

Origine dei fondi: obblighi per categoria di soggetto obbligato

Antiriciclaggio D.Lgs. 231/2007. Quando e su chi acquisire l'origine dei fondi, in via ordinaria e in caso di persone politicamente esposte (PEP).

L'obbligo di considerare l'origine dei fondi nasce dalle stesse norme per tutti i soggetti obbligati. In via ordinaria rientra nel controllo costante della clientela, da svolgere "avendo riguardo, se necessario, all'origine dei fondi" (art. 19, co. 1, lett. c)), graduato in base al rischio (art. 17).

Diventa un obbligo pieno con la verifica rafforzata, in particolare per le **persone politicamente esposte** e per i casi che coinvolgono paesi terzi ad alto rischio (artt. 24 e 25). La tabella mostra come questo principio si applica alle categorie di clienti più frequenti.

Categoria	Quando e su chi acquisire l'origine dei fondi	Se PEP o paesi terzi ad alto rischio	Riferimenti
Commercialisti, esperti contabili e consulenti del lavoro	Nelle prestazioni che comportano gestione o movimentazione di denaro o beni del cliente e nelle operazioni straordinarie (costituzione e operazioni su società, conferimenti, gestione di patrimoni). Nelle prestazioni ordinarie (contabilità, dichiarazioni) rileva solo in presenza di anomalie o di operazioni incoerenti col profilo.	Origine del patrimonio e dei fondi sempre obbligatoria , con autorizzazione interna e controllo rafforzato.	<i>art. 3, co. 4, lett. a); art. 19, co. 1, lett. c); art. 24, co. 5, lett. c); art. 25, co. 4</i>
Notai e avvocati (in operazioni finanziarie o immobiliari)	Nel trasferimento di diritti su immobili o attività economiche, nella gestione di denaro o strumenti, nell'apertura o gestione di conti, negli apporti e nelle operazioni su società, enti o trust. Particolarmente rilevante nei rogiti immobiliari (sul soggetto che fornisce la provvista) e nelle operazioni societarie.	Origine del patrimonio e dei fondi sempre obbligatoria , con autorizzazione interna e controllo rafforzato.	<i>art. 3, co. 4, lett. c); art. 19, co. 1, lett. c); art. 24, co. 5, lett. c); art. 25, co. 4</i>
Agenti immobiliari (mediazione immobiliare)	Sull'acquirente (chi fornisce il denaro) è il dato centrale: da acquisire in base al rischio (importi elevati, contante, modalità anomale) e spesso in via prudenziale. Sul venditore rileva soprattutto l'origine del patrimonio, cioè la provenienza del bene, in presenza di anomalie (es. acquisto e rivendita rapidi).	Acquirente o venditore PEP: origine del patrimonio e dei fondi sempre obbligatoria e documentata, con autorizzazione interna e controllo rafforzato.	<i>art. 3, co. 5, lett. e); art. 19, co. 1, lett. c); art. 24, co. 5, lett. c); art. 25, co. 4</i>
Paesi terzi ad alto rischio: per tutte le categorie, se l'operazione coinvolge paesi terzi ad alto rischio vanno acquisite informazioni sull'origine dei fondi e sulla situazione economico-patrimoniale del cliente e del titolare effettivo (art. 24, co. 4-bis, lett. b)).			

Eccezioni sul regime PEP

- **PEP che agisce come organo della pubblica amministrazione:** misure commisurate al rischio in concreto rilevato, non automaticamente la verifica rafforzata piena (art. 24, co. 5, lett. c), secondo periodo).
- **PEP che ha cessato la carica da oltre un anno:** la verifica rafforzata si applica solo in presenza di un elevato rischio (art. 24, co. 6).
- **Familiari e soggetti con stretti legami:** stesso regime previsto per la PEP (art. 1, co. 2, lett. dd)).

Compilazione del campo "Origine fondi"

- Indicare la provenienza concreta delle somme o del patrimonio e la coerenza con il profilo del soggetto.
- Per i soggetti PEP la valorizzazione è sempre obbligatoria e va documentata, indicando la fonte (dichiarazione della parte, atto di provenienza, documentazione a supporto). Evitare diciture generiche.
- Conservare la documentazione raccolta per 10 anni (art. 31).

Approfondimento per le agenzie immobiliari: l'origine del patrimonio del venditore

Per il venditore l'adeguata verifica riguarda l'origine del patrimonio, non solo dei fondi: l'agente deve poter rispondere alla domanda "è coerente che questa persona possieda questo immobile e lo venda a questo prezzo?". L'adeguata verifica si applica a tutti i clienti, quindi anche al venditore (art. 17).

Perché serve: i rischi che si evitano

- **Compravendita fittizia:** prezzo gonfiato d'accordo tra le parti per trasferire denaro illecito ripulendolo con l'atto notarile.
- **Plusvalenza anomala (flipping):** immobile comprato e rivenduto in poco tempo a un prezzo molto più alto senza interventi che lo giustificano. Rientra tra gli indicatori di anomalia UIF (indicatore 8.6: compravendite ripetute a prezzi crescenti in un ristretto arco temporale).
- **Svendita per sottrarre il bene a creditori o fisco:** venditore in difficoltà che vende sottocosto. Anche questa è un'anomalia (indicatori UIF 11.12, vendita in un ristretto arco temporale con rilevante perdita, e 9.1, soggetto con ridotto profilo economico-patrimoniale), con rischio di concorso nei reati del cedente.

Cosa chiedere al venditore

- **Atto di provenienza:** come è entrato in possesso del bene (acquisto, eredità, donazione) e, se acquistato, coerenza del prezzo di allora con quello attuale.
- **Coerenza economica:** attività e reddito del venditore rispetto al valore del bene (es. un attico in centro venduto da un giovane disoccupato va spiegato).
- **Motivazione della vendita:** perché vende; attenzione se la motivazione è vaga e l'operazione è in forte perdita o forte guadagno senza ragione.

Esempio. Il sig. Rossi vende una casa e l'agenzia non chiede nulla sull'origine del bene. Si scopre poi che l'immobile era stato acquistato con denaro di provenienza illecita: vendendolo, Rossi incassa un pagamento "pulito" dall'acquirente ignaro. Se in sede di controllo nel fascicolo antiriciclaggio non risulta annotata la provenienza del bene né rilevato il prezzo fuori mercato, l'agenzia risponde per omessa adeguata verifica e, nei casi più gravi, per omessa segnalazione di operazione sospetta.

In sintesi: per il venditore "origine dei fondi" significa dimostrare come è diventato proprietario del bene in modo legittimo.

Riferimenti: art. 17 e art. 35 D.Lgs. 231/2007; Provvedimento UIF 12 maggio 2023, indicatori 8.6, 9.1 e 11.12.

Star Infostudio Srl non svolge attività di consulenza: le indicazioni si basano sulla propria interpretazione ed esperienza.