
LA NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

GLI OBBLIGHI PER GLI AGENTI IMMOBILIARI

Avv. Francesca Corvi

INQUADRAMENTO DEL RICICLAGGIO

Il riciclaggio, o money laundering, consiste nel rimettere in circolazione nell'economia legale denaro derivante da attività illecite, al fine di dissimularne o occultarne l'origine.

Il riciclaggio è un fenomeno complesso e mutevole, in cui uno dei fattori chiave di successo per chi lo alimenta è rappresentato dalle sue capacità di innovazione e creatività.

Un fenomeno, peraltro, che sempre più riguarda l'attitudine di forme di illeciti non necessariamente tipiche del crimine organizzato - come ad esempio i reati economici, fiscali e la corruzione, fattispecie quest'ultime sulle quali si sofferma anche l'attenzione delle organizzazioni internazionali - di produrre ingenti profitti e destabilizzare il corretto andamento dell'economia.

Per contrastare il riciclaggio, prima ancora dell'adozione di misure preventive, l'Italia è ricorsa allo strumento penale, configurandolo come reato.

In particolare, ai sensi dell'art. 648 bis del Codice Penale, commette il reato di riciclaggio chiunque, fuori dai casi di concorso nel reato, "sostituisce o trasferisce denaro, beni o altra utilità provenienti da delitto non colposo, ovvero compie in relazione ad essi altre operazioni, in modo da ostacolare l'identificazione della loro provenienza delittuosa".

Il reato di riciclaggio colpisce dunque qualsiasi forma di ripulitura, comunque realizzata, dei profitti illeciti, qualunque sia il delitto doloso da cui essi provengono.

Accanto agli strumenti di natura repressiva, l'ordinamento prevede poi un sistema di natura preventiva, che costituisce l'oggetto di questo approfondimento.

Esso si fonda sul principio che solo chi conosce il cliente, solo chi è vicino, per essere in qualche modo partecipe, all'operazione è compiutamente in grado di disporre degli elementi per poterla censurare in via preventiva e, eventualmente, sottoporla al vaglio delle autorità preposte all'approfondimento finanziario ed investigativo.

EVOLUZIONE DELLA NORMATIVA

Un contributo fondamentale all'adozione di normative e di pratiche per la prevenzione ed il contrasto del riciclaggio e del finanziamento al terrorismo è stato fornito dalle raccomandazioni elaborate dal Gruppo di Azione Finanziaria Internazionale (Gafi). Gli standard elaborati dal Gafi non hanno forza legale immediata a livello nazionale, ma sono tuttavia vincolanti per gli stati membri, che ne riconoscono il valore e si sono impegnati a recepirli nella normativa nazionale.

Infatti, per poter contrastare con successo fenomeni criminali che non conoscono barriere nazionali, la difesa più efficace è quella di rendere omogenee le normative dei singoli paesi e coordinarne l'azione di prevenzione; gli standard Gafi esercitano perciò una straordinaria azione di indirizzo sui paesi membri e più in generale sulla comunità internazionale.

A livello europeo gli standard Gafi hanno trovato una iniziale applicazione con la Direttiva 91/308/Cee (cd. Prima direttiva antiriciclaggio), con la quale si è affidato al sistema finanziario (banche e intermediari finanziari) un ruolo di prevenzione del crimine attraverso il compito di esaminare le transazioni finanziarie, introducendo i primi obblighi di identificazione della clientela, di registrazione dei dati e di segnalazione.

Con la successiva Direttiva 2001/97/Ce (cd. Seconda direttiva antiriciclaggio) è stata invece disposta l'estensione degli obblighi antiriciclaggio ad alcune attività non finanziarie e professioni.

Infine la Direttiva 2005/60/Ce (cd. Terza direttiva antiriciclaggio e antiterrorismo) che abroga e sostituisce le precedenti due direttive, recepisce le raccomandazioni del Gafi, così come riviste nel 2003. Ne consegue l'introduzione di nuovi obblighi di identificazione, del cliente e del beneficiario

finale, diversi e più complessi, che debbono essere calibrati in funzione del rischio associato al cliente, al rapporto d'affari, al prodotto, alla transazione finanziaria (c.d. customer due diligence).

L'ordinamento italiano ha avuto la prima normativa completa per la prevenzione del fenomeno del riciclaggio con l'adozione del D.L. 3 maggio 1991 n. 153, convertito nella L. 197/1991 (c.d. Legge antiriciclaggio). La legge antiriciclaggio recepisce i principi stabiliti nella prima direttiva comunitaria, introducendo però, al tempo stesso, ulteriori norme allora assai avanzate, quali la limitazione all'utilizzo di denaro contante e titoli al portatore e l'introduzione di obblighi di identificazione della clientela, registrazione e segnalazione in capo agli intermediari finanziari.

Con il successivo D.Lgs. 374/1999, che ha integrato la L. 197/1991, gli obblighi antiriciclaggio sono stati estesi a soggetti che svolgono attività non finanziarie ma comunque ritenute particolarmente suscettibili di essere utilizzate per fini di riciclaggio di denaro (es. la mediazione creditizia).

Il D.Lgs. 56/2004 ha invece recepito il testo della seconda direttiva europea antiriciclaggio, ampliando l'ambito soggettivo di applicazione (anche alle professioni giuridico-contabili) e riunendo in un'unica cornice normativa tutti i destinatari degli obblighi antiriciclaggio.

La predetta disciplina ha trovato piena applicazione, per quanto concerne gli obblighi di identificazione, registrazione e segnalazione, solo il 22 aprile 2006, con l'entrata in vigore dei regolamenti di attuazione per i professionisti, per gli intermediari finanziari e per gli operatori non finanziari, approvati con decreti del Ministero dell'economia e delle finanze rispettivamente nn. 141, 142 e 143 del 2006.

Con il D.Lgs. n. 374/99 gli obblighi antiriciclaggio previsti dal DL. n. 143/91 convertito dalla Legge n. 197/91 sono stati estesi anche alle **agenzie in mediazione immobiliare** iscritte nell'apposita sezione del ruolo istituito presso la CCIAA, in quanto considerate "*attività particolarmente suscettibili di utilizzazione a fini di riciclaggio per il fatto di realizzare l'accumulazione o il trasferimento di ingenti disponibilità economiche o finanziarie o risultare comunque esposte ad infiltrazioni della criminalità organizzata*". Conseguentemente, tale categoria di soggetti doveva provvedere all'identificazione della clientela, alla registrazione dei dati raccolti e alla segnalazione delle operazioni sospette.

