

*I Materiali sono lavori non ancora approvati dalle commissioni competenti per materia del Consiglio Nazionale, e quindi suscettibili di ulteriori modifiche, ma che, per l'urgenza e la rilevanza degli argomenti trattati, formano oggetto di immediata divulgazione all'attenzione della categoria. (Nota della Redazione).*

## **Interferenze tra la normativa antiriciclaggio e la contrattualistica immobiliare**

**Sommario:** 1. Premessa; 2. Approccio basato sul rischio. Le coordinate; 3. Gli indici di anomalia; 4. Compravendita con prezzo dell'immobile che appare non proporzionato all'attività lavorativa svolta dall'acquirente o al suo dichiarato status economico; 5. Compravendita con prezzo sproporzionato rispetto al valore dell'immobile (in eccesso o in difetto); 6. Società con capitale nominale minimo che effettua una transazione finanziaria di notevole importo; 7. Compravendita con prezzo frazionato nel tempo ed in cui le parti non sono in grado di documentare le modalità di pagamento perché avvenute in data anteriore al 4 luglio 2006; 8. Compravendita con prezzo pagato utilizzando come provvista danaro proveniente dai genitori a titolo di liberalità e simulazione del prezzo; 9. Altre ipotesi

### **1. Premessa**

Il nuovo sistema normativo "antiriciclaggio", introdotto dal d.lgs. 231 del 2007, per la realizzazione dei suoi obiettivi di prevenzione e repressione dei cd. reati gravi, nell'intento di assicurare la massima trasparenza alle transazioni finanziarie, ha imposto specifiche misure dirette a rendere efficiente il sistema stesso, imponendo obblighi e divieti nell'utilizzo del denaro contante, dei titoli al portatore., limitando l'apertura e l'utilizzo di conti e libretti di risparmio anonimi o con intestazione fittizia (artt. 49, 50 e 51).

Le misure introdotte - che ricalcano e rendono più rigorose quelle già contenute nella legge 197 del 1991 -, hanno lo scopo di consentire, in caso di indagine, una pronta e completa tracciabilità dei movimenti finanziari che accompagnano e giustificano determinate operazioni economiche.

Tracciabilità che si traduce in immediato reperimento dei dati ed informazioni per risalire:

- al soggetto effettivo che ha la disponibilità della provvista finanziaria impiegata;
- al soggetto effettivo cui è destinata la provvista finanziaria;
- ad eventuali soggetti che si sono interposti nella transazione finanziaria;
- ai conti di provenienza e di destinazione, allo scopo di verificare eventuali giacenze o disponibilità finanziarie presso Stati esteri "non cooperatori", inclusi nella cd. *black list* ovvero, secondo le nuove norme della finanziaria 2008, non ricompresi nella cd. *white list*.

L'impianto normativo è finalizzato, in via principale, a contrastare le emergenze criminali rappresentate dal riciclaggio di proventi di attività illecita e dal finanziamento del terrorismo, tuttavia le nuove misure, da una parte, si prestano ad un utilizzo più generalizzato per la

realizzazione di obiettivi ulteriori rispetto al contrasto del riciclaggio e del finanziamento del terrorismo e, da altro lato, sono in grado di condizionare, in modo significativo, consuetudini, non necessariamente illecite, ricorrenti nell'esercizio dell'autonomia contrattuale.

In buona sostanza, le limitazioni all'uso del contante, gli obblighi di tracciamento delle modalità di pagamento, gli obblighi di registrazione e conservazione dei dati relativi alle modalità di pagamento, la canalizzazione dei pagamenti verso gli archivi contabili di banche ed istituti finanziari, sebbene contenute in disposizioni aventi specifiche finalità, non possono non interagire con altre aree di sistema, sia in termini di utilizzabilità dei medesimi dati per scopi ulteriori rispetto a quelli previsti dalle norme di riferimento e sia per le potenzialità proprie delle suddette misure ed obblighi a condizionare le condotte dei contraenti nella scelta degli strumenti da utilizzare nell'assetto dei propri interessi.

