle attività.

La medesima norma prevede la possibilità di applicare all'ente, in via definitiva, la sanzione del divieto di contrattare con la pubblica amministrazione ovvero del divieto di pubblicizzare beni o servizi nel caso in cui esso sia stato già condannato alla stessa sanzione almeno tre volte negli ultimi sette anni. L'inosservanza delle sanzioni interdittive costituisce reato autonomo previsto dal D. Lgs. 231/01 come fonte di responsabilità amministrativa dell'ente (art. 23 d.lgs. 231/01).

#### c. **La pubblicazione della sentenza**

La **pubblicazione della sentenza di condanna** è una sanzione accessoria alla sanzione interdittiva (solamente eventuale) e avviene secondo le modalità recate dall'art. 36 codice penale, ossia con pubblicazione per estratto o per intero sul sito internet del Ministero della Giustizia nonché mediante affissione nel Comune ove l'Ente ha la sede principale.

#### d. **La confisca**

La **confisca** consiste nell'acquisizione del **prezzo o del profitto del reato** da parte dello Stato o nell'acquisizione di somme di denaro, beni o altre utilità di valore equivalente al prezzo o al profitto del reato: non investe, tuttavia, quella parte del prezzo o del profitto del reato che può restituirsi al danneggiato. La confisca è sempre disposta dal Giudice con la sentenza di condanna, ovvero nel caso in cui l'ente sia assolto in conseguenza dell'idoneità del modello adottato e il reato sia stato commesso da un soggetto apicale.

### **5. I reati commessi all'estero.**

In forza dell'art. 4 D. Lgs. 231/01, l'ente che abbia la propria sede principale nel territorio dello Stato può essere chiamato a rispondere innanzi al giudice italiano anche per i reati commessi all'estero dai dipendenti, qualora non abbia proceduto contro di loro lo Stato ove il reato è stato commesso e purché sussistano le condizioni di procedibilità previste dagli articoli 7, 8, 9, 10 del codice penale.

Pertanto, l'ente è perseguibile quando:

- ha in Italia la sede principale, cioè la sede effettiva ove si svolgono le attività amministrative e

di direzione, eventualmente anche diversa da quella in cui si trova l'azienda e dalla sede legale (per gli enti dotati di personalità giuridica), ovvero il luogo in cui viene svolta l'attività in modo continuativo (per gli enti privi di personalità giuridica);

- nei confronti dell'ente non sta procedendo lo Stato dove è stato commesso il fatto;
- la richiesta del Ministro della Giustizia è riferita anche all'ente.

---

Le regole sopra descritte riguardano i reati commessi interamente all'estero da soggetti apicali o sottoposti. Per le condotte criminose che siano avvenute anche solo in parte in Italia si applica il principio di territorialità *ex art. 6 del codice penale*, in virtù del quale *“il reato si considera commesso nel territorio dello Stato, quando l'azione o l'omissione, che lo costituisce, è ivi avvenuta in tutto o in parte, ovvero si è ivi verificato l'evento che è la conseguenza dell'azione od omissione”*.

## **6. Responsabilità dell'ente e vicende modificative.**

Il D. Lgs. n. 231/01 disciplina anche le vicende modificative degli Enti, ossia i casi di trasformazione, fusione, scissione e cessione di azienda. Si tratta di ipotesi in cui non viene meno la responsabilità amministrativa da reato dell'ente, in quanto tale responsabilità è variamente ripartita fra l'ente originario e l'ente o gli enti risultanti da una delle operazioni sopra menzionate.

L'ente risultante da trasformazione risulta responsabile dei reati commessi anteriormente alla data di trasformazione (art. 28 D. Lgs. 231/01), l'ente risultante da fusione risponde dei reati di cui erano responsabili gli enti partecipanti alla fusione (art. 29 D. Lgs. 231/01).

L'attribuzione della responsabilità amministrativa dell'ente a seguito di scissione è maggiormente articolata. Se la scissione è parziale, l'ente scisso rimane responsabile per i reati commessi anteriormente all'operazione (art. 30, c. 1, D. Lgs. 231/01). Sia in caso di scissione parziale che totale, poi, gli enti beneficiari sono solidalmente obbligati al pagamento delle sanzioni pecuniarie elevate all'ente scisso, nei limiti del valore del patrimonio netto trasferito a tali enti (art. 30, c. 2, D. Lgs. 231/01). Il limite del valore del patrimonio netto viene meno nel caso in cui all'ente beneficiario sia stato trasferito, anche in parte, il ramo di attività nell'ambito del quale è stato commesso il reato (art. 30, c. 2, D. Lgs. 231/01). Quanto alle sanzioni interdittive, queste sono applicate agli enti risultanti da scissione cui sia rimasto o sia stato trasferito, anche solo parzialmente, il ramo di attività cui il reato va ascritto (art. 30, c. 3, D. Lgs. 231/01).

Se avvenute in pendenza di giudizio, le operazioni di fusione e scissione possono incidere anche sulla determinazione delle sanzioni pecuniarie e interdittive. Nel dettaglio, il giudice dovrà determinare la sanzione pecuniaria facendo riferimento alle condizioni economiche e patrimoniali dell'ente originariamente responsabile (art. 31, c. 1, D. Lgs. 231/01). Le sanzioni interdittive possono invece essere sostituite da sanzioni pecuniarie su richiesta al giudice da parte degli enti scissi o risultanti da fusione, purché vi sia stata riparazione delle conseguenze del reato (art. 31, c. 2, D. Lgs. 231/01).

Quanto, infine, all'ipotesi di cessione di azienda – in cui il D. Lgs. n. 231/01 ricomprende anche il conferimento di azienda (art. 33, D. Lgs. 231/01) – il cessionario è solidalmente obbligato al pagamento delle sanzioni pecuniarie, nei limiti del valore dell'azienda, salvo che sia stato preventivamente escusso dal cedente. In ogni caso, l'obbligazione solidale del cessionario è limitata ai casi in cui le sanzioni pecuniarie siano già note al cessionario, o risultino dai libri contabili.

---

## 2. La Società e il suo sistema di controllo interno.

---

### 1. Il sistema di *governance* aziendale.

Immobiliare.it Mutui è una società a responsabilità limitata avente sede legale a Roma, in via Curtatone n. 4/D, Cap 00185.

Alla data dell'ultimo aggiornamento del presente Modello, la compagine sociale di Immobiliare.it Mutui è così suddivisa:

- Donato Ruberto, titolare di una quota corrispondente al 3,5% del capitale sociale sottoscritto e versato;
- Elena Pugacheka, titolare di una quota corrispondente al 26,45% del capitale sociale sottoscritto e versato;
- Immobiliare.it S.p.A., titolare di una quota corrispondente al 70,05% del capitale sociale sottoscritto e versato.

Immobiliare.it Mutui svolge l'attività di **mediazione creditizia** tramite **tecniche di comunicazione a distanza**:

- a) per i prodotti i “**mutuo e prestito**” offerti alle sole Banche/Istituti Finanziari Convenzionati;
- b) per il prodotto di “**surroga del mutuo**” offerto dalle sole banche Convenzionate;
- c) nonché ogni attività connessa o strumentale rispetto all'attività di mediazione creditizia o con essa compatibile in base alla normativa vigente.

Immobiliare.it Mutui è iscritta nell'Elenco dei Mediatori Creditizi dell'Organismo Agenti e Mediatori (al n. M470), ed al Registro Unico degli Intermediari tenuto dall'IVASS (al n. E000726781).

La Società, inoltre, sta sviluppando l'attività di mediazione creditizia per il prodotto «prestito ai consumatori», in relazione al quale in data 7 maggio 2024 ha ottenuto l'Iscrizione al Registro degli Operatori di Comunicazione («ROC» - n. 41693).

Responsabile dell'attività di intermediazione risulta il Dott. Donato Ruberto - n. iscrizione E000726782. Risultano iscritti ulteriori n. 9 addetti all'attività di intermediazione.

