L'Antiriciclaggio nel Condominio

DM140 Sede di Ascoli Piceno e Fermo del 23/11/2026

Citazione di Platone:

«Il coraggio è una forma di sapienza: consiste nel sapere esattamente cosa si deve temere e cosa non si deve temere.»

Dott. Francesco Pellicanò

www.studiopellicano.it

SOMMARIO

1. SCOPO DELLA NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO 3
2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO 4
L'art. 3 individua i soggetti obbligati 5
L'art. 17 disposizioni generali, quando fare l'adeguata verifica 7
L'art. 18 Contiene gli obblighi di adeguata verifica 8
L'art. 23-24 disciplina le misure di adeguata verifica della clientela 8
L'art. 35 disciplina la segnalazione di operazioni sospette alla UIF 9
3. COS'È L'UIF 10
4. COSA SONO LE SOS 12
5. COSA DEVONO FARE GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO 13
6. L'AMMINISTRATORE È UN SOGGETTO OBBLIGATO (ART. 3 D.LGS 231/2007)? 18
7. COS'È L'ADEGUATA VERIFICA 21
8. L'AMMINISTRATORE DEVE FARE L'ADEGUATA VERIFICA DEI CONDOMINI? 25
Amministratore di condominio ''puro" 26
Amministratore iscritto in un albo Ordinistico assoggettato alla normativa 27
9. GIURISPRUDENZA 31
10. COSA DEVE FARE L'AMMINISTRATORE IN GENERALE 32
Tracciabilità Assoluta tramite il Conto Corrente Condominiale 32
Pagamenti ai fornitori del condominio 33
Limiti all'Uso del Contante 33
Tenuta del registro di anagrafe condominiale 34
Obbligo di Collaborazione con i soggetti obbligati all'adeguata verifica 35
Sanzioni indirette 35
Trasparenza e Due Diligence sui Fornitori (Appalti e Bonus Edilizi) 36
11. AREE DI RISCHIO TIPICHE IN CONDOMINIO 37
12. COME STRUTTURARE IL FASCICOLO DI VALUTAZIONE INTERNA 40
13. COSA FARE PER EVITARE PROBLEMI 41

www.studiopellicano.it

1. Scopo della normativa antiriciclaggio

Lo scopo principale della normativa antiriciclaggio è quello di:

- Bloccare il finanziamento del terrorismo.
- Prevenire e contrastare la possibilità di ripulire denaro sporco proveniente da attività illecite.

Gli Obiettivi sono quindi:

- **Proteggere l'economia legale**: Evitando che i capitali sporchi inquinino le aziende sane.
- **Garantire stabilità finanziaria**: Difende la reputazione, la sicurezza delle banche, dei professionisti e istituzioni.
- **Contrastare i crimini**: Toglie ai criminali la possibilità di godersi i profitti di reati.

Come si applica il sistema di antiriciclaggio:

- **Adeguata verifica (KYC)**: Banche, notai, professionisti devono identificare i clienti e capire l'origine dei loro fondi.
- **Segnalazione di anomalie**: È obbligatorio denunciare le operazioni sospette agli organi competenti come la UIF (Unità di Informazione Finanziaria).
- **Limitazioni al contante**: Vengono imposte soglie massime per l'uso di denaro contante per ridurre i passaggi non tracciati.

www.studiopellicano.it

2. Normativa di riferimento

D.Lgs 21.11.2007 n. 231

Viene attuata la direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo, inoltre viene attuata anche la direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione - (S.O. n. 268 G.U. 14.12.2007 n. 290).

Il decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 è la base normativa della disciplina antiriciclaggio italiana e contiene gli obblighi di adeguata verifica, conservazione, astensione e segnalazione delle operazioni sospette.

Il D.Lgs 231 contiene gli articoli: 3, 10, 11, 12, 17, 18, 20, 23, 31 e 35, con le disposizioni fondamentali.

Provvedimento UIF (Unità Informazione Finanziaria) del 18 dicembre 2025 (Banca d'Italia - UIF)

Sono state emanate le istruzioni per la rilevazione e la segnalazione delle **SOS** (Segnalazione di Operazioni Sospette).

In particolare il D.Lgs 21.11.2007 n. 231

- L'art. 3 individua i soggetti obbligati.
- L'art. 17 disposizioni generali sull'adeguata verifica della clientela.
- L'art. 18 Contenuto degli obblighi di adeguata verifica.
- L'art. 23-24 disciplina gli obblighi di adeguata verifica semplificata e rafforzata.
- L'art. 35 disciplina la segnalazione di operazioni sospette alla UIF.

www.studiopellicano.it

L'art. 3 individua i soggetti obbligati

A. Intermediari bancari e finanziari:

- Banche e Poste Italiane S.p.A.
- Istituti di pagamento e di moneta elettronica (IMEL e IP).
- Società di gestione del risparmio (SGR), SICAV e SICAF.
- Imprese di investimento e banche estere operanti in Italia.

B. Altri operatori finanziari:

- Società fiduciarie.
- Mediatori creditizi e agenti in attività finanziaria.
- Imprese di assicurazione e intermediari assicurativi (per i rami vita).

www.studiopellicano.it

C. Professionisti (*):

- Dottori commercialisti ed esperti contabili. Ogni altro soggetto che rende i servizi forniti da periti, consulenti e altri soggetti che svolgono in maniera professionale, anche nei confronti dei propri associati o iscritti, attività in materia di contabilità e tributi, comprese associazioni di categoria di imprenditori e commercianti, CAF e patronati;
- Consulenti del lavoro.
- Notai e avvocati (quando compiono in nome o per conto dei clienti operazioni finanziarie o immobiliari).
- Revisori legali e società di revisione.

D. Altri operatori non finanziari e prestatori di servizi:

- Prestatori di servizi relativi alle cripto-attività.
- Gallerie d'arte, case d'asta e operatori nel commercio di cose antiche.
- Agenzie d'affari in mediazione immobiliare.
- Società di gestione di case da gioco (casinò) e offerta di giochi a distanza.