Sotto il *primo* aspetto, va ricordato che il comma 6 dell'art. 36 del d.lgs.231/2007, con una disposizione forse viziata da eccesso di delega, nella piena consapevolezza delle potenzialità che possono offrire queste misure ha espressamente disposto che "i dati e le informazioni registrate ai sensi delle norme di cui al presente capo sono utilizzabili *ai fini fiscali* secondo le disposizioni vigenti".

Sotto il *secondo* aspetto, è evidente che la trasparenza richiesta nelle transazioni finanziarie, per finalità "antiriciclaggio" ed "antievasione", renderà meno conveniente il ricorso, da parte dei contraenti, a tecniche di simulazione dei contratti e, simmetricamente, renderà più facile ai terzi acquisire la prova di un'eventuale simulazione del contratto a proprio danno.

Va ricordato, che nella contrattazione immobiliare la simulazione non necessariamente è utilizzata, per finalità riciclatorie o di finanziamento del terrorismo. Spesso i contraenti ricorrono a tale tecnica contrattuale per eludere le rigorose norme sulle successioni ereditarie, nell'ambito di sistemazioni familiari, ovvero nell'intento di sottrarre beni ad eventuali terzi creditori in situazioni di dissesto economico, ovvero nell'intento di non rendere manifeste all'esterno determinate movimentazioni finanziarie che, tuttavia, non presentano profili di illiceità.

Le nuove disposizioni non potranno non incidere, in modo significativo, anche su questi aspetti, condizionando e limitando il normale esplicarsi dell'autonomia privata nella scelta dei mezzi giuridici più idonei alla realizzazione dei propri interessi privati.

Occorre, tuttavia, mantenere ben distinti i vari campi applicativi delle singole disposizioni allo scopo di evitare un uso distorto ed ingerenze abusive nell'assolvimento dei nuovi obblighi da parte di chi, come il notaio, è chiamato a collaborare nell'irrinunciabile e meritorio obiettivo di prevenzione e repressione delle nuove emergenze criminali rappresentate dal riciclaggio e dal finanziamento del terrorismo, all'interno di una prestazione professionale di tipo privatistico.

La disposizione che sicuramente suscita è suscettibile di maggiori implicazioni imprevedibili nella sua concreta applicazione, alla luce degli aspetti sopra evidenziati, è quella relativa all'obbligo di segnalazione di operazioni sospette contenuta nell'art. 41 del citato d.lgs

231, il quale dispone che i soggetti destinatari della normativa hanno l'obbligo di segnalazione di operazione sospetta quando:

1. sanno,
2. sospettano o
3. hanno motivi ragionevoli per sospettare

che siano in corso o che siano state compiute o tentate operazioni di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo.

Il sospetto, continua la norma, è desunto dalle caratteristiche, entità, natura dell'operazione o da qualsivoglia altra circostanza conosciuta in ragione delle funzioni esercitate, tenuto conto anche della capacità economica e dell'attività dal soggetto cui è riferita, in base agli elementi a disposizione dei segnalanti, acquisiti nell'ambito dell'attività svolta ovvero a seguito del conferimento di un incarico.

Gli elementi che, già da una prima lettura della norma, emergono in modo chiaro sono due:

1. le circostanze da cui desumere il sospetto devono essere acquisite dal notaio, o più in generale dal professionista, nell'ambito dell'attività svolta e non *aliunde*;
2. le segnalazioni richiedono la sussistenza di *motivi ragionevoli* di sospetto che i clienti intendano perseguire finalità riciclatorie o di finanziamento del terrorismo.

Tuttavia, la lettera della norma, non delimita, in modo preciso, il perimetro dell'attività investigativa del notaio e non chiarisce, in modo esaustivo, quale sia la valutazione che deve effettuare in ordine alle notizie acquisite nel corso dell'attività di acquisizione dei dati ed informazioni.

