



CONFCOMMERCIO

della Provincia di CUNEO



Sindacato Provinciale
F.I.M.A.A. - Confcommercio F.I.M.A.A.
Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

A TUTTI I
**COMPONENTI IL CONSIGLIO DIRETTIVO
LORO SEDI**

A TUTTE LE
**ASSOCIAZIONI ADERENTI
LORO SEDI**

PROT.: 73

Cuneo, li 3 febbraio 2009

Oggetto: La segnalazione di operazioni sospette nell'attuale normativa "antiriciclaggio"

L'art.14 lettera f) del Decreto Legislativo n.231 del 2007 come noto individua fra i soggetti destinatari della normativa antiriciclaggio "le agenzie di affari in mediazione immobiliare, in presenza dell'iscrizione nell'apposita sezione del ruolo istituito presso la Camera di Commercio, industria, artigianato ed agricoltura, a sensi della legge 3 febbraio 1989 n.39".

L'art.41 dello stesso decreto stabilisce che i soggetti individuati dall'art.14, e quindi gli agenti immobiliari, inviino una segnalazione di "operazione sospetta", quando ve ne siano i presupposti, all'UIF (unità di informazione finanziaria) e prevede altresì che vengano indicati periodicamente dal Ministro dell'Interno gli "indicatori di anomalia" e cioè gli elementi che possono ingenerare un ragionevole sospetto che siano in corso operazioni di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo.

In attesa dell'emanazione del suddetto provvedimento, a seguito di incontri e convegni con esponenti del Ministero e della Guardia di Finanza, gli associati possono tenere in considerazione quanto segue.

- Ai fini dell'adempimento degli obblighi di collaborazione gli operatori dovranno rilevare non solo le operazioni connesse al "riciclaggio" e quindi poste in essere con fondi di provenienza illecite, ma anche le operazioni riconducibili al finanziamento del terrorismo, che possono essere poste in essere con fondi di provenienza lecita, essendo però illecito il fine.
- Ai fini del corretto adempimento degli obblighi di segnalazione la valutazione dell'agente immobiliare deve prescindere dall'importo dell'operazione.

UNIONE DEL COMMERCIO DEL TURISMO DEI SERVIZI E DEI TRASPORTI



CONFCOMMERCIO

della Provincia di CUNEO



Sindacato Provinciale
F.I.M.A.A. - Confcommercio F.I.M.A.A.
Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

- Nel caso di operazioni sospette gli operatori devono astenersi dall'eseguire l'operazione richiesta del cliente.
- Le segnalazioni non costituiscono violazione degli obblighi di segreto professionale e, se poste in essere in buona fede, non comportano alcuna responsabilità per gli operatori.
- Gli agenti immobiliari devono effettuare una valutazione globale dell'operazione richiesta dal cliente onde decidere sulla opportunità di effettuare la segnalazione.
- La segnalazione deve contenere le necessarie notizie sull'operazione, sia in riferimento ai soggetti interessati che alla specificità e caratteristica dell'operazione stessa, indicando i motivi di sospetto ed evidenziando il rischio.
- Tutte le informazioni relative alla segnalazione sono soggette alla massima riservatezza, come previsto dall'art.45 del Decreto ed i nominativi dei segnalanti possono essere rivelati unicamente qualora l'autorità giudiziaria, con decreto motivato, lo ritenga indispensabile per l'accertamento dei reati.
- Nelle segnalazioni è necessario indicare quali siano gli "indicatori di anomalia" individuati nell'operazione che hanno determinato l'operatore ad effettuare la segnalazione.
- L'art.46 del Decreto prevede il divieto agli operatori tenuti alla segnalazione di dare comunicazione dell'avvenuta segnalazione a terzi e soprattutto ai soggetti coinvolti nell'operazione.

Esemplificativamente si possono ritenere elementi anomali nella usuale operatività dell'agente immobiliare i seguenti:

- richiesta di effettuare in contanti il pagamento del prezzo di vendita, sia che la richiesta provenga dal venditore che dall'acquirente;
- proposta di acquisto di un bene immobile ad un prezzo non proporzionato al valore di mercato del bene (ad esempio offerta di € 800.000,00 a fronte di un valore di € 500.000,00);
- richiesta di acquisto di beni effettuata da clienti il cui stato patrimoniale non giustifichi l'entità dell'investimento;
- clienti che più volte richiedono di effettuare operazioni a favore di terzi;
- proposte di acquisto di un bene immobile senza richiedere adeguate informazioni sul bene e sulla congruità dell'operazione;
- clienti o controparti che si trovino in aree geografiche ritenute a rischio per traffico di armi, di stupefacenti o caratterizzati da regimi fiscali privilegiati;

UNIONE DEL COMMERCIO DEL TURISMO DEI SERVIZI E DEI TRASPORTI



CONFCOMMERCIO

della Provincia di CUNEO



Sindacato Provinciale
F.I.M.A.A. - Confcommercio
Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

- la violazione del divieto di comunicazione ai clienti o a terzi dell'avvenuta segnalazione è punita con l'arresto da sei mesi ad un anno o con l'ammenda da 5.000 a 50.000 Euro;
- l'omessa segnalazione di operazione sospetta, salvo che il fatto costituisca più grave reato, è punita con la sanzione amministrativa dall'1 al 40% dell'operazione.

Concludendo, fino all'emanazione di nuove prescrizioni, per la trasmissione della segnalazione gli operatori dovranno seguire le disposizioni contenute nel provvedimento 24/02/06 dell'Ufficio Italiano Cambi che possono essere visionate collegandosi al sito dell'UIF (ex UIC).

Cordiali saluti.

IL PRESIDENTE
(Dr. Giuseppe BARAVALLE)