(*) ATTENZIONE La L. 231/2007 Art. 3 comma 3 lettera b), stabilisce che rientrano tra i soggetti obbligati:

"*'ogni altro soggetto che rende i servizi forniti da periti, consulenti e altri soggetti che svolgono in maniera professionale, anche nei confronti dei propri associati o iscritti, attività in materia di contabilità e tributi, ….*"

Con questa disposizione gli amministratori di condominio potrebbero rientrare tra i soggetti obbligati.

www.studiopellicano.it

L'art. 17 disposizioni generali, quando fare l'adeguata verifica

- Quando inizia un rapporto continuativo.
- Quando si conferisce un incarico per l'esecuzione di una prestazione professionale.
- Quando per un'operazione occasionale, si abbia movimentazione di importi pari o superiore ad € 15.000.

Di quali fattori si tiene conto nell'adeguata verifica in relazione al cliente:

- La natura giuridica.
- L'attività svolta in maniera prevalente.
- Il comportamento cliente al momento dell'operazione o inizio del rapporto continuativo o prestazione prof.le.
- L'area geografica di residenza o sede del cliente o della controparte.

Di quali fattori si tiene conto nell'adeguata verifica in relazione al rapporto continuativo o prestazione prof.le:

- La tipologia dell'operazione.
- Le modalità di svolgimento dell'operazione.
- L'ammontare dell'operazione.
- La frequenza e il volume delle operazioni e la durata del rapporto continuativo o della prestazione professionale.
- La ragionevolezza dell'operazione, del rapporto o prestazione prof.le, in rapporto all'attività e disponibilità cliente.
- L'area geografica di destinazione del danaro e l'oggetto dell'operazione.

www.studiopellicano.it

L'art. 18 Contiene gli obblighi di adeguata verifica

- Identificare cliente e titolare effettivo.
- Comprendere natura, scopo e caratteristiche del rapporto o dell'operazione.
- Effettuare un controllo costante.
- Aggiornare la valutazione del rischio quando cambiano i dati o emergono elementi nuovi.

L'art. 23-24 disciplina le misure di adeguata verifica della clientela

Le tipologie di adeguata verifica possono essere:

- **Semplificata** quando siamo di fronte a soggetti a basso rischio.
- **Rafforzata** quando siamo di fronte a soggetti ad alto rischio.

www.studiopellicano.it

L'art. 35 disciplina la segnalazione di operazioni sospette alla UIF

- I soggetti obbligati, **prima di compiere l'operazione**, devono inviare senza ritardo alla UIF, una segnalazione di operazione sospetta, quando sanno o hanno motivi ragionevoli per sospettare che:
  - siano in corso, siano state compiute o tentate operazioni di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo
  - siano utilizzati fondi, indipendentemente dalla loro entità, che provengano da attività criminosa.

- In presenza degli **elementi di sospetto** di cui al precedente punto, i soggetti obbligati **non compiono l'operazione** fino al momento in cui non hanno provveduto ad effettuare la segnalazione di operazione sospetta.

- I soggetti obbligati effettuano la segnalazione contenente i dati, le informazioni, la descrizione delle operazioni ed i motivi del sospetto.

- Le medesime comunicazioni non comportano responsabilità di alcun tipo anche nelle ipotesi in cui colui che le effettua non sia a conoscenza dell'attività criminosa sottostante, e a prescindere dal fatto che l'attività illegale sia stata realizzata. Visto che l'amministratore è un professionista è soggetto all'art. 1176 c.c. comma 2 *''… la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata"*.
  La diligenza da applicare richiede quindi competenze tecniche, attenzione e aggiornamento adeguati al ruolo. Non è applicabile la diligenza del ''Buon padre di famiglia'' di cui all'art. 1176 c.c. comma 1.

www.studiopellicano.it

3. Cos'è l'UIF

UIF = Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia.

E' un'autorità nazionale indipendente di intelligence istituita presso la Banca d'Italia con il compito di:

- Contrastare il riciclaggio di denaro e il finanziamento del terrorismo.
- Contrastare il finanziamento destinato all'acquisto delle armi di distruzione di massa.
- Lotta contro lo sfruttamento sessuale dei bambini e pedopornografia.

La UIF deve acquisire ed analizzare le informazioni sui soggetti e sui flussi finanziari, basandosi sulle segnalazioni trasmesse dai soggetti obbligati, in quanto c'è il sospetto che favoriscano il riciclaggio e il finanziamento del terrorismo. In questi casi ha il potere di sospendere operazioni finanziarie fino a cinque giorni lavorativi.

La UIF trasmette le sue analisi ai seguenti organismi che procederanno nelle operazioni di loro competenza:

- NSPV (*Nucleo Speciale di Polizia Valutaria*)
- Forze di polizia (*Polizia di Stato, Polizia Penitenziaria, Arma dei Carabinieri, Guardia di Finanza*)
- DIA (*Direzione Investigativa Antimafia*)
- MEF (*Ministero dell'Economia e delle Finanze*)
- ADM (*Agenzia delle Dogane e dei Monopoli*) e Ministero della giustizia
- Procuratore nazionale antimafia e antiterrorismo

https://it.wikipedia.org/wiki/Unit%C3%A0_di_Informazione_Finanziaria_per_l%27Italia

www.studiopellicano.it

Funzioni Principali dell'UIF:

- **Analisi delle Segnalazioni:** Riceve e analizza le segnalazioni di operazioni sospette (SOS) trasmesse da banche, intermediari finanziari e professionisti.
- **Poteri di Sospensione:** Può bloccare le operazioni finanziarie sospette fino a cinque giorni lavorativi.
- **Collaborazione Investigativa:** Trasmette i dati utili agli organi investigativi, come il Nucleo Speciale di Polizia Valutaria e la Magistratura.
- **Dimensione Internazionale:** Opera come *Financial Intelligence Unit* (FIU) italiana, cooperando con le omologhe unità estere.

https://www.youtube.com/watch?v=1hWhsRcHwwU&t=4s

https://www.fattura24.com/glossario/u/uif/

www.studiopellicano.it

4. Cosa sono le SOS

Le SOS (Segnalazioni di Operazioni Sospette) sono comunicazioni obbligatorie inviate alla UIF (Unità di Informazione Finanziaria) della Banca d'Italia, quando un soggetto obbligato sospetta che un'operazione possa essere legata al riciclaggio di denaro o al finanziamento del terrorismo.