La Società, da statuto, ha per **oggetto sociale** lo sviluppo, la produzione e la commercializzazione sul territorio italiano dei seguenti servizi innovativi ad alto valore tecnologico:

- l'esercizio professionale, anche mediante siti web o con tecniche di comunicazione a distanza e fornendo servizi di comparazione, nei confronti del pubblico dell'attività di mediazione creditizia di cui all'art. 128-sexies, comma 1, d.lgs. 1 settembre 1993 n. 358, e quindi l'attività diretta a mettere in relazione, anche attraverso mere segnalazioni o la prestazione di servizi di consulenza, banche o intermediari finanziari, sia nazionali sia esteri, con i potenziali clienti, siano essi persone fisiche o giuridiche, per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma (mutuo, leasing mobiliare ed immobiliare, locazione finanziaria, credito al consumo, cessione del quinto dello stipendio, factoring, crediti a sostegno di attività commerciali ed ogni altra forma di finanziamento);

- lo svolgimento, anche attraverso la rete internet o con tecniche di comunicazione a distanza, di ogni attività connessa o strumentale a quella di mediazione creditizia nel rispetto della normativa tempo per tempo vigente. In particolare, la Società potrà:
  - prestare servizi informativi ed esplicativi dei prodotti bancari e di credito, finalizzata alla promozione della conclusione dei contratti succitati;
  - pubblicare e/o diffondere, con cadenza periodica (con espressa esclusione dei quotidiani), anche attraverso la rete internet e/o supporti informatici, articoli, bollettini, redazionali, notiziari, newsletter, annuari e dati di aggiornamento, statistiche, banche dati, videodischi a carattere economico - finanziario, assicurativo, giuridico-fiscale, tecnico-scientifico;
- al fine del conseguimento dell'oggetto sociale ed in via ancillare
  - compiere operazioni mobiliari, immobiliari, commerciali, industriali e finanziarie;
  - assumere partecipazioni in altre società e imprese, sia italiane che estere, con attività analoghe, affini o connesse alla propria;
  - contrarre mutui e ricorrere a finanza, concedere garanzie reali (mobiliari e immobiliari) o personali a garanzia di obbligazioni proprie e/o di terzi, ma comunque in modo non professionale, ovvero di società o imprese controllate o nelle quali la società abbia, direttamente o indirettamente, interessenze o partecipazioni, ovvero sottoposte a comune controllo;
  - compiere ogni altra operazione ritenuta dall'organo amministrativo necessaria od utile per il raggiungimento dell'oggetto sociale.
- La società può ricorrere a finanziamenti fruttiferi ed infruttiferi da parte dei soci con diritto alla restituzione della somma versata, anche non in proporzione alle rispettive quote di partecipazione al capitale sociale.
- Sono tassativamente escluse tutte le attività diverse dalla mediazione creditizia che sono considerate dall'ordinamento attività riservate.

La Società adotta un sistema di governo societario di tipo tradizionale che prevede un organo con funzioni di amministrazione (**Amministratore Unico**), incaricato di provvedere alla gestione aziendale, ed uno con funzioni di controllo (**Sindaco Unico**) chiamato a vigilare sull'osservanza della legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento.

Il sistema di gestione aziendale adottato comprende:

- la formalizzazione di precisi ruoli, responsabilità e deleghe (evidenziati nell'Organigramma societario);
- un insieme di procedure volte a definire in modo puntuale lo svolgimento delle attività operative, gestionali e direzionali;
- un sistema di controllo e monitoraggio delle attività.

I riferimenti documentali che regolano il sistema di gestione aziendale sono:

- lo Statuto, che rappresenta il documento fondamentale su cui si basa il sistema di governo di Immobiliare.it Mutui, nel quale vengono definiti l'oggetto sociale, lo scopo e le finalità dell'ente, nonché i compiti e le responsabilità dell'organo amministrativo;

- il Codice Etico;
- le determinazioni dell'Amministratore Unico;
- le deliberazioni dell'Assemblea dei Soci;
- la documentazione del sistema di gestione, che comprende:
  - l'Organigramma aziendale;
  - il sistema delle deleghe come risultanti da visura o da procure conferite ai Soggetti Apicali dall'Amministratore Unico o dall'Assemblea dei soci;
  - le procedure aziendali;
- il documento di valutazione dei rischi e in generale tutta la documentazione relativa alla gestione della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;
- le procedure per la gestione della *privacy* e della sicurezza delle informazioni.

I poteri e le deleghe sono definiti dallo Statuto e/o dall'Amministratore Unico e resi noti a tutti i dipendenti coinvolti nonché, quando necessario, ai terzi. Le varie fasi dei processi decisionali sono documentate e verificabili.

Nel corso delle attività di analisi del sistema di gestione aziendale è stato verificato il grado di copertura delle procedure applicate rispetto alle previsioni del D. Lgs. 231/01, valutandone in particolare l'idoneità a prevenire eventuali comportamenti illeciti.

Per quanto riguarda la formazione e l'attuazione del processo decisionale, il controllo è garantito da:

- modalità comportamentali che privilegiano la condivisione delle informazioni e il lavoro di gruppo;
- chiara definizione delle linee di riporto e delle responsabilità attribuite;
- verifiche e controlli interni previsti dal sistema di gestione aziendale ad opera del Sindaco Unico.

## **2. Principi generali di controllo interno.**

Immobiliare.it Mutui adotta un sistema di controllo interno ("SCI") adeguato e proporzionato al proprio assetto organizzativo ed operativo.

La Società si è dotata di un sistema di controllo interno completo di tutti i livelli, compreso dunque il controllo di terzo livello (c.d. *internal audit*).

L'attuale sistema di controllo risulta al momento in grado di fronteggiare la crescente complessità organizzativa, dimensionale ed operativa della Società.

Nel dettaglio, si rappresenta che la Società ha optato per l'esternalizzazione delle funzioni di controllo di secondo e terzo livello.

I soggetti incaricati vengono peraltro supportati dall'attività di monitoraggio e ulteriore presidio svolto da ciascun referente interno.

Infine, si segnala che ogni incarico prevede clausole di garanzia in relazione alla stabilità del servizio e alla continuità dell'azione di controllo, in ottemperanza da quanto richiesto dalle linee guida e secondo le migliori prassi di mercato.

### **2.2.1 Controllo di primo livello – c.d. controllo di linea**

La funzione di controllo di primo livello – c.d. controllo di linea – viene principalmente demandata al concreto operare della rete commerciale, al fine di assicurare il corretto e conforme svolgimento delle attività di cui all'art. 128 sexies TUB, anche attraverso la puntuale verifica di ciascuna pratica intermediata.

Immobiliare.it Mutui svolge le seguenti attività prodromiche al controllo di linea:

1. verifica e garantisce i requisiti di onorabilità e professionalità di tutti i dipendenti a contatto con il pubblico;
2. controlla costantemente la qualità della consulenza erogata;
3. verifica la completezza e trasparenza dei servizi di mediazione resi;
4. assiste i clienti nelle diverse fasi della mediazione creditizia.

Inoltre, Immobiliare.it Mutui assegna talune attività rientranti nella funzione di controllo di primo livello a Genio Diligence S.p.A. ("**Genio Diligence**").

Più nel dettaglio:

1) Genio Diligence offre in favore di Immobiliare.it Mutui un servizio concernente *i)* l'organizzazione, la raccolta e l'archiviazione della documentazione relativa ai presupposti legali, formativi e reputazionali dei Credit Advisor che operano sul territorio nazionale; *ii)* l'attività di monitoraggio e aggiornamento dei predetti elementi; *iii)* la distribuzione dell'accesso interno/esterno alle informazioni in modalità organizzata secondo le logiche aziendali. Più nel dettaglio, il servizio di monitoraggio dei dipendenti consiste nella *i)* creazione di schede anagrafiche sui profili professionali, il monitoraggio dei presupposti fondamentali e la visualizzazione delle schede anagrafiche da parte dei soggetti autorizzati interessati e; *ii)* nella mappatura e il monitoraggio della rete affinché sia possibile la condivisione verso i legittimati.

Il processo di creazione della scheda anagrafica consiste nella scansione dei documenti (a titolo meramente esemplificativo il documento di identità, attestazione di titoli di studio, attestati formativi etc.) prodotti dallo stesso soggetto esaminato, al fine di verificare il possesso dei requisiti per l'esercizio dell'attività oggetto del rapporto di lavoro subordinato. Lo strumento di raccolta documentale svolge anche la funzione di archivio del materiale raccolto.

Al termine dell'analisi, Genio Diligence produce un documento conclusivo e riassuntivo dei controlli effettuati. In riferimento poi ai documenti in scadenza, è previsto un aggiornamento periodico e, allo stesso modo, l'anagrafica del soggetto esaminato risulta monitorata costantemente in riferimento agli elementi che possono essere – sebbene non pregiudizievoli all'esercizio dell'attività – in qualche modo compromettenti (a titolo meramente esemplificativo protesti, fallimenti etc.). Sul punto, si precisa che Immobiliare.it Mutui aggiorna periodicamente Genio Diligence in merito alla mobilità della propria rete di dipendenti (Credit Advisor in ingresso e in uscita) in modo da consentire l'aggiornamento delle anagrafiche attive e operative. Infine, si sottolinea che Genio Diligence – al termine dell'analisi del profilo professionale – presenta a Immobiliare.it Mutui le risultanze emerse da controlli su banche dati finalizzate alla verifica dei fallimenti, verifica dei protesti, verifica pregiudizievoli immobiliari, verifica sui database antiriciclaggio, iscrizione albi e verifica incompatibilità.

