



# Standard e linee guida professionali RICS in materia di antiriciclaggio

Convegno FIMAA MiLoMB  
19 dicembre 2019

Avv. Giulia Comparini, MRICS



RICS is the world's leading professional body that promotes and enforces standards in **land, real estate, construction** and **infrastructure**



# About RICS

## The letters that spell confidence

- **RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors** is a global and self-regulating professional body that provides a leading qualification and standards in the land, property and construction markets
- Headquartered in **London**, with regional offices in **New York, Sao Paulo, Brussels, London Johannesburg, Dubai, New Delhi, Singapore, Hong Kong, Shanghai, Tokyo** and **Sydney**
- We qualify **130,000 property professionals** around the world and any individual or firm registered with RICS is subject to our quality assurance
- **2018** marks the **150th anniversary of RICS**, an important milestone to celebrate RICS' past achievements and work to promote pride in the surveying profession.

# RICS in Europe: our professionals



8,392

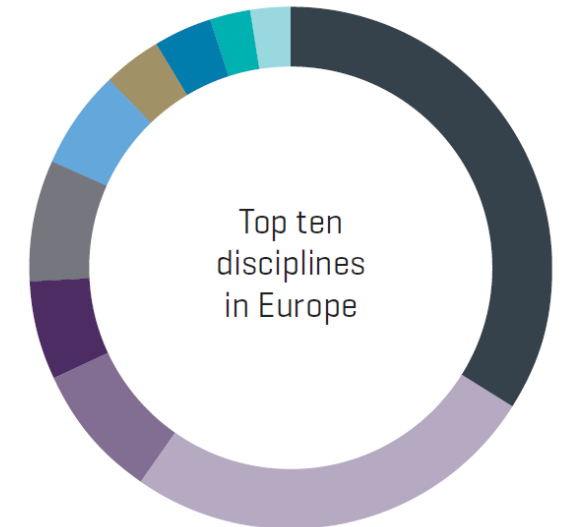
Qualified professionals in Europe\*

7,412

students\* following one of the

60

accredited courses in Europe



- Valuation
- Commercial Property
- Property Finance and Investment
- Quantity Surveying
- Management Consultancy
- Project Management
- Planning and Development
- Residential Practice
- Building Surveying
- Facilities Management

# RICS in Italy: our professionals

532

Qualified professionals.

100

Candidates undergoing the application process.

20

Pathways, reflecting the diverse professions represented by RICS.

8

Focus Groups: Arts&Antiques, BIM, Building Surveying, Property Management, Hotel, Retail, Developments, Valuation.



# RICS in Italy: our professionals

# 1

Accredited course: Master REM, Politecnico of Milan  
(XXIII edition - accredited since 2001)

**REM** Real Estate  
Management

Sviluppo e redditività immobiliare: verso la gestione attiva



# Confidence through Professional Standards

## Qualification and Professionalism

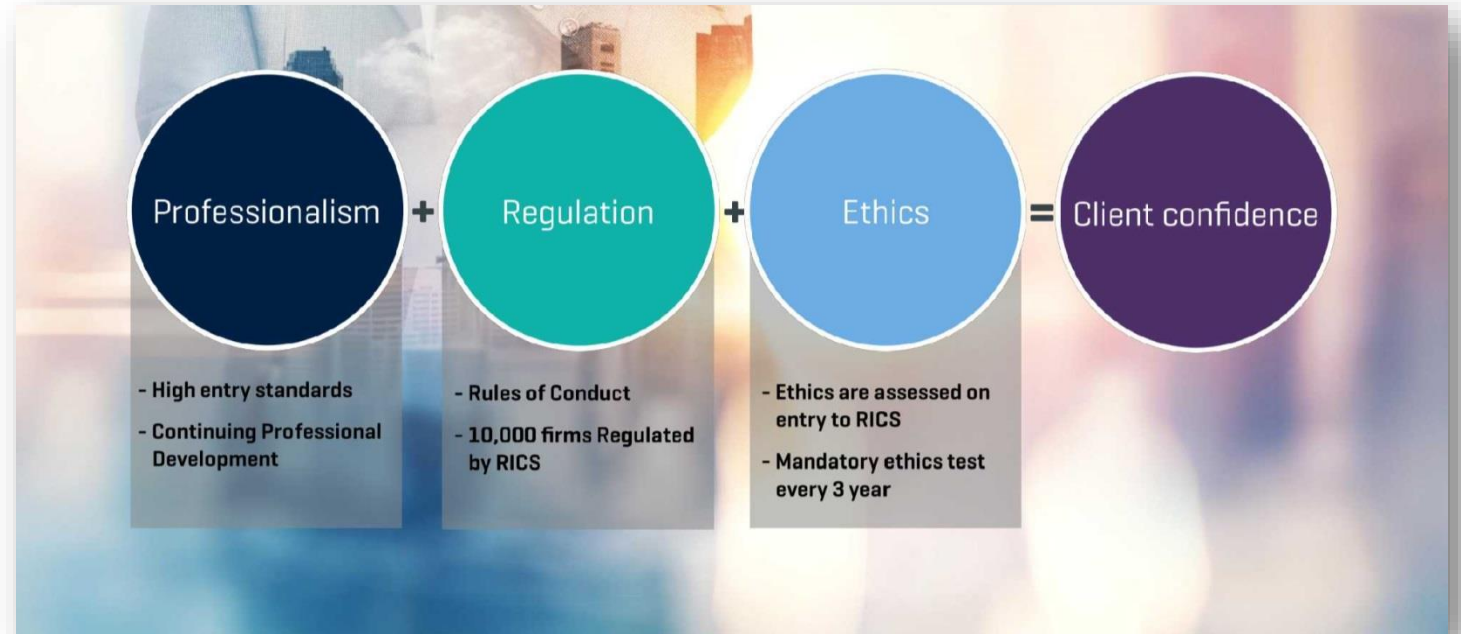
The professionals we qualify must meet international benchmarks of business practice and ethical behaviour and undertake continuing professional development (CPD).

