CONDIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Proprietà del Sito, Definizione del Titolare e Ambito di Applicazione

Il presente portale web, le sue versioni mobile e le relative applicazioni per dispositivi iOS e Android (complessivamente definiti di seguito "Sito e App") sono di proprietà esclusiva della società MBWEB Srl (di seguito definita "Titolare" o "Gestore"), con sede legale in Via Garibaldi 42, 17036 Villanova d'Albenga (SV).

Le presenti Condizioni Generali di Utilizzo (di seguito "Condizioni") disciplinano l'accesso, la navigazione e l'utilizzo dei servizi e dei contenuti messi a disposizione tramite Sito e App. L'accordo si intende stipulato direttamente tra il Titolare e l'utente finale. Le presenti Condizioni non regolano l'erogazione di servizi forniti da soggetti terzi e raggiungibili tramite link, banner o altri collegamenti ipertestuali presenti su Sito e App. In particolare, con riguardo a eventuali servizi accessori di mediazione creditizia, assicurativa o consulenza mutui, si applicano autonomamente le condizioni contrattuali, le informative sulla trasparenza e le privacy policy predisposte dai soggetti terzi erogatori.

Articolo 2 - Accesso, Accettazione delle Condizioni e Requisiti di Età

2.1 **Accettazione vincolante**: L'accesso a Sito e App, la loro consultazione e la fruizione di qualsiasi servizio offerto comporta l'adesione piena, incondizionata e senza riserva alcuna da parte dell'utente alle presenti Condizioni Generali. Qualora l'utente non intenda accettare integralmente i termini e le condizioni stabiliti, è tenuto ad astenersi da ogni utilizzo di Sito e App.

2.2 **Requisiti di età e capacità legale**: La fruizione dei Servizi è strettamente riservata a soggetti che abbiano compiuto il diciottesimo anno di età e dotati della piena capacità di agire. Per i soggetti minori di età, l'utilizzo dei Servizi è consentito esclusivamente previo consenso e sotto la diretta supervisione dei genitori, del tutore o del legale rappresentante, i quali si assumono la piena responsabilità legale ed economica per tutte le azioni svolte dai minori a loro affidati all'interno di Sito e App.

Articolo 3 - Status di Utente e Tipologie di Utenza

L'utilizzo di qualsiasi funzionalità, gratuita o a pagamento, attribuisce al soggetto richiedente la qualifica di "Utente". La piattaforma distingue le seguenti macro-categorie di utenza:

* Utenti Semplici (o Privati): Persone fisiche o giuridiche che utilizzano Sito e App per scopi personali o comunque estranei all'esercizio di un'attività d'impresa, commerciale, artigianale o professionale nel settore immobiliare. Gli Utenti Semplici utilizzano il portale principalmente per la

ricerca di immobili o per la pubblicazione diretta di annunci privati relativi a beni di loro proprietà o per i quali siano legittimamente autorizzati.

* Utenti Professionali (o Inserzionisti Professionisti): Agenti immobiliari, agenzie di intermediazione, imprese edili e costruttori, società di property management, aste giudiziarie ed altri operatori commerciali del settore immobiliare che utilizzano Sito e App per l'esercizio della propria attività d'impresa o professionale. L'accesso ai servizi dedicati agli Utenti Professionali è subordinato alla verifica dei requisiti qualificanti e alla stipula di uno specifico Contratto di Servizio Professionale.

Articolo 4 - **Servizi Offerti, Lead Generation e Prestazioni Economiche (Opzioni a Pagamento)**

I Servizi di base consultativi messi a disposizione da Sito e App sono prevalentemente gratuiti. L'utilizzo di determinate funzionalità avanzate (quali ad esempio il salvataggio di ricerche, la ricezione di alert personalizzati la qualificazione automatizzata di richieste/lead e la gestione dei messaggi) può richiedere la registrazione e la creazione di un account personale.

La pubblicazione di annunci da parte di Utenti Semplici o la richiesta di strumenti di incremento della visibilità (es. "In vetrina", "Super Top", "In evidenza") costituiscono Opzioni a Pagamento. Le tariffe, i metodi di pagamento accettati e la durata di ciascuna opzione sono chiaramente specificati nell'interfaccia di acquisto al momento dell'ordine. Ogni contestazione o richiesta relativa a fatturazione, rettifiche intestazione, variazioni d'importo ed emissione di note di credito deve essere inoltrata esclusivamente all'indirizzo amministrativo di MBWEB Srl: amministrazione@mbweb.it.

Articolo 5 - **Contrattualizzazione e Prestazione dei Servizi**

5.1 **Perfezionamento del contratto**: Per gli Utenti Semplici che acquistano Opzioni a Pagamento, il contratto di erogazione del servizio si perfeziona con il pagamento dell'importo previsto e la contestuale emissione della conferma d'ordine digitale da parte del Titolare. Per gli Utenti Professionali, il rapporto contrattuale è disciplinato dal Contratto di Servizio sottoscritto inter partes e dalle relative Condizioni Particolari di Contratto.