Anche il D.Lgs. n. 56/2004, che ha recepito le disposizioni in materia di antiriciclaggio della Direttiva n. 2001/97/CE, ha ricompreso tra i soggetti interessati ai nuovi obblighi antiriciclaggio (art. 2, comma 1, lett. q) anche i soggetti di cui all'art. 1, comma 1, D.Lgs. n. 374/99 tra i quali rientrano le agenzie immobiliari.

Nel frattempo, la Legge comunitaria per il 2005, ha delegato il Governo ad emanare uno o più decreti legislativi per dare attuazione alla terza direttiva. In attuazione delle deleghe sono stati emanati vari provvedimenti. Il più importante è però il **D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231** il quale, oltre a recepire le direttive comunitarie, realizza il coordinamento delle disposizioni in materia di prevenzione e contrasto al riciclaggio di denaro e di lotta al finanziamento del terrorismo presenti nel nostro ordinamento e fino ad ora suddivise in diversi atti normativi, ponendo ulteriori obblighi in capo agli intermediari creditizi e finanziari, ai professionisti, agli altri operatori non finanziari, tra i quali le agenzie di mediazione immobiliare, richiamate dall'art. 14 lett. f).

In data 26 giugno 2015 è entrata in vigore la Direttiva n. 849/2015 del Parlamento europeo e del Consiglio sulla prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario per finalità di riciclaggio e finanziamento del terrorismo, cd. IV Direttiva antiriciclaggio. Essa si è resa necessaria per recepire le più recenti innovazioni introdotte in materia di antiriciclaggio a livello di Gruppo di Azione

Finanziaria Internazionale – GAFI. Il termine per il recepimento della Direttiva è stato fissato al 26/06/2017

Ed ecco che nella Gazzetta Ufficiale n. 140 del 19 giugno 2017 è stato pubblicato il **Decreto Legislativo n. 90/2017 attuativo della IV Direttiva antiriciclaggio**.

Il decreto legislativo in oggetto, che entra in vigore a partire dal **4 luglio 2017**, va a modificare il testo del Decreto Legislativo 231/2007, con l'obiettivo di razionalizzare il complesso degli adempimenti posti a carico dei soggetti obbligati e garantire un adeguato sistema di controllo attraverso il rafforzamento del ruolo delle autorità a ciò preposte, nonché attraverso il riordino del sistema sanzionatorio delle violazioni.

Per quanto riguarda l'attività degli agenti immobiliari, gli stessi restano inseriti tra i soggetti obbligati, ai sensi dell'art. 3, comma 5, lett. e) del novellato D.Lgs. 231/2007.

DEFINIZIONE DI RICICLAGGIO E SOGGETTI DESTINATARI

Tornando alla normativa introdotta col D.Lgs. 231/2007, va innanzitutto evidenziato come, a differenza che nelle normative precedenti - in cui il presupposto degli obblighi antiriciclaggio era costituito dalla sussistenza degli elementi dei reati di cui agli artt. 648-bis c.p. (Riciclaggio) e 648-ter c.p. (Impiego di denaro, beni o utilità di provenienza illecita) - nel D.Lgs. 231/2007 è contenuta una specifica definizione di "Riciclaggio" "ai soli fini del presente decreto", e quindi i reati suddetti non svolgono più alcun ruolo quali presupposto per gli adempimenti in materia.

La definizione in esame è contenuta nell'art. 2 e fa riferimento ad una serie, molto articolata e completa, di condotte, tra le quali:

- La conversione o il trasferimento dei beni, essendo a conoscenza della loro provenienza da attività criminose, finalizzati all'occultamento o alla dissimulazione dell'origine illecita degli stessi
- L'occultamento o la dissimulazione della reale natura e proprietà dei beni o dei diritti sugli stessi, essendo a conoscenza della loro provenienza da attività criminose
- L'acquisto, la detenzione o l'utilizzazione di beni essendo a conoscenza della loro provenienza da attività criminose
- La partecipazione ad uno degli atti sopra descritti, l'associazione per commettere tali atti, il tentativo di perpetrarli, il fatto di aiutare, istigare o consigliare qualcuno a commetterli o di agevolarne l'esecuzione.

I soggetti che il Decreto Legislativo 231/2007 identifica quali destinatari degli obblighi della normativa antiriciclaggio sono innumerevoli e vengono dettagliatamente individuati nel nuovo art. 3:

1. intermediari bancari e finanziari e altri operatori finanziari: banche, Poste, istituti di moneta elettronica, istituti di pagamento, Sim, Sgr, Sicav, le società di investimento, gli Agenti di Cambio, gli intermediari iscritti nell'elenco di cui all'art. 106 TUB, le imprese di assicurazioni, gli intermediari assicurativi, società fiduciarie, promotori finanziari, intermediari assicurativi, mediatori creditizi, agenti in attività finanziarie, i mediatori creditizi ecc;

2. professionisti: soggetti iscritti nell'albo dei dottori commercialisti e esperti contabili e nell'albo dei consulenti del lavoro; gli altri soggetti che prestano gli stessi servizi resi da periti e consulenti o che svolgono in maniera professionale attività relativa a contabilità e tributi; notai e avvocati

quando, in nome e per conto dei clienti, compiono operazioni di natura finanziaria o immobiliare e quando assistono i propri clienti nella realizzazione di specifiche operazioni (es. gestione di strumenti finanziari, conti bancari, società o trust); revisori legali e società di revisione legale;

3. **altri operatori non finanziari**: tra i quali troviamo le **agenzie di mediazione immobiliare**.

4. **Prestatori di servizi di gioco**

CENNI SUGLI ADEMPIMENTI ED OBBLIGHI PER GLI AGENTI IMMOBILIARI PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLE MODIFICHE APPORTATE DAL D.LGS. 90/2017

Sino all'entrata in vigore delle modifiche apportate dal decreto di recepimento della quarta direttiva, gli obblighi a cui sono soggetti i destinatari del provvedimento sono di tre tipi:

1. identificazione e adeguata verifica della clientela;
2. registrazione e conservazione;
3. segnalazione delle operazioni sospette.

oltre al generico obbligo di collaborazione con l'UIF per la fornitura dei dati dallo stesso richiesti e a quello di prevenire operazioni di riciclaggio con la formazione dei dipendenti/collaboratori e con misure di controllo interne.

