

ANTITRICICLAGGIO E AGENTI IMMOBILIARI

Tanti sono gli adempimenti in tema di antiriciclaggio per gli agenti immobiliari iscritti al ruolo di cui alla legge 39/1989 e non riguardano soltanto le nuove disposizioni contenute nella manovra fiscale ma anche precisi chiarimenti forniti al ministero dell'Economia alla federazioni di categoria Fimaa (Federazione italiana mediatori e agenti d'affari) e FIAIP Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali circa gli obblighi cui sono tenuti agenti immobiliari e mediatori creditizi.

Gli agenti immobiliari devono osservare tutti i principali obblighi previsti della normativa antiriciclaggio: **Identificazione** del cliente con dichiarazione sottoscritta dal cliente stesso ai sensi art.21 D.lgs 231/2007 con indicazione e identificazione dell'eventuale "titolare effettivo" il tutto ai fini del processo della Adeguata Verifica delle Clientela oltre alla registrazione ai sensi art.36 delle identificazioni stesse.

Relativamente alle registrazione di cui all'art. 36 gli agenti immobiliari possono alternativamente:

a) avvalersi dei sistemi informatici di cui sono dotati per lo svolgimento della propria attività (ad esempio gestionale d'ufficio) elaborandone mensilmente le informazioni e mettendole a disposizione, all'occorrenza, entro 3 giorni dalla relativa richiesta;

b) istituire il Registro della clientela come nel caso dei professionisti ovvero dotarsi di un registro nel quale riportare i soli dati identificativi del cliente, oltre a conservare in apposito fascicolo la documentazione concernente l'operazione e tutte le informazioni relative a detta operazione (quest'ultimo obbligo che non era previsto in precedenza);

c) istituire (o mantenere per chi già lo ha fatto) l'Archivio unico informatico.

Conservazione nel "Fascicolo del Cliente" della relativa documentazione acquisita ai fini dell'assolvimento dell'obbligo di adeguata verifica della clientela, (copie documenti identità, copie procure, copie visure camerali registro imprese, scritture private di natura negoziale e mezzi di pagamento e atti pubblici);

Segnalazione delle operazioni sospette, tenendo sempre conto che i vari Indicatori di possibili operazioni sospette sono esclusivamente giusti riferimenti non probatori ma informativi;

Adeguata verifica della clientela:

in generale consiste nei casi obbligatori nella procedura di **identificare il cliente** e verificarne l'identità sulla base di un valido documento, nell'identificare anche l'eventuale "**Titolare effettivo**" della "Operazione Occasionale" e/o del "Rapporto Continuativo" direttamente a mezzo della dichiarazione ai sensi articolo 21 che il cliente presente dovrà compilare per se e anche per l'eventuale titolare effettivo, dichiarazione con la quale il cliente dovrà altresì precisare informazioni sullo **Scopo e sulla Natura** prevista per tale attività (operazione occasione /rapporto continuativo o prestazione) che viene richiesta;

Verificare che la cliente nel processo di adeguata verifica non sia compresa nelle liste dei riciclatori e/o terrorista e/o comunque non appartenga alle liste delle Persone Politicamente Esposte in quanto in questo ultimo caso gli adempimenti obbligatori sarebbero più rafforzati;

Elaborare una **SCHEDA ANALISI Rischio** relativamente al cliente e alla attività richiesta concludendo con una valutazione soggettiva in riferimento alle indicazioni e prescrizioni di cui al D.Lgs 231/2007 attribuendo una classe di rischio al cliente stesso.

L'obbligo di conservazione di detti documenti dura 10 anni.

Avere la conoscenza diretta del cliente nello corso dell'attività di intermediazione e mantenere un controllo costante, sempre nell'ottica di valutare il potenziale rischio riciclaggio.

Qualora l'agente immobiliare non possa, o non sia in grado di effettuare detta verifica deve astenersi dall'instaurare il rapporto continuativo o a proseguire nella operazione occasionale con il cliente, e deve valutare se effettuare la segnalazione di possibile operazione sospetta agli organi competenti.

L'agente immobiliare ha l'obbligo nello svolgimento della propria attività professionale di illustrare la normativa antiriciclaggio in generale ed in particolare per quanto applicabile all'attività stessa alla clientela, elencando in modo chiaro e comprensibili anche i divieti imposti ad esempio la non trasferibilità degli assegni e l'uso del denaro contante e/o titoli al portatore per pagamenti vari di valore uguale o superiore a Euro 5.000,00.

L'agente immobiliare mantiene l'obbligo della segnalazione per infrazione alle disposizioni di legge anche nel caso in cui si superi il limite soglia del denaro contante e/o titoli al portatore nella transazione stessa da lui stesso intermediata. Tutti gli obblighi di dar corso agli adempimenti previsti sussistono per un agente immobiliare nella attività di intermediazione immobiliare di permuta e compravendita di beni immobili mentre con l'introduzione del D.Lgs 231/2007 anche per l'attività di intermediazione nella cessione /affitto di aziende e nei contratti locazione urbane /affitti in genere mantenendo sempre il valore della soglia minima pari a Euro 15.000,00;

Per i contratti di locazione il MEF non ha ancora risposto in modo preciso ai vari quesiti inoltrati da FIAIP centro studi in merito alla corretta interpretazione delle modalità di calcolo del valore della soglia minima nei contratti di locazione pertanto in via del tutto prudenziale e non esaustiva si suggerisce di tenere conto del valore del canone annuale e

dell'eventuale deposito cauzionale.