Infine, si segnala che Immobiliare.it Mutui ha implementato una procedura semestrale di verifica e archiviazione interna dei report prodotti da Genio Diligence per ogni singolo dipendente attivo.

2) Il controllo relativo alla c.d. **Customer Satisfaction** viene ad oggi svolto da Immobiliare.it Mutui attraverso:

- a) Un breve survey sul grado di soddisfazione del servizio, sottoposto al Cliente attraverso un apposito form accessibile via e-mail. I servizi di Audit per la Customer Satisfaction sono forniti in forma riservata e sono archiviati con la massima diligenza e segretezza da parte di Immobiliare.it Mutui nel rispetto di ogni prescrizione anche in materia di privacy;
- b) il servizio di recensioni pubbliche offerto da TrustPilot.

Si segnala che il Dott. Donato Ruberto è stato formalmente nominato referente interno per quanto concerne i c.d. controlli di linea esternalizzati e responsabile interno per quanto riguarda le attività svolte da Immobiliare.it Mutui con riferimento ai controlli di primo livello.

### **2.2.2. Controllo di secondo livello – c.d. controllo dei rischi**

Immobiliare.it Mutui ha poi provveduto ad ottimizzare la funzione di controllo di secondo livello, implementata dapprima che raggiungesse le soglie dimensionali che la rendono obbligatoria.

La funzione di *compliance* e di risk management è stata esternalizzata e affidata all'avv. Valerio Lubello, nominato quale responsabile della funzione di compliance e risk management.

L'avv. Lubello si occupa dei controlli di conformità alla normativa di settore ("*compliance*") e di controllo dei rischi ("*risk management*") legali, operativi e reputazionali. Le attività sono finalizzate ad assicurare che il sistema dei controlli interni consenta:

- un'efficace gestione e controllo dei rischi derivanti dall'inosservanza e dal mancato adeguamento alle norme di legge, regolamentari e statutarie applicabili all'attività svolta;
- la riservatezza e l'integrità delle informazioni e l'affidabilità e sicurezza delle procedure per il loro trattamento;
- la verifica della conformità dell'attività svolta con norme di legge, regolamentari e statutarie ad essa applicabili e con le procedure interne che la società ha definito per osservarle.

Più nel dettaglio, le attività rientranti nella funzione di *compliance* e *risk management* sono:

- a) con cadenza almeno annuale, la mappatura dei rischi tipici dell'attività, nonché di quelli derivanti dall'offerta contestuale – accanto a un prodotto creditizio – di altri prodotti o servizi;
- b) l'ausilio alle strutture aziendali per la definizione delle metodologie di valutazione dei rischi di non conformità alle norme;
- c) l'individuazione e l'adozione di idonee procedure per la prevenzione e d'intervento in caso di rischio;
- d) la verifica della adeguatezza e corretta applicazione delle procedure di prevenzione del rischio;
- e) l'identificazione delle norme applicabili e la misurazione/valutazione del loro impatto su processi e procedure aziendali;
- f) la proposta di modifiche organizzative e procedurali finalizzate ad assicurare un adeguato presidio dei rischi di non conformità identificati;
- g) la predisposizione di flussi informativi diretti agli organi aziendali e alle strutture coinvolte;
- h) la verifica dell'efficacia degli adeguamenti organizzativi (strutture, processi, procedure anche operative e commerciali) suggeriti per la prevenzione del rischio di non conformità alle norme;
- i) la redazione e presentazione annuale agli organi aziendali del programma di attività, in cui sono identificati e valutati i principali rischi a cui la Società è esposta e i relativi interventi di gestione

programmati;

j) l'aggiornamento della Relazione sui requisiti organizzativi (RRO).

Nello svolgimento delle richiamate attività, il responsabile delle funzioni *compliance* e *risk management*:

- fornisce un adeguato supporto alle strutture operative attraverso la formulazione di raccomandazioni o suggerimenti;
- presenta agli organi di governo e di controllo della Società, con cadenza almeno annuale (ovvero alla cessazione dell'incarico in qualsiasi momento intervenuta), la relazione riassuntiva delle attività effettuate e delle raccomandazioni o suggerimenti formulate. Al termine di ciascun esercizio sociale, predispone il piano delle attività programmate per l'esercizio successivo.

Sempre nello svolgimento della propria funzione, il Responsabile *compliance* e *risk management* svolge degli accessi ispettivi al fine di verificare l'operatività delle procedure predisposte da Immobiliare.it Mutui e valutarne gli eventuali rischi operativi, reputazionali e legali.

Sempre nell'ambito dei controlli di secondo livello, è stata istituita la funzione di antiriciclaggio che risulta esternalizzata attraverso il conferimento dell'incarico alla società Ofelia Consulting s.r.l. ("**Ofelia Consulting**") la quale assume la responsabilità di verificare che le procedure aziendali siano coerenti con l'obiettivo di prevenire e contrastare la violazione della normativa vigente in materia di prevenzione del riciclaggio dei proventi di attività criminose e del finanziamento del terrorismo.

Nell'espletamento dell'incarico, Ofelia Consulting svolge, tra l'altro, le seguenti attività:

- identifica la normativa applicabile valutandone l'impatto sui processi e le procedure interne;
- valuta il sistema dei controlli interni e delle procedure finalizzati alla prevenzione e al contrasto dei rischi di riciclaggio;
- verifica l'adeguatezza del processo di gestione dei rischi di riciclaggio e dell'idoneità del sistema dei controlli interni e delle procedure di cui sopra proponendo, laddove necessario, le modifiche organizzative e procedurali volte ad assicurare un adeguato presidio dei rischi di riciclaggio;
- verifica la funzionalità del processo di segnalazione e la congruità delle valutazioni effettuate dal primo livello sull'operatività della clientela;
- svolge – in raccordo con le altre funzioni aziendali interessate – l'esercizio annuale di autovalutazione dei rischi di riciclaggio a cui è esposta la Società;
- valuta in via preventiva il rischio di riciclaggio connesso all'offerta di prodotti e servizi nuovi;
- verifica l'affidabilità del sistema informativo per l'adempimento degli obblighi di adeguata verifica della clientela, conservazione dei dati e segnalazione delle operazioni sospette;
- collabora con i responsabili e referenti dei diversi livelli di controllo nonché con l'amministrazione della Società alla predisposizione di un adeguato piano di formazione, finalizzato a conseguire un aggiornamento su base continuativa del personale;
- comunica tempestivamente gli organi aziendali di violazioni o carenze rilevanti riscontrate;
- predispone dei flussi informativi diretti agli organi aziendali e all'alta direzione;
- collabora alla predisposizione di un documento che definisce dettagliatamente responsabilità,

compiti e modalità operative nella gestione del rischio di riciclaggio (cd. Manuale antiriciclaggio).

- verifica *i)* l'adeguatezza dei sistemi e delle procedure interne in materia di obblighi di verifica della clientela e di conservazione nonché dei sistemi di individuazione, valutazione e segnalazione delle operazioni sospette; *ii)* l'efficace rilevazione delle altre situazioni oggetto di obbligo di comunicazione nonché *iii)* la conservazione appropriata della documentazione e delle evidenze richieste dalla normativa;
- supporta il Responsabile SOS nella valutazione, alla luce di tutti gli elementi disponibili, delle operazioni sospette segnalate al medesimo dalle funzioni operative o individuate dallo stesso Responsabile sulla base delle informazioni acquisite nell'ambito dell'attività di adeguata verifica;
- redige la relazione (almeno) annuale secondo quanto disposto dalla normativa.

Infine, Genio Diligence offre in favore di Immobiliare.it Mutui un servizio di supporto per la verifica delle operazioni sospette. Genio Diligence verifica gli utenti attraverso riscontri informatici nelle banche dati antiriciclaggio – “PEP” (persone politicamente esposte) su scala nazionale, “PEP” locali, Sanction list (liste terroristi), Lar12 (notizie di stampa locale e nazionale legate a possibili attività di riciclaggio). A seguito di tali controlli, segue un'attività di filtraggio dei nominativi da indirizzare al successivo eventuale passaggio del procedimento di mediazione creditizia. Sul punto, si sottolinea che Genio Diligence riceve dalla Società i nominativi rispetto ai quali provvede poi ad inoltrare un report con tutte le informazioni necessarie in merito a:

- Procedure concorsuali;
- Protesti;
- Pregiudizievoli immobiliari;
- Controllo reputazionale su media locale e nazionale;
- Amministratore di imprese con procedure concorsuali;
- Controllo sanzioni internazionali;
- Controllo consulenti finanziari;
- Controllo persone esposte politicamente;
- Controllo politici locali.