https://www.odcec.roma.it/segnalazione-di-operazione-sospetta-sos?parent=approfondimenti

https://www.youtube.com/watch?v=XZNgCtD2sns&t=148s

Come funzionano le SOS

- **Soggetti obbligati:** Banche, professionisti (ogni altro soggetto… art. 3 c. 4 lett. b), notai e intermediari finanziari.
- **Oggetto della segnalazione:** Operazioni eseguite, tentate, rifiutate o interrotte che appaiono anomale o prive di una giustificazione logica.
- **Valutazione umana:** Non bastano alert automatici o soglie fisse di contanti; **serve un giudizio professionale** e motivato sul profilo del cliente.
- **Finalità:** Intercettare i flussi di denaro illecito prima che entrino nell'economia legale.

https://www.tidona.com/sos-antiriciclaggio-patrimonio-informativo-e-ragionamento-valutativo-nelle-nuove-istruzioni-uif/

https://www.facebook.com/quotidianofiscalfocus/videos/-sos-uif-dal-1-luglio-cambiano-le-regole-per-i-commercialisti-novit%C3%A0-antiricicla/2115444602372225/

www.studiopellicano.it

5. Cosa devono fare gli amministratori di condominio

Prima di capire se gli amministratori rientra tra i soggetti obbligati e quindi devono fare l'adeguata verifica dei condomini, **quando si trovano dinanzi ad un'operazione sospetta devono comunque procedere con un'istruttoria**.

L'istruttoria:

In caso di operazione sospetta va elaborata un'istruttoria, con predisposizione di una documentazione completa, prima di procedere con il pagamento sospetto o con il rimborso di un incasso sospetto.

E' opportuno avere una procedura standardizzata per l'istruttoria contenente:

- Le comunicazioni intercorse che vanno conservate.
- Una breve relazione interna.
- La motivazione della decisione.

Le fasi dell'istruttoria sono quelle di seguito descritte di seguito: dal punto 5.1 al punto 5.4

5.1. Individuare l'anomalia:

- Comportamento di un fornitore, di un condomino o di altri soggetti che hanno rapporti finanziari con il condominio.
- Modalità di pagamento.
- Documentazione presentata.

www.studiopellicano.it

5.2. Raccogliere tutte le informazioni disponibili:

- Il contratto d'appalto (deve individuare analiticamente il fornitore, l'oggetto dell'appalto, l'importo, le modalità di pagamento e IBAN).
- I preventivi di spesa per il lavoro.
- La delibera assembleare (deve individuare sinteticamente il fornitore, l'oggetto dell'appalto, l'importo, le modalità di pagamento), **deve a pena di nullità contenere l'approvazione Fondo speciale art. 1135 c.c. c. 1 punto 4).**
- Le fatture (vanno prese in considerazione solo quelle transitate attraverso lo SDI, non fatture di cortesia).
- Le coordinate bancarie (verificare che non siano di una carta ricaricabile, di un conto in un ''paradiso fiscale'', controllare sempre con il titolare del conto che le coordinate siano corrette non fidarsi di link).
- La visura camerale (verificare: oggetto sociale, rappresentante legale, numero dipendenti, deposito bilanci).
- Eventuali notizie ricevute.

5.3. Porsi alcune domande:

- L'operazione è coerente con l'attività svolta risultante dall'oggetto sociale.
- Il comportamento del fornitore o del singolo condomino è trasparente.
- Ci sono spiegazioni che giustificano il suo comportamento.
- Ha presentato tutti i documenti (in caso di fornitori).
- Le modalità di pagamento sono le stesse di sempre o sono cambiate e quali sono i motivi del cambiamento.
- L'offerta fatta ha un prezzo coerente con il mercato o è irragionevolmente bassa.

www.studiopellicano.it

5.4. Per rispondere alle precedenti domande vanno richiesti chiarimenti:

Fare richieste sempre in forma scritta, richiedere risposte scritte da allegare alla documentazione di valutazione dell'operazione.

5.5. Valutare l'insieme degli elementi:

Una sola anomalia può essere non rilevante. Più anomalie possono alzare il livello di rischio.

5.6. Documentare il percorso decisionale:

I documenti **non** vanno trasmessi alla UIF, ma servono a provare che si è operato con metodo. Vanno conservati:

- Gli elementi che sono stati osservati.
- Le verifiche che sono state effettuate.
- I chiarimenti acquisiti.
- Le conclusioni alle quali si è giunti.
- I nomi dei componenti dello studio che hanno effettuato la valutazione.
- La decisione finale e la sua motivazione. La decisione può essere di:
  - Archiviazione della pratica.
  - Fare ulteriori approfondimenti.
  - Effettuare all' UIF la Segnalazione di Operazione Sospetta.

www.studiopellicano.it

Esempio pratico

- **Caso 1:** L'Impresa appaltatrice dei lavori straordinari comunica improvvisamente un nuovo IBAN su cui fare i pagamenti, diverso da quello presente nel contratto.
- **Caso 2:** L'Amministratore riceve un rilevante bonifico sul conto condominiale proveniente da un condomino, il condomino si giustifica dicendo che si tratta di un errore e chiede il rimborso dell'importo su un certo conto.

L'amministratore del condominio non deve procedere al pagamento **(Caso 1)** o al rimborso **(Caso 2)**, senza fare un'istruttoria per capire se il nuovo conto è destinato ad esempio alla pulizia di denaro di provenienza illecita, in quanto ad esempio il conto su cui fare l'operazione, di pagamento (caso 1) o di rimborso (caso 2), non è riconducibile all'impresa ma ad un altro soggetto che ne ha la firma o l'intestazione, oppure il conto è aperto presso un paradiso fiscale o paese ''canaglia'' ecc.

www.studiopellicano.it

Conclusioni relative all'istruttoria

L'amministratore di condominio non deve svolgere un'attività investigativa o sostituirsi alle autorità preposte, ma è tenuto ad adottare un metodo professionale e standardizzato, in forma scritta con una check list, come quella sopra descritta che può anche essere implementata se necessario), che consenta di:

- Riconoscere le operazioni sospette, (nei limiti imposti della diligenza professionale e non del buon padre di famiglia).
- Approfondire e documentare il percorso che conduce a prendere la decisione finale.

Avere un processo standardizzato che prevede le descritte fasi, riduce il rischio di errori e garantisce uniformità di comportamenti. Si potrebbe pensare che sia un aggravio per l'Amministratore in realtà la standardizzazione è una tutela perché:

- Rende più semplice affrontare controlli.
- Si evitano dimenticanze.
- Il professionista viene tutelato in casi di controlli e sotto il profilo della responsabilità.