## Regulation

Our self-regulation model provides reassurance to international consumers and investors and takes into account the particularities of each local market.

## Ethics and Standards

Global standards in valuation, construction, ethics, land and measurement are at the core of RICS' mission. They create greater consistency and transparency in an increasingly connected global economy.



# Standard di condotta RICS

Regole di condotta globali vincolanti per tutti i **professionisti membri RICS** e per tutte le **società regolamentate RICS**

- Rules of Conduct
- **AML Bribery & Corruption**
- Ethical Standards
- Conflicts of Interest
- Client Money – Client Money Handling



# Standard di condotta RICS

## Lotta alla **corruzione** e all'**abuso d'ufficio**, al **riciclaggio di denaro** e al **finanziamento del terrorismo** - 1a edizione febbraio 2019

- In vigore dal **1° settembre 2019**
- Si applicano a tutti i membri RICS:
  - professionisti persone fisiche
  - società regolamentate RICS
- Includono disposizioni sia di carattere obbligatorio che di “*good practice*”
- Rappresentano un punto di riferimento nei procedimenti disciplinari interni RICS
- Colmano le lacune di alcuni paesi che non hanno normativa *ad hoc* e sono un utile supporto informativo per i membri RICS favorendone una implementazione più consapevole, ove esiste una normativa *ad hoc*
- L'eventuale normativa nazionale difforme **prevale** sugli standard RICS

# Standard di condotta RICS

Lotta alla **corruzione e all'abuso d'ufficio**, al **riciclaggio di denaro** e al **finanziamento del terrorismo** - 1a edizione febbraio 2019

## Struttura

Glossario iniziale che contiene le **definizioni** più importanti

Parte Prima: **requisiti obbligatori** per la lotta alla corruzione all'abuso d'ufficio al riciclaggio di denaro e al finanziamento del terrorismo

Parte seconda: **linee guida per la definizione di *good practice*** a supporto della lotta alla corruzione all'abuso d'ufficio al riciclaggio di denaro e al finanziamento del terrorismo

Parte terza: **linee guida supplementari** su alcuni concetti di cui alla parte prima e seconda

# Lotta alla **corruzione** e all'**abuso d'ufficio**, al **riciclaggio di denaro** e al **finanziamento del terrorismo** - 1a edizione febbraio 2019

## Ambito di applicazione

**Abuso d'ufficio** (*Corruption*) l'uso improprio di pubblici uffici o poteri a fini di lucro privato o l'uso improprio del potere privato in relazione alle prassi e prestazioni commerciali

**Corruzione** (*Bribery*) l'offerta, la promessa la concessione la richiesta o l'accettazione di un vantaggio come incentivo ad un'azione illegale, non etica o una violazione della fiducia

---

***Art. 323 codice penale (Abuso d'ufficio)***

***Art. 318 codice penale (Corruzione per un atto d'ufficio)***

***Art. 346 bis codice penale (Traffico di influenze illecite)***

***Artt. 2635 e 2635-bis codice civile (Corruzione tra privati e istigazione alla corruzione tra privati)***

***Dlgs. 8 giugno 2001, n. 231 - disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica***

# Lotta alla **corruzione e all'abuso d'ufficio**, al **riciclaggio di denaro** e al **finanziamento del terrorismo** - 1a edizione febbraio 2019

**Riciclaggio di denaro** (*Money Laundering*) L'azione di nascondere la fonte dei proventi di attività criminali per mascherare la provenienza illegale. Questo potrebbe avvenire occultando, trasferendo e/o riciclando denaro illecito o altra valuta per mezzo di una o più operazioni, o convertendo i proventi di attività criminali in beni apparentemente legittimi.