L'adeguata verifica della clientela prima della riforma

gli agenti di affari in mediazione immobiliare, ai sensi del vecchio art. 17 del D-Lgs. 231/2007, devono adempiere agli obblighi di adeguata verifica della clientela nelle seguenti ipotesi:

- a) quando instaurano un rapporto continuativo o è conferito dal cliente l'incarico a svolgere una prestazione professionale;
- b) quando eseguono operazioni occasionali che comportino la trasmissione o la movimentazione di mezzi di pagamento di importo pari o superiore ad € 15.000,00 indipendentemente dal fatto che siano effettuate con un'operazione unica o con più operazioni che appaiono tra di loro collegata per realizzare un'operazione frazionata;
- c) quando vi è sospetto di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo, indipendentemente da qualsiasi deroga, esenzione o soglia applicabile;
- d) quando vi sono dubbi sulla veridicità o sull'adeguatezza dei dati precedentemente ottenuti ai fini dell'identificazione del cliente.

Gli obblighi di adeguata verifica della clientela consistono nelle seguenti attività:

- identificare il cliente e verificarne l'identità
- identificare l'eventuale titolare effettivo e verificarne l'identità
- ottenere informazioni sullo scopo e sulla natura del rapporto continuativo o della prestazione professionale richiesti.
- Svolgere un controllo costante nel corso del rapporto continuativo o della prestazione professionale.

Secondo l'art. 19 del D.Lgs.231/2007, l'identificazione e la verifica dell'identità del cliente, nonché del titolare effettivo, in caso di rapporti continuativi o prestazioni professionali devono essere

effettuate al momento in cui è conferito l'incarico; nel caso invece di operazioni occasionali al momento dell'esecuzione, e comunque solo se di valore pari o superiore ad € 15.000,00.

L'identificazione e la verifica dell'identità del cliente è svolta, in presenza del cliente, anche attraverso i propri dipendenti o collaboratori, mediante un documento di identità non scaduto, prima dell'instaurazione del rapporto continuativo o al momento in cui è conferito l'incarico di svolgere una prestazione o eseguire un'operazione.

Se il cliente è una società o un ente, occorre verificare l'esistenza del potere di rappresentanza, tramite la consegna di documentazione ufficiale (ad esempio, visure camerali, certificati rilasciati da enti competenti, delibere consiliari o assembleari) e vanno acquisite le informazioni per individuare e verificare l'identità dei relativi rappresentanti delegati alla firma per le operazioni da svolgere gli amministratori ed i proprietari effettivi della società o ente.

Contestualmente all'identificazione del cliente deve essere compiuta altresì l'identificazione e la verifica dell'identità del **titolare effettivo**.

Secondo quanto previsto dall'art. 1 comma 2 del D.Lgs. 231/2007, per titolare effettivo s'intende:

- La persona fisica per conto della quale è realizzata un'operazione o un'attività
- Nel caso di entità giuridica, la persona o le persone fisiche che possiedono o controllano tale entità, ovvero ne risultano beneficiari, secondo i criteri di cui all'Allegato tecnico del decreto, e cioè:
 - o La persona o le persone fisiche che, attraverso il possesso o il controllo di una percentuale delle partecipazioni del capitale sociale o dei diritti di voto in seno a tale entità giuridica, anche tramite azioni al portatore, raggiungano il 25% più uno di partecipazione al capitale sociale.
 - o La persona o le persone fisiche che esercitano in altro modo il controllo sulla direzione di un'entità giuridica.

Per quanto riguarda le modalità da adottare per l'identificazione del cliente e del titolare effettivo, il soggetto obbligato è tenuto a valutare se:

- Avvalersi dei pubblici registri, elenchi, atti o documenti contenenti informazioni sui titolari effettivi
- Chiedere ai clienti i relativi dati, mediante il rilascio di una dichiarazione

Infatti, anche i clienti hanno l'obbligo di contribuire al sistema di prevenzione, considerato che il vecchio art. 21 impone agli stessi l'onere di fornire, sotto la propria responsabilità, tutte le informazioni necessarie e aggiornate delle quali siano a conoscenza, anche ai fini dell'identificazione del titolare effettivo.

Il vecchio art. 20 del decreto prevede che gli obblighi di verifica della clientela siano assolti commisurando al livello di rischio associato al tipo di cliente, alla prestazione o all'operazione da svolgere. In particolare i soggetti obbligati dovranno essere in grado di dimostrare all'Autorità competente che la portata delle misure adottate sia adeguata all'entità del rischio di riciclaggio. La norma elenca dei criteri generali da osservare per la valutazione del rischio: natura giuridica del cliente, prevalente attività svolta, comportamento tenuto al momento del compimento dell'operazione, area geografica di sede o residenza del cliente e della controparte, tipologia dell'operazione, modalità di svolgimento, ammontare, frequenza delle operazioni, ragionevolezza

dell'operazione in rapporto all'attività svolta dal cliente, area geografica di destinazione dell'oggetto dell'operazione.

Il soggetto obbligato dovrà utilizzare tali criteri per associare a ciascun cliente un determinato livello di rischio di riciclaggio e finanziamento del terrorismo.

Mediante tale approccio è possibile effettuare a monte una selezione delle situazioni che meritano maggiore attenzione rispetto a quelle poco significative, articolando di conseguenza i relativi adempimenti.

L'obbligo di adeguata verifica della clientela può assumere forme **semplificate** o **rafforzate** in base al rischio più o meno elevato di riciclaggio, in base cioè al tipo di cliente, rapporto continuativo e operazione.