E' ragionevole ritenere che - sotto il primo aspetto -, il perimetro dell'attività investigativa sia tracciato dall'art. 18 del citato d.lgs., che specifica il contenuto dell'obbligo di adeguata verifica e che - sotto il secondo aspetto -, i limiti di utilizzo delle notizie acquisite siano dati dal 6° comma dell'art. 41 il quale espressamente dispone che "le segnalazioni di operazioni sospette effettuate ai sensi e per gli effetti del presente capo, non costituiscono violazione degli obblighi di segretezza, del segreto professionale o di eventuali restrizioni alla comunicazione di informazioni imposte in sede contrattuale o da disposizioni legislative, regolamentari o amministrative e, *se poste in essere per le finalità ivi previste e in buona fede, non comportano responsabilità di alcun tipo.*

Di conseguenza, può ritenersi che sia consentito al notaio acquisire esclusivamente notizie direttamente legate allo svolgimento della prestazione da eseguire. Nessuna indagine sarà consentita per approfondire aspetti non legati all'esecuzione del mandato professionale.

Qualora emergano anomalie che richiedano indagini approfondite o l'acquisizioni di documenti ed informazioni non direttamente legati alla prestazione professionale in corso di svolgimento, il notaio dovrà darne notizia all'autorità competente che avrà mezzi e risorse per adempiere i relativi compiti di polizia giudiziaria.

Sotto l'aspetto valutativo, va invece sottolineato, che le anomalie che il notaio dovrà prendere in considerazione, ai fini dell'assolvimento dell'obbligo di segnalazione, devono ricollegarsi ad ipotesi di riciclaggio di proventi di attività illecita ovvero di finanziamento del terrorismo, talché eventuali anomalie riconducibili a finalità diverse da queste ultime sono fuori dall'ambito di applicazione dell'art. 41 del citato d.lgs. 231 e non devono essere segnalate.

Eventuali intenti riconducibili a finalità di elusione fiscale, ovvero contratti simulati con finalità non riciclatorie, potranno essere oggetto di valutazioni di carattere deontologico, ovvero potranno essere prese in considerazione se richiesto da altre disposizioni normative, ma non rientrano nell'ambito di applicazione del d.lgs. 231 del 2007.

Peraltro, eventuali segnalazioni effettuate in assenza di buona fede ovvero per finalità diverse da quelle previste dal d.lgs. 231/2007 possono comportare responsabilità per il soggetto segnalante che non sarebbe coperto dall'esimente prevista dal 6° comma dell'art. 41.

Queste precisazioni sono fondamentali per puntualizzare e ricostruire, in modo ragionevole, la condotta che deve essere tenuta dal notaio o, più in generale, dal professionista nel quotidiano svolgimento dell'attività professionale., in presenza di anomalie non necessariamente riconducibili a finalità riciclatorie o di finanziamento del terrorismo.

## **2. Approccio basato sul rischio. Le coordinate**

L'art. 20 del citato d.lgs. 231 offre una prima griglia di indicatori generali di anomalie da prendere in considerazione al fine di valutare il rischio riciclaggio o di finanziamento del terrorismo:

- ***con riferimento al cliente:***

- natura giuridica,
- prevalente attività svolta,
- comportamento tenuto al momento del compimento dell'operazione o dell'instaurazione del rapporto continuativo o della prestazione professionale,
- area geografica di residenza del cliente o della controparte;

- ***con riferimento all'operazione, rapporto continuativo o prestazione professionale:***

- tipologia dell'operazione,
- rapporto continuativo o prestazione professionale posti in essere,
- modalità di svolgimento dell'operazione,
- rapporto continuativo o prestazione professionale,
- ammontare,
- frequenza delle operazioni e durata del rapporto continuativo o della prestazione professionale,
- ragionevolezza dell'operazione, del rapporto continuativo o della prestazione professionale in rapporto all'attività svolta dal cliente,

- area geografica di destinazione del prodotto,
- oggetto dell'operazione o del rapporto continuativo.