5.2 **Esecuzione immediata e rinuncia al recesso**: Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. o) del D.Lgs. 206/2005 (Codice del Consumo), l'Utente consumatore prende atto ed accetta che l'erogazione di visibilità e la pubblicazione dell'annuncio hanno inizio immediatamente dopo il pagamento; pertanto, con l'inizio dell'esecuzione della prestazione, l'Utente perde il diritto di recesso entro il termine di 14 giorni.

Articolo 6 - **Regole per la Pubblicazione degli Annunci e Durata**

Ogni Utente che pubblica un annuncio si impegna al rigoroso rispetto delle seguenti regole tassative di condotta:

1. Pubblicare esclusivamente inserzioni relative ad immobili di cui si possiede la piena titolarità o la formale ed espressa autorizzazione alla commercializzazione da parte dell'avente diritto.
2. Fornire dati veritieri, esatti, aggiornati e precisi circa il prezzo, la superficie, la classe energetica (APE), i dati catastali (evitando l'esposizione impropria di dati riservati) e la disponibilità effettiva dell'immobile (con divieto assoluto di mantenere pubblicati immobili già venduti o locati).
3. Garantire che l'annuncio abbia come unico ed esclusivo fine la compravendita o la locazione dell'immobile raffigurato, vietando qualsiasi annuncio civetta o volto a promuovere servizi di ricerca in abbonamento o consulenze a pagamento.
4. Caricare esclusivamente materiale fotografico, planimetrico e video (virtual tour) di cui si detengono i diritti d'autore o la licenza d'uso, assicurandosi che non contengano: volti di persone identificabili, targhe di veicoli, loghi di terze parti o marchi concorrenti, watermark invadenti o indicazioni di contatto esterne nel corpo dell'immagine.
5. Gli Utenti Professionali hanno il divieto tassativo di utilizzare le procedure riservate agli Utenti Semplici per pubblicare inserzioni a titolo gratuito o personale.

Durata degli annunci: La permanenza online dell'inserzione è stabilita all'atto della pubblicazione o specificata nel Contratto di Servizio. Scaduto il termine, l'annuncio verrà automaticamente disattivato, salva la facoltà di rinnovo da parte dell'Utente.

Articolo 7 **- Parametri di Elencazione e Posizionamento degli Annunci (Ranking)**

In conformità agli obblighi di trasparenza stabiliti dal Regolamento (UE) 2019/1150 e dal Regolamento (UE) 2022/2065, i principali parametri che determinano l'ordine di visualizzazione (ranking) e le raccomandazioni generate da sistemi di IA degli annunci nei risultati di ricerca sono:

* Pertinenza e Filtri (Primario): Corrispondenza esatta tra i criteri inseriti dall'utente (comune, prezzo, superficie, locali) e i dati dell'annuncio.
* Servizi di Visibilità (Commerciale): L'acquisto di Opzioni a Pagamento (es. "Top", "Vetrina") da parte dell'inserzionista posiziona l'annuncio nelle fasce prioritarie.
* Qualità e Completezza (Qualitativo): Presenza di foto HD, tour virtuali 3D, descrizione dettagliata anche optimizzata tramite IA, indicazione APE e mappa precisa.
* Recenza (Cronologico): Data di pubblicazione o di aggiornamento dell'inserzione all'interno della medesima fascia di priorità.

Articolo 8 - **Responsabilità del Titolare, degli Inserzionisti e degli Utenti**

8.1 **Responsabilità dell'Utente e dell'Inserzionista**: L'Utente e l'Inserzionista rispondono in via esclusiva della veridicità, accuratezza, liceità e titolarità dei dati, testi, foto, contenuti pubblicati e prompt/input inseriti nei form e nei sistemi di IA. L'Utente si obbliga a manlevare e tenere totalmente indenne il Titolare da qualsiasi danno, pretesa risarcitoria, sanzione o spesa (incluse le spese legali) derivante da violazioni delle presenti Condizioni o di diritti di terzi.

8.2 **Limitazioni di responsabilità del Titolare**: Il Titolare fornisce una piattaforma informatica di intermediazione informativa e non garantisce l'esito delle trattative commerciali. Il Titolare non è responsabile per interruzioni del servizio dovute a cause di forza maggiore, guasti alle linee di telecomunicazione, attacchi informatici o manutenzioni straordinarie necessarie.