Quanto alla prima forma, questa viene applicata in presenza di particolari clienti. Nella normativa ante riforma 2017, i soggetti destinatari del decreto hanno la facoltà di compiere un'adeguata verifica di tipo semplificato se il cliente è:

- uno dei soggetti indicati all'articolo 11, commi 1 e 2, lettere b) e c);
- un ente creditizio o finanziario comunitario soggetto alla direttiva;
- un ente creditizio o finanziario situato in Stati extracomunitari – individuati con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, sentito il Comitato di Sicurezza Finanziaria – che impongano obblighi equivalenti a quelli previsti dalla direttiva e prevedano il controllo del rispetto di tali obblighi, come specificati nell'articolo 25, comma 1;
- un ufficio della pubblica amministrazione ovvero una istituzione o un organismo che svolge funzioni pubbliche conformemente al trattato sull'Unione europea, ai trattati sulle Comunità europee o al diritto comunitario derivato (ex articolo 25, comma 3).

In questi casi, mancando la fase di acquisizione delle informazioni necessarie per assolvere gli adempimenti di adeguata verifica, si ritiene che gli obblighi di registrazione dei dati non trovino esecuzione. Tuttavia il soggetto obbligato dovrà poter dimostrare di aver raccolto informazioni sufficienti per stabilire che il cliente può beneficiare del regime semplificato.

Quanto alla forma rafforzata, questa si applica, secondo la normativa ante riforma, in presenza di un rischi più elevato di riciclaggio, e comunque:

- se il cliente non è fisicamente presente;
- se il cliente è una "*persona politicamente esposta*", intendendo con ciò le persone fisiche cittadine di altri Stati comunitari o extracomunitari che rivestono o hanno rivestito nell'ultimo anno importanti cariche pubbliche, come pure i loro familiari diretti e le persone con le quali notoriamente intrattengono stretti legami.

Se il cliente non è presente, si dovrà:

- accertare l'identità tramite documenti, dati o informazioni supplementari quali atti pubblici, scritture private autenticate, certificati utilizzati per la generazione di una firma digitale associata a documenti informatici ovvero attraverso dichiarazione dell'Autorità Consolare Italiana;
- applicare misure supplementari per la verifica dei documenti forniti quali, ad esempio, certificazione di conferma di un ente creditizio o finanziario soggetto alla direttiva;
- assicurarsi che il primo pagamento relativo all'operazione sia effettuato tramite un conto intestato al cliente.

Se il cliente è una persona politicamente esposta, si dovrà:

- stabilire adeguate procedure basate sul rischio;
- ottenere l'autorizzazione del soggetto che svolge funzioni direttive prima di attivare un rapporto continuativo;
- adottare ogni misura adeguata per stabilire l'origine del patrimonio e dei fondi impiegati;
- assicurare un controllo continuo e rafforzato del rapporto.

Nel caso in cui il soggetto obbligato non sia in grado di rispettare il contenuto dell'obbligo di adeguata verifica della clientela, deve, in ossequio alla valutazione del rischio, astenersi dall'eseguire la prestazione, ai sensi del vecchio art. 23 del decreto, ovvero deve porre fine alle eventuali prestazioni già in corso, valutando l'opportunità di effettuare la segnalazione del soggetto interessato alla UIF.

Obblighi di conservazione e registrazione prima delle riforma

Ai sensi dell'art. 36 del vecchio testo del Decreto 231/2007, prima della riforma del 2017, i soggetti obbligati sono tenuti a conservare i documenti e registrare le informazioni che hanno acquisito per assolvere l'obbligo di adeguata verifica della clientela, al fine di mettere a disposizione tali dati per qualsiasi indagine su eventuali operazioni di riciclaggio effettuate da qualsiasi autorità competente.

In particolare, con riguardo agli obblighi di conservazione, si deve inserire e conservare per 10 anni nel fascicolo del cliente:

- la copia o i riferimenti dei documenti di identità richiesti per l'adeguata verifica del cliente e del titolare effettivo
- le scritture e le registrazioni, consistenti nei documenti originali o nelle copie delle operazioni o prestazioni svolte

Per quanto riguarda gli obblighi di registrazione, i soggetti obbligati devono registrare e archiviare per 10 anni, le seguenti informazioni:

- Per i rapporti continuativi e prestazioni professionali:
 - o La data di instaurazione
 - o Dati identificativi del cliente e del titolare effettivo
 - o Generalità dei delegati ad operare per conto del titolare
 - o Codice del rapporto
- Per tutte le operazioni di importo pari o superiore a € 15.000,00:
 - o Data dell'operazione
 - o Causale
 - o Importo dell'operazione
 - o Mezzi di pagamento utilizzati
 - o Dati identificativi del soggetto che effettua l'operazione
 - o Dati identificativi del soggetto per conto del quale eventualmente opera

Gli agenti di affari in mediazione immobiliare ai fini degli obblighi di registrazione, in alternativa all'istituzione dell'archivio unico informatico (previsto per gli intermediari finanziari) possono istituire un archivio formato e gestito a mezzo degli strumenti informatici di cui sono dotati per lo svolgimento della loro normale attività, oppure possono istituire il **registro della clientela**

(cartaceo) nel quale annotano i dati identificativi del cliente. Tutta la documentazione e gli ulteriori dati e informazioni relativi all'operazione ed ai mezzi di pagamento sono invece conservati nel fascicolo relativo a ciascun cliente.

La registrazione dei dati deve essere effettuata **secondo l'ordine cronologico delle operazioni**, in modo tale da permettere la ricostruzione storica delle stesse.

Il registro della clientela è numerato progressivamente e siglato in ogni pagina dal soggetto obbligato o da un collaboratore/dipendente autorizzato per iscritto, con l'indicazione, alla fine dell'ultimo foglio, del numero delle pagine di cui è composto e l'apposizione della firma dei predetti soggetti. Lo stesso deve essere tenuto in maniera ordinata e chiaramente leggibile e non deve contenere spazi bianchi o abrasioni.

Qualora il soggetto obbligato svolga la sua attività in più sedi, potrà istituire per ciascuna di esse un registro della clientela.