Le suddette informazioni sono riservate e confidenziali e sono conservate da Immobiliare.it Mutui con la massima diligenza e segretezza. Tali informazioni non possono essere divulgate se non per adempiere ad obblighi previsti dalla legge. Nel caso in cui fossero segnalate delle operazioni considerabili sospette, Immobiliare.it Mutui verifica internamente se possa o meno trattarsi di un caso omonimia ovvero se l'identità del soggetto sia riconducibile all'utente.

Referente interno delle funzioni di controllo di primo e secondo livello è l'Amministratore Unico.

### **5.3 Controllo di terzo livello – c.d. internal audit/di revisione interna**

Immobiliare.it Mutui ha istituito e esternalizzato tale funzione tramite il conferimento di incarico alla società RbyC s.r.l. - Refink powered by Consilia (già Consilia Regulatory s.r.l.). Il ruolo di referente interno è stato, invece, assegnato al Sindaco Unico, Dott. Luca Fontanesi.

Il responsabile della funzione di *internal audit* verifica e valuta periodicamente l'adeguatezza e la

funzionalità del sistema di controllo e delle relative procedure e verifica la correttezza e regolarità dell'operatività aziendale.

L'incarico, più nel dettaglio, prevede le seguenti attività:

- definire e applicare un piano di audit per l'esame e la valutazione dell'adeguatezza e dell'efficacia del sistema dei controlli interni, dei processi, delle procedure e dei meccanismi di controllo interno e delle disposizioni di Immobiliare.it Mutui;
- formulare raccomandazioni basate sui risultati dei controlli internal audit;
- presentare agli organi di governo e di controllo di Immobiliare.it Mutui, con cadenza almeno annuale, una relazione riassuntiva delle attività effettuate e delle raccomandazioni formulate relative alle questioni di audit interno.

La funzione di *internal audit* viene svolta secondo le seguenti fasi:

- assessment – con logica di risk-based – per la definizione e l'adozione di un piano di internal audit;
- predisposizione di un piano degli interventi e delle verifiche;
- esecuzione delle verifiche e formulazione delle raccomandazioni.

Le attività sono poste in essere con riguardo all'intera dimensione dei processi aziendali. Una particolare attenzione risulta diretta, anche attraverso controlli a campione, in ordine all'adozione da parte di Immobiliare.it Mutui:

- di una struttura di *governance* societaria e di una struttura organizzativa adeguate;
- di efficaci funzioni di controllo di conformità alle norme, di antiriciclaggio, e di gestione dei rischi;
- di adeguati presidi di controllo operativo sul rispetto della normativa di settore applicabile;
- del corretto adempimento delle disposizioni in tema di antiriciclaggio;
- del corretto adempimento delle disposizioni in tema di trasparenza.

### **3. Esternalizzazione delle attività**

Come anticipato, Immobiliare.it Mutui si avvale del supporto di società esterne per lo svolgimento di determinate attività. Si tratta, in particolare di:

- A. Genio Diligence S.p.A., per lo svolgimento di alcuni controlli di 1° e 2° livello;
- B. Ofelia Consulting s.r.l. in qualità di responsabile antiriciclaggio;
- C. RbyC s.r.l. in qualità di società di *internal audit*.

Inoltre, la società si avvale di consulenti fiscali e di un consulente del lavoro esterni.

Le Funzioni *Finance & Administration*, Legal e HR sono svolte dalla controllante immobiliare.it sulla base di appositi services agreements e sempre con l'ausilio dei professionisti esperti incaricati dalla società Immobiliare.it Mutui S.r.l.; in particolare:

- TFP & Associati – Studio Tributario e Legale: per gli adempimenti Amministrativi contabili e Fiscali;
- Giacomo D'elia – DM & Partners: per gli adempimenti annessi all'area lavoro.

### **4. Rappresentanza in giudizio dell'Ente e nomina del difensore di fiducia**

Ai sensi dell'art. 39 d. lgs. 231/2001 è stabilito che "L'ente partecipa al procedimento penale con il proprio rappresentante legale, salvo che questi sia imputato del reato da cui dipende l'illecito amministrativo". La norma introduce un'ipotesi di incompatibilità per legge del legale rappresentante

indagato/imputato a rappresentare in giudizio l'ente, qualora questo sia a sua volta indagato/imputato per l'illecito amministrativo dipendente dal reato presupposto addebitato al legale rappresentante.

Si rende opportuno, pertanto, disciplinare il caso in cui il legale rappresentante non possa rappresentare l'ente in giudizio prevedendo che, in tali casi, venga rilasciata una procura speciale con l'espresso conferimento del potere di rappresentare in giudizio l'ente nello specifico procedimento penale pendente, di nominare il/i difensore/i dell'ente stesso, di definire il giudizio mediante riti alternativi, nonché di qualsiasi altro potere/facoltà/etc. si renda necessario in relazione al caso specifico.

Nel caso in cui il legale rappresentante sia sottoposto ad indagini ovvero imputato, tale procura speciale potrà essere rilasciata ad un soggetto terzo da individuarsi in concreto e all'occorrenza.

L'avvocato difensore (o gli avvocati difensori) nominati da Immobiliare.it dovranno essere persone diverse dall'avvocato (o dagli avvocati) nominati dai singoli amministratori per il medesimo procedimento penale.

---

### **3. La struttura del Modello di organizzazione, gestione e controllo**

---

#### **1. Finalità e funzioni**

Il presente Modello Organizzativo è adottato con l'obiettivo di prevenire la commissione di reati riconducibili al D. Lgs. 231/01 da parte di Soggetti Apicali e Sottoposti.

Immobiliare.it Mutui è fermamente determinata nell'infondere in tutti coloro che operano in nome e per conto della Società nelle aree di attività a rischio la consapevolezza che l'eventuale commissione di condotte illecite può comportare l'applicazione di sanzioni, penali ed amministrative, non incidenti solo sulla sfera personale ma anche su quella della Società.

Con l'adozione del Modello, la Società conferma il proprio impegno nel contrastare le condotte illecite di qualsiasi tipo e indipendentemente da qualsiasi finalità. In quanto esse, oltre a contrastare con le leggi vigenti, sono comunque contrarie ai principi etici che informano l'attività aziendale.

La Società desidera altresì perseguire l'obiettivo di una struttura organizzativa efficace e coerente con il modello operativo adottato, con riguardo all'attribuzione dei poteri, alla formazione delle decisioni e alla loro trasparenza, ai controlli preventivi e successivi, sugli atti e sulle attività, nonché sulla correttezza dell'informativa interna ed esterna.

Il Modello vuole infine sensibilizzare i dipendenti della Società, nonché i terzi che con essa interagiscono, all'adozione di comportamenti conformi alle previsioni del Modello stesso.

L'art. 6 D. Lgs. 231/01 prevede che i modelli di organizzazione, gestione e controllo possano essere adottati sulla base di codici di comportamento redatti dalle associazioni rappresentative degli enti. Pertanto, nella predisposizione del presente documento, la Società ha tenuto presente tanto delle prescrizioni del D. Lgs. 231/01 e degli orientamenti giurisprudenziali in materia quanto delle *best practice* consolidate e delle Linee Guida predisposte da Confindustria.

#### **2. I Destinatari.**

Il Modello si rivolge in primo luogo a tutti coloro che svolgono, anche di fatto, funzioni di gestione, amministrazione, direzione o controllo della Società. Il Modello si applica, inoltre, a tutti coloro che

ricoprono cariche sociali nonché al personale, ai dirigenti, ai quadri, ai dipendenti e collaboratori della Società. Le disposizioni contenute nel Modello dovranno essere altresì osservate dai *partner* esterni che svolgano Attività Sensibili in nome e per conto della Società e da tutti i dipendenti.

I Destinatari del Modello sono tenuti ad osservare con la massima diligenza le disposizioni contenute nel Modello, conformando la propria attività alle regole di condotta applicabili alla attività rispettivamente svolta nell'interesse della Società.

### 3. La struttura.

La prassi applicativa della formazione del Modello così come suggerito dalla giurisprudenza formatasi in merito, nonché delle Linee Guida emanate in materia da Confindustria, è ormai consolidata nella tendenza a suddividere il medesimo in una Parte Generale ed in più Parti Speciali.

La **Parte Generale** è rivolta ad individuare la fisionomia istituzionale del Modello (definizione di istituti, funzioni, nozioni e principi di generale applicazione) e contiene:

- una sintetica descrizione del quadro normativo di riferimento, integrata dal dettaglio delle fattispecie di reato;
- un'analisi della struttura di *governance* della Società e del suo sistema di controllo interno;
- le finalità, i destinatari e gli elementi fondamentali del Modello;
- le regole riguardanti la costituzione dell'Organismo di Vigilanza;
- le sanzioni applicabili in caso di violazioni delle prescrizioni contenute nel Modello;
- la formazione del personale e la diffusione del Modello;
- le modalità di adozione del Modello;
- le regole che disciplinano le modalità di aggiornamento del Modello.

