



ANTIRICICLAGGIO "Atto finale"

Con l'emanazione e la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale¹ del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 3 febbraio 2006 n. 143 "l'invasione" normativa concernente la materia dell'antiriciclaggio è giunta quasi al suo termine.

Quello che rileva è che l'articolata e complessa normativa² è ora pienamente efficace ed operativa, contemplando, la novella in esame, il cd. Regolamento di attuazione .

Ecco dunque come gli importanti e gravosi adempimenti relativi all'applicazione della disciplina antiriciclaggio dovranno essere adempiuti.

Ricordiamo come la normativa de quo⁴) sia stata estesa anche agli agenti d'affari in mediazione immobiliare ed ai mediatori creditizi mediante il decreto legislativo 25 settembre 1999 n. 374 che ha imposto anche a tali operatori gli obblighi di **identificazione** dei clienti, **registrazione** e conservazione dei dati relativi alle operazioni effettuate e **segnalazione** delle operazioni cd. sospette.

Il Regolamento in esame ha quindi specificato le modalità di adempimento di detti obblighi prevedendo la creazione di un **archivio unico** ove inserire tutti i dati⁵.

Dispone il decreto ministeriale in esame che si devono:

- identificare i clienti in relazione alle operazioni che comportino la trasmissione o la movimentazione di mezzi di pagamento di importo superiore a 12.500 euro;
- registrare e conservare nell'archivio unico i dati identificativi e le altre informazioni relative alle operazioni;
- compiere dette azioni di registrazione entro trenta giorni dal compimento della relativa operazione;
- conservare i dati nell'archivio unico per dieci anni.

L'archivio unico deve essere formato e gestito a cura di ciascun operatore e deve essere predisposto entro 60 giorni dall'entrata in vigore del regolamento, ossia entro il **21 giugno 2006**.

L'identificazione deve essere effettuata dagli operatori, anche attraverso il proprio personale incaricato, al momento dell'operazione, in presenza del cliente, attraverso un documento valido per l'identificazione⁶.

Il Regolamento prevede anche i casi in cui non si debba procedere all'identificazione e, per quel che qui interessa, essi possono essere ravvisati nei casi in cui si abbia la presenza di clienti già identificati in relazione ad altre operazioni in precedenza poste in essere (e sempreché le informazioni già acquisite siano aggiornate) e per i clienti i cui dati identificativi risultino da atti pubblici o da scritture private autenticate⁷.

Le operazioni devono essere registrate nell'archivio unico avendo riguardo alla data, alla tipologia, ai mezzi di pagamento (evidenziando sempre l'eventuale parte in contanti), il tutto nel rispetto dell'art. 11 e 13 del Decr. Lgl. 196/2003 (- cd. privacy -).

Il Regolamento in esame dopo aver richiamato⁸ la possibilità per l'agente immobiliare di poter assolvere agli obblighi di registrazione integrando i dati del libro tenuto ex art. 1760 n. 3 cod. civ. dispone espressamente, all'art. 12, che "*devono essere acquisite e registrate nell'archivio unico le informazioni relative :*

- a) ai dati identificativi delle parti;*
 - b) alla data di conclusione del contratto preliminare⁹ o, in mancanza, di quello definitivo di compravendita;*
 - c) al prezzo convenuto dell'immobile oggetto della mediazione.*
- Gli obblighi di identificazione e di registrazione si applicano solo nei casi in cui vi sia stata la conclusione del contratto di compravendita preliminare o, in mancanza, di quello definitivo"*

Il tenore letterale del disposto normativo porta a ritenere che si debba procedere all'adempimento dell'obbligo di identificazione e registrazione non tanto al conferimento dell'incarico di mediazione, quanto alla conclusione dell'affare.

E si noti che il Regolamento pone l'attenzione sulla conclusione del contratto preliminare di compravendita (quindi non di locazione) e solo in mancanza di questo contratto parrebbe di debba registrare quanto portato dal contratto definitivo.

Analogamente il Regolamento specifica le informazioni che devono essere acquisite e conservate nell'archivio unico da parte dei **mediatori creditizi**, riferendole:

- a) ai dati identificativi dei clienti;
- b) agli estremi dell'intermediario con il quale il cliente viene messo in contatto;
- c) alla data della concessione del finanziamento;
- d) all'ammontare ed al tipo del finanziamento accordato.

A questi obblighi di identificazione, registrazione e conservazione il Regolamento ricorda sussistere a carico di tutti gli operatori anche **l'obbligo di segnalazione** delle operazioni sospette (di cui all'art. 3 della legge antiriciclaggio)¹⁰, con particolare riguardo alle operazioni frazionate.

Alla luce di quanto sopra gli adempimenti che incombono appaiono francamente molto laboriosi (più che difficoltosi).

Ricordiamo però come alla violazione di detti obblighi siano associate sanzioni particolarmente severe, che spaziano dall'arresto da sei mesi ad un anno per l'ipotesi di omessa costituzione dell'archivio unico¹¹, alla sanzione amministrativa pecuniaria di importo dal 5 % fino alla metà del valore dell'operazione per il caso di omissione delle segnalazioni¹², alla multa da lire cinque milioni a lire venticinquemilioni per la mancata identificazione dei clienti e registrazione dei dati dell'operazione nell'archivio unico¹³.

Confidando di averVi fornito una prima disamina, per quanto possibile chiara ed esauriente, della nuova normativa Vi porgiamo i migliori saluti ed auguri di buon lavoro.

Cordialmente.