GLI ADEMPIMENTI ANTIRICICLAGGIO ALLA LUCE DEL NUOVO TESTO DEL D.LGS. 231/2007 COME MODIFICATO DAL D.LGS.90/2017

Il Nuovo art. 17 lascia sostanzialmente invariata la disposizione relativa al **momento in cui scatta l'obbligo degli adempimenti**, prevedendo che i soggetti obbligati procedono all'adeguata verifica del cliente e del titolare effettivo:

- a) In occasione dell'instaurazione di un rapporto continuativo o del conferimento dell'incarico per l'esecuzione di una prestazione professionale
- b) In occasione dell'esecuzione di una operazione occasionale, disposta dal cliente, che comporti la trasmissione o movimentazione di mezzi di pagamento di importo pari o superiore a 15.000,00 euro, indipendentemente dal fatto che sia effettuata con un'operazione unica o con più operazioni che appaiono collegate per realizzare un'operazione frazionata

Il nuovo art. 18 comma 2 prevede, genericamente, che le attività di identificazione e verifica dell'identità del cliente, dell'esecutore e del titolare affettivo sono effettuate *prima* dell'instaurazione del rapporto continuativo o del conferimento dell'incarico per una prestazione professionale ovvero *prima* dell'esecuzione dell'operazione occasionale.

Pertanto, la stessa norma, al comma 3, prevede la possibilità, in presenza di un basso rischio di riciclaggio, di posticipare la verifica dell'identità del cliente e del titolare effettivo ad un momento successivo all'instaurazione del rapporto o al conferimento dell'incarico per lo svolgimento di un'attività professionale, e comunque entro trenta giorni dall'instaurazione del rapporto o dal conferimento dell'incarico. Si noti che tale differimento dell'identificazione non è previsto nel caso di svolgimento di operazioni occasionali, per le quali resta quindi l'obbligo di provvedere all'adeguata verifica immediatamente prime del compimento dell'operazione.

Secondo un chiarimento del Ministero dell'Economia e Finanze, Dipartimento del Tesoro, pubblicato ad ottobre 2017, “il mandato conferito all'agente immobiliare rientra a pieno titolo nel perimetro della prestazione intellettuale o commerciale resa a seguito del conferimento di un incarico. Infatti, la definizione di prestazione professionale, prevista dall'art. 1, comma 2, lettera gg) del D.Lgs. 231/2007 (come modificato dal D.Lgs. 90/2017) si riferisce ad ogni prestazione

intellettuale o commerciale resa in favore del cliente a seguito de conferimento di un incarico, della quale si presume che abbia una certa durata. Ne consegue che il momento in cui l'agente immobiliare è tenuto agli adempimenti antiriciclaggio è quello del conferimento dell'incarico".

Per quanto riguarda i contratti di locazione il MEF in passato aveva risposto ai quesiti posti in merito alla corretta interpretazione delle modalità di calcolo del valore della soglia minima nei contratti di locazione, puntualizzando che l'importo dei 15mila euro a partire dal quale sono richiesti gli adempimenti antiriciclaggio deve riferirsi al *"canone mensile ovvero periodico, se concordata una diversa base di periodicità, risultante dal contratto di locazione sottoscritto dalle parti"*. **Nell'ottobre 2017 tuttavia, il Ministero ha pubblicato un nuovo chiarimento sul tema, affermando che: "Il valore dell'operazione da prendere come riferimento per valutare il superamento o meno della soglia dei 15.000 euro, a partire dalla quale scattano gli obblighi degli adempimenti antiriciclaggio, è quello relativo al canone complessivo contrattualmente stabilito, anche tenuto conto della durata del contratto medesimo, a prescindere dalle modalità di pagamento del canone di locazione"**.

L'impianto della normativa ruota, com'era in parte anche per il vecchio testo, intorno al concetto di analisi del rischio. Viene espressamente previsto dall'art. 17, comma 3, che i soggetti obbligati debbono adottare misure di adeguata verifica della clientela proporzionali all'entità dei rischi di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo; tale graduazione dell'entità delle misure adottate va fatta tenendo conto dei criteri elencati in dettaglio dal medesimo comma 3 dell'art. 17, che riprendono in sostanza i criteri sino ad oggi utilizzati per l'analisi del rischio:

- Con riferimento al cliente
 - o La natura giuridica
 - o La prevalente attività svolta
 - o Il comportamento tenuto
 - o L'area geografica di residenza o sede del cliente
- Con riferimento all'operazione:
 - o La tipologia
 - o Le modalità di svolgimento
 - o L'ammontare
 - o La frequenza e il volume delle operazioni
 - o La ragionevolezza, in rapporto all'attività svolta dal cliente e all'entità delle risorse economiche nella sua disponibilità
 - o L'area geografica del prodotto e l'oggetto dell'operazione

Per quanto riguarda gli adempimenti da effettuare in base al nuovo testo è possibile suddividerli in tre macrocategorie:

- Obblighi di adeguata verifica
- Obblighi di conservazione
- Obblighi di segnalazione

Una delle principali novità delle modifiche apportate al testo del D.Lgs. 231/2007 è invece l'abolizione dell'obbligo di registrazione delle informazioni acquisite nel corso dell'adeguata verifica nell'archivio unico informatico o nel registro cartaceo della clientela.

L'adeguata verifica della clientela

Per quanto riguarda le **modalità di effettuazione dell'adeguata verifica**, rimane fermo l'obbligo di identificare il **cliente**, acquisirne i dati identificativi e verificare la sua identità attraverso riscontro di un documento di identità o di altro documento di riconoscimento equipollente ai sensi della normativa vigente, del quale occorre acquisire copia in formato cartaceo o elettronico.

I dati identificativi da acquisire, ai sensi della lettera n) del nuovo art. 1 del D.Lgs. 231/2007, sono: il nome e il cognome, il luogo e data di nascita, la residenza anagrafica, gli estremi del documento di identificazione ed il codice fiscale, ovvero, nel caso di soggetti diversi da persona fisica, la denominazione, le sede legale ed il codice fiscale.

Viene aggiunto l'obbligo di identificare e verificare l'identità del cosiddetto "**esecutore**", cioè del soggetto delegato ad operare in nome e per conto del cliente o a cui siano comunque conferiti poteri di rappresentanza, e di verificare l'esistenza e l'ampiezza di tale potere di rappresentanza in forza del quale opera in nome e per conto del cliente. Tale soggetto dovrà essere pertanto identificato sia nei casi di soggetti diversi dalle persone fisiche, e che operano pertanto mediante un rappresentante, sia nei casi di clienti persone fisiche che delegano altri soggetti per il compimento di specifiche operazioni.

Rimane fermo l'obbligo di identificare e verificare l'identità del **titolare effettivo**, con l'aggiunta di un ulteriore obbligo di adottare misure idonee a ricostruire l'assetto proprietario e di controllo del cliente (dovendosi quindi desumere che diviene necessario acquisire informazioni sulla composizione del capitale sociale).