Articolo 9 - **Applicazione dell'Art. 17 D.Lgs. n. 70/2003 e Assenza di Obbligo Generale di Sorveglianza**

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 17 del Decreto Legislativo 9 aprile 2003, n. 70 (di attuazione della Direttiva 2000/31/CE sul commercio elettronico), MBWEB Srl, nello svolgimento dell'attività di hosting e memorizzazione delle informazioni fornite dagli Inserzionisti, non è soggetta ad alcun obbligo generale di sorveglianza sulle informazioni che trasmette o memorizza, né ad un obbligo generale di ricercare attivamente fatti o circostanze che indichino la presenza di attività illecite.

La responsabilità del Titolare sorge unicamente qualora, a conoscenza di un fatto illecito a seguito di segnalazione idonea delle autorità competenti o di terzi, non si sia attivata prontamente per rimuovere il contenuto o per disabilitarne l'accesso.

Articolo 10 - **Regime di Responsabilità ai sensi del Regolamento (UE) 2022/2065 (Digital Services Act)**

In conformità al Regolamento (UE) 2022/2065 (DSA - Digital Services Act):

10.1 Esenzione condizionata (Art. 6 DSA): Il Titolare non risponde delle informazioni memorizzate su richiesta dell'utente a condizione che: (a) non sia a conoscenza effettiva dell'attività o del contenuto illecito; (b) non appena sia venuto a conoscenza di tali elementi, agisca tempestivamente per rimuovere il contenuto illecito o per disabilitarvi l'accesso.

10.2 Trasparenza sui destinatari attivi: In ottemperanza all'Art. 24(2) del DSA, MBWEB Srl pubblica e aggiorna periodicamente la media mensile dei destinatari attivi del servizio nell'Unione Europea, calcolata ai sensi delle linee guida europee.

Articolo 11 - **Utilizzo di Sistemi di Intelligenza Artificiale e Algoritmi e Generazione di contenutilead**

Sito e App integrano ed utilizzano strumenti avanzati basati su Intelligenza Artificiale (IA) e sistemi di apprendimento automatico per migliorare l'esperienza utente e generare contenuti/lead qualificati. In particolare, tali sistemi vengono impiegati per:

* Fornire raccomandazioni personalizzate di immobili in base al comportamento di navigazione;
* Generare, ottimizzare ed elaborare testi descrittivi, schede informative, report di mercato e risposte automatizzate;
* Effettuare controlli automatici di qualità sulle fotografie e sui testi degli annunci, identificando automaticamente immagini sfuocate, contenuti duplicati o violazioni delle regole di pubblicazione;
* Rilevare pattern comportamentali anomali riconducibili a tentativi di frode o spamming.

trasparenza sull'ia ex art. 50 reg. ue 2024/1689 (ai act): l'utente è espressamente informato che taluni contenuti, testi descrittivi o risposte presenti sulla piattaforma possono essere generati o rielaborati mediante sistemi di ia generativa. tali contenuti riportano, ove tecnicamente applicabile, marcatori digitali o avvisi espriciti sulla loro natura sintetica.

Responsabilità ed esclusioni sull'IA: Le valutazioni automatiche del valore di mercato degli immobili generati tramite algoritmi di IA costituiscono stime e testi puramente indicative e non vincolanti. Tali elaborazioni non costituiscono in alcun modo perizia tecnica o consulenza finanziaria/immobiliare. MBWEB Srl declina ogni responsabilità per decisioni economiche o contrattuali assunte dall'utente sulla base delle stime sintetiche fornite dall'IA o per eventuali inesattezze informatiche dei modelli.

Articolo 12 - **Misure Antifrode e Sanzioni per Inadempimento**

Il Titolare adotta sistemi di sicurezza informatica operanti con controlli automatizzati ed interventi di revisione umana per prevenire truffe, phishing e pubblicazione di falsi annunci.

Qualora venga accertata o fortemente sospettata una violazione delle presenti Condizioni, della legge o dei diritti di terzi, MBWEB Srl si riserva la facoltà di adottare proporzionalmente le seguenti Misure Moderative:

* Rifiuto, sospensione o rimozione immediata dei contenuti e degli annunci non conformi;
* Riduzione della visibilità o declassamento del posizionamento dell'annuncio nei risultati di ricerca;
* Sospensione temporanea o chiusura definitiva dell'account utente;
* Inibizione dell'accesso a Sito e App da determinati indirizzi IP o credenziali.

Articolo 13 - **Segnalazioni degli Utenti e Gestione dei Reclami (DSA Compliance)**

13.1 **Meccanismo di Notifica (Notice and Action)**: Qualunque utente o terzo può segnalare la presenza di un contenuto presunto illecito o contrario alle Condizioni inviando una comunicazione formale tramite la sezione dedicata "Segnala Annuncio" o scrivendo a utenti@mbweb.it. La segnalazione deve contenere motivazioni circostanziate, l'URL dell'annuncio e le generalità del segnalante.
13.2 **Gestione dei Reclami**: L'utente destinatario di un provvedimento di rimozione o sospensione ha il diritto di presentare un reclamo motivato entro 6 mesi dalla decisione. Il Titolare riesaminerà la pratica mediante personale qualificato e notificherà l'esito motivato.
13.3 **Risoluzione extragiudiziale**: Contro le decisioni assunte dal Titolare, l'utente può adire un organo di risoluzione extragiudiziale delle controversie certificato dal Coordinatore dei Servizi Digitali competente o ricorrere all'Autorità Giudiziaria.