Si ricorda che **l'istruttoria**, a prescindere dalle norme di antiriciclaggio, **serve anche a prevenire** frodi che potrebbero ripercuotersi sul patrimonio dell'amministratore, come nel caso di truffe fatte da hacker che hanno modificato l'iban dei bonifici dei fornitori per chiederne il pagamento su conti esteri in paradisi fiscali.

www.studiopellicano.it

6. L'Amministratore è un soggetto obbligato (Art. 3 D.Lgs 231/2007)?

Di seguito cercheremo di analizzare se l'amministratore:

A) Sia tenuto a fare l'adeguata verifica della clientela, ossia avere un modulo compilato da ogni fornitore e da ogni condomino (compresi i comproprietari, e inquilini ossia tutti coloro che versano le rate sul conto condominiale).

B) Non sia tenuto a fare l'adeguata verifica.

Ricordiamo che a prescindere se l'amministratore si trovi nel caso A) o B) deve comunque fare un'istruttoria in caso di operazioni sospette.

Innanzi tutto bisogna ricordare che:

- Le nuove istruzioni UIF, che si applicano dal 1° luglio 2026, non creano automaticamente nuovi obblighi normativi e per quanto concerne gli amministratori di condominio.
- La gestione ordinaria dei conti condominiali, dei rapporti con i fornitori e degli appalti di manutenzione non comporta di per sé l'automatica applicazione della normativa antiriciclaggio.
- In caso di operazioni sospette non è sufficiente indicare che un'operazione appare anomala, ma occorre spiegare perché, ricostruendo il comportamento del cliente, la coerenza (o incoerenza) delle operazioni rispetto al suo profilo e gli elementi che fanno ritenere possibile un'ipotesi di riciclaggio, di finanziamento del terrorismo.
- Si riconferma il divieto di automatismi segnaletici, quali soprattutto quelli fondati sul mero superamento di soglie quantitative (superamento limiti di € 5.000,00 nell'uso del contante) o basati su elementi isolati.

www.studiopellicano.it

Quando di seguito parleremo di amministratore ‘’puro’’, ci riferiamo a persone che svolgono solo ed unicamente l’attività di gestione di immobili condominiali, escludendo che al contempo siano iscritti in Albi professionali di tipo ordinistico, o che nella società di amministrazione di condomini o studio associato non ci siano anche soggetti che svolgano dette attività di tipo ordinistico.

L’esercizio dell’attività ordinistica da parte di iscritti all’Albo, o la presenza nella società di amministrazione di esercenti tale attività, fa diventare automaticamente l’amministratore di condominio un ‘’soggetto obbligato’’.

E’ necessario che l’amministratore eserciti l’attività ordinistica e non sia solo iscritto all’Albo, attenzione che nel caso di alcuni Albi come al es. quello dei Dottori commercialisti, l’attività di amministratore di condomino è prevista dal Consiglio dell’Ordine come attività tipica, pertanto in questi casi pur non svolgendo l’attività di commercialista, il soggetto rientra automaticamente tra i soggetti obbligati art. 3 D.lgs 231/2007. E’ necessario consultare sempre quali sono le attività previste dall’ordine di categoria.

www.studiopellicano.it

Ricordo quanto già evidenziato, ossia che **per capire se l'Amministratore ''puro" rientri tra i soggetti obbligati,** essendo un professionista non ordinistico, si deve ricordare che nella categoria dei professionisti obbligati dal **D.Lgs n. 231 del 21/11/2007 Art. 3** sia in forma individuale che associata o societaria, **rientrano:**

a) i soggetti iscritti nell'albo dei dottori commercialisti, esperti contabili, consulenti del lavoro, notai, avvocati (quando compiono specifiche operazioni per conto dei clienti in ambito immobiliare, societario o finanziario), revisori legali;
b) **ogni altro soggetto** che rende i servizi forniti da periti, consulenti e altri soggetti **che svolgono in maniera professionale, anche nei confronti dei propri associati o iscritti, attività in materia di contabilità e tributi**…

Tra questi, con un'interpretazione estensiva che ha già dei precedenti, potrebbero rientrarvi anche gli amministratori di Condominio.

www.studiopellicano.it

7. Cos'è l'Adeguata verifica

Se l'Amministratore fosse un soggetto obbligato deve necessariamente applicare a tutti i condomini l'adeguata verifica.

L'adeguata verifica è una procedura obbligatoria prevista dalla legge antiriciclaggio per identificare i clienti.

L'adeguata verifica detta anche **KYC** *Customer Due Diligence,* **non** si fa una sola volta, ma è un processo continuo che i soggetti obbligati applicano con continuità in quanto il rischio di un cliente può variare nel tempo.

Le fasi principali dell'adeguata verifica sono 4:

- **Identificazione**: Controllo del documento d'identità del cliente-condomino e della sua validità.
- **Titolare effettivo**: Individuazione della persona fisica che controlla realmente la società o l'azienda.
- **Scopo del rapporto**: Comprensione del motivo per cui si richiede l'operazione o la prestazione.
- **Controllo costante**: I dati vanno aggiornati nel tempo in base al rischio (basso, medio o alto)

https://www.consiglionazionaleforense.it/art.-18-contenuto-degli-obblighi-di-adeguata-verifica-
https://www.youtube.com/watch?v=WN9ieYsc0e8&t=148s
https://www.youtube.com/watch?v=jx90AgBN4P0
https://www.bancacfplus.it/blog/adeguata-verifica-cos-e-perche-e-fondamentale/
https://www.intesasanpaoloassicurazioni.com/it/utile-per-te/2025/10/31/adeguata-verifica-della-clientela.html
https://www.intesa.it/adeguata-verifica-del-cliente/
https://www.starsoluzioni.it/adeguata-verifica-clientela-cosa-e-come-si-applica/

www.studiopellicano.it

Con l'Adeguata verifica si garantisce:

- **Trasparenza**: Dimostrare che si è fatto il possibile per capire che le operazioni siano lecite e trasparenti.
- **Sicurezza**: Si cerca di difendere meglio il mercato da frodi, truffe e riciclaggio di denaro.
- **Legalità**: Si fa in modo che le aziende siano spinte a rispettare la legge ed evitare pesanti sanzioni.

La documentazione da richiedere varia a seconda che il cliente sia una persona fisica o una società.