Titolare effettivo ai sensi del nuovo art. 20 è la persona fisica o le persone fisiche cui, in ultima istanza, è attribuibile la proprietà diretta o indiretta dell'ente ovvero il relativo controllo.

Per quanto riguarda l'individuazione del titolare effettivo nel caso di clienti diversi dalle persone fisiche, vengono introdotti nuovi criteri che si vanno ad aggiungere a quello della partecipazione al capitale sociale superiore al 25%, quali, per le persone giuridiche, il controllo della maggioranza dei voti esercitabili in assemblea, l'esercizio di una influenza dominante tramite il controllo dei voti o in virtù di particolare vincoli contrattuali; qualora l'applicazione di detti criteri non consenta di individuare univocamente uno o più titolari effettivi, il titolare effettivo coincide con la persona fisica o le persone fisiche titolari di poteri di amministrazione o direzione della società.

Importante ed utile novità la previsione di un obbligo per tutte le persone giuridiche di comunicare al Registro delle Imprese le informazioni relative ai propri titolari effettivi, ai fini della registrazione in apposite sezioni, consultabili dai soggetti obbligati (dietro pagamento di diritti di segreteria).

La concreta attuazione di tale registro è demandata ad un Decreto del Ministero dell'economia e delle Finanze che dovrà essere adottato entro 12 mesi dall'entrata in vigore del D.Lgs. 90/2017.

Viene specificato che la consultazione di detto registro non esonera comunque i soggetti obbligati dall'effettuare autonome valutazioni e operazioni per l'identificazione dei titolari effettivi e la valutazione del rischio.

Da notare che l'art. 20 comma 6 prevede espressamente che si debba conservare traccia delle verifiche effettuate ai fini dell'individuazione del titolare effettivo, pertanto dovranno essere conservate sia le visure camerali o altri documenti che consentano di risalire all'assetto del capitale sociale, sia le visure relative alla speciale sezione in cui sono registrati i titolari effettivi.

Inoltre, il nuovo art. 22, comma 2, prevede uno specifico obbligo per le imprese dotate di personalità giuridica e per le persone giuridiche private, di ottenere e conservare informazioni

adeguate, accurate e aggiornate sulla propria titolarità effettiva da fornire ai soggetti obbligati agli adempimenti antiriciclaggio.

Tale obbligo si aggiunge a quello già in precedenza previsto, ed ora trascritto nel nuovo art. 22, comma 1, in capo a tutti i clienti di fornire per iscritto, sotto la propria responsabilità, tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire ai soggetti obbligati di adempiere agli obblighi di adeguata verifica (resta pertanto l'obbligo per i clienti di sottoscrivere la dichiarazione relativa alle informazioni necessarie per l'adeguata verifica).

L'adeguata verifica, nel caso di operazioni occasionali che presentino elevato rischio ed in tutti i casi di rapporti continuativi e prestazioni professionali, viene gravata di un ulteriore adempimento relativo all'obbligo di acquisire non solo le informazioni sullo scopo e sulla natura dell'operazione, ma anche informazioni sull'instaurazione del rapporto, sulle relazioni intercorrenti tra il cliente e l'esecutore, tra il cliente ed il titolare effettivo, informazioni sull'attività lavorativa del cliente e, alla situazione economico-patrimoniale del cliente.(art. 18, comma 1, lett. c)

Importanti modifiche sono state apportate alle norme che riguardano i casi e modalità di adeguata verifica semplificata e rafforzata.

L'art. 23 nel prevedere **misure semplificate di adeguata verifica** della clientela in presenza di un basso di rischio di riciclaggio, elenca una serie di indici di tale basso rischio (cliente società quotata su un mercato regolamentato, pubbliche amministrazioni, cliente residenti in aree geografiche a basso rischio) ma non chiarisce in cosa consiste la semplificazione. E' venuta meno l'esenzione dagli adempimenti nei casi di adeguata verifica semplificata; le modalità per l'adempimento degli obblighi di adeguata verifica semplificata dovranno essere stabilite dalle Autorità di vigilanza di settore e dagli organismi di regolamentazione.

L'art. 24 amplia invece i casi di **adeguata verifica rafforzata**, aumentando quindi la possibilità che anche l'agente immobiliare si trovi in una di tali situazioni; a titolo esemplificativo sono considerati fattori di rischio che giustificano un rafforzamento delle misure:

- rapporti continuativi o prestazioni professionali instaurati o eseguiti in circostanze anomale
- clienti residenti in aree geografiche ad alto rischio
- utilizzo di strutture qualificabili come veicoli di interposizione patrimoniale
- società che hanno emesso azioni al portatore o siano controllate da fiduciari
- assetto proprietario della società anomalo o eccessivamente complesso
- prodotti o operazioni che potrebbero favorire l'anonimato
- pagamenti ricevuti da terzi privi di un evidente collegamento con il cliente o con la sua attività
- clienti residenti in paesi terzi ad alto rischio individuati dalla commissione europea
- operazioni con clienti e relativi titolari effettivi che siano persone politicamente esposte.

in presenza di un'ipotesi di adeguata verifica rafforzata, la norma prevede genericamente che si debba procedere ad acquisire informazioni aggiuntive sul cliente e sul titolare effettivo, senza tuttavia chiarire quali informazioni debbano essere acquisite.

Per quanto riguarda invece l'ipotesi in cui il cliente sia una **persona politicamente esposta** l'art. 25 comma 4 conferma l'obbligo di stabilire l'origine del patrimonio e dei fondi impiegati nell'operazione; la definizione di persone politicamente esposte è stata sensibilmente ampliata, sia prevedendo che vi rientrano anche i soggetti residenti sul territorio nazionale, sia facendovi rientrare

le alte cariche dello Stato, i ministri, viceministri e sottosegretari, i parlamentari, i membri degli organi direttivi centrali di partiti politici, i vertici della magistratura, gli assessori e consiglieri regionali, i parlamentari europei, i membri degli organi direttivi delle banche centrali e delle autorità indipendenti, gli ambasciatori, gli ufficiali di grado apicale delle forze armate, i direttori delle Asl e delle aziende ospedaliere, i sindaci di comuni con popolazione non inferiore a 15.000 abitanti e i vertici della società da questi partecipate

Gli obblighi di conservazione

Come già detto, la maggiore novità della bozza di decreto in esame è sicuramente l'eliminazione degli obblighi di registrazione e quindi di tenuta dell'archivio unico informatico o registro cartaceo della clientela, allineando così la normativa italiana a quella degli altri paesi europei che non avevano mai previsto tale adempimento; la novità tuttavia va di pari passo con una maggiore attenzione ai così detti **obblighi di conservazione**.

