

E' stato pubblicato sulla [Gazzetta Ufficiale n. 140 del 19 giugno 2017](#) il decreto legislativo 25 maggio 2017, n. 90, il decreto, [approvato dal Consiglio dei Ministri lo scorso 24 maggio](#), riscrive integralmente, fra gli altri, il [decreto legislativo n. 231/2007](#) in tema di contrasto al riciclaggio e al finanziamento del terrorismo, in attuazione della direttiva (UE) 2015/849 (c.d. IV Direttiva Antiriciclaggio).

Le **principali novità del provvedimento**, le cui disposizioni entreranno in vigore il prossimo 4 luglio per gli agenti immobiliari sono:

- **A) Aggiornamento delle informazioni per l'obbligo di adeguata verifica**
- **B) Rafforzamento delle verifiche per il titolare effettivo;**
- **C) Introduzione sulla nuova figura dell' esecutore;**
- **D) Introduzione della dichiarazione ex art. 22;**
- **E) Ridefinizione e chiarimenti sulla figura per il "soggetto politicamente esposto"**
- **F) Nuova disciplina sanzionatoria e penale.**
- **G) Abolizione del registro delle operazioni;**

La nuova disciplina più in generale ha previsto novità nel definire varia aspetti rispetto alla normativa in particolare:

- a) **Riciclaggio:** il decreto definisce la nozione di "riciclaggio", elencando una serie di operazioni per le varie categorie professionali;
- b) **Finanziamento del terrorismo:** chiarimenti su cosa si intende con Finanziamento del Terrorismo.
- c) **Soggetti obbligati:** la normativa antiriciclaggio interessa una vasta platea dei soggetti (persone fisiche e giuridiche) e categorie professionali;
- d) **Autorità di controllo:** sono disciplinate in dettaglio le competenze delle varie autorità di controllo coinvolte nella prevenzione e nella repressione del riciclaggio:

## **A) Aggiornamento delle informazioni per l'obbligo di adeguata verifica e B) Rafforzamento delle verifiche per il titolare effettivo;**

**L'obbligo di adeguata verifica del cliente e del titolare effettivo** scatta, per gli agenti immobiliari:

- in occasione dell'instaurazione di un rapporto continuativo;
- in occasione dell'esecuzione di un'operazione occasionale, disposta dal cliente, che comporti la trasmissione o la movimentazione di mezzi di pagamento di importo pari o superiore a 15.000 euro, **indipendentemente dal fatto che sia effettuata con una operazione unica o con più operazioni che appaiono collegate**
- **In ogni caso** quando vi è sospetto di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo, personale.

### **Contenuto degli obblighi di adeguata verifica**

Gli obblighi di adeguata verifica della clientela, anche rispetto all'operazione si attuano attraverso:

- l'**identificazione del cliente** e la verifica della sua identità attraverso riscontro di un documento d'identità, di procure, di provvedimenti del giudice, nonché sulla base di documenti, dati o informazioni ottenuti da una fonte affidabile e indipendente;
- l'**identificazione del titolare effettivo** e la verifica della sua identità, attraverso visure camerali, supportate da dichiarazioni del cliente;
- l'acquisizione e la valutazione di **informazioni sullo scopo e sulla natura del rapporto** continuativo o della prestazione professionale e **sull'attività economica svolta**;
- l'acquisizione e la valutazione di **informazioni sulla comportamento, sull'area geografica del cliente, sulla tipologia dell'operazione, sulle modalità di svolgimento, sulla frequenza e durata, sulla ragionevolezza e sull'area geografica del prodotto**.
- il **controllo costante del rapporto con il cliente** per tutta la sua durata, attraverso l'esame della complessiva operatività del cliente medesimo, la verifica e l'aggiornamento dei dati e delle informazioni acquisite nello svolgimento delle attività.

Le attività di identificazione e verifica dell'identità del cliente, dell'esecutore e del titolare effettivo, sono effettuate **prima dell'instaurazione del rapporto continuativo o del conferimento dell'incarico** per lo svolgimento di una prestazione professionale o prima dell'esecuzione dell'operazione occasionale.