Le **Parti Speciali** contengono:

- una descrizione relativa alle diverse fattispecie di reato concretamente e potenzialmente rilevanti per la Società, individuate in ragione delle caratteristiche dell'attività effettivamente svolta da parte di Immobiliare.it Mutui;
- la mappatura delle Attività Sensibili, le regole comportamentali, le procedure preventive ed i principi di controllo specifici adottati.

Costituiscono parte integrante del Modello i seguenti allegati:

- il Codice Etico, nel quale sono espressi i principi generali e i valori cui deve essere ispirata l'attività di tutti coloro che, a qualsiasi titolo, operano per conto della Società (**Allegato 1**);
- l'Organigramma aziendale (**Allegato 2**);
- la Procedura "Whistleblowing" (**Allegato 3**);
- il Manuale Antiriciclaggio (**Allegato 4**);
- il Manuale Operativo (**Allegato 5**);
- la Relazione sui Requisiti Organizzativi (**Allegato 6**).

### 4. Presupposti.

Nella predisposizione del Modello, la Società ha tratto le mosse dal proprio sistema di controllo interno al fine di verificarne la capacità di prevenire le fattispecie di reato rilevanti nelle attività a rischio. L'attività è stata altresì fondata sull'analisi dei principi etico-sociali cui la Società si attiene per lo

svolgimento delle proprie attività.

Il sistema di controllo interno si propone di tutelare il raggiungimento di obiettivi operativi, di informazione e di conformità. In particolare:

- l'obiettivo operativo consiste nell'efficienza aziendale nell'impegnare le risorse, nel proteggersi dalle perdite, nella salvaguardia del patrimonio aziendale;
- l'obiettivo di informazione consiste nella predisposizione di rapporti tempestivi ed affidabili sul processo decisionale, sia interno che esterno alla Società;
- l'obiettivo di conformità garantisce che tutte le operazioni siano realizzate nel rispetto delle leggi e dei regolamenti, dei requisiti prudenziali e delle procedure interne.

I principi ispiratori del sistema di controllo interno di Immobiliare.it Mutui sono:

- sistema organizzativo chiaro e formalizzato per quanto riguarda l'attribuzione dei poteri e delle responsabilità;
- attenzione alla gestione del personale, alla luce degli obiettivi perseguiti;
- identificazione, valutazione e gestione dei rischi che potrebbero compromettere il raggiungimento degli obiettivi aziendali;
- definizione di chiare procedure aziendali, che esplicitano i controlli posti a presidio dei rischi e del raggiungimento degli obiettivi;
- sistemi informativi idonei a supportare i processi aziendali;
- processi di comunicazione interna e formazione del personale.

## **5. Elementi fondamentali.**

Gli elementi fondamentali del Modello, per come individuati dalla Società, possono essere così schematizzati:

- individuazione delle attività aziendali nel cui esercizio è ipotizzabile la commissione di reati rilevanti per la responsabilità amministrativa degli enti, attraverso un'analisi delle procedure aziendali e delle possibili modalità di commissione dei reati;
- predisposizione e aggiornamento di strumenti normativi relativi alle procedure ritenute a rischio di commissione di reati, volte a regolamentare il processo decisionale della Società, al fine di fornire specifiche indicazioni sul sistema dei controlli preventivi in relazione alle fattispecie di illecito da prevenire;
- adozione dei principi etici e delle regole comportamentali volti alla prevenzione di condotte che possano integrare le fattispecie di reati rilevanti, ovvero violare i principi del Codice etico;
- nomina di un Organismo di Vigilanza a cui sono attribuiti specifici compiti di vigilanza sull'attuazione del Modello;
- previsione e attuazione di un sistema sanzionatorio idoneo a garantire l'effettività del Modello, con esplicita previsione delle disposizioni disciplinari applicabili in caso di mancato rispetto delle misure indicate nel Modello e delle conseguenti sanzioni irrogabili;
- svolgimento di un'attività di informazione, sensibilizzazione, divulgazione e formazione sui contenuti del Modello, nonché sulle regole comportamentali valide per tutti i livelli aziendali;
- modalità circa l'adozione e l'effettiva applicazione del Modello, nonché per le necessarie integrazioni dello stesso.

## **6. Individuazione delle attività sensibili.**

L'art. 6, c. 2, lett. a) D. Lgs. 231/01 prevede espressamente che il Modello debba individuare le attività

aziendali nel cui ambito possono essere commessi reati di cui al medesimo D. Lgs. 231/01.

Secondo quanto previsto nel D. Lgs. 231/01 e tenuto conto degli orientamenti contenuti nelle Linee Guida di riferimento, le procedure aziendali di Immobiliare.it Mutui e le responsabilità ivi formalizzate permettono di identificare le attività sensibili rilevanti per la Società in relazione alle singole fattispecie di reato previste dal D. Lgs. 231/01.

A tal fine, la Società effettua un'approfondita analisi (*risk assessment*) finalizzata ad identificare le aree di attività, nell'ambito delle quali è ravvisabile il potenziale rischio di commissione dei reati rilevanti per l'applicazione del D. Lgs. 231/01, e le funzioni ad esse preposte; tenendo conto dell'organizzazione adottata e dei processi operativi. Nello svolgimento di tale analisi, assumono rilievo sia le attività il cui esercizio potrebbe potenzialmente concretizzare il rischio di commissione dei reati rilevanti, sia le aree nell'ambito delle quali sono svolte attività che possono essere strumentali rispetto alla commissione dei reati rilevanti.

La mappatura degli ambiti di potenziale esposizione della Società al rischio di reato è accompagnata dalla rilevazione degli specifici elementi di controllo esistenti, nonché dalla definizione di eventuali iniziative di integrazione e/o rafforzamento dei presidi in essere (alla luce della c.d. *gap analysis*).

In base alle indicazioni e alle risultanze dell'attività di analisi svolta, le singole funzioni aziendali responsabili implementano – previa valutazione dei rischi individuati e definizione delle politiche di gestione degli stessi – strumenti normativi relativi alle attività a rischio, avvalendosi del supporto delle funzioni aziendali, coerentemente con il sistema normativo interno.

---

## 4. Organismo di Vigilanza

---

L'art. 6, comma 1, lett. b) D. Lgs. n. 231/01 pone come condizione per la concessione dell'esimente della responsabilità amministrativa il fatto che il compito di vigilare sul funzionamento e l'osservanza del Modello, nonché di curarne l'aggiornamento, sia affidato a un organismo della Società dotato di autonomi poteri, di iniziativa e di controllo.

Tale organismo è denominato **Organismo di Vigilanza** (o "OdV") e può avere una composizione collegiale o monocratica. La Società ha prescelto una composizione collegiale.

Inoltre, l'OdV di Immobiliare.it Mutui potrà avvalersi di consulenti esterni, con l'obbligo di rendicontare all'Amministratore Unico i costi sostenuti.

### 1. Poteri e funzioni dell'organismo di vigilanza.

L'OdV ha il compito di vigilare:

- sull'osservanza delle prescrizioni del Modello 231 da parte dei destinatari, appositamente individuati;
- sulla reale efficacia ed effettiva capacità del Modello 231, in relazione alla struttura aziendale, di prevenire la commissione di reati e di illeciti;
- sull'opportunità di suggerire l'aggiornamento del Modello 231, laddove si riscontrino esigenze di adeguamento dello stesso in relazione a mutate condizioni aziendali.