Articolo 14 - **Diritti di Proprietà Intellettuale, Industriale e divieto di Scraping per l'addestramento di IA**

Tutti i contenuti presenti su Sito e App — quali, a titolo esemplificativo, marchi, loghi, nomi a dominio, testi, layout grafici, banche dati, codice sorgente, software, immagini e video — sono di titolarità esclusiva di MBWEB Srl o dei suoi danti causa e sono protetti dalle leggi nazionali ed internazionali sulla proprietà intellettuale (Legge 633/1941 e D.Lgs. 30/2005).
È severamente vietata la riproduzione, l'estrazione sistematica (compreso il c.d. data scraping o web crawling con strumenti automatici) e l'utlizzo dei contenuti o dati del portale per l'addestramento non autorizzato di modelli di intelligenza artificiale terzi senza il previo consenso scritto del Titolare.

Articolo 15 - **Rapporti con gli Inserzionisti e Contratti conclusi tramite il Sito**

L'utente prende atto che MBWEB Srl rimane del tutto estranea alle trattative, ai preliminari, alle compravendite o ai contratti di locazione stipulati tra Utenti Semplici e Inserzionisti (siano essi privati o agenzie immobiliari o anche qualora il contatto o la qualificazione sia avvenuta mediante procedure automatizzate di lead generation). Qualsiasi rapporto contrattuale o extracontrattuale si instaura ed opera esclusivamente e direttamente tra l'utente e l'inserzionista, senza che alcuna responsabilità possa essere addebitata a MBWEB Srl per inadempimenti, vizi dell'immobile, difformità o controversie economiche.

Articolo 16 - **Link Ipertestuali e Pubblicità di Terzi**

Sito e App possono contenere banner, link ipertestuali o collegamenti a siti web e risorse gestite da terze parti. Il Titolare non esercita alcun controllo sul contenuto, sulle politiche sulla privacy o sulle prassi di detti siti terzi e non si assume alcuna responsabilità per danni, perdite o disservizi derivanti dal loro utilizzo o dall'acquisto di beni/servizi da essi erogati.

Articolo 17 - **Privacy e Protezione dei Dati Personali**

I dati personali forniti dagli Utenti per l'utilizzo di Sito e App sono trattati da MBWEB Srl, in qualità di Titolare del Trattamento, nel pieno rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003 (Codice Privacy) come modificato dal D.Lgs. 101/2018. Per informazioni dettagliate sulle finalità, basi giuridiche, tempi di conservazione e diritti dell'interessato, si rinvia alla consultazione della Informativa Privacy e Cookie Policy dedicata e consultabile sul portale.

Articolo 18 - **Modifiche alle Condizioni Generali**

MBWEB Srl si riserva il diritto di apportare modifiche, integrazioni o aggiornamenti alle presenti Condizioni in qualsiasi momento, per esigenze di adeguamento legislativo, evoluzione tecnica o variazioni della propria politica commerciale. Le modifiche saranno rese note agli utenti tramite pubblicazione sul Sito e App. L'uso continuato della piattaforma a seguito della pubblicazione delle modifiche costituisce espressa accettazione dei nuovi termini contrattuali.

Articolo 19 - **Legge Applicabile e Foro Competente**

19.1 Legge applicabile: Le presenti Condizioni e tutti i rapporti giuridici intercorrenti tra il Titolare e gli Utenti sono regolati in via esclusiva dalla legge italiana.

19.2 Foro competente: Salvo quanto inderogabilmente previsto dalla legge a tutela dei Consumatori (ai sensi dell'art. 66-bis del D.Lgs. 206/2005 che individua la competenza inderogabile del giudice del luogo di residenza o domicilio del consumatore), per qualsiasi controversia inerente l'interpretazione, l'esecuzione o la risoluzione delle presenti Condizioni, sarà competente in via esclusiva ed inderogabile il Foro di Genova.

Articolo 20 **- Punti di Contatto Ufficiali e Comunicazioni Legali**

In adempimento agli artt. 11 e 12 del Regolamento (UE) 2022/2065 (DSA), si indicano i seguenti punti di contatto ufficiali di MBWEB Srl, utilizzabili in lingua italiana ed inglese:

* Punto di contatto per Autorità UE, Commissione e Comitato Servizi Digitali: dpo@mbweb.it
* Punto di contatto per Utenti e Inserzionisti: utenti@mbweb.it
* PEC Societaria per notifiche legali: ….