**Finanziamento del terrorismo** (*Terrorist Financing*) la richiesta, la raccolta o la concessione di fondi con l'intenzione che possano essere utilizzati a supporto di atti od organizzazioni terroristiche. I fondi stanziati direttamente o indirettamente a tal fine costituiscono finanziamento del terrorismo

---

***Art. 648 codice penale (Ricettazione)***

***Art. 648 bis codice penale (Riciclaggio)***

***Art. 648 ter codice penale (Impiego di denaro, beni o utilità di provenienza illecita)***

***Art. 648 ter1 codice penale (Autoriciclaggio)***

***Dlgs. 21/11/2007 n. 231 e ss. modifiche, concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo***

# Lotta alla **corruzione** e all'**abuso d'ufficio**, al **riciclaggio di denaro** e al **finanziamento del terrorismo** - 1a edizione febbraio 2019

## **PARTE PRIMA – Requisiti Obbligatori (aziende regolamentate e membri RICS)**

### **Con riferimento a corruzione a abuso d'ufficio:**

- Astenersi dall'offrire o dall'accettare, direttamente o indirettamente, qualunque cosa che possa dal luogo a...
- Dotarsi di piani interni e di attenersi a tali piani (società) - assicurarsi di avere una “adeguata conoscenza” della materia (professionisti)
- Segnalare alle autorità locali competenti (o in assenza di legislazione locale, ad un alto dirigente) qualsiasi attività che violi le leggi anticorruzione
- Agire secondo criteri di correttezza e buona fede nella effettuazione di valutazioni periodiche scritte dei rischi aziendali (da effettuare in concreto con riferimento a tipologia attività e ambiente in cui opera)
- Consevare le informazioni su come sono stati adempiuti gli obblighi di cui sopra

# Lotta alla **corruzione** e all'**abuso d'ufficio**, al **riciclaggio di denaro** e al **finanziamento del terrorismo** - 1a edizione febbraio 2019

## **PARTE PRIMA – Requisiti Obbligatori (aziende regolamentate e membri RICS)**

### **Con riferimento a riciclaggio di denaro e finanziamento terrorismo:**

- Astensione dall'essere complici in attività di ...
- Adozione di piani interni e di percorsi formativi per il personale (società) - assicurarsi di avere una adeguata conoscenza della materia (professionisti)
- Verifica/identificazione del cliente/adozione procedure interne a tal fine
- Segnalazione alle autorità locali competenti (o in assenza di legislazione locale, ad un alto dirigente) operazioni sospette
- Ri-valutazione periodica dei rischi con clienti esistenti
- Conservazione/registrazione delle informazioni su come siano stati soddisfatti in concreto i requisiti previsti dagli standard

# Lotta alla **corruzione** e all'**abuso d'ufficio**, al **riciclaggio di denaro** e al **finanziamento del terrorismo** - 1a edizione febbraio 2019

## **PARTE SECONDA - Linee guida per la definizione di *good practice***

### **Con riferimento a corruzione a abuso d'ufficio:** (società regolamentate RICS)

- Redazione policy interna comprensiva di una valutazione del rischio da rivedere e aggiornare periodicamente
- adozione governance e sistemi di controllo interno proporzionati al tipo di attività
- incoraggiare la trasparenza mediante annotazione in un registro di: regalie, soggiorni, intrattenimento e spese, viaggi dei clienti e soggiorni, contributi alla politica, donazioni a enti di beneficenza e sponsorizzazioni, conflitti di interesse potenziali
- fornire linee guida chiare al personale individuando i comportamenti che non saranno tollerati: *es. facilitation payment , mancata dichiarazione conflitto interesse etc..*
- nominare un “referente interno” sulla compliance e sulle questioni etiche
- pubblicare un codice di condotta e fornirlo al personale
- condurre verifiche sui fornitori per assicurarsi che agiscano in modo appropriato

# Lotta alla **corruzione e all'abuso d'ufficio**, al **riciclaggio di denaro** e al **finanziamento del terrorismo** - 1a edizione febbraio 2019