Avv. Daniele Mammani

Avv. Paolo Pesando

¹ In Suppl. Ord. N. 86 alla Gazz. Uff. del 7 aprile 2006 n. 82.

¹² composta ad oggi da ben sette disposizioni che a vario titolo si sovrappongono abrogandosi e modificandosi l'una dopo l'altra.

¹³ Mancano all'appello solo le indicazioni dell' UIC circa i criteri da adottare per la registrazione e conservazione dei dati tramite procedure informatiche, indicazioni che dovrebbero essere comunicate "a breve" dallo stesso UIC.

⁴ Il cui riferimento principale è ancora dato dal decreto legge 3 maggio 1991n. 143 convertito, con modificazioni, dalla legge 5 luglio 1991 n. 197.

⁵ Nel rispetto ovviamente della disciplina sul Trattamento de dati personali - cd. privacy.

⁶ Il regolamento prevede altresì che:

"Gli operatori, al fine di prevenire e impedire la realizzazione di operazioni di riciclaggio, devono istituire misure di controllo interno e assicurare un'adeguata formazione dei dipendenti e dei collaboratori, anche per approfondire la conoscenza dei propri clienti. L'attività dei clienti deve essere valutata con continuità nel corso del rapporto, individuando eventuali incongruenze rispetto al profilo di rischio di riciclaggio.

Gli operatori devono dotarsi di strumenti tecnici idonei a conoscere le operazioni eseguite dal cliente nel giorno dell'operazione e nei sette giorni precedenti, al fine di valutare se si tratti di parti di un'unica operazione.

Ai fini dell'individuazione del valore delle operazioni e della registrazione delle stesse nell'archivio unico non deve procedersi alla compensazione di operazioni di segno contrario poste in essere dallo stesso cliente".

⁷ Il regolamento dispone anche altre ipotesi in cui non occorre procedere all'identificazione: trattasi però di ipotesi marginali nella prassi operativa, v. comunque artt. 5 e 6 Regolamento.

⁸ Inopinatamente visto che è da prassi immemore che detto libro non risulti essere più tenuto da alcun mediatore.

⁹ Che come noto coincide con la comunicazione al proponente dell'accettazione della proposta di acquisto.

¹⁰ Il cui testo espressamente dispone: D.L. 143/1991:

"ART. 3 Segnalazioni di operazioni

1. Il responsabile della dipendenza, dell'ufficio o di altro punto operativo di uno dei soggetti di cui all'art. 4, indipendentemente dall'abilitazione ad effettuare le operazioni di trasferimento di cui all'art. 1, ha l'obbligo di segnalare senza ritardo al titolare dell'attività o al legale rappresentante o a un suo delegato ogni operazione che, per caratteristiche, entità, natura o qualsivoglia altra circostanza conosciuta a ragione delle funzioni esercitate, tenuto conto anche della capacità economica e dell'attività svolta dal soggetto cui è riferita, induca a ritenere, in base ad elementi obiettivi, che il denaro, i beni o le utilità oggetto delle operazioni medesime possano provenire da taluno dei reati indicati nell'art. 648-bis del codice penale.

2. Il titolare di attività, il legale rappresentante o un suo delegato esamina le segnalazioni pervenutegli tenendo conto degli ulteriori elementi a sua disposizione, anche desumibili dall'archivio di cui all'art. 2, e qualora non le ritenga infondate, in base ad elementi obiettivi, ha l'obbligo di trasmetterle senza ritardo al questore del luogo dell'operazione, il quale ne informa l'Alto commissario ed il nucleo speciale di polizia valutaria della Guardia di finanza. Per effettuare i necessari approfondimenti e per il controllo previsto dall'art. 5, comma 10, gli appartenenti al nucleo speciale di polizia valutaria esercitano anche i poteri loro attribuiti dalla normativa in materia valutaria. Tali poteri sono estesi agli ufficiali di polizia tributaria della Guardi di Finanza, ai quali il nucleo speciale di polizia valutaria può demandare l'assolvimento degli incarichi affidatigli dal presente decreto.

3. Per i soggetti con un unico punto operativo, o con meno di venti dipendenti, le segnalazioni delle operazioni di cui al comma 1 devono essere direttamente trasmesse al questore titolare dell'attività, dal legale rappresentante o da un suo delegato.

4. Gli obblighi di cui ai commi 1, 2 e 3 si applicano a partire dal quindicesimo giorno successivo a quello dell'entrata in vigore del presente decreto.

5. le segnalazioni effettuate ai sensi e per gli effetti dl presente articolo non costituiscono violazione di obblighi di segretezza e non comportano responsabilità di alcun tipo, salvi i casi di dolo.

6. I soggetti di cui all'art. 4 adottano altresì le ulteriori misure idonee a non pregiudicare il corso di eventuali indagini. Le autorità di cui al comma 2 possono, inoltre sospendere, se possibile, l'esecuzione dell'opera soggetti di cui all'art. 4 devono dotarsi, nel rispetto dei criteri che potranno essere impartiti con le disposizioni di attuazione di cui all'art. 4, comma 3, lettera c), di adeguate procedure volte a prevenirne il coinvolgimento in operazioni di riciclaggio, potenziando a tal fine il sistema dei controlli e riscontri interni e attuando programmi specifici di addestramento e formazione del personale".

- ¹¹ v. art. 5 n. 4 D.L. 143/1991
- ¹² v. art. 5 n. 5 D.L. 143/1991
- ¹³ v. art. 13 n. 7 D.L. 625/1979