

Antiriciclaggio **Adempimenti degli Agenti Immobiliari**

Il termine "riciclaggio" sta ad indicare quell'azione mediante la quale i contanti derivanti da reati (evasione fiscale, furti, rapine, e qualsiasi altro reato non colposo) sono "ripuliti" e reintrodotti in circuiti economici legali.

Gli Agenti Immobiliari devono osservare tutti i principali obblighi previsti della normativa antiriciclaggio ovvero *Identificare il cliente* con dichiarazione sottoscritta dallo stesso ed identificare il "titolare effettivo", ai fini della *Adeguata Verifica della Clientela* oltre alla registrazione delle identificazioni stesse.

L'Agente può scegliere di tenere un archivio cartaceo oppure utilizzare supporti. Non è ammesso l'utilizzo di registro su fogli mobili o di quaderno ad anelli. Può pertanto:

- a) avvalersi dei sistemi informatici (ad esempio gestionale/banca dati);
- b) istituire il Registro della clientela ovvero dotarsi di un registro nel quale riportare i soli dati identificativi del cliente, oltre a conservare in apposito fascicolo la documentazione concernente l'operazione e tutte le informazioni relative a detta operazione;
- c) istituire l'Archivio unico informatico ovvero conservare nel "Fascicolo del Cliente" la relativa documentazione acquisita ai fini dell'assolvimento dell'obbligo di adeguata verifica della clientela, (copie documenti identità, copie procure, copie visure camerali, registro imprese, scritture private di natura negoziale e mezzi di pagamento) con:
 - Foglio Segnalazione delle operazioni sospette;
 - Adeguata verifica della clientela: identificare il cliente tramite valido documento, identificare il "Titolare effettivo" della "Operazione Occasionale" e/o del "Rapporto Continuativo" a mezzo di dichiarazione che il cliente presente dovrà compilare per sé e anche per l'eventuale titolare effettivo in cui preciserà le informazioni sullo Scopo e sulla Natura prevista per tale attività;
 - Dichiarazione del Cliente che non appartenga alle liste delle Persone Politicamente;
 - Elaborazione di una SCHEDA ANALISI RISCHIO a cura dell'Agente relativamente al cliente e all'attività richiesta concludendo con una valutazione soggettiva e attribuendo una classe di rischio al cliente stesso.

L'obbligo di conservazione di detti documenti dura 10 anni.

Tutti gli obblighi di dar corso agli adempimenti previsti sussistono per un Agente immobiliare nella attività di intermediazione immobiliare di permuta e compravendita di beni immobili, nella cessione/affitto di aziende e nei contratti locazione in genere con trasmissione o movimentazione di mezzi di pagamento di importo pari o superiore a 15.000 euro, indipendentemente dal fatto che siano effettuate con una operazione unica o con più operazioni che appaiono collegate.

Per i contratti di locazione, il calcolo del valore della soglia minima deve tenere conto del valore del canone annuale e dell'eventuale deposito cauzionale.

L'obbligo di dar corso agli adempimenti scatta al momento della conclusione del contratto (accettazione proposta di acquisto, preliminare o, in mancanza dello stesso, definitivo) e non già al momento del conferimento dell'incarico salvo che con l'incarico si generi un rapporto continuativo così come specificato dalla normativa.

“Qualora non si adempia all'obbligo di registrazione, ci sono sanzioni da euro 2.600,00 a euro 13.000,00 art. 55, c. 4, applicabili al professionista.

Qualora non si adempia all'obbligo dell'istituzione del Registro della Clientela, le sanzioni applicabili vanno da 5.000,00 a 50.000,00 euro art. 57, c. 3.

Si ha l'obbligo di segnalare all'UIF (Unità di informazione Finanziaria) ogni operazione sospetta.

Le sanzioni per il cliente che fornisce informazioni inesatte sono dettate dall'art. 55, c. 3. Salvo che il fatto costituisca più grave reato, l'esecutore dell'operazione che non fornisce informazioni sullo scopo e sulla natura prevista dal rapporto continuativo o dalla prestazione professionale, o le fornisce false, e' punito con l'arresto da sei mesi a tre anni e con l'ammenda da 5.000 a 50.000 euro.