## **PARTE SECONDA - Linee guida per la definizione di *good practice***

### **Con riferimento a riciclaggio di denaro e al finanziamento del terrorismo:** (società regolamentate RICS)

- Disporre di una policy interna scritta riguardo a: nei casi ad alto rischio, la comprensione origine fondi, identificazione PEP e PSC (person of significant control), il processo cui attenersi per l'adeguata verifica del cliente, individuazione delle situazioni in cui sia appropriato condurre una AVS o AVR
- adozione governance e sistemi di controllo interno proporzionati al tipo di attività
- Fornire percorsi formativi appropriati e ricorrenti al personale per comprendere rischi associati all'attività e i sistemi implementati per contrastarli
- Individuare il titolare effettivo società /cliente coinvolto nell'operazione
- Mantenere riservate le segnalazioni rispetto al cliente
- Introduzione sistema di wisthleblowing interno (sistema di controllo aziendale)
- Nominare figura *senior* in azienda cui affidare il compito di assicurare adozione policy interna su antiriciclaggio

**Posizione proattiva del senior management MRICS** che deve disporre di una “adeguata conoscenza”



# Lotta alla **corruzione** e all'**abuso d'ufficio**, al **riciclaggio di denaro** e al **finanziamento del terrorismo** - 1a edizione febbraio 2019

## **PARTE TERZA - Linee guida supplementari**

Approfondiscono i concetti già espressi sia con riferimento ai requisiti obbligatori che alle linee guida e utilizzano un **approccio basato sul rischio**, cui sono esposti i professionisti RICS e le aziende regolamentate RICS in relazione al tipo di attività esercitata, e sulla conseguente adozione di misure idonee a prevenirlo e che risponde a tre domane chiave:

- 1. Per conto di chi agisci?**
- 2. Che cosa fai?**
- 3. Perché ti viene chiesto di fare qualcosa?**

# Lotta alla **corruzione e all'abuso d'ufficio**, al **riciclaggio di denaro** e al **finanziamento del terrorismo** - 1a edizione febbraio 2019

## **PARTE TERZA - Linee guida supplementari**

- Viene chiarito che il fattore rischio è legato al tipo di attività e all'esistenza o meno di normative repressive nel paese dove viene posta in essere l'operazione e vengono elencati alcuni esempi
- Vengono individuate le modalità operative per identificare i rischi (es. adeguata verifica del cliente è un buon punto di partenza per identificare il riciclaggio )
- Vengono precisati i limiti entro i quali si può fare affidamento su verifiche sui clienti già effettuate da altri consulenti
- Vengono chiariti i termini e le condizioni di possibili deroghe dagli standard RICS (per ragioni di disciplina legislativa o di provvedimenti dell'autorità giudiziaria)
- Viene specificato in dettaglio quando è opportuno fare una AVS e quando invece occorre fare una AVR
- Viene caldeggiata e vengono motivate le ragioni per la nomina all'interno delle società reg RICS di un tutore della compliance e dell'etica

# Lotta alla **corruzione e all'abuso d'ufficio**, al **riciclaggio di denaro** e al **finanziamento del terrorismo** - 1a edizione febbraio 2019

## PARTE TERZA - Linee guida supplementari

- Viene caldeggiata l'adozione di un codice di condotta in società con almeno 25 dipendenti soprattutto se dislocate su più sedi
- Viene chiarito che se il cliente è una PEP (persona politicamente esposta) ciò non significa che l'operazione non possa essere fatta ma che occorre approcciarsi a tale operazione operando innanzitutto una AVR, chiarendo origine dei fondi e documentando tutti i passi di tali verifiche
- Viene chiarito il significato di Titolare Effettivo e quale è la documentazione da richiedere per fare la verifica
- Viene caldeggiata l'implementazione di una policy in materia di whistleblowing per le aziende regolamentate RICS che definisca come e quando i dipendenti debbano segnalare le loro preoccupazioni e come saranno trattate le segnalazioni (quanto sopra anche per l'ipotesi in cui i paesi ove i soggetti operano si trovino in stato di guerra instabilità politica o abbiano subito disastri naturali).

# Standard di condotta RICS

## Lotta alla **corruzione e all'abuso d'ufficio**, al **riciclaggio di denaro** e al **finanziamento del terrorismo** - 1a edizione febbraio 2019

### QUALE E' IL VALORE AGGIUNTO?

- Coprono non soltanto l'antiriciclaggio e il finanziamento al terrorismo ma anche la corruzione e l'abuso d'ufficio in un'ampia accezione (materie coperte in Italia anche dal Dlgs. 231/2001)
- Coprono tutti i membri RICS anche quelli non soggetti alla disciplina antiriciclaggio sulla base del DLgs. 21/11/2007 n. 231
- Obbligo di adeguata conoscenza dei membri RICS nel senso di adeguata preparazione
- Obbligo di adozione di una regolamentazione interna basata sul rischio e contenente strumenti idonei a prevenirlo e ad affrontarlo in linea con gli standard e la normativa applicabile, che prevale se in contrasto (società regolamentate RICS)
- Obbligo di formazione al personale (società regolamentate RICS)

**GRAZIE**  
**PER L'ATTENZIONE**  
Avv. Giulia Comparini