Per le persone fisiche (privati, liberi professionisti):

- **Documento d'identità** valido (carta d'identità, patente o passaporto).
- **Codice fiscale** o Tessera Sanitaria.
- **Certificato di residenza** o una bolletta recente (luce, gas, ecc.) se l'indirizzo reale non coincide col documento.
- **Dichiarazione della professione** e della provenienza dei fondi (es. busta paga, dichiarazione dei redditi).

https://am.pictet.com/pictetperte/guida-alla-finanza/2026/modulo-adeguata-verifica-come-funziona
https://www.younique.business/rrp-system-adeguata-verifica-della-clientela/

Per le persone giuridiche (società, enti, associazioni):

- **Visura camerale** recente per verificare l'esistenza della società e i poteri del legale rappresentante.
- **Documenti dei rappresentanti legali** per verificare l'identità e codice fiscale di chi firma l'atto.
- **Identificazione del Titolare Effettivo**: i documenti d'identità della persona fisica che possiede o controlla la società (es. chi ha più del 25% delle quote).
- **Ultimo bilancio d'esercizio** o documentazione fiscale.

www.studiopellicano.it

Le banche e i professionisti per valutare se il rischio è basso, medio o alto, si basano su:

A) I controlli variano e a seconda della pericolosità del cliente diventano più approfonditi.

B) L'entità del rischio dell'operazione.

A) Criteri legati al Cliente

- **Natura giuridica**: ad esempio se una società ha una struttura societaria complessa o ha sede in un paradiso fiscale, ha un rischio più alto di un privato cittadino.
- **Attività svolta**: se il soggetto opera in un settore dove si gestisce molto denaro contante (es. compro oro, sale giochi o appalti pubblici) sono considerati con un rischio più alto.
- **Ruolo politico (PEP)**: se il cliente è una *Persona Esposta Politicamente* (es. parlamentari, sindaci, magistrati), il livello di rischio sale a causa del potenziale pericolo di corruzione.

B) Criteri legati all'Operazione

- **Tipologia del rapporto**: se un conto corrente viene aperto a distanza ha un rischio maggiore rispetto ad uno aperto di persona allo sportello.
- **Area geografica**: se si effettuano operazioni verso paesi ''*black list"* o ad alto tasso di corruzione, il rischio sale.
- **Importo e frequenza**: transazioni ad alto importo, non giustificate dal reddito del cliente, fanno aumentare il rischio.

www.studiopellicano.it

Se il rischio è basso, si applica **un'adeguata verifica *semplificata*** (meno controlli), sono sufficienti i documenti sopra esaminati.

Se il rischio è alto, è necessario fare **un'adeguata verifica *rafforzata***, che richiede l'esame di più documenti e controlli approfonditi sull'origine di tutto il patrimonio, come di seguito descritto:

- **Origine dei fondi:** Estratti conto, atti di vendita, bilanci o dichiarazioni dei redditi per giustificare la provenienza del patrimonio.
- **Scopo e natura:** Documentazione contrattuale o commerciale che spieghino l'operazione anomala o complessa.
- **Titolare effettivo:** Visure storiche e assetti proprietari controllo delle catene estere.
- **In caso di PEP (Persona Esposta Politicamente):** Dichiarazione sottoscritta e riscontri su cariche pubbliche, familiari o associati.
- **Monitoraggio continuo:** Aggiornamento della verifica ogni 6 o 12 mesi anziché ordinariamente.

https://www.consiglionazionaleforense.it/art.-24-obblighi-di-adeguata-verifica-rafforzata-della-clientela-
https://www.youtube.com/watch?v=nuBWxe_Qgyk&t=239s
https://www.youtube.com/watch?v=WN9ieYsc0e8&t=148s

www.studiopellicano.it

8. L'Amministratore deve fare l'Adeguata verifica dei condomini?

Abbiamo verificato che ci sono 3 orientamenti differenti sul fatto che l'amministratore sia un soggetto obbligato, secondo il disposto della legge 231/2007.

Primo orientamento. Chi sostiene l'assoggettamento diretto attribuisce all'amministratore il compito di identificare formalmente il condominio in quanto cliente, raccogliendo dati sui singoli proprietari ed elaborando profili di rischio per ogni singola operazione straordinaria o fornitura. In tal caso è assoggettato all'obbligo di adeguata verifica.

Secondo orientamento. Non identifica l'amministratore come obbligato. In tal caso NON è assoggettato all'obbligo di adeguata verifica.

Terzo orientamento. L'amministratore se opera in una grande struttura organizzata, oppure nella struttura ci sono più professionisti come avvocati, commercialisti ecc., che sono soggetti obbligati, in questi casi l'amministratore NON è assoggettato all'obbligo di adeguata verifica, che in tal caso ricade sulle banche e sugli altri intermediari finanziari, obbligati a monitorare il conto corrente condominiale. Tuttavia l'amministratore è tenuto a fornire agli istituti di credito tutte le informazioni necessarie a identificare la compagine condominiale e la provenienza dei fondi, fungendo da tramite trasparente e collaborativo.

www.studiopellicano.it

Alla luce di un'attenta disamina delle tesi a confronto, si ritiene che la posizione più corretta, sotto il profilo interpretativo e operativo, sia quella che nega per l'amministratore ''puro'' la qualifica di soggetto obbligato.
Tuttavia, la probabile assenza di un obbligo diretto non deve in alcun modo essere interpretata come una totale esenzione del settore condominiale da doveri di vigilanza e trasparenza. Al contrario, come riportato nel terzo orientamento, l'amministratore svolge un ruolo cruciale di presidio e di filtro della legalità finanziaria. Egli è tenuto a garantire la massima trasparenza della gestione attraverso l'uso esclusivo del conto corrente intestato al condominio, vietando l'uso del contante oltre le soglie consentite e monitorando la regolarità dei pagamenti effettuati dai fornitori e dai singoli condomini.

Amministratore di condominio ''puro''

in questo caso si ritiene che non debba strutturare un apparato interno di conformità per l'adeguata verifica della clientela, o per la segnalazione autonoma di operazioni sospette alla stregua di un intermediario finanziario, o di un professionista iscritto a un albo vigilato.
Il suo dovere principale si sostanzia in una rigorosa collaborazione con i soggetti terzi obbligati, a partire dagli istituti bancari, fornendo tempestivamente tutte le informazioni richieste in fase di accensione e gestione dei rapporti finanziari condominiali.

www.studiopellicano.it

Resta inteso che, qualora l'amministratore ravvisi evidenti anomalie nella provenienza dei fondi o nell'identità dei soggetti coinvolti nelle transazioni del condominio, il dovere civico e professionale impone di segnalare tali situazioni alle autorità competenti, pur senza dover attivare le complesse procedure formali previste per i soggetti vigilati in senso stretto. Questo approccio garantisce il giusto equilibrio tra la necessaria tutela dei flussi finanziari e la sostenibilità operativa delle attività di gestione immobiliare.