Per queste tipologie l'obbligo di dar corso agli adempimenti scatta al momento della conclusione del contratto (preliminare o, in mancanza dello stesso, definitivo) e non già al momento del conferimento dell'incarico salvo che con l'incarico si genera un rapporto continuativo così come specificato dalla normativa.

ADEMPIMENTI ANTIRICICLAGGIO NELLE AGENZIE DI AFFARI IN MEDIAZIONE IMMOBILIARE

ESTRATTO LIBRO GUIDA ANTIRICICLAGGIO

D. Lgs 21 novembre 2007, n. 231, di attuazione delle Direttive 2005/60/CE e 2006/70/CE, come modificato dal decreto "correttivo" del 25 settembre 2009, n. 151

A cura di ARMANDO BARSOTTI Coordinatore CENTRO STUDI FIAIP

Il **D.Lgs n. 231/2007** (attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo, nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione) pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 14 dicembre 2007, n.268, S.O., coinvolge attivamente e direttamente una serie di operatori economici meglio denominati come "**Soggetti Obbligati**" quali ad esempio per quanto ci riguarda Agenti Immobiliari iscritti al ruolo Agenti Affari in Mediazione di cui alla Legge 39/1989 e Mediatori Creditizi iscritti al relativo Albo tenuto presso Ufficio Italiano Cambi e previsto dall'articolo 16 della Legge 7 marzo 1996, n. 108, chiamandoli in causa nell'ambito di procedure e adempimenti di assoluto rilievo, quali ad esempio questa di segnalazione delle operazioni sospette di riciclaggio di denaro o di finanziamento al terrorismo e ponendo in capo a detti soggetti obbligati obblighi precisi di informazione di adempimenti e di adozione di misure di formazione del personale. Il **D.Lgs n. 31/2007**, sul piano sistematico, si pone quale unico riferimento normativo in materia di prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo. Vengono pertanto integralmente abrogati il Decreto Legge 3 maggio 1991 n. 143, convertito con modificazioni in Legge, dalla Legge 5 luglio 1991 n. 197, il D.Lgs 20 febbraio 2004 n. 56 e i relativi provvedimenti di attuazione, e parzialmente abrogato il D.Lgs 25 settembre 1999 n. 374.

Rispetto alla precedente disciplina antiriciclaggio, il provvedimento in esame tende ad una più attenta considerazione delle peculiarità delle varie categorie professionali interessate al fine di calibrare le misure di prevenzione in funzione del diverso grado di "rischio" di riciclaggio conformemente a quanto richiesto dalla legge delega che dispone di graduare gli obblighi di **Adeguata Verifica della Clientela (Customer Due Diligence)** in funzione del rischio associato al tipo di cliente, rapporto di affari, prodotto o transazione.

QUESTO OGGI IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO:

Il D.Lgs n. 151 del 25 settembre 2009: "Disposizioni integrative e correttive del D.Lgs 231/2007", pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 3 Novembre 2009 - Serie generale, n. 256.

Il D.Lgs n. 231 del 16 novembre 2007

Il D.Lgs n. 109 del 22 giugno 2007 - (Misure per prevenire, contrastare e reprimere il finanziamento del terrorismo e l'attività dei Paesi che minacciano

la pace e la sicurezza internazionale, in attuazione della direttiva 2005/60/CE), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 26/07/2007, n. 172 - Serie generale.

La Direttiva 1° agosto 2006 n. 2006/70/CE emanata dalla Commissione in esecuzione della III direttiva (2005/60/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio) con lo scopo di definire il concetto di «persone politicamente esposte» e di fissare i criteri tecnici per le procedure semplificate di adeguata verifica della clientela e per l'esenzione nel caso di un'attività finanziaria esercitata in modo occasionale o su scala molto limitata.

Artt. 1 e 22 della Legge Delega 25 gennaio 2006 n. 29 - (Legge Comunitaria 2005).

La Direttiva 26 Ottobre 2005 n. 2005/60/CE (III Direttiva)

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

FONTI COMUNITARIE

I DIRETTIVA n. 1991/308/CEE

II DIRETTIVA n. 2001/97/CE

III DIRETTIVA n. 2005/60/CE + n. 2006/70/CE

FONTI NAZIONALI

Legge n.197/1991 (Legge Antiriciclaggio considerata il provvedimento base della normativa antiriciclaggio in Italia.)

La legge n. 328/1993 modifica i reati di riferimento, cioè quelli previsti ai sensi degli articoli 648-bis e 648-ter.

La Banca d'Italia nell'anno 1993 emana il suo primo **Decalogo**, contenente le Istruzioni operative per le segnalazioni di operazioni sospette.

Il D.Lgs n. 153/1997 introduce modifiche alla legge 197 del 1997, relative alla riservatezza delle segnalazioni, e all'istituzione di una apposita Commissione per l'esercizio delle funzioni di indirizzo sulle attività svolte dall'U.I.C. oltre alle regole per il ricevimento e il trattamento della segnalazione di operazioni sospette.

Il D.Lgs. n. 374/1999 estende gli obblighi a nuovi soggetti che svolgono attività finanziarie particolarmente suscettibili di utilizzazione a fini di riciclaggio.

La Legge n. 388/2000 definisce il nuovo ruolo dell'U.I.C.