Da un punto di vista strettamente operativo, all'OdV è altresì affidato il potere di:

- monitorare le procedure di controllo interno adottate dalla Società, tenendo presente che una responsabilità primaria sul controllo delle attività, anche per quelle relative alle aree a rischio, resta comunque demandata al management operativo e forma parte integrante del processo aziendale;
- attivare procedure di controllo interno aggiuntive laddove riscontrasse una carenza significativa;
- condurre ricognizioni dell'attività aziendale ai fini della mappatura aggiornata delle aree a rischio nel contesto aziendale;
- effettuare periodicamente verifiche mirate su determinate operazioni o atti specifici posti in essere nell'ambito delle aree a rischio;
- promuovere iniziative idonee per la diffusione della conoscenza e della comprensione del Modello 231 e proporre la predisposizione della documentazione organizzativa interna necessaria al fine di assicurare il funzionamento dello stesso, contenente istruzioni, chiarimenti, aggiornamenti;
- raccogliere, elaborare, conservare le informazioni rilevanti in ordine al rispetto del Modello, nonché aggiornare la lista di informazioni che devono essere obbligatoriamente trasmesse all'OdV, o comunque tenute a sua disposizione;
- coordinarsi con tutte le funzioni aziendali per il migliore monitoraggio delle aree a rischio; a tal fine, l'OdV viene costantemente aggiornato sull'evoluzione delle attività nelle c.d. aree a rischio e ha libero accesso a tutta la documentazione aziendale rilevante; all'OdV devono inoltre essere segnalate eventuali situazioni dell'attività aziendale che possono esporre la Società al rischio di illeciti;
- controllare l'effettiva presenza, la regolare tenuta e l'efficacia della documentazione richiesta in conformità a quanto previsto nel Modello; in particolare all'OdV devono essere segnalate le attività più significative, devono essere messi a sua disposizione i dati aggiornati, al fine di consentire lo svolgimento dei controlli;
- condurre le indagini interne per l'accertamento delle presunte violazioni delle prescrizioni del Modello;
- verificare il sistema di deleghe e di poteri in vigore, raccomandando delle modifiche nel caso in cui il potere di gestione e/o la qualifica non corrisponda alle deleghe di rappresentanza conferite agli esponenti aziendali.

Nello svolgimento dei propri compiti, l'OdV, potrà avvalersi del supporto di tutte le funzioni della Società.

Al fine di consentire lo svolgimento dei compiti e l'esercizio dei poteri sopra descritti, l'OdV ha libero accesso ai luoghi di lavoro e alla documentazione della Società.

Per garantire il rispetto dei poteri e per poter svolgere le funzioni assegnate, l'OdV non costituisce un organismo subordinato al vertice aziendale, bensì è dotato di indipendenza nell'esecuzione dell'attività di controllo.

È assegnata all'OdV una linea di reporting verso l'Amministratore Unico. Periodicamente viene infatti trasmesso un report scritto sull'attuazione del Modello e sull'eventuale individuazione di criticità ad esso connesse. Nell'ambito del reporting periodico, l'OdV trasmette:

- con cadenza annuale, un *report* scritto relativo all'attività svolta nel quale saranno indicate tutte le eventuali criticità e non conformità rilevate con le relative azioni preventive e/o

correttive da attuare;

- eventualmente, con periodicità semestrale, una relazione circa le criticità e/o le non conformità rilevate a seguito delle informazioni ricevute, che determinino la necessità di urgenti azioni correttive e/o preventive giudicate improrogabili al fine di garantire l'efficacia del Modello.

In ogni caso, l'OdV potrà essere convocato in qualsiasi momento dall'Amministratore Unico o potrà a sua volta presentare una richiesta in tal senso, per riferire in merito al funzionamento del Modello o a situazioni specifiche.

## **2. Cause di ineleggibilità, decadenza e revoca dell'Organismo di vigilanza**

Costituisce causa di ineleggibilità all'OdV e di incompatibilità alla permanenza nella carica:

- A.** la condanna con sentenza anche in primo grado, per avere commesso uno dei reati previsti dal D. Lgs. 231/01;
- B.** la condanna ad una pena che comporti l'interdizione, anche temporanea, dai pubblici uffici ovvero l'interdizione temporanea dagli uffici direttivi delle persone giuridiche.

Inoltre, non possono essere nominati componenti dell'Organismo di Vigilanza coloro che:

- C.** si trovino in una delle condizioni di ineleggibilità o decadenza previste dall'art. 2382 c.c.;
- D.** siano amministratori delegati o membri del comitato esecutivo della Società di una società controllante o controllata;
- E.** coloro che svolgano funzioni di direzione o siano dirigenti presso la Società o una società controllante o una società controllata e detengano il potere di assumere decisioni di gestione che possono incidere sull'evoluzione e sulle prospettive future della Società;
- F.** siano il coniuge, il convivente, un parente entro il quarto grado o un affine entro il secondo grado di uno qualunque dei soggetti di cui ai punti D) ed E) precedenti;
- G.** abbiano rapporti professionali o commerciali o di affari con uno qualunque dei soggetti di cui ai punti D) ed E) precedenti.

## **3. Flussi informativi nei confronti dell'Organismo di Vigilanza**

Oltre alla documentazione prescritta secondo le procedure contemplate, in ambito aziendale dovrà essere portato a conoscenza dell'OdV ogni altra informazione, di qualsiasi tipo, proveniente anche da terzi ed attinente all'attuazione del Modello nelle aree a rischio. In particolare, dipendenti, dirigenti e amministratori di Immobiliare.it Mutui sono tenuti a fornire all'OdV notizie rilevanti e relative alla vita della Società (nella misura in cui esse possano esporre la stessa al rischio di reati e/o di illeciti ovvero comportare violazioni del Modello) e notizie relative al mancato rispetto delle regole contenute nel Modello o alla consumazione di condotte illecite.

Immobiliare.it Mutui si impegna a definire, in attuazione del Modello, un efficace flusso delle informazioni che consenta all'OdV di essere puntualmente aggiornato su:

- eventuali segnalazioni relative alla commissione di illeciti o di comportamenti che si pongano comunque in violazione del Modello o che non siano in linea con le regole di condotta adottate dalla Società;
- nell'ambito delle aree a rischio, il coinvolgimento delle funzioni in qualsiasi attività di natura ispettiva da parte di organismi pubblici (es. magistratura, guardia di finanza, etc.), nonché eventuali provvedimenti provenienti dai medesimi organismi dai quali possa dedursi lo

- svolgimento di indagini, anche nei confronti di ignoti, per i reati previsti nel D. Lgs. 231/01;
- le richieste di assistenza legale inoltrate dall'Amministratore Unico e/o dai dirigenti e/o dai dipendenti in caso dell'avvio di un procedimento giudiziario per i reati previsti dal D. Lgs. 231/01;
- i rapporti predisposti dai singoli responsabili di funzione nell'ambito della loro attività di controllo e dai quali possono emergere fatti, atti, eventi od omissioni con profili di criticità rispetto all'osservanza delle norme del D. Lgs. 231/01;
- le notizie circa l'effettiva attuazione, a tutti i livelli aziendali, del Modello, con evidenza dei provvedimenti disciplinari svolti e delle eventuali sanzioni irrogate (compresi i provvedimenti verso i dipendenti), ovvero dei provvedimenti di archiviazione di tali procedimenti con le relative motivazioni;
- mutamenti nell'organizzazione o nelle attività che possono influire, direttamente o indirettamente, sulle procedure adottate e sul sistema dei controlli interni;
- esiti delle attività di sorveglianza interne all'organizzazione;
- esiti delle attività di *reporting* interne all'organizzazione;
- incidenti, infortuni, segnalazione di malattie professionali.

Salvo quanto di seguito verrà precisato con riferimento al sistema di "Whistleblowing" implementato dalla Società, eventuali segnalazioni potranno essere trasmesse all'OdV attraverso l'indirizzo di posta elettronica [odv.mutui@immobiliare.it](mailto:odv.mutui@immobiliare.it).

#### 4. Whistleblowing.

L'allegato 3 del Modello, che costituisce parte integrante dello stesso, contiene la procedura di segnalazione adottata dalla Società in attuazione di quanto previsto dal D. Lgs. 24/2023 (c.d. "Decreto Whistleblowing").

La procedura è volta ad istituire canali informativi idonei a garantire la ricezione, l'analisi e il trattamento di segnalazioni – aperte, anonime e riservate – relative a violazioni di specifiche normative nazionali e dell'Unione Europea rilevanti ai sensi del Decreto Whistleblowing, nonché ipotesi di condotte illecite rilevanti ai sensi del D. Lgs. 231/01 e/o violazioni del Modello e/o del Codice Etico e di definire le attività necessarie alla loro corretta gestione.

Le segnalazioni possono essere inviate da:

- lavoratori subordinati della Società;
- lavoratori autonomi che svolgono la propria attività lavorativa presso la Società;
- liberi professionisti e consulenti che prestano la propria attività presso la Società;
- volontari e tirocinanti, retribuiti e non retribuiti, che prestano la propria attività presso la Società;
- le persone con funzioni di amministrazione, direzione, controllo, vigilanza o rappresentanza presso la Società, anche qualora tali funzioni siano esercitate in via di mero fatto.

L'oggetto della segnalazione può consistere nella violazione di specifiche normative nazionali e dell'Unione Europea rilevanti ai sensi del Decreto Whistleblowing di cui la persona segnalante sia venuta a conoscenza nel contesto lavorativo.