Ed infatti, l'art. 31 prevede l'obbligo di conservare:

- copia dei documenti acquisiti in occasione dell'adeguata verifica della clientela (a titolo esemplificativo: documenti di identità del cliente e dell'eventuale esecutore, dichiarazione del cliente, ai sensi del nuovo art. 22, visure camerali comprensive dell'accesso alla nuova sezione in cui sono registrati i dati dei titolari effettivi (da quando sarà operativa), altri documenti che consentano di verificare i poteri di rappresentanza dell'eventuale esecutore o l'identità dei titolari effettivi o l'assetto proprietario e di controllo del cliente, le dichiarazioni del cliente persona giuridica sulla propria titolarità effettiva ai sensi del nuovo art. 22)

- originale ovvero copia avente efficacia probatoria ai sensi della normativa vigente delle scritture e registrazioni inerenti le operazioni (a titolo esemplificativo: copia delle proposte accettate, dei contratti preliminari, dei contratti definitivi, copia dei mezzi di pagamento)

In un chiarimento pubblicato ad ottobre 2017, il Ministero ha affermato che *“la semplice fotocopia dell'atto stipulato dal cliente deve essere idonea a garantire la fedele corrispondenza della copia all'originale”*; sarà pertanto cura dell'agente immobiliare verificare la corrispondenza tra fotocopia e originale del contratto.

La norma specifica poi che dai documenti conservati nel fascicolo della clientela debbono potersi ricostruire in modo univoco:

- a) Data di instaurazione del rapporto continuativo o di conferimento dell'incarico
- b) Dati identificativi del cliente, del titolare effettivo, dell'esecutore e informazioni sullo scopo e sulla natura del rapporto
- c) Data, importo, causale dell'operazione
- d) I mezzi di pagamento utilizzati

Viene confermato l'obbligo di conservazione per 10 anni dalla cessazione del rapporto continuativo, della prestazione professionale o dall'esecuzione dell'operazione occasionale. Viene inoltre espressamente previsto che i dati e le informazioni conservate ai fini antiriciclaggio sono utilizzabili a fini fiscali.

Quanto alle modalità di conservazione, il successivo art. 32 prevede che debbano essere adottati sistemi di conservazione non solo dei DOCUMENTI, ma anche dei DATI e delle INFORMAZIONI, che assicurino:

- Accessibilità completa e tempestiva dei dati e delle informazioni da parte delle autorità
- Tempestiva acquisizione da parte del soggetto obbligato, dei documenti, dei dati e delle informazioni con indicazione della relativa data

- Integrità dei dati e delle informazioni
- Non alterabilità dei dati e delle informazioni successivamente alla loro acquisizione
- Trasparenza, completezza e chiarezza dei dati e delle informazioni
- Storicità dei dati e delle informazioni

Nelle nuove disposizioni, infine, numerosi riferimenti vengono fatti in ordine alla necessità che i sistemi di conservazione garantiscano il rispetto delle norme dettate dal Codice della Privacy, sia in termini di misure di sicurezza che in termini di individuazione dei soggetti autorizzati al trattamento dei dati acquisiti e conservati ai fini antiriciclaggio.

In particolare, l'art. 32, comma 2, specifica che le modalità di conservazione adottate, siano esse cartacee o elettroniche, debbono essere idonee a prevenire qualsiasi perdita di dati e debbono prevedere l'indicazione esplicita dei soggetti (titolari o dipendenti o collaboratori dell'agente immobiliare) legittimati ad acquisire i documenti e le informazioni per gli adempimenti antiriciclaggio e ad eccedere agli stessi. E' evidente quindi l'esplicito richiamo alle norme poste dal Codice della Privacy relativamente sia alle misure di sicurezza a protezione dei dati personali sia alla corretta nomina di incaricati e responsabili dei trattamenti.

L'obbligo di segnalazione delle operazioni sospette

Per quanto riguarda l'obbligo di segnalazione delle operazioni sospette, il nuovo art. 35 conferma l'obbligo per i soggetti obbligati di inviare alla UIF una segnalazione di operazione sospetta quando sanno, sospettano o hanno motivi ragionevoli per sospettare che siano in corso o siano state compiute o tentate operazioni di riciclaggio o finanziamento del terrorismo, o che comunque i fondi utilizzati nell'operazione, indipendentemente dalla loro entità, provengano da attività criminosa.

Il Decreto specifica quali sono gli indici dai quali desumere il "sospetto", anche in base agli indicatori di anomali elaborati periodicamente dalla UIF: a titolo esemplificativo, il sospetto è desunto dalle caratteristiche, dall'entità, dalla natura delle operazioni, dal loro collegamento e frazionamento o da qualsiasi altra circostanza, conosciuta in ragione delle funzioni esercitate, tenuto conto anche delle capacità economiche e dell'attività svolta dal soggetto cui è riferita.

Il comma 2 della norma specifica poi che i soggetti obbligati possono compiere l'operazione solo dopo aver effettuato la segnalazione, fatti salvi i casi in cui esiste un obbligo di legge di ricevere l'atto o nei casi in cui l'esecuzione dell'operazione non può essere differita.

LIMITAZIONI ALL'USO DEL CONTANTE E DEI TITOLI AL PORTATORE

L'art. 49 del D.Lgs 231/2007 prevede limitazioni all'uso del denaro contante, degli assegni e di altri titoli al portatore; tale norma è stata oggetto di molteplici modifiche negli ultimi anni soprattutto relativamente alle soglie di limitazione.

La precedente soglia fissata ad € 12.500,00 era già stata ridotta dal D. L. 78/2010 ad € 5.000,00 a decorrere dal 31/05/2010. Un ulteriore adeguamento ad € 2.500,00 è stato introdotto dal D.L. 13 agosto 2011 n. 138, il limite è stato poi portato ad € 1.000,00 dal D.L. 201/2011, mentre a partire dal 1° gennaio 2016 tale soglia è stata innalzata a 3.000 euro (Art. 1 comma 898 L.208 del 28/12/2015, C.d Legge di Stabilità 2016).