**Adempimento degli obblighi di adeguata verifica:** il decreto specifica quali sono le modalità con cui assolvere gli obblighi di adeguata verifica; fra queste, in primo luogo:

- l'**identificazione del cliente e del titolare effettivo**, svolta in presenza del medesimo cliente o dell'esecutore, anche attraverso dipendenti o collaboratori del soggetto obbligato: l'identificazione consiste nell'acquisizione dei dati identificativi forniti dal cliente, previa esibizione di un documento d'identità valido o altro documento di riconoscimento equipollente, del quale viene acquisita copia in formato cartaceo o elettronico. Il cliente deve inoltre fornire sotto la propria responsabilità le informazioni necessarie a consentire l'identificazione del titolare effettivo. **(dichiarazione ex art. 32)** Sono inoltre indicati una serie di casi nei quali l'obbligo di identificazione si considera assolto, anche senza la presenza fisica del cliente.
- l'acquisizione e la valutazione di informazioni sullo scopo e sulla natura del rapporto continuativo o della prestazione professionale;
- In particolare bisogna fare attenzione ai **clienti**, in base alle **aree geografiche**: ad es., Paesi terzi privi di efficaci presidi di prevenzione del riciclaggio e del finanziamento del terrorismo o Paesi **soggetti a sanzioni, embargo** ecc. emanate da organismi nazionali e internazionali o che finanziano o sostengono **attività terroristiche** o nei quali operano organizzazioni terroristiche.

### **C) Introduzione sulla nuova figura dell' esecutore;**

In occasione dell'analisi della clientela per persone fisiche è stato chiarito che è **esecutore** colui che rappresenta, **cliente** colui che beneficia del bene o dell'operazione;

- In occasione dell'analisi della clientela per persone giuridiche, è esecutore chi rappresenta la società con titolo idoneo (amministratore, procuratore ecc), è titolare effettivo colui o coloro che detengono il 25,01% delle quote sociali o detengono in mancanza controllo o amministrazione.

- **D) Introduzione della dichiarazione ex art. 22;**

- La dichiarazione ex art. 21 viene sostituita con la dichiarazione ex art. 22 con delle modifiche.;

- **E) Ridefinizione e chiarimenti sulla figura per il “soggetto politicamente esposto”**

- Il decreto n. 90 del 25/05/2017 chiarisce la nuova definizione di persone politicamente esposte ampliando la vecchia definizione e includendo tutte le persone di cui al successivo elenco che abbiano **residenza sia in Italia, che all'estero;**
- persone politicamente esposte: le persone fisiche che occupano o hanno cessato di occupare da meno di un anno importanti cariche pubbliche, nonché i loro familiari e coloro che con i predetti soggetti intrattengono notoriamente stretti legami, come di seguito elencate:
  - 1) sono persone fisiche che occupano o hanno occupato importanti cariche pubbliche coloro che ricoprono o hanno ricoperto carica di:
    - 1.1 Presidente della Repubblica, Presidente del Consiglio, Ministro, Vice-Ministro e Sottosegretario, Presidente di Regione, assessore regionale, Sindaco di capoluogo di provincia o città metropolitana, Sindaco di comune con popolazione non inferiore a 15.000 abitanti nonché cariche analoghe in Stati esteri;
    - 1.2 deputato, senatore, parlamentare europeo, consigliere regionale nonché cariche analoghe in Stati esteri;
    - 1.3 membro degli organi direttivi centrali di partiti politici;
    - 1.4 giudice della Corte Costituzionale, magistrato della Corte di Cassazione o della Corte dei conti, consigliere di Stato e altri componenti del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione siciliana nonché cariche analoghe in Stati esteri;
    - 1.5 membro degli organi direttivi delle banche centrali e delle autorità indipendenti;
    - 1.6 ambasciatore, incaricato d'affari ovvero cariche equivalenti in Stati esteri, ufficiale di grado apicale delle forze armate ovvero cariche analoghe in Stati esteri;
    - 1.7 componente degli organi di amministrazione, direzione o controllo delle imprese controllate, anche indirettamente, dallo Stato italiano o da uno Stato estero ovvero partecipate, in misura prevalente o totalitaria, dalle Regioni, da comuni capoluoghi di provincia e città metropolitane e da comuni con popolazione complessivamente non inferiore a 15.000 abitanti;
    - 1.8 direttore generale di ASL e di azienda ospedaliera, di azienda ospedaliera universitaria e degli altri enti del servizio sanitario nazionale.
    - 1.9 direttore, vicedirettore e membro dell'organo di gestione o soggetto svolgenti funzioni equivalenti in organizzazioni internazionali;
  - 2) sono familiari di persone politicamente esposte: i genitori, il coniuge o la persona legata in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili alla persona politicamente esposta, i figli e i loro coniugi nonché le persone legate ai figli in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili;
  - 3) sono soggetti con i quali le persone politicamente esposte intrattengono notoriamente stretti legami:

3.1 le persone fisiche legate alla persona politicamente esposta per via della titolarita' effettiva congiunta di enti giuridici o di altro stretto rapporto di affari;

3.2 le persone fisiche che detengono solo formalmente il controllo totalitario di un'entita' notoriamente costituita, di fatto, nell'interesse e a beneficio di una persona politicamente esposta;

## F) Nuova disciplina sanzionatoria e penale.

### - SANZIONI AMMINISTRATIVE

INOSSERVANZA OBBLIGHI DI ADEGUATA VERIFICA	€ 2.000,00
IN IPOTESI DI VIOLAZIONI GRAVI, RIPETUTE E SISTEMATICHE OVVERO PLURIME	€ 2.500,00 - € 50.000,00
INOSSERVANZA OBBLIGHI DI CONSERVAZIONE	€ 2.000,00
IN IPOTESI DI VIOLAZIONI GRAVI, RIPETUTE E SISTEMATICHE OVVERO PLURIME	€ 2.500,00 - € 50.000,00

### - IN CASO DI VIOLAZIONI RITENUTE DI MINORE GRAVITA' POSSIBILE RIDUZIONE DA UN TERZO A DUE TERZI

### - SANZIONI AMMINISTRATIVE

INOSSERVANZA DISPOSIZIONI RELATIVE ALL' OBBLIGO DI SEGNALAZIONE DELLE OPERAZIONI SOSPETTE	€ 3.000,00
IN IPOTESI DI VIOLAZIONI GRAVI, RIPETUTE E SISTEMATICHE OVVERO PLURIME	€ 30.000,00 – € 300.000,00
INOSSERVANZA PROVVEDIMENTO DI SOSPENSIONE DELL' OPERAZIONE SOSPETTA DISPOSTO DALLA UIF	€ 5.000,00 – € 50.000,00
INOSSERVANZA OBBLIGO COMUNICAZIONE INFRAZIONI LIMITE UTILIZZO CONTANTE	€ 3.000,00 – € 15.000,00

### - SANZIONI PENALI -

NELL' EFFETTUAZIONE DELL' ADEGUATA VERIFICA, FALSIFICAZIONE DATI E	Reclusione da 6 mesi a 3 anni Multa da € 10.000,00 -€ 30.000,00
--	---