La segnalazione va effettuata secondo le modalità indicate nel paragrafo che segue. Tuttavia, si evidenzia sin d'ora che essa può essere comunque effettuata tramite il canale di segnalazione esterna attivato dall'ANAC, se, al momento della sua presentazione, ricorre una delle seguenti condizioni:

a) non è prevista, nell'ambito del suo contesto lavorativo, l'attivazione obbligatoria del canale di segnalazione interna ovvero questo non è attivo o, anche se attivato, non è conforme a quanto previsto

dal Decreto Whistleblowing;

b) la persona segnalante ha già effettuato una segnalazione interna e la stessa non ha avuto seguito;

c) la persona segnalante ha fondati motivi di ritenere che, se effettuasse una segnalazione interna, alla stessa non sarebbe dato efficace seguito ovvero che la stessa segnalazione possa determinare il rischio di ritorsione;

d) la persona segnalante ha fondato motivo di ritenere che la violazione possa costituire un pericolo imminente o palese per il pubblico interesse. Le contestazioni, rivendicazioni o richieste legate ad un interesse di carattere personale della persona segnalante.

La segnalazione interna, che, come detto, costituisce il canale ordinario a disposizione dei segnalanti, va effettuata tramite la piattaforma disponibile alla pagina web <https://immobiliare-mutui.segnalazioni.net> secondo le modalità descritte nell'Allegato 3. Le segnalazioni tramite la piattaforma possono essere inviate sia in forma scritta, sia in forma orale tramite messaggio vocale. È comunque sempre garantita la possibilità di richiedere un colloquio con il Responsabile Whistleblowing.

Le segnalazioni sono ricevute e gestite dal Responsabile Whistleblowing, i cui riferimenti sono riportati nell'Allegato 4, secondo il procedimento di seguito descritto:

- Ricezione - il Responsabile Whistleblowing riceve le segnalazioni e rilascia alla persona segnalante avviso di ricevimento della segnalazione entro sette giorni dalla data di ricezione;
- istruttoria ed accertamento - il Responsabile Whistleblowing mantiene le interlocuzioni con la persona segnalante e può richiedere a quest'ultima, se necessario, integrazioni; valuta le segnalazioni ricevute avvalendosi, a seconda della loro natura, delle strutture interne della Società per lo svolgimento degli approfondimenti sui fatti oggetto di segnalazione; può ascoltare direttamente l'autore della segnalazione - se noto - o i soggetti menzionati nella medesima;
- decisione - il Responsabile Whistleblowing fornisce riscontro alla segnalazione entro tre mesi dalla data dell'avviso di ricevimento o, in mancanza di tale avviso, entro tre mesi dalla scadenza del termine di sette giorni dalla presentazione della segnalazione; ad esito dell'attività istruttoria assume, motivandole, le decisioni conseguenti, archiviando, ove del caso, la segnalazione o richiedendo alla Società di procedere alla valutazione ai fini disciplinari e sanzionatori di quanto accertato. In ogni caso, informa l'OdV qualora si rendano necessari opportuni interventi sul MOG.

Se il Responsabile Whistleblowing ritiene che la segnalazione attenga a ipotesi di condotte illecite rilevanti ai sensi del Decreto 231, o violazioni del Modello 231 e/o del Codice Etico, dovrà informare tempestivamente l'OdV, attraverso l'indirizzo di posta elettronica [odv.mutui@immobiliare.it](mailto:odv.mutui@immobiliare.it).

La procedura prevede la tutela della riservatezza del segnalante.

Ai sensi del D. Lgs. 24/2023, nei confronti del segnalante o degli altri soggetti previsti dall'art. 3 del medesimo Decreto (ossia il "facilitatore", le persone del medesimo contesto lavorativo del segnalante che sono legate ad essi da uno stabile legame affettivo o di parentela entro il quarto grado; i colleghi di lavoro della persona segnalante che hanno con detta persona un rapporto abituale e corrente; gli enti di proprietà della persona segnalante o per i quali le stesse persone lavorano nonché agli enti che operano nel medesimo contesto lavorativo delle predette persone), è stabilito il divieto di ritorsione, ove per "ritorsione" si intende qualsiasi comportamento, atto od omissione, anche solo tentato o minacciato, posto in essere in ragione della segnalazione, della denuncia all'autorità giudiziaria o contabile, o della divulgazione pubblica e che provoca o può provocare, alla persona segnalante o alla persona che ha sporto la denuncia, in via diretta o indiretta, un danno ingiusto, da intendersi come danno ingiustificato. Le tutele previste nei confronti dei predetti soggetti non si applicano quando è accertata, anche con sentenza di primo grado, la responsabilità penale della persona segnalante per i reati di diffamazione o di calunnia o comunque per i medesimi reati commessi con la denuncia all'autorità giudiziaria o contabile ovvero la sua responsabilità civile, per lo stesso titolo, nei casi di dolo o colpa grave; in tali casi alla persona segnalante o denunciante può essere irrogata una sanzione disciplinare, in aggiunta alle conseguenze penali della sua

condotta.

Ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 24/2023, fermi restando gli altri profili di responsabilità, l'ANAC applica al responsabile le seguenti sanzioni amministrative pecuniarie:

a) da 10.000 a 50.000 euro quando accerta che sono state commesse ritorsioni o quando accerta che la segnalazione è stata ostacolata o che si è tentato di ostacolarla o che è stato violato l'obbligo di riservatezza di cui all'articolo 12;

b) da 10.000 a 50.000 euro quando accerta che non sono stati istituiti canali di segnalazione, che non sono state adottate procedure per l'effettuazione e la gestione delle segnalazioni ovvero

che l'adozione di tali procedure non è conforme a quelle di cui agli articoli 4 e 5, nonché quando accerta che non è stata svolta l'attività di verifica e analisi delle segnalazioni ricevute;

c) da 500 a 2.500 euro, nel caso di cui all'articolo 16, comma 3, salvo che la persona segnalante sia stata condannata, anche in primo grado, per i reati di diffamazione o di calunnia o comunque per i medesimi reati commessi con la denuncia all'autorità giudiziaria o contabile.

La Società applica sanzioni disciplinari nei confronti dei responsabili delle violazioni descritte.

Per ogni ulteriore dettaglio relativo alla procedura e alle caratteristiche del whistleblowing si rinvia all'Allegato 3 e alla consultazione della seguente pagina internet: <https://immobiliare-mutui.segnalazioni.net/pages/policy>.

---

## 5. Sistema sanzionatorio

---

L'introduzione di un sistema disciplinare volto a sanzionare il mancato rispetto delle misure contenute nel Modello 231 costituisce un aspetto fondamentale nella gestione della responsabilità amministrativa dell'ente.

Le sanzioni si applicano in caso di violazione delle disposizioni indipendentemente dalla commissione o meno del reato e dall'esito dell'eventuale procedura penale avviata dall'autorità giudiziaria.

L'adeguatezza del sistema disciplinare è oggetto di monitoraggio da parte dell'Organismo di Vigilanza. Il sistema sanzionatorio di Immobiliare.it Mutui è diversamente strutturato a seconda dei soggetti, nonché di quanto previsto dalla normativa cogente e dalla contrattazione collettiva.

### 1. Misure adottabili nei confronti dei lavoratori dipendenti.

Per tutti i dipendenti (dirigenti, quadri, lavoratori subordinati a tempo indeterminato e a tempo determinato, nonché i collaboratori legati alla Società da contratto di *stage* o di apprendistato), collaboratori e/o *partner* esterni, la violazione delle misure indicate nel Modello 231 è da considerarsi un illecito disciplinare.

Nello specifico, si applicano le sanzioni previste dal CCNL (terziario e distribuzione dei servizi) e dall'art. 7 L. 300/1970, in proporzione alla gravità delle infrazioni nei termini seguenti:

#### a) Biasimo inflitto verbalmente

- nei casi di lieve inosservanza di quanto stabilito dalle procedure previste dal Modello 231, compresa la procedura Whistleblowing;

#### b) Biasimo inflitto per iscritto

- nei casi di recidiva per le inosservanze di cui al punto A);
- tolleranza o mancata segnalazione, da parte dei responsabili, di lievi irregolarità commesse da altri appartenenti al personale.

**c) Multa**

- carenze sanzionabili con il biasimo inflitto per iscritto ma che, per conseguenze specifiche o per recidiva, abbiano una maggiore gravità (ripetuta violazione delle procedure interne previste dal Modello 231, compresa la procedura Whistleblowing);
- mancata segnalazione o tolleranza, da parte dei responsabili, di irregolarità non gravi commesse da altri appartenenti al personale.

**d) Sospensione dalla retribuzione e dal servizio per un periodo non superiore a 10 giorni**

- mancata osservanza delle procedure interne indicate nel Modello 231 o negligenze rispetto alle prescrizioni del Modello 231, compresa la procedura Whistleblowing, che abbiano comportato un danno alla Società o l'abbiano esposta ad una situazione oggettiva di pericolo o tale da determinare per essa conseguenze negative;
- omessa segnalazione o tolleranza di gravi irregolarità commesse da altri soggetti appartenenti al personale che siano tali da provocare danno alla Società o da esporla ad una situazione oggettiva di pericolo o tali da determinare per essa riflessi negativi.