La Banca d'Italia nell'anno 2001 emana il suo nuovo **Decalogo**, conosciuto anche come Decalogo ter. **Il Decreto Ministeriale del 17 ottobre 2002** aumenta la soglia di limitazione all'uso del contante e di titoli al portatore, da lire 20 milioni a Euro 12.500.

D.Lgs n. 56 del 20/02/2004 (Attuazione II direttiva Comunitaria) in recepimento della cosiddetta II Direttiva europea antiriciclaggio, modifica l'elenco degli intermediari abilitati, le sanzioni ed include, tra i destinatari degli obblighi antiriciclaggio, anche la categoria dei professionisti.

D.M. n. 143 del 3/02/2006 Ministero dell'Economia e Finanze a carico degli operatori non finanziari. **Provvedimento U.I.C. del 24 Febbraio 2006** l'Ufficio italiano dei Cambi fornisce dei chiarimenti in relazione ai Decreti ministeriali n. 141, 142, 143.

D.Lgs n. 109 del 22 Giugno 2007 (contrasto al terrorismo).

D.Lgs n. 231/2007 pubblicato sulla G.U. del 14/12/2007 in recepimento Terza Direttiva Antiriciclaggio Unione Europea n. 2005/60/CE e n. 2006/70/CE in vigore dal 29 Dicembre 2007.

Circolare del Ministero dell'Economia e Finanze del 20 Dicembre 2007 (Chiarimenti applicativi) **Circolare del Ministero dell'Economia e Finanze** del 20 Marzo 2008 (nuove regole assegni e titoli al portatore).

D.Lgs n.151 del 25 Settembre 2009: "Disposizioni integrative e correttive del D.Lgs 231/2007", pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 3 Novembre 2009 - Serie generale, n. 256.

Il D.L.78/2010 convertito nella Legge 122/2010 riduce la soglia di limitazione all'uso del contante e di titoli al portatore, da euro 12.500 a Euro 5.000,00.

DISCIPLINA ANTIRICICLAGGIO

Si comincia a parlare di **"normativa antiriciclaggio"** dalla pubblicazione della Legge n. 15 del 6 febbraio 1980, recante l'obbligo di identificazione e registrazione di chiunque compia operazioni in contanti di importo uguale o superiore a lire 20 milioni e dalla successiva **entrata in vigore della Legge n. 55 del 19 marzo 1990, riguardante l'estensione del suddetto obbligo alla movimentazione di assegni e vaglia, da cui traspare chiaramente l'intenzione da parte dello Stato di avvalersi del sistema bancario per combattere il fenomeno del riciclaggio del denaro proveniente da atti criminosi.**

Il Ministero ha recepito le direttive Antiriciclaggio e con il D.Lgs n. 56/2004 ha esteso l'ambito di applicazione della normativa Antiriciclaggio a vari soggetti obbligati tra i quali gli **Agenti Immobiliari e i Mediatori Creditizi**, rinforzando gli strumenti di contrasto del reato di riciclaggio, modificando l'impianto delle sanzioni amministrative connesse alla violazione della disciplina. Il contenuto degli obblighi e le modalità di adempimento sono definiti nel D.M. 3 Febbraio 2006 n.143 recentemente integrato dal provvedimento U.I.C. del 24 febbraio 2006.

L'identificazione tradizionale del cliente non è più sufficiente, infatti con il D.Lgs n. 231/2007 per il contrasto al riciclaggio di denaro si passa alla cosiddetta **«Adeguata verifica della clientela»** che il soggetto obbligato deve fare sul cliente e suoi rapporti continuativi e operazioni occasionali.

Nella precedente versione della normativa, si parlava di «identificazione e registrazione» dei dati del cliente quando si trattava di importi superiori alla soglia di 12.500 euro, anche se frazionati.

La terza direttiva comunitaria ha fortemente innovato la materia estendendo l'ambito di applicazione della nuova disciplina anche alla lotta al finanziamento del terrorismo.

Il D.Lgs n. 231/2007 detta misure finalizzate a tutelare il sistema finanziario e la correttezza dei comportamenti svolgendo altresì azione di prevenzione in coordinamento con le attività di repressione dei reati di riciclaggio e finanziamento al terrorismo.

Da qui nasce la previsione di identificazione più complessa e quindi il legislatore introduce il concetto di **"Adeguata verifica" dell'identità** della clientela sulla base di un criterio di valutazione rischio riciclaggio o di finanziamento al terrorismo (c.d. **Approccio basato sul rischio**).

La III° Direttiva precisa altresì gli adempimenti degli obblighi di segnalazione di operazioni sospette ed altre informazioni che riguardano casi potenziali di riciclaggio o finanziamento al terrorismo nonché le procedure di adempimento e controllo interno alla sfera del soggetto obbligato.

Non tutte le norme contenute nel D.Lgs n. 231/2007 sono immediatamente applicabili, essendo espressamente prevista l'emanazione di più provvedimenti attuativi. Per questo motivo il M.E.F. con la circolare 19 dicembre 2007 protocollo 125367 ha specificato che fino all'adozione di detti provvedimenti attuativi restano in vigore, in quanto applicabili, le disposizioni emanate in attuazione della disciplina abrogata: **con riferimento agli Agenti Immobiliari e Mediatori Creditizi si tratta del D.M. 143/2006 e provvedimento U.I.C. del 24/02/2006.**

La normativa antiriciclaggio contiene quattro tipologie di interventi a contrasto del fenomeno del riciclaggio di proventi illeciti e del finanziamento del terrorismo:

- la limitazione all'uso del contante e di titoli al portatore;
- l'obbligo di adeguata verifica della clientela;
- l'obbligo di mantenere in evidenza, in apposite registrazioni su archivi informatici o cartacei, i documenti e informazioni che si sono acquisiti per assolvere gli obblighi di adeguata verifica della clientela, affinché questi possano essere utilizzati per qualsiasi indagine su eventuali operazioni di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo o per corrispondenti analisi effettuate dalla Autorità competenti;
- l'obbligo di segnalazione all'Autorità a ciò preposta di tutte quelle operazioni, poste in essere dalla clientela, ritenute "sospette" in relazione alla commissione del reato di riciclaggio.