### 3. Gli indici di anomalia

A questi criteri generali vanno aggiunti i seguenti indici di anomalia contenuti nelle istruzioni UIC del 24 febbraio 2006 di attuazione del precedente d.lgs. 56/2004 (tuttora in vigore in forza dell'art. 66 del d.lgs. 231/2007):

- a) coinvolgimento di soggetti costituiti, operanti o insediati in Paesi caratterizzati da regimi privilegiati sotto il profilo fiscale o del segreto bancario ovvero in Paesi indicati dal GAFI come non cooperativi:
- b) operazioni prospettate o effettuate a condizioni o valori palesemente diversi da quelli di mercato. I valori espressi in misura superiore al valore risultante applicando sistemi tabellari e coefficienti di moltiplicazione previsti dalla legge, non costituiscono in sé valori palesemente diversi da quelli di mercato:
- c) operazioni che appaiono incongrue rispetto alle finalità dichiarate:
- d) esistenza di ingiustificate incongruenze rispetto alle caratteristiche soggettive del cliente e alla sua normale operatività, sia sotto il profilo quantitativo, sia sotto quello degli atti giuridici utilizzati:
- e) ricorso ingiustificato a tecniche di frazionamento delle operazioni:
- f) ingiustificata interposizione di soggetti terzi:
- g) ingiustificato impiego di denaro contante o di mezzi di pagamento non appropriati rispetto alla prassi comune ed in considerazione della natura dell'operazione:
- h) comportamento tenuto dai clienti, avuto riguardo tra l'altro alla reticenza nel fornire informazioni complete circa l'identità personale, la sede legale o amministrativa, l'identità degli esponenti aziendali, dei partecipanti al capitale o di altri soggetti interessati (quali mandanti, fiduciari, disponenti di *trust*), la questione per la quale si richiede l'intervento del professionista e le finalità perseguite ovvero l'indicazione di dati palesemente falsi.

Gli elementi forniti dal legislatore appaiono tutti caratterizzati da un eccesso di equivocità, soprattutto se riferiti alla quotidiana attività del notaio.

Il primo punto fondamentale da chiarire, relativamente alla condotta che il notaio deve adottare è se, nel caso in cui il cliente fornisca una motivazione riguardo ad un'anomalia (presunta o reale) riscontrata, è sufficiente che la giustificazione sia plausibile o debba essere anche documentata e provata.

In termini pratici, l'interrogativo che, *prima facie*, sorge è se il notaio sia tenuto alla segnalazione anche in presenza di una giustificazione plausibile fornita dal cliente ovvero se, in questo caso, deve limitarsi ad acquisire e conservare la dichiarazione del cliente.

La risposta a questo quesito è decisiva, al fine di un corretto assolvimento dell'obbligo di segnalazione tenuto conto della pluralità delle variabili che possono essere assunte a

giustificazione dell'anomalia stessa.

Dalle considerazioni sopra esposte sui limiti dell'attività investigativa che può essere legittimamente svolta dal professionista, appare di tutta evidenza che il notaio, così come ogni altro professionista, dovrà limitarsi a compiere una valutazione degli elementi in suo possesso, senza possibilità di compiere attività esorbitanti rispetto al normale espletamento della prestazione professionale dirette ad acquisire ulteriori dati ed informazioni estranei rispetto al normale svolgimento della prestazione professionale.

La valutazione andrà compiuta sulla base degli elementi oggettivi acquisiti e delle dichiarazioni rese dal cliente, optando per la segnalazione dell'operazione qualora emergano dall'operazione stessa elementi oggettivi che, in una valutazione complessiva, facciano ragionevolmente ritenere che l'intento perseguito dalle parti sia astrattamente riconducibile a finalità riciclatorie o di finanziamento del terrorismo.

Un'efficace strategia di contrasto alle emergenze criminali in oggetto non consente una rigida standardizzazione delle prestazioni professionali che debbano essere oggetto di segnalazioni. Un elenco esclusivo di ipotesi da segnalare si presterebbe ad una facile elusione da parte di chi non desidera esser segnalato.