E' quindi vietato il trasferimento di denaro contante o di libretti di deposito bancari o postali al portatore o di titoli al portatore in euro o in valuta estera, effettuato a qualsiasi titolo tra soggetti

diversi, quando il valore oggetto di trasferimento, è complessivamente pari o superiore a **3.000 euro**. Il trasferimento è vietato anche quando è effettuato con più pagamenti inferiori alla soglia che appaiono artificiosamente frazionati. Il trasferimento può tuttavia essere eseguito per il tramite di banche, istituti di moneta elettronica e Poste Italiane S.p.A.

Inoltre, a decorrere da tale data devono recare la clausola di non trasferibilità, oltre l'indicazione del nome o della ragione sociale del beneficiario, tutti gli assegni bancari, postali e circolari d'importo pari o superiori a 3.000 euro.

I soggetti tenuti agli adempimenti antiriciclaggio, sono altresì obbligati a segnalare al Ministero dell'Economia e Finanze, entro 30 giorni, le infrazioni, sia al trasferimento di denaro contante sia all'emissione di assegni e libretti al portatore, delle quali hanno avuto notizia nello svolgimento delle loro funzioni.

IL SISTEMA SANZIONATORIO

Importanti modifiche sono infine state apportate al sistema sanzionatorio per il caso di violazioni degli obblighi previsti dalla normativa, con la previsione di un sistema di misure graduate in funzione della gravità delle violazioni.

Per quanto riguarda le fattispecie di natura penale, viene tuttavia punito alla stessa maniera, e cioè con la reclusione da sei mesi a tre anni e con la multa da 10.000,00 a 30.000,00 euro, sia chi essendo tenuto all'osservanza degli obblighi di adeguata verifica, falsifichi i dati e le informazioni relative al cliente, al titolare effettivo, all'esecutore, all'operazione, sia chi per l'adempimento degli obblighi di adeguata verifica utilizza dati o informazioni falsi, sia chi si avvale di mezzi fraudolenti al fine di pregiudicare la corretta conservazione dei predetti dati.

Con le medesime sanzioni penali sono puniti anche i clienti che forniscono dati falsi o informazioni non veritiere.

La violazione del divieto di dare comunicazione al cliente interessato o a terzi dell'avvenuta segnalazione è punita invece con l'arresto da 6 mesi a 3 anni e con la multa da 10.000 a 30.000 euro.

Per quanto riguarda le violazioni punite con sanzioni amministrative, è stata fissata in 2.000 euro la sanzione amministrativa pecuniaria per i casi in cui un soggetto obbligato ometta di adempiere agli obblighi di adeguata verifica oppure non osservi in tutto o in parte l'obbligo di conservazione dei dati, dei documenti e delle informazioni previsto dagli artt. 31 e 32.

E' poi previsto che in caso di violazioni gravi, ripetute o sistematiche ovvero plurime sia applicata la sanzione da 2.500 a 50.000 euro.

La violazione dell'obbligo di segnalazione delle operazioni sospette è invece punita con la sanzione amministrativa pecuniaria di 3.000 euro; nel caso di violazioni gravi, ripetute o sistematiche ovvero plurime è applicata la sanzione da 30.000 a 300.000 euro, ulteriormente aumentata nei casi in cui la violazione abbia portato al soggetto obbligato un vantaggio economico. E' stata invece eliminata la sanzione per il caso di tardiva segnalazione.

L'art. 67 prevede che nella determinazione della sanzione concretamente applicabile al caso specifico si debba tener conto di una serie di circostanze, tra le quali la natura giuridica del destinatario della sanzione, la gravità e durata della violazione, la capacità finanziaria della persona

fisica o giuridica responsabile, l'entità del vantaggio ottenuto, l'entità del pregiudizio cagionato a terzi, il livello di cooperazione con le autorità, le precedenti eventuali violazioni. A fronte di violazioni ritenute di minore gravità è prevista la possibilità di ridurre la sanzione amministrativa da un terzo a due terzi.

E' inoltre prevista la possibilità per il destinatario di un provvedimento sanzionatorio di richiedere l'applicazione della sanzione in misura ridotta (riduzione a un terzo della sanzione irrogata); la richiesta va effettuata prima della scadenza del termine per l'impugnazione del decreto che irroga la sanzione e purché non ci si sia avvalsi di tale facoltà nei 5 anni precedenti.

Da segnalare anche la possibilità di applicazione del cosiddetto principio del *favor rei* in base al quale nessuno potrà più essere sanzionato per fatti commessi anche antecedentemente all'entrata in vigore della presente normativa ma che con l'entrata in vigore della stessa non costituiscono più illecito; ed in ogni caso alle violazioni commesse anteriormente all'entrata in vigore delle modifiche in commento, e che restano anche oggi punibili, se non passate in giudicato, sarà applicata la norma più favorevole tra quella previgente e quella di nuova introduzione.

DISCIPLINA TRANSITORIA

Il Decreto che modifica il D.Lgs 231/2007 entra in vigore a partire dal 4 luglio 2017. In ordine alla disciplina transitoria occorre evidenziare le seguenti prescrizioni:

- Le disposizioni emanate dalle Autorità di vigilanza di settore (cioè le autorità che svolgono attività di vigilanza sul rispetto degli obblighi antiriciclaggio relativamente agli intermediari finanziari, ad esempio Isvap, Banca d'Italia ecc.) continuano a trovare applicazione fino al 31 marzo 2018.
- Le Autorità di vigilanza di settore adottano entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore del decreto le disposizioni attuative del nuovo art. 16 comma 2, cioè quelle relative all'individuazione dei requisiti dimensionali e organizzativi in base ai quali i soggetti obbligati adottano presidi, procedure e controlli per mitigare il rischio.
- Entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore del decreto il Ministero dell'Economia e Finanze deve emanare il Decreto previsto dal nuovo art. 21 comma 5 del D.Lgs. 231/2007 con il quale deve essere disciplinata la creazione e il funzionamento della sezione del registro delle imprese contenente le informazioni relative ai titolari effettivi di persone giuridiche e trust.