Tali adempimenti devono essere spiegati e raccolti in appositi manuali a disposizione del personale dipendente e/o collaboratori dei c.d. "soggetti obbligati".

È stato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 3 novembre 2009, serie generale n. 256, il decreto legislativo (n. 151/2009)

relativo alla prevenzione dell'utilizzo finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo.

Il provvedimento, che modifica il D.Lgs n. 231/2007 di attuazione della direttiva comunitaria 2005/60/CE sul riciclaggio e la direttiva 2006/70/CE, è entrato quindi in vigore 4 Novembre 2009, come stabilito dall'ultimo articolo, il 36. In particolare, gli articoli da 1 a 7 del testo modificano le definizioni previste dalle norme in vigore, i compiti e le attribuzioni delle autorità e degli organi coinvolti nell'attività di controllo e supervisione. L'articolo 7, nello specifico, estende gli obblighi di adeguata verifica anche ai concessionari della raccolta di scommesse, concorsi a pronostici e giochi a distanza. Gli articoli da 8 a 10 apportano modifiche tecniche al testo.

L'articolo 11 obbliga i revisori contabili a una adeguata verifica dei clienti e al controllo dei dati acquisiti nello svolgimento dell'attività professionale, mentre l'articolo 12 chiarisce che i soggetti obbligati alla segnalazione di "operazioni sospette" all'Unità di Informazione Finanziaria (U.I.F.) della Banca d'Italia devono preliminarmente astenersi dal compiere l'operazione stessa.

L'articolo 13 sposta al 30 aprile 2010 il termine entro cui i gestori delle case da gioco adottano le misure idonee a ricollegare i dati identificativi dei giocatori alle operazioni di acquisto e di cambio gettoni effettuate per un importo pari o superiore a 2mila euro. L'articolo 14 chiarisce che l'esenzione dall'obbligo di adeguata verifica della clientela, stabilita dal D.Lgs n. 231/2007 all'articolo 25, comma 1, non vale comunque in caso di "operazioni sospette". L'articolo 15 riformula le disposizioni sui controlli rafforzati di verifica della clientela, esplicitando il divieto di aprire o mantenere conti di corrispondenza con una "banca di comodo".

L'articolo 16 considera assolti gli obblighi di verifica della clientela nel caso di un'idonea attestazione fornita da banche con sede legale e amministrativa in Stati extracomunitari che applicano, però, misure equivalenti a quelle della direttiva comunitaria di riferimento.

Gli articoli da 17 a 19 recano alcune correzioni e precisazioni letterali al dlgs n. 231/2007.

L'articolo 20 interviene sugli obblighi di conservazione di documenti e di registrazione di informazioni per l'adeguata verifica della clientela, in modo da consentire il loro utilizzo in caso di eventuali indagini. L'articolo 21 interviene sulle modalità di registrazione per i professionisti e per i revisori contabili.

L'articolo 22 reca disposizioni di coordinamento mentre l'articolo 23 modifica le modalità di trasmissione alla Uif, da parte dei soggetti individuati dalla legge, dei dati aggregati sulla propria operatività.

L'articolo 24, in tema di segnalazione di operazioni sospette, propone di vincolarne il contenuto a quanto disposto dalla Uif con proprie istruzioni. L'articolo 25 incide sulla tutela della riservatezza dei soggetti che effettuano segnalazioni. L'articolo 26 reca disposizioni di coordinamento, incidendo sul divieto di comunicazione a chiunque, in capo al segnalante, dell'effettuazione di segnalazioni.

L'articolo 27 modifica le disposizioni in tema di analisi, da parte della U.I.F., delle segnalazioni inviate dai soggetti obbligati.

L'articolo 28 vieta la comunicazione al cliente. L'articolo 29 apporta modifiche tecniche ai trasferimenti finanziari frazionati.

L'articolo 30 chiarisce le norme in materia di organi di controllo. Gli articoli da 31 a 33 recano ulteriori precisazioni al D.Lgs n.231/2007.

L'articolo 33 in particolare introduce il riferimento al regolamento CE n. 17/1981 (relativo l'attività dei prestatori di servizi di pagamento) tra le norme di cui si richiede l'osservanza per non incorrere in apposite sanzioni amministrative. L'articolo 34 prevede una sanzione amministrativa pecuniaria (da 10mila a 200mila euro) per l'inosservanza del divieto di aprire o mantenere conti di corrispondenza con banche "di comodo". Infine, l'articolo 35, in ragione dell'intestazione di obblighi ai soggetti che esercitano le attività di gioco pubblico, sancisce l'applicazione di queste norme a partire dal primo marzo 2010. L'articolo 36 stabilisce l'entrata in vigore del decreto legislativo.

