

# Vincoli per agenti immobiliari e mediatori delle liti civili

## Obblighi in caso di rapporti continuativi e «movimenti» da 15mila euro

**Laura Ambrosi**

Non solo professionisti e banche sono obbligati ai controlli anti-riciclaggio. Gli articoli 10 e 14, infatti, indicano un elenco di altri soggetti che, pur in misura diversa, potrebbero essere coinvolti. L'articolo 14 definisce altri soggetti gli operatori che svolgono determinate attività, il cui esercizio resta subordinato al possesso delle licenze, autorizzazioni, iscrizioni in albi o registri, o alla preventiva dichiarazione di inizio specificatamente richieste. Si tratta, in particolare, di agenzie di affari in mediazione immobiliare, recupero crediti per conto terzi, custodia e trasporto di denaro contante e di titoli o valori a mezzo di guardie particolari giurate, trasporto di denaro contante, titoli o valori senza l'impiego di guardie particolari giurate, gestione di case da gioco, offerta, attraverso internet e simili, di giochi, scommesse con vincite in denaro, offerta di giochi o scommesse con vincite in denaro,

con esclusione del lotto, delle lotterie ad estrazione istantanea o ad estrazione differita e concorsi pronostici, su rete fisica.

Questi soggetti sono tenuti tutti all'identificazione della clientela, all'adeguata verifica, alla registrazione dei dati e, nel caso, alla segnalazione di operazioni sospette.

### Quando scattano gli obblighi

Gli obblighi previsti dalla norma scattano quando vi è:

- instaurazione di un rapporto continuativo o conferimento di un incarico a svolgere una prestazione professionale;
- esecuzione di operazioni che comportino la trasmissione o la movimentazione di mezzi di pagamento di importo pari o superiore a 15.000 euro (sia in caso di operazione unica sia frazionata);
- sospetti di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo, o dubbi su veridicità o adeguatezza dei dati acquisiti in sede di identificazione.

### La registrazione

Per la registrazione, ad eccezione delle case da gioco on line, l'articolo 39 sancisce la possibilità - in alternativa - di avvalersi di sistemi informatici di cui sono dotati in forza di altre leggi o regolamenti, purché ne vengano elaborate mensilmente le informazioni, o di istituire l'archivio unico informatico. Essi possono decidere di adottare le modalità di registrazione previste per i professionisti, tra cui l'utilizzo del registro della clientela.

### Le altre attività

Va, poi, sottolineato che, per effetto dell'articolo 10, comma 2, le disposizioni anti-riciclaggio, si applicano anche ad altre attività. E precisamente:

- commercio di oro per finalità industriali o di investimento;
- fabbricazione, mediazione e commercio, compreso esportazione e importazione di preziosi;
- fabbricazione di oggetti preziosi da parte di imprese artigiane;
- commercio di cose antiche;
- esercizio di case d'asta o galleria d'arte;
- mediazione nelle cause civili (articolo 60 legge 69/2009);
- società di gestione accentrata di strumenti finanziari;
- società di gestione dei mercati regolamentati di strumenti finanziari e soggetti che gestiscono strutture per la negoziazione di strumenti finanziari e fondi interbancari;
- società di gestione dei servizi di liquidazione delle operazioni su strumenti finanziari;
- società di gestione dei sistemi di compensazione e garanzia delle operazioni in strumenti finanziari;
- succursali italiane dei soggetti indicati in precedenza aventi sede legale in uno stato estero;
- uffici della Pa.

Per questo ultimo elenco non vi sono gli obblighi di identificazione e registrazione della clientela, ma solo quelli legati alla segnalazione dell'operazione sospetta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## ATTENTI A...



### I contratti di locazione

A volte non è semplice determinare il valore dell'operazione per capire se le parti coinvolte vanno registrate. Il Mef, in risposta a dei quesiti, ha chiarito la portata dei contratti di locazione. Benché la risposta si riferisca ai professionisti, il chiarimento può valere anche per le agenzie di mediazione immobiliare. È stato affermato che se la prestazione consiste in un'attività di assistenza al cliente

nella predisposizione e stipula di un contratto di locazione immobiliare, se fornita al proprietario, configura un'attività diretta all'amministrazione e gestione dell'immobile. Il valore dell'operazione da registrare è il canone mensile o periodico che risulta dal contratto. Se il canone periodico è inferiore a 15.000 euro, non si esegue alcuna identificazione



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.