

Antiriciclaggio, le novità per gli agenti immobiliari e gli strumenti per gestirle al meglio



La nuova normativa antiriciclaggio per i mediatori immobiliari, in vigore dal 4 luglio, è stata al centro del convegno organizzato da Fimaa Bergamo nella sede Ascom. Dopo i saluti di **Paolo Malvestiti**, presidente Ascom Bergamo Confcommercio, e di **Sergio Colombo**, coordinatore regionale Fimaa Lombardia, **Daniele Mammani**, consulente legale Fimaa Italia, ha illustrato le novità che la normativa antiriciclaggio, in attuazione della direttiva Ue 2015/849, comporta per gli agenti immobiliari, in particolare, le pesanti sanzioni amministrative per l'inosservanza degli obblighi di segnalazione e di conservazione dei documenti, ancor più significative in caso di violazioni gravi e ripetute ed eventuali vantaggi economici.

Quanto alle novità, Mammani ha sottolineato come «l'obbligo principale di adeguata verifica della clientela abbia subito solo delle lievi precisazioni in ordine al momento in cui deve essere assolto, ovvero prima dell'inizio del rapporto. Riguardo all'identificazione del titolare effettivo sono stati meglio disciplinati i criteri per la sua individuazione ed è stata prevista l'istituzione, nel Registro delle Imprese, di un'apposita sezione dove saranno indicati i titolari effettivi delle società iscritte, alla quale potranno accedere per la consultazione i soggetti obbligati».

È stato invece soppresso l'obbligo di registrazione delle operazioni, non più presente nella riforma. «È rimasto solo l'obbligo di conservazione dei documenti, dati e informazioni del cliente e dell'operazione, ma sono state abrogate tutte le norme che prevedevano l'obbligo di registrare, entro 30 giorni dal suo compimento, l'operazione nell'Archivio Unico o nel Registro della Clientela, che pertanto, a partire dal 4 luglio, non saranno più obbligatori», ha sottolineato l'esperto.

In tema di sanzioni è stato confermato l'impianto originario, con previsione quindi di sanzioni sia di natura penale che di natura amministrativa. «Sono state tuttavia razionalizzate? nel loro contenuto - ha continuato il consulente legale Fimaa -. Sono stati ridotti gli importi per l'ipotesi di violazioni meramente colpose (ad esempio l'omessa acquisizione di dati, con una sanzione fissa di euro 2.000). Sono state nel contempo inasprite per le sanzioni per violazioni di natura dolosa o comunque gravemente lesiva degli obblighi antiriciclaggio, portate sino ad 1 milione di euro quando la violazione sia correlata ad un vantaggio economico ottenuto dal soggetto obbligato che ha commesso l'infrazione». Da segnalare la norma all'articolo 69 del Decreto in esame che, nel richiamare il cosiddetto principio del favor rei, dispone testualmente: "Nessuno può essere sanzionato per un fatto che alla data di entrata in vigore delle disposizioni di cui al presente Titolo non costituisce più illecito?».

E se è vero che molto spesso l'identificazione del titolare effettivo non è immediata e richiede attività di manipolazione dei dati talvolta complesse, Fimaa Bergamo offre un utile supporto ai propri associati. Grazie alla convenzione siglata con Ribes-Gruppo Tecnoinvestimenti con un click in pochi secondi si possono acquisire importanti informazioni sulla società, verificare i dati anagrafici e appurare se le informazioni fornite dal cliente sono corrette. Il servizio consente di identificare il titolare effettivo per tutte le tipologie di società purché iscritte alla Camera di Commercio, di avere in evidenza le quote societarie e di ricevere segnalazioni di variazione del titolare effettivo. È possibile inoltre effettuare verifiche su una singola posizione o su un portafoglio di clienti.

La Guardia di Finanza, dal canto suo, ha esortato gli agenti immobiliari a fare attenzione alle dinamiche operative sia nella compravendita che nelle locazioni e ha salutato con favore il servizio della convenzione Fimaa per venire a capo di holding e società. «La holding del riciclaggio è la prima azienda del Paese, con un fatturato di 150 miliardi di euro - ha sottolineato **Domenico Peluso**, Maggiore della Guardia di Finanza di Bergamo, che ha approfondito nel suo intervento le modalità operative delle Fiamme Gialle nell'ambito della normativa antiriciclaggio -. È importante il ruolo degli agenti immobiliari nella segnalazione di operazioni sospette, previa garanzia dell'anonimato».

«Gli agenti immobiliari possono effettuare le necessarie verifiche catastali e ipotecarie ? ha illustrato **Matteo Gatti**, direttore Servizi Business Information Ribes Spa -, ma soprattutto risalire, per le società, al titolare effettivo richiesto dalla normativa antiriciclaggio, un'operazione non sempre agevole, che invece diventa possibile in tempi brevissimi e a costi contenuti. Ci si mette così al riparo da forti sanzioni, da 5mila a 30mila euro, per chi non effettua opportuni controlli».

La convenzione consente di fornire un servizio più accurato ai clienti includendo le verifiche sul rischio del credito. «Un valore aggiunto per la professione ? afferma il presidente di Fimaa Ascom Bergamo **Oscar Caironi** -, un supporto che forniamo ai nostri associati per un ulteriore salto di qualità. Grazie a questo accordo, infatti, i clienti potranno avere la serenità di sapere con chi hanno a che fare, che non è certo poco. Per il settore immobiliare si tratta di un servizio innovativo, anche nell'ottica di una sempre maggiore tutela dei consumatori e di una migliore gestione delle attività».

Sul fronte della conservazione e organizzazione di archivio, il nuovo software messo a punto da Cometa Informatica agevola l'assolvimento dell'obbligo e una riduzione dei tempi di ricerca e archiviazione grazie all'apposito registro on-line, come messo in luce da **Daniele Arrigoni**, amministratore delegato di Cometa Informatica.