NOZIONI GENERALI

Il D.Lgs 231/2007 persegue l'obiettivo di prevenire l'uso del sistema finanziario a scopo di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo.

LA DEFINIZIONE DI "RICICLAGGIO" NELLA DIRETTIVA

Questa la nozione ai sensi art 1 comma 2 della III° Direttiva:

La conversione o il trasferimento di beni, effettuati essendo a conoscenza che essi provengono da un'attività criminosa o da una partecipazione a tale attività, allo scopo di occultare o dissimulare l'origine illecita dei beni medesimi o di aiutare chiunque sia coinvolto in tale attività a sottrarsi alle conseguenze giuridiche delle proprie azioni.

L'occultamento o la dissimulazione della reale natura, provenienza, ubicazione, disposizione, movimento, proprietà dei beni o dei diritti sugli stessi, effettuati essendo a conoscenza che tali beni provengano da un'attività criminosa o da una partecipazione a tale attività.

L'acquisto, la detenzione o l'utilizzazione di beni essendo a conoscenza, al momento della loro ricezione, che tali beni provengono da un'attività criminosa o da una partecipazione a tale attività.

La partecipazione ad uno degli atti di cui alle lettere precedenti, l'associazione per commettere tale atto, il tentativo di perpetrarlo, il fatto di aiutare, istigare o consigliare qualcuno a commetterlo o il fatto di agevolare l'esecuzione."

LA DEFINIZIONE DI "RICICLAGGIO" NEL D.Lgs n. 231/2007

L'art. 2 del D.Lgs n. 231/2007, allineandosi alla definizione prevista nella III° Direttiva, riproduce il contenuto della norma riportata precisando, inoltre, che:

Il Riciclaggio è considerato tale anche se le attività che hanno generato i beni da riciclare si sono svolte nel territorio di un altro Stato comunitario o di un Paese terzo.

La conoscenza, l'intenzione o la finalità, che debbono costituire un elemento degli atti di cui al comma 1, possono essere dedotte da circostanze di fatto obiettive.

Al fine di prevenire l'utilizzo del sistema finanziario e di quello economico per finalità di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo, il presente decreto detta misure volte a tutelare l'integrità di tali sistemi e la correttezza dei comportamenti.

L'azione di prevenzione di cui al comma 4 è svolta in coordinamento con le attività di repressione dei reati di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo.

E' utile evidenziare che tali definizioni non coincidono con quella contenuta nel codice penale (agli artt. 648-bis e 648-ter c.p.); l'incipit dell'art. 2 "Ai soli fini del presente decreto" chiarisce, infatti, che la nuova normativa non è diretta a incidere sulle ipotesi criminose regolata dal codice penale, ma si limita a individuare l'ambito di applicazione dei relativi obblighi.

Il reato di riciclaggio è riconosciuto e punito, nel nostro ordinamento penale, dagli articoli 648-bis e ter, ma solo in seguito all'individuazione del reato presupposto.

L'ipotesi criminosa del delitto di "Riciclaggio" è stata introdotta con l'art. 648 bis fi n dal 1978, con Legge n. 191, nella quale venivano individuate tre tipologie di reato presupposto: *rapina aggravata, estorsione aggravata e sequestro di persona a scopo di estorsione.*

Tale elencazione rendeva difficile l'accertamento del dolo per il quale non era sufficiente la consapevolezza della loro generica provenienza delittuosa.

Successivamente nel 1990, fu allargato l'elenco dei delitti presupposto a quelli concernenti la *produzione e il traffico illecito di sostanze psicotrope.*

Con la Legge 9 agosto 1993, n. 328 si modificava l'art. 648-bis e lo si adeguava alle disposizioni della Convenzione di Strasburgo del 1990.

L'attuale formulazione dell'articolo in questione è la seguente:

Fuori dei casi di concorso nel reato chiunque sostituisce o trasferisce denaro, beni o altre utilità provenienti da delitto non colposo ovvero compie in relazione ad essi altre operazioni, in modo da ostacolare l'identificazione della loro provenienza delittuosa, è punito con la reclusione da 4 a 12 anni e con la multa da Euro 1.032 a Euro 15.493.

Quanto all'art. 648-ter, questo fu introdotto nel nostro ordinamento dalla legge n. 55/1990 e modificato nel 1993 dalla legge n. 328.

L'intento del legislatore è stato quello di criminalizzare la fase del processo del "lavaggio" dei capitali, cioè la reintroduzione dei flussi illeciti nei circuiti finanziari leciti. L'attuale enunciazione dell'articolo 648-ter è la seguente:

"Chiunque, fuori dai casi di concorso nel reato e dei casi previsti dagli articoli 648 e 648-bis, impiega in attività economiche o finanziarie denaro, beni o altre utilità provenienti da delitto, è punito con la reclusione da 4 a 12 anni e con la multa da Euro 1.032 a Euro 15.493.

La pena è aumentata quando il fatto è commesso nell'esercizio di un'attività professionale.

La pena è diminuita se il denaro, i beni o le altre utilità provengono da delitto per il quale è stabilita la pena della reclusione inferiore nel massimo a cinque anni".

Con i termini "**Sostituzione o Trasferimento**", il legislatore ha fortemente insistito sull'aspetto della dissimulazione dell'origine delittuosa dei proventi. E per evitare vuoti di tutela, in relazione alla sostituzione o trasferimento, ha incluso "ogni altra operazione" che ostacoli l'identificazione della provenienza dell'oggetto.