Tuttavia, alla luce degli indicatori offerti dal Legislatore è possibile enucleare, da un lato, alcune fattispecie che per la loro equivocità richiedono l'acquisizione di dati ed informazioni ulteriori al fine di sorreggere una legittima segnalazione, da altre che, al contrario, presentano aspetti che già di per sé presentano profili da valutare con maggior attenzione al fine di optare per la segnalazione di operazione sospetta e che, verosimilmente, richiedono l'acquisizione di dati ulteriori per escludere la sussistenza di obblighi di segnalazione.

Tra le ipotesi che sembrano dotate di una eccessiva genericità e che ai fini di una segnalazione richiedono l'individuazione di ulteriori ed oggettivi elementi anomali possono elencarsi le seguenti fattispecie.

#### **4. Compravendita con prezzo dell'immobile che appare non proporzionato all'attività lavorativa svolta dall'acquirente o al suo dichiarato status economico.**

E' infatti possibile formulare in via ipotetica una serie di motivi che consentono di correggere l'indice di anomalia per farlo rientrare in un'area non sospetta ovvero di confermare che l'operazione presenta ragionevoli profili di sospetto..

Il raffronto tra l'attività svolta e la prestazione professionale richiesta può dar luogo a valutazioni incerte ed errate.

Un disoccupato si presume abbia una limitata disponibilità finanziaria. E' possibile, tuttavia che la sua disponibilità derivi dalla pregressa attività lavorativa, da una successione ereditaria, da donazioni familiari, da una vincita al gioco, dal risarcimento di un danno o da un indennizzo.

Anche sotto il profilo della congruità dell'operazione rispetto all'attività svolta dal cliente

l'incertezza è notevole. La coerenza tra il contratto ricevuto e l'attività andrebbe collocata all'interno di un quadro più generale di scelte del cliente. Un'operazione che presa in considerazione isolatamente può sembrare anomala, all'interno di un quadro più completo può essere ragionevolmente giustificata.

Nella prestazione notarile spesso manca la continuità nel tempo delle operazioni per trarre conclusioni meno approssimative.

### **5. Compravendita con prezzo sproporzionato rispetto al valore dell'immobile (in eccesso o in difetto).**

L'art. 4 del provvedimento UIC del 24 febbraio 2006 lett. b) *"i valori espressi in misura superiore al valore risultante applicando sistemi tabellari e coefficienti di moltiplicazione previsti dalla legge, non costituiscono in sé valori palesemente diversi da quelli di mercato."*

Anche per questa fattispecie è possibile esemplificare molteplici variabili che possono collocare l'indice di anomalia al di fuori dell'area di sospetto ovvero confermare la mancanza di plausibili giustificazioni all'incongruenza rilevata:

1. la valutazione dell'immobile è di particolare favore perché avviene nell'ambito familiare, potrebbe trattarsi di donazione indiretta (negoziato misto con donazione);
2. il prezzo rientra in un *range* di valutazione che consente di includere l'operazione in un giudizio di buon (o cattivo) affare, ma non in un giudizio di liceità dell'operazione
3. la vendita rientra in un'operazione più complessa di sistemazione d'interessi che coinvolge altri rapporti giuridici le parti stesse o anche tra le parti e terzi soggetti. I suddetti rapporti ulteriori possono essere al di fuori dell'area "antiriciclaggio" o "antiterrorismo", ovvero potrebbe esserci il sospetto che la vendita a prezzo non congruo tenda ad occultare rapporti illeciti;
4. una delle parti ha interesse a simulare il prezzo per motivi di elusione o evasione fiscali che non integrano un'ipotesi di riciclaggio.
5. l'immobile presenta una situazione giuridica (rischi di evizione) o di fatto che giustifica una riduzione del prezzo rispetto ai valori di mercato.