In altri termini l'amministratore gestisce patrimoni e flussi finanziari altrui (dei condòmini) e agisce come committente per contratti di rilevante entità (appalti per lavori straordinari, manutenzioni, servizi). Pertanto, la normativa antiriciclaggio lo coinvolge in modo indiretto ma stringente attraverso obblighi di collaborazione attiva con i soggetti obbligati (in primis gli istituti di credito) e attraverso rigidi doveri di tracciabilità dei flussi finanziari.

Amministratore iscritto in un albo Ordinistico assoggettato alla normativa

Da quanto sopra esposto si differenzia poi il caso dell'amministratore che rientra nel sistema ordinistico. Infatti, qualora l'attività di amministrazione condominiale sia svolta da un professionista iscritto a un albo (ad esempio, un dottore commercialista, un esperto contabile), la disciplina si inasprisce notevolmente e ne discendono i seguenti obblighi:

www.studiopellicano.it

1. **Obbligo di adeguata verifica della clientela:** predisponendo un Registro della clientela
2. **Obbligo di conservazione**: Il professionista deve conservare per 10 anni il Registro della Clientela (con copia dei documenti, codici fiscali, visure camerali, bilanci ecc.), contenente i documenti e le informazioni acquisite nell'ambito dell'adeguata verifica del condominio e delle operazioni effettuate.
3. **Obbligo di verifica delle operazioni sospette**: Deve effettuare le verifiche delle operazioni sospette, con un sistema che sia il più possibile standardizzato:
   - Procedure scritte per la valutazione del rischio.
   - Regole interne per individuare anomalie.
   - Tracciabilità delle decisioni.
   - Formazione del personale.
   - Eventuale delega interna e presidio delle segnalazioni.
   - Monitoraggio di anomalie nei movimenti.
4. **Obbligo di Segnalazione delle Operazioni Sospette (SOS)**: Nel caso riscontrasse delle anomalie significative ha l'obbligo di effettuare una segnalazione di operazione sospetta all'UIF (Unità di Informazione Finanziaria).

   Ripeto quali sono i casi di anomalie significative:
   - Condòmini che insistono per pagare somme ingenti in contanti, oltre il limite di € 5.000,00.
   - Bonifici ingenti dei condomini sul c.c. condominiale che ne chiedono il rimborso, senza valide spiegazioni.
   - Discrepanze nei contratti d'appalto, es. cambio improvviso del conto corrente senza giustificato motivo.
   - Utilizzo anomalo delle detrazioni fiscali o cessioni dei crediti.

www.studiopellicano.it

Dal 1° luglio 2026 per gli amministratori assoggettati alla normativa devono:

- **Aggiornale o predisporre ex novo il manuale antiriciclaggio** dello studio, rivedendone le procedure di raccolta delle informazioni, documentare le valutazioni effettuate anche quando non si decide di inviare alcuna segnalazione.
- **Formare i collaboratori** affinché sappiano riconoscere eventuali situazioni anomale e predisporre un sistema di conservazione delle motivazioni che hanno portato alle decisioni adottate.
- **Conservare la documentazione della valutazione** anche nel caso in cui non si effettui la segnalazione.
- **Evidenziare il percorso che conduce alla decisione finale**. In caso di controllo da parte degli organi preposti, l'amministratore dovrà dimostrare quali elementi sono stati analizzati, quali verifiche sono state effettuate e quali sono state le motivazioni che hanno portato alla decisione finale. La documentazione assume, quindi, un valore fondamentale anche sotto il profilo della tutela professionale.
- **Fare un'analisi del rischio** La segnalazione di eventuali operazioni sospette non viene vista come un atto isolato, ma come il risultato finale di un processo finale strutturato. Per gli amministratori di condominio questo significa investire maggiormente nell'organizzazione dello studio, nella formazione del personale e nella documentazione delle decisioni effettuate.

www.studiopellicano.it

Ricordare che l'amministratore sarà sempre più attenzionato in quanto:

- Il condominio rappresenta un centro di imputazione di rilevanti flussi finanziari.
- Gestisce ingenti somme di denaro, in particolare per i lavori di manutenzione straordinaria, l'efficientamento energetico, la messa in sicurezza sismica e la ristrutturazione edilizia (spesso legati a importanti incentivi e detrazioni), rende il settore condominiale un potenziale bersaglio per l'immissione di capitali non trasparenti nel circuito economico sano.
- Gestisce il conto correte in quanto opera come mandatario dei comproprietari
- Gestisce i rapporti con i fornitori, i contratti d'appalto e l'incasso delle quote di contribuzione.

La giurisprudenza recente sul tema della responsabilità dell'amministratore condominiale ai fini dell'antiriciclaggio, **si va orientando su un'interpretazione più intransigente e severa, in linea con il primo degli orientamenti sopra illustrati**, estendendo anche all'amministratore di condominio gli obblighi antiriciclaggio secondo cui l'art. 3 del D.Lgs 231/2007.

Si ricorda che se tale orientamento dovesse diventare prevalente, anche sull'amministratore ''puro'' di condominio andrebbero a gravare in concreto i tre ordini di obblighi sopra esaminati:

- Adeguata verifica della clientela (i condomini e i terzi con cui il condominio interagisce);
- Conservazione della documentazione;
- Segnalazione delle operazioni sospette alla UIF.

www.studiopellicano.it

9. Giurisprudenza

Tribunale di Milano, Sez. VI civ., sentenza 14 marzo 2026, n. 2847

Ha ribadito che la violazione degli obblighi di adeguata verifica previsti dal D.Lgs 231/2007 da parte dell'amministratore condominiale può integrare un inadempimento contrattuale rilevante ai fini della revoca per giusta causa, indipendentemente dall'avvio di procedimenti sanzionatori da parte dell'autorità. La pronuncia è significativa perché collega le violazioni antiriciclaggio al rapporto fiduciario che lega l'amministratore al condominio.