Con la formula "**Denaro, Beni o altre Utilità**" si è voluto intendere ogni vantaggio economico derivante da reato o, in altre parole, tutti i proventi riciclabili. Includiamo, così, sia beni materiali che immateriali, sia mobili che immobili; come pure documenti legali o strumenti comprovanti il diritto di proprietà o altri diritti sui predetti beni. Sempre nell'articolo 648-bis, la dicitura "**Provenienza da Delitto non colposo**": l'intento è quello di aprire il catalogo dei delitti di provenienza dell'oggetto, evitando così una limitata elencazione.

"**Impiego**", invece, è la parola-chiave dell'articolo 648-ter. Questa registra l'ultima fase di un ciclo criminoso. In altre parole, dopo aver prodotto un provento delittuoso e "riciclato" lo stesso, il ciclo si conclude con il suo impiego in attività economiche e finanziarie, cioè, con la reimmissione, nei circuiti finanziari, dei flussi illeciti. Tale reato è anche conosciuto come "*riciclaggio improprio*".

Articolo 648 bis Codice Penale

- [1]. Fuori dei casi di concorso nel reato, chiunque sostituisce o trasferisce denaro, beni o altre utilità provenienti da delitto non colposo, ovvero compie in relazione ad essi altre operazioni, in modo da ostacolare l'identificazione della loro provenienza delittuosa, è punito con la reclusione da quattro a dodici anni e con la multa da euro 1.032 a euro 15.493.
- [2]. La pena è aumentata quando il fatto è commesso nell'esercizio di un'attività professionale.
- [3]. La pena è diminuita se il denaro, i beni o le altre utilità provengono da delitto per il quale è stabilita la pena della reclusione inferiore nel massimo a cinque anni.
- [4]. Si applica l'ultimo comma dell'articolo 648.

Articolo 40 Codice Penale: Rapporto di causalità

- [1]. Nessuno può essere punito per un fatto previsto dalla legge come reato, se l'evento dannoso o pericoloso, da cui dipende l'esistenza del reato, non è conseguenza della sua azione od omissione.
- [2]. Non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo.

La nozione di « FINANZIAMENTO DEL TERRORISMO »

Per quanto attiene, invece, alla prevenzione del finanziamento del terrorismo – quale nuova ed ulteriore finalità della disciplina che si affianca a quella di repressione del riciclaggio - il 4° comma dell'art 2 del D.Lgs, per l'individuazione della nozione, opera un rinvio all'art. 1, comma 1 lettera a) del D.Lgs n. 109 del 22 giugno 2007.

Quest'ultimo decreto, è stato emanato in attuazione della citata Legge delega n. 29/2006 e dispone che per "finanziamento

del terrorismo” si intende:

“Qualsiasi attività diretta, con qualsiasi mezzo, alla raccolta alla provvista, all’intermediazione, al deposito, alla custodia, e/o alla erogazione di fondi o di risorse economiche, in qualunque modo realizzati, destinati ad essere, in tutto o in parte, utilizzati al fine di compiere uno o più delitti con finalità di terrorismo o in ogni caso diretti a favorire il compimento di uno o più delitti con finalità di terrorismo previsti dal codice penale, e ciò indipendentemente dall’effettivo utilizzo dei fondi e delle risorse economiche per la commissione dei delitti anzidetti..”

La nozione di “terrorismo” potrà interessare solo marginalmente l’attività degli Agenti immobiliari e Mediatori creditizi, i quali non sono tenuti ad individuare fattispecie criminose ma soltanto a valutare, sulla base della sussistenza di indici di anomalia, la riconducibilità dell’operazione a soggetti che siano sospettati di appartenere ad area di terrorismo ovvero il ricorso a modalità generalmente utilizzate per finanziarie il terrorismo.

STRUTTURA DEL SISTEMA

Il D.Lgs 231/2007 contiene anche l’individuazione delle autorità chiamate a garantire l’applicazione della disciplina. Un ruolo di primo piano è svolto dal Ministero dell’Economia e delle Finanze, che è il responsabile in ordine alle politiche di prevenzione dell’utilizzo del sistema finanziario per fini di riciclaggio dei proventi di attività criminose o di finanziamento del terrorismo.

Tale Dipartimento Ministeriale in particolare:

Promuove la collaborazione tra la **U.I.F. Unità di Informazione Finanziaria**, le autorità di vigilanza di settore, gli ordini professionali, la D.I.A. e la Guardia di Finanza, avvalendosi della collaborazione del Comitato di sicurezza finanziaria. **Cura i rapporti con gli organismi** dell’Unione Europea e internazionali, incaricati di stabilire le politiche e di definire gli standard, in materia di prevenzione dell’utilizzo del sistema finanziario per fini di riciclaggio dei proventi di attività criminose o di finanziamento del terrorismo, assicurando l’adempimento degli obblighi derivanti dalla partecipazione dell’Italia agli organismi anzidetti.

Esercita i poteri sanzionatori amministrativi.

La soppressione dell’ UFFICIO ITALIANO CAMBI (U.I.C.) e la istituzione dell’ UNITA’ INFORMAZIONE FINANZIARIA (U.I.F.)

Una rilevante novità è rappresentata dalla soppressione dell’U.I.C. (Ufficio Italiano Cambi) al quale erano affide numerose funzioni all’interno del sistema antiriciclaggio.