**e) Licenziamento senza preavviso**

- comportamento in chiara violazione delle prescrizioni previste dal Modello 231 e inequivocabilmente diretto alla realizzazione di un reato previsto dal D. Lgs. 231/01, compresa la procedura Whistleblowing, tale da portare alla possibile applicazione a carico della Società delle sanzioni previste dal d.lgs. 231/01, riferibile a carenze di gravità tale da far mancare la fiducia sulla quale è basato il rapporto di lavoro e da non permettere comunque la continuazione, nemmeno temporanea del rapporto stesso.

**2. Misure adottabili nei confronti dei Dirigenti.**

In caso di violazione rispetto a quanto previsto nel Modello 231, compresa la procedura Whistleblowing, da parte di un Dirigente, si procede al deferimento dello stesso all'Amministratore Unico per l'applicazione dei provvedimenti ritenuti consoni in conformità a quanto previsto dalla contrattazione collettiva, fino ad arrivare al licenziamento per giusta causa senza preavviso nei casi più gravi.

Le Sanzioni e la possibile richiesta di risarcimento danni sono correlate al livello di responsabilità e di autonomia del Dirigente, all'eventuale presenza di procedimenti disciplinari, alla volontarietà e gravità del comportamento, intendendo con ciò il livello di rischio a cui l'azienda può ritenersi esposta, ai sensi del D. Lgs. 231/01, a seguito della condotta vietata.

La Società provvede, con lettera integrativa della regolamentazione del rapporto individuale di competenza dell'Amministratore Unico e sottoscritta per accettazione, a prevedere gli inadempimenti ritenuti rilevanti per l'applicazione delle sanzioni disciplinari.

**3. Misure adottabili nei confronti dell'Amministratore Unico e del Sindaco Unico.**

All'Amministratore Unico e al Sindaco Unico, viene richiesto, all'atto di accettazione dell'incarico, l'impegno a rispettare le disposizioni del Modello 231, compresa la procedura Whistleblowing, e del Codice Etico.

In caso di inadempimento, l'Organismo di Vigilanza informa tempestivamente l'Amministratore Unico e il Sindaco Unico per l'attivazione delle opportune iniziative.

#### **4. Misure adottabili nei confronti dei membri dell'Organismo di Vigilanza.**

Qualora uno o più componenti dell'Organismo di Vigilanza commetta un'accertata violazione del Modello 231, compresa la procedura Whistleblowing, oppure del Codice Etico, ovvero ometta di adempiere i propri doveri di vigilanza stabiliti dalla legge, nonché gli obblighi e i compiti previsti dal regolamento dell'Organismo stesso, l'Amministratore Unico valuta la necessità di procedere con opportune misure.

#### **5. Misure adottabili nei confronti di collaboratori esterni, professionisti, consulenti.**

All'interno dei contratti stipulati con i collaboratori esterni, professionisti e consulenti, viene inserita un'apposita clausola che prevede la sanzionabilità di condotte difformi rispetto a quanto previsto nel Modello 231, compresa la procedura Whistleblowing, e tale da comportare il rischio di commissione dei reati previsti dal D. Lgs. 231/01.

In particolare, nei contratti stipulati da Immobiliare.it Mutui con i propri collaboratori esterni, professionisti e consulenti, sono inserite clausole risolutive espresse che prevedono la risoluzione del rapporto, fatto salvo il diritto di adire, per il risarcimento del danno, allorché la condotta della controparte causi un danno per la società, come nel caso di applicazione da parte del giudice delle sanzioni previste dal D. Lgs. 231/01. La Società si impegna a mettere a disposizione dei soggetti sopra indicati la relativa documentazione, in modo da consentire il puntuale rispetto dei principi e dei comportamenti definiti dal Modello adottato.

---

## **6. Diffusione, adozione e aggiornamento del Modello organizzativo.**

---

### **1. Diffusione del Modello 231/01 e formazione del personale.**

La formazione del personale finalizzata all'attuazione del Modello e alla sua diffusione nel contesto aziendale è gestita dalla Società d'intesa con l'Organismo di Vigilanza ed è articolata e differenziata, tenendo conto delle diverse attività a rischio e del personale che vi opera, secondo la segmentazione di seguito indicata:

- per gli Apicali e i Responsabili di funzione vengono organizzate sessioni annuali, erogate in presenza o *on-line*, di sensibilizzazione e aggiornamento rispetto a tutti i temi connessi con le previsioni del D. Lgs. 231/01; in particolare, tali sessioni vengono organizzate principalmente per condividere le evoluzioni del Modello e le variazioni delle responsabilità connesse alle singole procedure che sono state individuate in coerenza con il D. Lgs. 231/01;
- per i dipendenti viene organizzata una specifica attività di formazione, erogata in presenza o *on-line*, la quale prevede l'approfondimento di tutti gli ambiti trattati dal Modello.

La partecipazione alle sessioni di formazione, compresa la formazione in materia di Whistleblowing, è obbligatoria e a discrezione dell'azienda, in caso di mancata partecipazione, si è passibili di sanzione.

La formazione erogata è monitorata dalla Società al fine di assicurare la partecipazione di tutti i destinatari. Inoltre, la medesima Società, insieme all'Organismo di Vigilanza, valuta costantemente gli

eventuali bisogni formativi che derivino da esigenze di aggiornamento in relazione al mutare del Modello e/o di ogni altro aspetto rilevante connesso alla disciplina legislativa sul tema in argomento.

Per quanto riguarda le modalità di diffusione del Modello, è previsto l'invio di un'apposita mail a ciascun dipendente, alla quale è allegato il Modello unitamente ai relativi allegati.

È inoltre previsto un processo di comunicazione a cascata, da parte dei Responsabili di funzione, verso tutti i dipendenti coinvolti nella gestione degli strumenti previsti dal Modello.

Tutti i soggetti esterni che intrattengono rapporti di qualunque natura con la Società vengono informati, anche mediante specifiche clausole contrattuali, che Immobiliare.it Mutui si è dotata di un Modello ai sensi del D. Lgs. 231/01 e di specifiche procedure, nonché di un Codice Etico e si impegnano a rispettarli.

---

## **7. Adozione del Modello 231/01.**

---

La Parte Generale e la Parte Speciale del Modello sono adottate dall'Amministratore Unico di Immobiliare.it Mutui con apposita determina, sentito il parere dell'Organismo di Vigilanza. Con la medesima determina, l'Amministratore Unico di Immobiliare.it Mutui adotta anche gli allegati del Modello.

La Società incentiva l'adozione e l'efficace attuazione da parte di tutte le funzioni aziendali del Modello organizzativo nel suo complesso (Parte Generale, Parte Speciale ed allegati).

All'adozione del Modello segue la sua diffusione in Società, operata mediante l'invio di una mail a tutti i dipendenti.

---

## **8. Aggiornamento del Modello 231/01.**

---

La verifica sull'aggiornamento e l'efficace attuazione del Modello spetta all'Amministratore Unico, cui è attribuito il potere di apportare modifiche al Modello, da esercitare mediante delibera con le modalità previste per la sua adozione.

È riconosciuta all'Amministratore Unico la facoltà di apportare modifiche o integrazioni di carattere formale e la facoltà di introdurre nel documento le modificazioni rese necessarie da mutamenti che dovessero intervenire nelle disposizioni organizzative interne.

L'attività di aggiornamento è volta a garantire l'adeguatezza e l'idoneità del Modello, valutate rispetto alla funzione preventiva di commissione dei reati previsti dal D. Lgs. 231/01.

Compete all'OdV la concreta verifica circa la necessità ed opportunità di procedere all'aggiornamento del Modello, facendosi promotore di tale esigenza nei confronti dell'Amministratore Unico.

L'OdV, nell'ambito dei poteri ad esso conferiti, ha la responsabilità di formulare proposte motivate sull'aggiornamento e adeguamento del presente Modello all'Amministratore Unico.

In ogni caso, il Modello deve essere tempestivamente modificato e integrato dall'Amministratore

Unico, anche su proposta e previa consultazione dell'OdV, qualora:

- siano intervenute violazioni ed elusioni delle prescrizioni in esso contenute che ne abbiano messo in luce l'inefficacia o l'incoerenza ai fini della prevenzione dei reati;
- significative modificazioni all'assetto interno della Società e/o alle modalità di svolgimento dell'impresa;
- modifiche normative ed evoluzioni giurisprudenziali.

Le modifiche, gli aggiornamenti e le integrazioni del Modello devono essere sempre oggetto di specifica e tempestiva comunicazione all'OdV.