Consiglio di Stato, Sez. VI, sentenza 4 aprile 2026, n. 2791

Ha confermato la legittimità di una sanzione irrogata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze a carico di un professionista del settore per omessa segnalazione di operazione sospetta, precisando che la mancata documentazione del percorso valutativo non consente di invocare la buona fede come esimente, poiché la stessa normativa — anche nelle istruzioni previgenti — richiedeva un approccio fondato sull'analisi e non sull'automatismo.

La **Corte di Cassazione, Sez. II civ., ordinanza 17 giugno 2026, n. 15432** ha inoltre affrontato un caso in cui l'assemblea condominiale aveva deliberato la revoca dell'amministratore anche sulla base di irregolarità nei flussi di pagamento non segnalate alle autorità competenti, affermando che la correttezza degli adempimenti antiriciclaggio rientra nel più ampio concetto di diligenza professionale richiesta all'amministratore, art. 1710 c.c., con la conseguenza che la loro inosservanza può rilevare ai fini della revoca anche in assenza di danno patrimoniale diretto al condominio.

www.studiopellicano.it

10. Cosa deve fare l'Amministratore in generale

E' fondamentale che l'amministratore rispetti in modo corretto i seguenti punti, già previsti dal codice civile, in tal modo ha già a disposizione gli elementi per fare una corretta verifica delle operazioni sospette.

Tracciabilità Assoluta tramite il Conto Corrente Condominiale

L'obbligo civilistico sull'utilizzo del conto corrente intestato al condominio, disciplinato **dall'art. 1129, comma 7 c.c**., impone il transito delle somme sul conto intestato al condominio. Questo obbligo nella pratica è importante perché aumenta la tracciabilità dei flussi e **rappresenta il principale presidio antiriciclaggio in ambito condominiale**, in quanto consente di verificare con facilità: *''tutte le somme ricevute a qualsiasi titolo dai condòmini o da terzi, nonché quelle erogate per conto del condominio."*

Con l'applicazione del Regolamento Unico Europeo a luglio 2026, gli istituti di credito intensificheranno le procedure di **monitoraggio, con algoritmi più stringenti, dei flussi finanziari dei conti condominiali, imponendo all'amministratore di giustificare qualsiasi operazione che presenti profili di anomalia (ad esempio, versamenti frazionati o privi di chiara causale).**

Per i condomini, ciò si traduce in un rafforzamento della collaborazione con gli istituti di credito e gli altri professionisti, ad esempio quando lo stabile instaura rapporti finanziari continuativi o effettua operazioni che richiedono gli adempimenti previsti dalla normativa antiriciclaggio.

www.studiopellicano.it

Pagamenti ai fornitori del condominio

Già da tempo **l'art. 25-ter, comma 2-ter, del D.P.R. 600/1973 disciplina la tracciabilità dei corrispettivi dovuti per contratti di appalto di opere o servizi resi a condomìni, che devono avvenire tramite conti correnti bancari o postali intestati al condominio stesso**.

Anche questa è una disciplina fiscale distinta dall'antiriciclaggio, ma la tracciabilità dei movimenti agevola il controllo e la lettura del rischio.

Limiti all'Uso del Contante

Il nuovo Regolamento europeo fissa un **limite massimo** di € 10.000 **per i pagamenti in contanti** a livello comunitario, in Italia rimangono vigenti i limiti nazionali più restrittivi attualmente **fissati ad € 5.000 (*)**, salvo future variazioni al ribasso o al rialzo decise dal legislatore nazionale, consentite dalle norme UE.

L'amministratore non deve accettare pagamenti delle quote condominiali in contanti oltre la soglia di legge.

Inoltre, per prassi prudenziale e **per garantire la trasparenza richiesta dalle norme antiriciclaggio**, **la riscossione delle quote deve avvenire quasi esclusivamente tramite strumenti tracciabili** (bonifici bancari, MAV ecc.).

(*) Resta poi aperta la tematica se tale limite dell'uso del contante resti un vincolo per l'intero condominio, che quindi non potrebbe superare la soglia di € 5.000 complessivamente, ossia sommando i versamenti in contanti di tutti i condomini.

www.studiopellicano.it

Tenuta del registro di anagrafe condominiale

A tale riguardo come per il conto corrente si ricorda un altro adempimento in capo all'amministratore di natura prettamente civilistica ma che può ricoprire un ruolo importate anche in tema di normativa antiriciclaggio e adeguata verifica. Si tratta del

La tenuta del registro di anagrafe condominiale.

Tale adempimento che non nasce per scopi antiriciclaggio ma per scopi civilistici (**art. 1130 comma 6 c.c.**) come per il conto corrente, **contiene gran parte dei dati necessari alle banche**, istituti di credito e professionisti che applicano i protocolli di sicurezza finanziaria quali:

- **Identificazione del titolare effettivo dell'operazione**. Le banche potrebbero infatti chiedere all'Amministratore la copia del registro di anagrafe condominiale e delle tabelle millesimali. Questo serve all'istituto per verificare chi possiede quote rilevanti o diritti reali all'interno dell'edificio.
- **Prevenzione dell'anonimato**: l'aggiornamento costante dell'anagrafe evita che dietro a millesimi o a transazioni condominiali rilevanti (es. maxiappalti di ristrutturazione) si celino flussi di denaro opachi o non tracciabili.

www.studiopellicano.it

Obbligo di Collaborazione con i soggetti obbligati all'adeguata verifica

L'amministratore, in quanto legale rappresentante del condominio, è il soggetto che si interfaccia con la banca e con i professionisti (es. ingegneri, commercialisti per visti di conformità) nell'ambito dei controlli antiriciclaggio.

L'amministratore ha l'obbligo di fornire tempestivamente e in modo completo i dati richiesti dai soggetti obbligati per l'adeguata verifica del condominio. Questo include:

- I dati identificativi del condominio (Codice Fiscale);
- I dati identificativi dell'amministratore stesso (inclusa la delibera assembleare di nomina o rinnovo);
- La dichiarazione sullo scopo e sulla natura del rapporto (es. gestione ordinaria, esecuzione di lavori straordinari con fidi bancari).