L’art. 62 del nuovo decreto legislativo ha trasferito alla Banca d’Italia le competenze e i poteri attribuiti all’Ufficio Italiano dei Cambi (U.I.C.) in tema di controlli finanziari, prevenzione del riciclaggio e finanziamento del terrorismo internazionale; le funzioni più significative svolte dall’ U.I.C. sono state demandate, in forza dell’art. 6 del D.Lgs, all’U.I.F. (Unità d’Informazione Finanziaria), istituita presso la Banca d’Italia.

La U.I.F. Unità di Informazione Finanziaria svolge in piena autonomia e indipendenza, infatti, le seguenti attività: **Analizza i flussi finanziari** al fine di individuare e prevenire fenomeni di riciclaggio di denaro o di finanziamento del terrorismo;

Riceve le segnalazioni di operazioni sospette e ne effettua l’analisi finanziaria;

Acquisisce ulteriori dati e informazioni presso i soggetti tenuti alle segnalazioni di operazioni sospette;

Riceve le comunicazioni dei dati aggregati di cui all’articolo 40.

L’U.I.F. può avvalersi, a tali fini, dei dati contenuti nell’anagrafe dei conti e dei depositi di cui all’articolo 20, comma 4, della Legge 30 dicembre 1991, n. 413, e nell’anagrafe tributaria di cui all’articolo 37 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248; di fronte alle giustificate perplessità sorte dall’esplicito riconoscimento di tale ampia facoltà è stata evidenziata la conformità della disposizione alla normativa vigente che già consente di utilizzare le informazioni contenute nell’anagrafe tributaria.

L’U.I.F. avvalendosi delle informazioni raccolte nello svolgimento delle attività sopra elencate ha inoltre la facoltà di:

Svolgere analisi e studi su singole anomalie, riferibili a ipotesi di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo, su specifici settori dell’economia ritenuti a rischio, su categorie di strumenti di pagamento e su specifiche realtà economiche territoriali;

Elaborare e diffondere modelli e schemi rappresentativi di comportamenti anomali sul piano economico e finanziario riferibili a possibili attività di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo;

Sospendere, anche su richiesta del Nucleo speciale polizia valutaria, della D.I.A. e dell’autorità giudiziaria, per un massimo di cinque giorni lavorativi, sempre che ciò non pregiudichi il corso delle indagini, operazioni sospette di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo, dandone immediata notizia a tali organi.

AMBITO DI APPLICAZIONE: PRINCIPI GENERALI

Gli **Agenti Immobiliari (iscritti al Ruolo di cui alla Legge 39/1989)** sono destinatari della nuova disciplina (art. 14, lettera f) insieme ai **Mediatori Creditizi (iscritti all’ ALBO U.I.C.-U.I.F. legge 108/1996)** per effetto dell’ art. 11, comma 3 lettera c) e sono attratti dalle disposizioni contenute e indicate nell’art. 3 del Decreto che detta i principi generali del sistema;

Richiede una collaborazione attiva da parte dei soggetti obbligati che, con riguardo esclusivamente alle informazioni possedute o acquisite nell’ambito della propria attività, sono chiamati ad adottare le procedure idonee al fine di garantire l’assolvimento degli obblighi imposti;

Precisa che le misure indicate devono essere proporzionate al rischio di riciclaggio dei proventi da attività criminose o di finanziamento del terrorismo valutato sulla base del tipo di cliente, della prestazione professionale, del rapporto continuativo e dell’operazione;

Afferma che l'applicazione delle misure previste dal presente decreto deve essere proporzionata alla peculiarità delle varie attività dei diversi soggetti obbligati e alle dimensioni dei destinatari della presente normativa. **E' importante evidenziare e sottolineare l'importanza** di quest'ultimo punto che diventa elemento essenziale ponendosi quale linea guida nell'interpretazione delle singole disposizioni e nell'applicazione all'attività dei diversi soggetti obbligati.

AMBITO OGGETTIVO di APPLICAZIONE: DEFINIZIONI OPERAZIONE:

Il concetto di operazione e le operazioni rilevanti ai fini della presente normativa.

Per i soggetti obbligati **Agenti Immobiliari e Mediatori Creditizi**, gli obblighi sorgono quando vengono intermediate operazioni di natura immobiliare/ finanziaria e forse anche quando assistono i propri clienti nella predisposizione o nella realizzazione di operazioni la cui esatta definizione è precisata nell'art 1 comma 1 lettera L del Decreto 231/2007.

Il legislatore è intervenuto specificando ulteriormente la nozione di **Operazione** che, risulta così definita: **La trasmissione o la movimentazione di mezzi di pagamento.**

Per i soggetti di cui all'art. 12, un'attività determinata o determinabile, finalizzata a un obiettivo di natura finanziaria o patrimoniale modificativo della situazione giuridica esistente, da realizzare tramite una prestazione professionale.

E' quindi evidente l'intento di tener conto delle peculiarità dei diversi destinatari della disciplina in modo da agevolarne l'applicazione conformemente ai principi generali sopra menzionati.