### **6. Società con capitale nominale minimo che effettua una transazione finanziaria di notevole importo.**

Anche questa fattispecie si collega ad un indicatore di anomalia connesso al profilo economico-patrimoniale del cliente rinvenibile nell'allegato C del provvedimento UIC del 24 febbraio 2006 e, precisamente con quanto affermato nel punto 2.4: *"Le imprese clienti, pur detenendo un capitale sociale di importo ridotto, acquisiscono a diverso titolo la disponibilità di beni, anche di lusso, di elevato valore, soprattutto con uso di denaro contante"*.

Va innanzitutto detto che, come è a tutti noto, non c'è coincidenza tra capitale sociale e patrimonio sociale, talché a fronte di un valore nominale minimo del capitale sociale possono

corrispondere forti risorse patrimoniali di provenienza lecita.

L'anomalia, pertanto, non sussisterà nel caso in cui ci si trovi in presenza di una società che svolge da tempo la propria attività sociale essendo plausibile che la medesima stia utilizzando risorse economiche e fondi che costituiscono il lecito provento della propria attività, né potendosi richiedere al professionista un esame della contabilità o dei bilanci sociali esulando dagli obblighi del professionista qualunque attività investigativa, ad eccezione della richiesta di dati ed informazioni direttamente al cliente sulla natura e lo scopo dell'operazione da svolgere.

L'ipotesi prospettata nell'indicatore di anomalia potrà eventualmente verificarsi nell'ipotesi in cui ci sia un'operazione che si realizza in un ridotto spazio temporale e che comprende la costituzione di una società con capitale sociale minimo ed il successivo acquisto di un bene di valore del tutto sproporzionato al capitale conferito.

In quest'ultima ipotesi può sorgere il sospetto che si stiano utilizzando risorse non appartenenti alla società, ancora inattiva o agli esordi della propria attività, ma a terzi soggetti.

Le variabili correttive dell'indicatore di anomalia, in questo caso non possono che riguardare l'acquisizione della provvista utilizzata dalla società per l'acquisto del bene che potrà consistere in un finanziamento soci ovvero in un finanziamento effettuato da terzi soggetti e debitamente contabilizzato.

### **7. Compravendita con prezzo frazionato nel tempo ed in cui le parti non sono in grado di documentare le modalità di pagamento perché avvenute in data anteriore al 4 luglio 2006.**

La fattispecie in oggetto assume un rilievo particolare se considerata non solo alla luce della normativa "antiriciclaggio" ed "antiterrorismo", ma anche con riferimento alle disposizioni contenute nel comma 22 dell'art. 35 del d.l. 223 del 2006 (conv. in l. 248 del 2006 e sue modifiche con l. 296 del 2006) che espressamente prescrive: *"All'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggettata ad IVA, le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo (...)"*

La disposizione da ultimo richiamata, come già ricordato, ha finalità principalmente "antielusiva" ed "antievasione" ed ha l'obiettivo di acquisire dati ed informazioni al momento del perfezionamento di un atto di cessione immobiliare, per finalità prettamente fiscali anche se utilizzabili all'interno del sistema antiriciclaggio.

Sebbene non possa revocarsi in dubbio che, qualora non siano rispettate le limitazioni all'uso di denaro contante (o di titoli al portatore), sussiste un obbligo di comunicazione dell'infrazione in forza dell'art. 51 del decreto legislativo, entro trenta giorni, al Ministero dell'economia e delle finanze, è altrettanto ragionevole ritenere che eventuali dichiarazioni relative a pagamenti effettuati in data anteriore al 4 luglio 2006 e di cui non si conservi traccia, non siano di per sé indice di finalità riciclatoria.

