

STUDIO COMMERCIALE E TRIBUTARIO

LORENZO BANDINELLI

LUCA PACINI

CATERINA BRESCHI
DOTT. IN SCIENZE ECON. BANCARIE

FRANCESCA SALVI
DOTT. ECONOMIA AZIENDALE

DOTTORI COMMERCIALISTI ASSOCIATI
REVISORI CONTABILI
CONSULENZA DEL LAVORO
VIA TRAVERSA FIORENTINA, 10 - 59100 PRATO

TEL. 0574 632577
FAX 0574 632577 R.A.
P.IVA E C.F.: 01905000970
EMAIL banpac@tiscali.it

**A tutti i Sigg.ri Clienti
loro sedi**

Circ. 014-06

Prato, 16 giu. 06

Gli obblighi antiriciclaggio per le agenzie immobiliari

Nel 1999, la normativa antiriciclaggio allora vigente è stata estesa ad una serie di attività considerate particolarmente suscettibili di utilizzazione ai fini di riciclaggio, tra le quali le agenzie di mediazione immobiliare.

Con il recepimento a livello nazionale della normativa comunitaria nel 2004 e l'emanazione dei successivi regolamenti attuativi entrati in vigore nel 2006, gli obblighi antiriciclaggio a carico delle agenzie immobiliari, facenti parte degli "operatori non finanziari", sono stati nuovamente regolamentati.

Tra i vari adempimenti previsti vi sono quello di identificare la clientela, registrare e conservare i dati raccolti nell'archivio unico e segnalare all'Ufficio Italiano Cambi le operazioni sospette.

Identificazione della clientela

L'identificazione consiste nella verifica dell'identità del cliente e della sua controparte ed eventualmente del soggetto per conto del quale questi operano, nonché l'acquisizione dei dati identificativi, da registrare e conservare successivamente nell'archivio unico.

Si evidenzia che qualora:

- il cliente sia una società o un ente, deve essere verificata l'effettiva esistenza del potere di rappresentanza e devono essere acquisite le informazioni necessarie per individuare gli amministratori ed i proprietari effettivi della società o ente;
- più clienti operino congiuntamente, l'identificazione è dovuta per ciascuno di essi.

Informazioni da acquisire e registrare nell'archivio unico

La normativa dispone che devono essere acquisite per poi essere registrate nell'archivio unico le seguenti informazioni:

- ◇ dati identificativi delle parti (venditore ed acquirente);
- ◇ data di conclusione del contratto preliminare o, in mancanza, di quello definitivo di compravendita;
- ◇ prezzo convenuto dell'immobile oggetto della mediazione.

La registrazione dei dati deve essere effettuata secondo l'ordine cronologico delle operazioni, in modo tale da permettere la ricostruzione storica delle stesse.

L'archivio unico può essere tenuto sia a mezzo di strumenti informatici che in forma cartacea.

Segnalazione delle operazioni sospette

L'agente immobiliare deve valutare le operazioni poste in essere dal cliente nel suo complesso e segnalare all'UIC quelle che, in base ai dati ed alle informazioni ottenuti a seguito della prestazione svolta, possono "nascondere" un tentativo di riciclaggio di proventi di attività illecite.

Per operazione sospetta si deve intendere:

"... ogni operazione che per caratteristiche, entità, natura, o per 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 agli elementi a sua disposizione, che il denaro, i beni o le utilità oggetto delle operazioni medesime, possano provenire dai delitti previsti dagli articoli 648-bis e 648-ter del codice penale."

Rispetto della normativa in materia di privacy

L'adempimento degli obblighi imposti dalla normativa antiriciclaggio (identificazione della clientela, registrazione dei dati nell'archivio unico e segnalazione all'UIC delle operazioni sospette) va considerato "trattamento dei dati" così come definito dal D.Lgs. n. 196/2003.

L'operatore è tenuto a disporre le misure e la documentazione prevista dagli artt. 11 e 13 del Codice della Privacy per garantire la protezione dei dati acquisiti e gestiti.

In particolare si rammenta che l'art. 13 prevede che il titolare del trattamento dei dati (agente immobiliare) consegni e faccia sottoscrivere idonea Informativa (c.d. "Informativa per il trattamento dei dati personali") ai soggetti interessati (venditore ed acquirente).

Restiamo a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

Cordiali saluti,

Studio Bandinelli Pacini