MEZZI DI PAGAMENTO

Il decreto legislativo ripropone e precisa, inoltre, la definizione di **"Mezzi di Pagamento"** quale: **"Il denaro contante, gli assegni bancari e postali, gli assegni circolari e gli altri assegni a essi assimilabili o equiparabili, i vaglia postali, gli ordini di accreditamento o di pagamento, le carte di credito e le altre carte di pagamento, le polizze assicurative trasferibili, le polizze di pegno e ogni altro strumento a disposizione che permetta di trasferire, movimentare o acquisire, anche per via telematica, fondi, valori o disponibilità finanziarie".**

OPERAZIONI FRAZIONATE

Il decreto legislativo ripropone e precisa, inoltre, la definizione di operazione frazionata quale: **"Operazione unitaria sotto il profilo economico, di valore pari o superiore ai limiti stabiliti dal presente decreto, posta in essere attraverso più operazioni, singolarmente inferiori ai predetti limiti, effettuate in momenti diversi ed in un circoscritto periodo di tempo fissato in sette giorni ferma restando la sussistenza dell'operazione frazionata quando ricorrano elementi per ritenerla tale".**

La definizione ha un contenuto certamente innovativo rispetto al sistema previgente: con riferimento alla cronologia della pluralità di operazioni, è **fissato un arco temporale certo entro il quale l'operazione può ritenersi unica** e quindi sotto questo aspetto l'innovazione **tende a semplificare ed eliminare incertezze soggettive**, poiché il legislatore, pur riproducendo il riferimento all'unitarietà sotto il profilo economico presente già nella precedente formulazione, fissa il **termine rilevante** ai fini della qualificazione dell'operazione quale frazionata.

Da un punto di vista funzionale, invece, la disposizione pone a carico dei soggetti destinatari della normativa in esame, l'onere di individuare eventuali elementi idonei a ricondurre una pluralità di operazioni ad unità.

OPERAZIONI COLLEGATE

Il legislatore ha introdotto, inoltre, il concetto di operazione collegata quale:

"Operazioni che pur non costituendo esecuzione di un medesimo contratto sono tra loro connesse per il soggetto che le esegue, l'oggetto o per lo scopo cui sono dirette".

Tale definizione pare, in realtà, difficilmente rinvenibile nell'ambito dell'attività dei soggetti obbligati destinatari della presente informativa che si esplica solitamente nella intermediazione immobiliare/finanziaria richiesta dalle parti.

OPERAZIONI COLLEGATE E FRAZIONATE

Con il c.d. Correttivo D.lgs.151/2009 le prestazioni occasionali ,che comportino movimento di mezzi di pagamento superiori a 15.000 euro ,d'ora in poi rileveranno ,ai fini di far scattare gli obblighi di adeguata verifica, sia se effettuate con operazione unica, sia se composte da più operazioni tra di loro collegate per realizzare una operazione frazionata. E' ormai consolidata applicazione nel nuovo sistema del concetto di operazione frazionata, che mira a colpire le operazioni artificialmente suddivise in più operazioni, in sintonia con la logica della direttiva 2005/60CE. In merito a quanto sopra,viene cancellata la rilevanza,ai fini adeguata verifica della clientela della operazione collegata, e viene previsto che per tutti i soggetti obbligati gli obblighi di adeguata verifica della clientela scattino quando i rispettivi clienti eseguano operazioni o prestazioni professionali anche occasionali che comportino la trasmissione movimentazione di mezzi di pagamento di importo pari o superiore a 15.000 euro, indipendentemente dal fatto che siano effettuate con operazione unica o con più operazioni tra di loro collegate per realizzare una operazione frazionata. Chiaramente questa modifica riduce e chiarisce le circostanze in cui i vari soggetti destinatari del decreto debbano

provvedere alla adeguata verifica.

PRESTAZIONE PROFESSIONALE

Rileva, infine, la definizione di **prestazione professionale** contenuta nella lettera q) dell'art. 1 che si riferisce alla: **“Prestazione professionale o commerciale correlata con le attività svolte dai soggetti indicati agli articoli 12, 13 e 14, della quale si presuma, al momento in cui inizia, che avrà una certa durata”**.

Essa risulta, in realtà, eccessivamente generica e non agevola la comprensione delle disposizioni di normativa, pertanto, necessiterà di interpretazioni autentica da parte del M.E.F. almeno per quanto riguarda la categoria dei soggetti obbligati tra i quali rientrano anche gli Agenti Immobiliari e i Mediatori Creditizi.

La SCHEDATURA DELLA CLIENTELA NON VIOLA LA PRIVACY

Ai fini dell'esatto adempimento dell'obbligo di “adeguata verifica” introdotto dal decreto legislativo 231 del 2007, confermato anche nella prossima bozza di Testo unico antiriciclaggio, gli agenti immobiliari, così come gli altri destinatari della normativa (intermediari finanziari, i professionisti e gli operatori non finanziari obbligati) provvedono, al momento del conferimento del singolo incarico, alla raccolta di una serie di informazioni personali ai fini della esatta identificazione del cliente e dell'eventuale titolare effettivo (persona che detiene, di diritto o di fatto, il controllo della persona giuridica-cliente).

Tutte queste informazioni personali necessarie per tracciare il c.d. profilo di rischio di esposizione al riciclaggio danno luogo inevitabilmente ad una sorta di “schedatura” della clientela che, però, non si pone in contrasto con la normativa sulla protezione dei dati personali. Infatti, il decreto antiriciclaggio rinvia al D.Lgs 196/2003 con riferimento all'obbligo dell'informativa preventiva conseguenza che il cliente deve essere previamente avvertito circa il loro trattamento per finalità antiriciclaggio mediante l'apposito archivio unico informatico o cartaceo, e l'eventuale rifiuto del cliente di rispondere costituisce indice di anomalia per la segnalazione dell'operazione richiesta all'Unità di informazione finanziaria (Uif) in quanto sospetta di riciclaggio.