

QUESITI ANTIRICICLAGGIO – 10 novembre 2006

Risposte dei legali Fimaa, Avv. Mammani ed Avv. Pesando, ad alcuni quesiti sull'antiriciclaggio

1- *La nostra agenzia immobiliare non si occupa di mediazione creditizia, ma avendo delle convenzioni con alcune banche percepiamo compensi nel momento in cui presentiamo il cliente alla banca e l'Istituto di Credito eroga il finanziamento.*

Ai fini della legge antiriciclaggio abbiamo l'obbligo di registrare nel registro antiriciclaggio anche l'operazione finanziaria? Se sì, dobbiamo acquistare il registro specifico o usufruire di quello già in nostro possesso?

- Ritengo che l'operazione debba essere registrata.

Il decreto antiriciclaggio parla infatti di attività esercitata e tale deve essere ritenuta anche quella della segnalazione all'Istituto di Credito di un potenziale cliente, dato non solo che detta segnalazione è espressamente prevista per legge come possibile da fornire da parte dell'agente immobiliare (anche se non iscritto nell'albo dell'UIC) purché sia strumentale all'attività di mediazione da lui stesso esercitata (compravendita immobiliare); ma anche perchè per detta segnalazione percepisce un corrispettivo professionale (provvigione).

Quanto a dove registrarla è a mio giudizio indifferente: sarebbe meglio registrarla nell'archivio già tenuto per le compravendite immobiliari, ma se detto archivio non dovesse essere ritenuto adeguato perchè i campi ivi previsti non sono "calibrati" per l'ipotesi di finanziamento, si potrebbe tenere anche un registro apposito per dette operazioni.

Si è provveduto, in ogni caso, a chiedere una risposta ufficiale all'UIC.

Con riferimento al quesito relativo all'ipotesi in cui un agente immobiliare intermedi sia la **compravendita** che il **mutuo** strumentale per l'acquisto (percependo quindi sia la provvigione per la compravendita, sia quella per il finanziamento - in quest'ultima ipotesi anche magari solo dall'Istituto di Credito) le preciso che a mio giudizio entrambe le operazioni debbano essere registrate nell'archivio unico.

Si tratta infatti di due contratti aventi natura diversa, entrambi previsti nella normativa antiriciclaggio, generatori di prestazioni e obblighi diversi, e quindi entrambi dovranno essere registrati.

2- *Un'Agenzia Immobiliare opera mettendo in contatto acquirente e venditore, e al buon fine dell'affare emette regolare fattura per la mediazione. Le scritture relative ai preliminari di vendita e/o rogiti sono stati affidati da questa agenzia, mediante una convenzione, ad uno Studio Notarile che cura appunto tutto il procedimento amministrativo e contrattualistico di questa agenzia.*

A questo punto ci si chiede se questa agenzia è soggetta alla tenuta e compilazione del registro antiriciclaggio visto che non predisporre contratti e non maneggia denaro.

- L'obbligo sussiste anche a carico dell'agenzia immobiliare in quanto non è tanto la compilazione, la redazione e/o l'assistenza alla stipula del preliminare che rileva ai fini dell'antiriciclaggio, quanto l'aver svolto attività professionale. Pertanto anche in assenza di compilazione del preliminare o partecipazione al rogito, dovrà essere registrata l'operazione nell'archivio unico se questa operazione è stata generata dall'attività dell'agente immobiliare. Il problema che si pone in questi casi potrà essere quello eventualmente di conoscere il prezzo reale di compravendita, ovvero cosa indicare per tale voce nell'archivio unico: quesito che ad oggi non ha ancora ricevuto una risposta dall'UIC.

3- *Siamo un'agenzia immobiliare e lavoriamo prevalentemente con imprese di costruzioni, pertanto vorremmo conoscere le modalità relative all'espletamento della registrazione delle operazioni nell'Archivio unico per la normativa antiriciclaggio e più precisamente:*

1 - Se registrare nell'archivio unico il contratto

a) alla comunicazione dell'avvenuta accettazione della proposta d'acquisto;

b) alla ripetizione del preliminare successivo di qualche giorno all'accettazione della proposta da parte del venditore.

2 - Lavorando prevalentemente con imprese per la vendita di cantieri spesso la nostra agenzia interviene sia in fase di proposta di acquisto (con conclusione del contratto preliminare) mesi prima dell'atto definitivo e sia al rogito di definitiva vendita. Dobbiamo ripetere la registrazione a distanza di mesi?

3 - Operando in collaborazione con più agenzie legate al nostro marchio, come dobbiamo operare nel caso di vendita in collaborazione di due o più agenzie? Quale agenzia deve farsi carico della registrazione?

- In merito ai quesiti posti:

1) la registrazione va effettuata entro 30 giorni dal contratto preliminare. Ricordo che se viene usata la nostra modulistica, per preliminare si deve intendere la avvenuta comunicazione dell'accettazione della proposta a colui che ha formulato la stessa.

2) Secondo l'U.I.C. la registrazione va ripetuta unicamente nel caso in cui il rogito sia stipulato da altro soggetto, che in tale ipotesi va quindi identificato.

3) Nel caso di collaborazione tra più agenzie, tutte le stesse debbono provvedere alla registrazione.

4- *A) Quale è il momento in cui vanno inseriti i dati dei clienti nel Registro di Identificazione Della Clientela ? (alcuni professionisti sostengono che l'obbligo esiste dal momento in cui un cliente entra in agenzia per chiedere informazioni inerenti l'acquisto di un immobile o al momento di un conferimento/incarico scritto).*

B) Nell'ipotesi di un preliminare stipulato in data anteriore al 21/06 e rogito in data successiva come ci si deve comportare ai fini dell'inserimento nel Registro?

C) In caso di proposta di acquisto accettata senza che la parte proponente sia ancora a conoscenza dell'accettazione, esiste l'obbligo di inserimento nel Registro?

- A) Al momento della conclusione del contratto preliminare o, in mancanza di questo, all'atto definitivo. L'interpretazione data da alcuni professionisti, come citata nell'e-mail, è errata.
- B) Vanno inseriti nel registro i preliminari stipulati dopo il 21/04/06. Ove lo stesso sia avvenuto prima di tale data e successivamente venga effettuato il definitivo deve essere registrato unicamente quest'ultimo.
- C) No, non essendo stato stipulato ai sensi del Codice Civile alcun preliminare.