La plausibilità della dichiarazione resa dalle parti contraenti potrà essere valutata in termini di liceità in relazione non solo all'esistenza di un contratto preliminare registrato con data anteriore al 4 luglio 2006, ma anche da altri elementi che rendano credibile l'esistenza di un pregresso accordo preliminare tra i soggetti, anche se non consacrato in una scrittura registrata, così come la plausibilità della dichiarazione potrà essere valutata sulla base delle relazioni di parentela tra i contraenti, che rendono credibile che l'operazione si sia sviluppata all'interno di una complessa sistemazione familiare coinvolgente accordi economici che si sono progressivamente sviluppati nel tempo.

#### **8. Compravendita con prezzo pagato utilizzando come provvista danaro proveniente dai genitori a titolo di liberalità e simulazione del prezzo.**

Dalle considerazioni fin qui svolte, emerge in modo chiaro che le nuove norme "antiriciclaggio" ed "antiterrorismo", così come le norme "antievasione" contenute nel più volte citato comma 22 dell'art. 35 del decreto legge Bersani Visco 223/2006, riflettono i loro effetti anche al di fuori dei loro obiettivi enunciati.

Come più volte ricordato, l'insieme delle misure antiriciclaggio essendo finalizzate ad assicurare la massima trasparenza nelle contrattazioni, è sicuramente in grado di influenzare in modo significativo l'assetto negoziale delle parti contraenti in quei casi in cui le stesse intendono ricorrere, come frequentemente avveniva in passato, alla simulazione della clausola relativa al prezzo, non per motivi di evasione fiscale o di "riciclaggio", ma per realizzare effetti indiretti "ulteriori", ovvero per conferire maggior stabilità all'accordo negoziale all'interno di un sistema che penalizza la circolazione di beni ricevuti per donazione.

Il riferimento è proprio al caso, frequente nella pratica, in cui sono mascherate donazioni tra stretti congiunti sotto forma di compravendite (con prezzo dichiarato "pagato in precedenza") per eludere (o tentare di eludere) le norme in materia di successione legittima o, pur in mancanza di quest'intento, per assicurare all'acquirente del bene un titolo di provenienza con carattere più stabile rispetto alla donazione che, come è noto, è un titolo che potendo essere, astrattamente, oggetto di azione di riduzione, con effetti reali, dopo l'apertura della successione del donante, condiziona in modo negativo la libera circolazione del bene stesso.

In tutti i casi in cui ci siano motivi di sospetto che l'accordo negoziale presenti profili di simulazione non sorge *tout court* l'obbligo di segnalazione da parte del notaio dell'operazione come sospetta salvo che l'operazione sia riconducibile oggettivamente a finalità riciclatorie.

#### **9. Altre ipotesi**

A fianco a questa casistica è possibile immaginare, invece, ipotesi ulteriori che presentano un maggior rischio astratto di inclusione in paradigmi riciclatori o di finanziamento del terrorismo e che, pertanto, ai fini di un corretto assolvimento degli obblighi di segnalazione, richiedono ulteriori elementi di valutazione per escludere il perseguimento delle

suddette finalità illecite:

- a) Rilascio di procura a gestire o ad amministrare o vendere beni rilasciata dall'acquirente di un bene immediatamente dopo l'intestazione del bene stesso.
- b) Transazioni finanziarie che partono o sono dirette verso soggetti riconducibili oggettivamente a Paesi non cooperativi, paesi *black list* ovvero paesi non compresi nelle nuove *white list*.
- c) Operazioni di compravendita del medesimo immobile in un breve intervallo di tempo a prezzi notevolmente diversi.
- d) Ingiustificata intestazione dei mezzi di pagamento a soggetti estranei al rapporto contrattuale.
- e) Ingiustificata provenienza dei mezzi di pagamento da soggetti estranei al rapporto contrattuale.
- f) Irragionevole parcellizzazione del prezzo, mediante emissione di numerosi assegni di importo inferiore alla soglia minima che obbliga l'emittente ad apporre la clausola d'intrasferibilità.
- g) Ricorrente acquisto di beni (immobili, aziende, quote sociali, etc.) da parte di soggetti per i quali è oggettivamente lecito dubitare della capacità economica a compiere le operazione stesse.

*Marco Krogh*