

## **Provvedimento UIC 24 Febbraio 2006 per gli operatori non finanziari - Chiarimenti vari**

### **1. Decorrenza obblighi antiriciclaggio**

(del 18 maggio 2006)

Gli obblighi di identificazione della clientela, di istituzione dell'archivio unico e di segnalazione di operazioni sospette decorrono dalla data di entrata in vigore delle Istruzioni UIC (22/04/06). Coloro che si avvalgono della facoltà di integrare i registri tenuti in forza di altre disposizione di legge per la costituzione dell'archivio unico, devono procedervi entro 60 gg. dalla suddetta scadenza. Analogo termine è previsto per la costituzione dell'archivio unico informatico.

### **2. Archivio unico cartaceo**

(del 18 maggio 2006)

Consiste in un registro numerato progressivamente e siglato in ogni pagina a cura del soggetto obbligato, o di un collaboratore o dipendente autorizzato per iscritto, recante alla fine dell'ultimo foglio l'indicazione del numero di pagine di cui si compone e la firma delle suddette persone. L'operatore può scegliere di tenere un archivio cartaceo ancorché già utilizzi supporti informatici per lo svolgimento della propria attività. Non è ammesso l'utilizzo di registro su fogli mobili o di quaderno ad anelli.

### **3. Documenti per l'identificazione**

(del 18 maggio 2006)

Non è necessario acquisire copia del documento di identità o di riconoscimento in quanto è sufficiente l'acquisizione degli estremi dello stesso. Il documento deve essere in corso di validità ma non sussiste alcun obbligo di monitorarne la scadenza.

### **4. Archivio unico informatico**

(del 18 maggio 2006)

Il termine per la costituzione dell'AUI è di 60 gg. dall'entrata in vigore delle Istruzioni UIC (22/04/06). In attesa dell'istituzione di tale archivio, è necessario avvalersi temporaneamente di un registro cartaceo i cui dati andranno riversati nell'AUI.

### **5. Esenzioni dagli obblighi di identificazione, registrazione e conservazione**

(del 18 maggio 2006)

Tali esenzioni, ex. art. 14, c. 1 D.M. n. 142/06, non si applicano per operazioni poste in essere tra operatori non finanziari.

## **6. Istituzione archivio unico**

(del 18 maggio 2006)

L'obbligo di istituzione di tale archivio sorge soltanto qualora vi siano informazioni da registrare. Il termine per provvedere alla registrazione è di 30 gg. dal compimento dell'identificazione o, se diverso, dell'operazione. I dati vanno conservati per 10 anni dal compimento dell'operazione o dalla conclusione dell'incarico.

## **7. Sanzioni**

(del 18 maggio 2006)

L'omessa istituzione dell'archivio unico è punita con l'arresto da 6 mesi ad 1 anno o con l'ammenda da 5.164 a 25.822 euro, mentre la tardiva o omessa registrazione sono punite con la multa da 2.582 a 12.911 euro.

## **8. Segnalazioni di operazioni sospette**

(del 18 maggio 2006)

Tale obbligo sussiste a prescindere dal valore dell'operazione, non essendo ancorato ad alcuna soglia.

## **9. Identificazione di garanti da parte dei mediatori crediti**

(del 18 maggio 2006)

Poiché non espressamente richiesto, l'identificazione di eventuali garanti non deve essere effettuata.

## **10. Agenti immobiliari: esclusione dei contratti di locazione dagli obblighi di registrazione**

(del 27 settembre 2006)

Secondo l'art. 12 del D.M. 143/2006 e il paragrafo 4, parte IV delle Istruzioni UIC, sono oggetto di registrazione le sole operazioni di compravendita immobiliare; pertanto la conclusione di contratti di locazione non deve essere registrata. Resta comunque fermo l'obbligo di segnalazione di operazioni sospette- qualora ne ricorrano i presupposti ed indipendentemente dall'importo dell'operazione- nell'ambito dell'intera attività istituzionale.

## **11. Agenti immobiliari: obblighi di registrazione nel caso di contratti di cessione di azienda**

(del 27 settembre 2006)

Nell'ambito della conclusione di contratti di cessione di azienda, gli agenti immobiliari sono tenuti a registrare solo l'eventuale cessione di un immobile.

## **12. Obblighi di registrazione nel caso di collaborazione tra agenti immobiliari**

(del 27 settembre 2006)

Qualora due agenti immobiliari collaborino nell'ambito della stessa operazione di compravendita, svolgendo la propria attività l'uno per il venditore e l'altro per il compratore, entrambi dovranno registrare l'operazione di compravendita identificando e registrando tutte le parti (venditore/i, acquirente/i) indipendentemente da quale sia il proprio cliente.

## **13. Agenti immobiliari: esclusione dagli obblighi di registrazione nel caso di potenziale cliente**

(del 27 settembre 2006)

La mera presentazione di un potenziale cliente ad altro agente non costituisce attività significativa ai fini della registrazione in archivio.

## **14. Agenti immobiliari: non rilevanza della caparra o di acconti ai fini della registrazione**

(del 27 settembre 2006)

La caparra o eventuali acconti versati in sede di trattativa non rilevano ai fini della registrazione.