INFORMAZIONI RELATIVI AL CLIENTE, ALL' ESECUTORE, AL TITOLARE EFFETTIVO, ALLO SCOPO E NATURA DELL' OPERAZIONE	
NELL' EFFETTUAZIONE DELL' ADEGUATA VERIFICA, UTILIZZO DI DATI E INFORMAZIONI FALSI RELATIVI AL CLIENTE, ALL' ESECUTORE, AL TITOLARE EFFETTIVO, ALLO SCOPO E NATURA DELL' OPERAZIONE	Reclusione da 6 mesi a 3 anni Multa da € 10.000,00 - € 30.000,00
NELL'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI DI CONSERVAZIONE, CONSERVAZIONE DI DATI FALSI O UTILIZZO DI MEZZI FRAUDOLENTI AL FINE DI PREGIUDICARE LA CORREWTTA CONSERVAZIONE	Reclusione da 6 mesi a 3 anni Multa da € 10.000,00 a € 30.000,00
CHIUNQUE OBBLIGATO A FORNIRE DATI E INFORMAZIONI NECESSARIE PER L' ADEGUATA VERIFICA, LI FORNISCE FALSI O NON VERITIERI	Reclusione da 6 mesi a 3 anni Multa da € 10.000,00 - € 30.000,00
VIOLAZIONE DIVIETO DI COMUNICAZIONE AL SOGGETTO INTERESSATO O A TERZI DELL' AVVENUTA SEGNALAZIONE DI OPERAZIONESOSPETTA	Arresto da 6 mesi a 1 anno Ammenda da € 5.000,00 a € 30.000,00

### G) Abolizione del registro delle operazioni;

- E' stato abolito il registro delle operazioni e di conseguenza il **numero univoco cliente** ma introdotti criteri sulla "certificazione" della documentazione; non è un'esemplificazione della legge per gli agenti immobiliari ma, per gli obblighi sopra esposti addirittura l'antiriciclaggio per gli agenti immobiliari è diventato più complicato.

### Obbligo di segnalazione delle operazioni sospette

I soggetti obbligati, prima di compiere l'operazione, devono inviare senza ritardo alla UIF (Unità di informazione finanziaria per l'Italia) una segnalazione di operazione sospetta *"quando sanno, sospettano o hanno motivi ragionevoli per sospettare che siano in corso o che siano state compiute o tentate operazioni di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo o che comunque i fondi, indipendentemente dalla loro entità, provengano da attività criminosa"*.

Il decreto poi specifica quali sono gli indici dai quali desumere il "sospetto", anche in base agli indicatori di anomalia elaborati e periodicamente aggiornati dalla UIF.

Salvo casi specificamente indicati, l'operazione può essere compiuta solo dopo che è stata effettuata la segnalazione.

La segnalazione contiene i dati, le informazioni, la descrizione delle operazioni ed i motivi del sospetto.

**Misure per tutelare l'identità della persona del segnalante:** per non vanificare gli obblighi di segnalazione e non esporre a rischi la persona del segnalante sono previste una serie di misure volte a tutelarne l'identità:

- i soggetti obbligati e gli organismi di autoregolamentazione devono adottare tutte le misure idonee ad **assicurare la riservatezza dell'identità dei segnalanti**;
- l'autorità giudiziaria adotta le misure necessarie ad assicurare che l'identità del segnalante sia mantenuta riservata; il **nominativo del segnalante non può essere inserito nel fascicolo del Pubblico Ministero né in quello per il dibattimento**, e la sua identità non può essere rivelata, salvo che l'Autorità giudiziaria non disponga altrimenti, con provvedimento motivato ed assicurando l'adozione di ogni accorgimento idoneo a tutelare il segnalante se indispensabile ai fini dell'accertamento dei reati per i quali si procede;
- in caso di **denuncia o comunicazione di notizia di reato** non è fatta menzione dell'identità del segnalante, anche se conosciuta.

### **Divieto di comunicazioni inerenti le segnalazioni di operazioni sospette**

E' fatto divieto ai soggetti tenuti alla segnalazione di un'operazione sospetta e a chiunque ne sia comunque a conoscenza, di dare comunicazione al cliente interessato o a terzi dell'avvenuta segnalazione, dell'invio di ulteriori informazioni richieste dalla UIF o dell'esistenza ovvero della probabilità di indagini o approfondimenti in materia di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo. Si precisa che il tentativo del professionista di dissuadere il cliente dal porre in atto un'attività illegale non costituisce violazione del divieto di comunicazione previsto dal presente articolo.

**Umberto Ambrosio**