

ANTIRICICLAGGIO

Il 4 Novembre 2009 è entrato in vigore il decreto legislativo 151/2009 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 256 del 3 novembre 2009 come “Disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 231 del 21 Novembre 2007”.

A seguito delle numerose richieste pervenute da diverse Fimaa provinciali riteniamo opportuno fare il punto sugli attuali adempimenti previsti dalla normativa antiriciclaggio a carico dei mediatori.

Come noto la materia era stata trattata specificatamente per i mediatori nel Decreto 143/06 che aveva posto a carico degli stessi gli obblighi di identificazione della clientela, di registrazione dei dati delle parti e dei contratti, di segnalazione delle operazioni sospette.

Nel rispetto di tale normativa avevamo predisposto il registro cartaceo fornendo le istruzioni per la compilazione dello stesso sulla scorta dei pareri forniti dall’Ufficio Italiano Cambi (U.I.C.), ufficio allora preposto all’attività antiriciclaggio.

In particolare gli adempimenti a carico del mediatore agente immobiliare potevano sintetizzarsi in:

- obbligo di compilazione del registro unico entro trenta giorni dalla conclusione dell’affare;
- indicazione in detti registri dei dati identificativi delle parti che avevano concluso l’affare;

- indicazione dei dati principali dall'affare, quali quelli relativi all'immobile, al prezzo dello stesso ed alla data di conclusione del contratto;
- la segnalazione di operazioni sospette, con indicazione delle modalità;

Era stato chiarito dall'U.I.C. che detti obblighi riguardavano unicamente la compravendita immobiliare, rimanendo esclusa la locazione e la cessione di azienda, salvo che unitamente all'azienda fosse ceduto l'immobile.

Successivamente il decreto 231/07 entrato in vigore il 29/12/2007 aveva modificato le regole per la lotta alla criminalità economica.

In particolare il decreto aveva riscritto le regole sugli obblighi di identificazione della clientela, soppresso l'U.I.C. istituendo quale organo di controllo l'U.I.F. (Unità di informazione finanziaria) presso la Banca d'Italia.

Specificatamente per l'identificazione della clientela era stata inserita la previsione di "adeguata verifica" in funzione del rischio associato al tipo di cliente ed all'affare trattato, contemplando ipotesi di obblighi semplificati, che non riguardavano comunque i mediatori, o rafforzati.

Veniva ribadito l'obbligo di conservazione decennale dei dati identificativi e della documentazione inerente la prestazione.

Diversi erano i punti non chiari per quanto riguardava gli obblighi cui erano tenuti i mediatori e quindi per poter dare una corretta informazione agli associati la Fimaa aveva richiesto chiarimenti all'U.I.F. ed infine inviata una richiesta scritta al Ministero dell'Economia e della Finanza ed all'U.I.F..

Tuttora tali chiarimenti non sono pervenuti per le vie ufficiali, ma unicamente a mezzo di contatti verbali con dirigenti degli uffici competenti e della Guardia di Finanza – Nucleo speciale Tributario, organo preposto alla vigilanza ed al controllo.

Pochi giorni orsono è entrato in vigore, come annunciato in premessa, il D.L. 151 quale riordino della normativa antiriciclaggio, sempre in attesa del Testo Unico che doveva essere emanato circa un anno fa e che tuttora è in fase di “lavoro”.

Detto decreto poco ha aggiunto o chiarito per quanto riguarda i mediatori avendo per lo più aggiornato le norme in tema di nuovi soggetti tenuti ai controlli (associazioni, patronati, etc), di operazioni collegate, di titolare effettivo delle operazioni, di adempimenti a carico dei collegi sindacali, di ottimizzazione della circolazione delle informazioni fra i soggetti coinvolti nel controllo.

Per quanto riguarda i mediatori particolare attenzione è da porre tra le nuove norme nell’individuazione e indicazione dei dati del “titolare effettivo”. Infatti l’articolo 1 del D.L. 151/09 al punto d) definisce quale titolare effettivo *“...la persona fisica per conto della quale è realizzata un’operazione o un’attività, ovvero, nel caso di entità giuridica, la persona o le persone fisiche che, in ultima istanza, possiedono o controllano tale entità, ovvero ne risultano beneficiari ...”* e l’art.20 dello stesso D.L. prevede che i dati del titolare effettivo vadano registrati.

In attesa dei necessari chiarimenti del Ministero e della Banca d'Italia che la dirigenza dell'associazione ha nuovamente sollecitato, si ritiene di dover definire, per quanto possibile, e sulla scorta dei contatti avuti in incontri o convegni con la Guardia di Finanza, un "percorso" che appare il più opportuno per i mediatori:

1) al momento dell'incarico ricevuto effettuare l'identificazione del cliente a mezzo copia di un documento dello stesso o tramite sottoscrizione da parte del cliente di una scheda contenente i dati dello stesso e che può essere predisposta preventivamente come un modulo da compilarsi in presenza dell'interessato. In alternativa potrebbe essere istituito un registro della clientela.

2) tenuta del registro, con la stessa modalità con la quale viene oggi compilato e cioè compilazione entro trenta giorni dalla conclusione dell'affare;

3) identificazione dei clienti e compilazione del registro anche nel caso in cui l'affare trattato consista nella locazione di un immobile o nella cessione di un'azienda;

4) conservazione dei dati e documenti inerenti l'affare per 10 anni, a disposizione oltrechè degli uffici anticirclaggio, anche di quelli tributari.

Per concludere, numerosi sono ancora i chiarimenti necessari in tema di segnalazioni di operazioni sospette, e soprattutto sulla riservatezza delle stesse, di identificazione del c.d. "Titolare effettivo", del concetto di operazioni "collegate" o "frazionate", di collaborazione tra più mediatori

etc, ma riteniamo, che il porre in essere i comportamenti su indicati, allo stato attuale possa configurare la collaborazione richiesta dallo Stato per la lotta al crimine economico, per quanto nella competenza dei mediatori, ponendosi così al riparo contemporaneamente dal rischio di inadempimenti suscettibili di pesanti sanzioni.

Avv. Paolo Pesando

Avv. Daniele Mammani