## **15. Agenti immobiliari: mancata accettazione di proposta d'acquisto irrevocabile**

(del 27 settembre 2006)

Se l'agente riceve una proposta d'acquisto irrevocabile, non è tenuto all'identificazione e alla registrazione se la proposta non viene accettata, in quanto le disposizioni prevedono l'obbligo di registrazione per il solo contratto preliminare o definitivo di compravendita. L'operazione può comunque essere tenuta in considerazione per eventuali ipotesi di operazioni sospette.

## **16. Agenti immobiliari che svolgano anche attività di mediazione creditizia**

(del 27 settembre 2006)

Se l'agente immobiliare è anche mediatore creditizio iscritto all'albo UIC, può tenere un unico archivio (cartaceo o informatico), purché nello stesso sia tenuta traccia della tipologia di attività esercitata (mediazione creditizia o immobiliare -

attributi A01A e A24 per l'attività o indicazioni di contenuto equivalente per l'archivio cartaceo, D01A per l'anagrafica, o indicazione di contenuto equivalente per l'archivio cartaceo ).

Nel caso di compravendita immobiliare, qualora l'operatore sia intervenuto esclusivamente per la concessione del finanziamento, in qualità di mediatore creditizio, e non abbia pertanto contribuito, in qualità di agente immobiliare, a detta compravendita, è tenuto a registrare l'operazione in archivio, tenendo evidenza del fatto che opera in qualità di mediatore creditizio (attrib. A01A = 40, A24 = 8604, D01A = 40 ).

Nel caso di concessione di finanziamento legata ad una compravendita, ovvero qualora la mediazione creditizia sia strumentale rispetto alla mediazione immobiliare, l'operatore (anche se iscritto al relativo albo) dovrà registrare entrambe le operazioni in archivio, attribuendole in entrambi i casi all'attività di agente immobiliare (attrib. A01A = 33, D01A = 33), valorizzando l'attributo A24 con i codici 8201 oppure 8202 per la mediazione immobiliare, e 8299 per la concessione del finanziamento. In tal caso dovrà essere registrato nell'anagrafe clienti l'intermediario con il quale viene messo in contatto il cliente (attrib. D09C.1).

### **17. Agenti immobiliari: contratti preliminari sottoposti a condizione sospensiva e di contratti sottoposti a prelazione a favore di terzi**

(del 27 settembre 2006)

Sono assoggettati agli obblighi di identificazione e registrazione in archivio unico i contratti preliminari sottoposti a condizione sospensiva per i quali la condizione non si sia ancora avverata, quelli sottoposti a condizione risolutiva, e i contratti sottoposti a prelazione a favore di terzi per i quali il relativo diritto non sia stato ancora esercitato.

### **18. Operatori nel commercio di oro e oggetti preziosi: obblighi in materia di identificazione dei fornitori e di registrazione degli acquisti**

(del 20 novembre 2006)

Gli obblighi di identificazione e registrazione nelle fattispecie in epigrafe non sussistono per le operazioni poste in essere tra i soggetti rientranti tra quelli indicati all'art. 2, lett. g), h) ed l), del D.M. n. 143/2006, nonché per le operazioni di acquisto poste in essere con gli intermediari bancari e con Poste italiane s.p.a..

### **19. Operatori nel commercio di oro e oggetti preziosi: operazioni di trasferimento di materie, beni e prodotti senza trasferimento della proprietà**

(del 20 novembre 2006)

Ai sensi del Provvedimento UIC 24 febbraio 2006 (Parte IV, paragrafo 6) le operazioni da registrare da parte degli operatori che svolgono le attività di commercio di oro e di fabbricazione, mediazione e commercio, compresa l'importazione e l'esportazione, di oggetti preziosi sono quelle di acquisto, vendita o mediazione, così come indicato nell'apposita tabella recante i codici e la descrizione delle operazioni di cui all'allegato 1 del provvedimento citato. Pertanto, la semplice lavorazione, non è compresa tra le operazioni oggetto di registrazione.

L'esenzione dagli obblighi antiriciclaggio riguarda anche la fattispecie del "prestito d'uso", ovvero quel contratto attraverso il quale gli operatori possono disporre di un quantitativo di lingotti o barre necessario per le lavorazioni per un periodo definito, seppur rinnovabile.

## **20. Operatori nel commercio di oro e oggetti preziosi: momento di effettuazione dell'operazione**

(del 20 novembre 2006)

L'identificazione del cliente può essere effettuata fino al momento della conclusione del contratto, da intendersi al più tardi come momento della consegna della merce.

## **21. Modalità di identificazione: identificazione diretta**

(del 20 novembre 2006)

Nel caso di identificazione di soggetti diversi dalle persone fisiche deve essere verificata l'effettiva esistenza del potere di rappresentanza del cliente e devono essere acquisite informazioni necessarie per individuare gli amministratori e i proprietari effettivi di tali società o enti; ai sensi delle disposizioni dell'art. 4, c. 2 del D.M. n. 143/2006 le informazioni necessarie a suddetta verifica devono essere prodotte dal cliente.

La documentazione indicata nella Parte III, par. 2 del Provvedimento UIC (visure camerali, certificati rilasciati da enti competenti, delibere consiliari o assembleari) può essere sostituita, ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 445/2000 che consente l'utilizzazione dell'istituto anche a privati, dalle dichiarazioni sostitutive di cui agli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000.

Le suddette dichiarazioni sostitutive non possono essere utilizzate in luogo dei documenti di identificazione della persona fisica che compie l'operazione.