Sanzioni indirette

Il rifiuto o l'impossibilità di fornire tali informazioni obbliga l'istituto di credito ad astenersi dall'instaurare o proseguire il rapporto di conto corrente, con conseguente **blocco o chiusura del conto condominiale**.

www.studiopellicano.it

Trasparenza e Due Diligence sui Fornitori (Appalti e Bonus Edilizi)

I lavori straordinari di ristrutturazione edilizia (specialmente se legati a detrazioni fiscali, cessione dei crediti o sconti in fattura) costituiscono aree ad alto rischio per il riciclaggio di capitali di provenienza illecita.

Controlli sui fornitori: Previsti dalla normativa civilistica e non solo dell'antiriciclaggio, vanno eseguiti prima di appaltare il lavoro e firmare il contratto, in ottemperanza ai quali l'amministratore deve:

- Identificare i titolari effettivi delle imprese appaltatrici.
- Verificare l'iscrizione camerale dell'impresa e la regolarità contributiva (DURC).
- Assicurarsi che i pagamenti (bonifici parlanti per ristrutturazioni) vengano effettuati su conti correnti bancari intestati alla società che esegue i lavori, evitando triangolazioni ingiustificate verso l'estero o verso terzi.

In caso di controlli da parte dell'AdE o Guardia di Finanza, l'amministratore deve avere tutti i dati dei soggetti che hanno beneficiato dei crediti fiscali, anche se oggetto di cessione, come:

- Delibere assembleari e Contratti di appalto.
- Asseverazioni tecniche e Visti di conformità.
- Fatture del fornitore, prelevate dal cassetto fiscale.
- Pratiche Enea e AdE per le detrazioni o cessione dei bonus fiscali.
- Dichiarazione del condomino di possedere il diritto all'utilizzo del credito.

www.studiopellicano.it

11. Aree di Rischio Tipiche in Condominio

L'attenzione dello studio deve concentrarsi su specifiche tipologie di transazioni e soggetti che presentano storicamente un rischio più elevato, come:

Criticità nei contratti di appalto per lavori straordinari:

- **Imprese appaltatrici o subappaltatrici con strutture societarie opache**: ad esempio, società costituite di recente con capitali sociali minimi o simbolici che ottengono appalti di svariati milioni di euro, oppure aziende i cui titolari effettivi o reali beneficiari non siano chiaramente identificabili attraverso visure o documenti ufficiali.
- **Società "scatole vuote"**: Imprese affidatarie di grandi appalti che non dispongono di dipendenti in organico proporzionati all'opera, non possiedono attrezzature adeguate o subappaltano immediatamente l'intero lavoro a cascata a soggetti terzi non qualificati o residenti in altre giurisdizioni.
- **Richieste di pagamento anomale**: indicazione di conti correnti esteri privi di legame logico o geografico con l'attività del fornitore, utilizzo di canali di pagamento insoliti o triangolazioni finanziarie che coinvolgono soggetti terzi del tutto estranei al contratto d'appalto originario; richieste da parte del fornitore di accreditare le somme contrattuali su conti intestati a fiduciarie, a società collegate con sede in paesi non cooperativi sotto il profilo fiscale, o l'utilizzo di contratti di cessione del credito a favore di entità finanziarie prive di autorizzazioni all'esercizio dell'attività finanziaria.

www.studiopellicano.it

- **Sovrafatturazioni o discrepanze strutturali**: preventivi, computi metrici o varianti in corso d'opera palesemente ingiustificati dal punto di vista tecnico ed economico, potenzialmente volti a distrarre fondi condominiali o a massimizzare l'uso indebito di crediti d'imposta.

Criticità nel pagamento delle quote condominiali:

- **Condòmino che insiste nel voler saldare quote rilevanti utilizzando il denaro contante** oltre le soglie massime generalmente raccomandate per la tracciabilità dei pagamenti.
- **I pagamenti delle rate condominiali provengono sistematicamente da conti correnti intestati a soggetti terzi**, come società estere, strutture fiduciarie o persone fisiche prive di relazioni familiari o d'affari dimostrabili con il proprietario dell'immobile.
- **Versamenti in contanti frazionati ripetuti**, per rimanere sotto soglia.
- **Interventi straordinari pagati con modalità opache**.
- **Acquisizione di immobili da parte di soggetti con profili economici incongruenti** col valore dell'immobile.
- **Ripetuti e ingiustificati versamenti in eccedenza sul conto del condominio**, seguiti da immediate e pressanti richieste di rimborso tramite bonifico da parte dell'amministratore (si tratta di una tecnica classica utilizzata per la ripulitura del denaro sporco tramite canali bancari leciti infatti in questo modo, il denaro "esce" pulito dal conto del condominio, con una causale di rimborso apparentemente lecita emessa da un professionista).

www.studiopellicano.it

Contratti d'appalto per i fornitori stabili:

- **L'identificazione del Titolare Effettivo nei Contratti di Servizio stabili**, come ad es. riscaldamento, manutenzione ascensori, pulizie, va identificato il titolare effettivo del fornitore partner. Se la catena di controllo societaria del fornitore è eccessivamente complessa, opaca o porta a entità giuridiche estere senza una chiara giustificazione economica, l'amministratore è tenuto ad approfondire la struttura proprietaria prima di procedere al rinnovo dei mandati o al pagamento

Agevolazioni fiscali e trasferimento dei crediti di imposta:

- **I flussi monetari legati alla cessione di crediti derivanti da interventi edilizi e ristrutturazioni** straordinarie sulle parti comuni dell'edificio sono considerati dalle autorità fiscali aree ad elevato livello di rischio. Chi gestisce tali pratiche deve eseguire verifiche puntuali sull'identità dei soggetti coinvolti, inclusa l'identificazione della proprietà sostanziale delle imprese appaltatrici, astenendosi dal concludere l'operazione e segnalando i fatti qualora emergano incongruenze irrisolte.
- **Verifica della titolarità del credito al condomino**, astenendosi dal certificare il credito all'AdE a quei condomini per i quali si abbia un sospetto che possano aver pulito denaro sporco trasformandolo in credito d'imposta.

www.studiopellicano.it

12. Come Strutturare il Fascicolo di Valutazione Interna

Questo fascicolo deve essere archiviato in una sezione protetta del server dello studio o in un archivio cartaceo riservato, garantendo la conservazione per il periodo minimo richiesto per i controlli successivi.

Ogni studio deve implementare un Fascicolo Antiriciclaggio di Valutazione. Questo documento, da redigere sia quando si decide di procedere con la segnalazione sia quando si sceglie di archiviare il caso. Deve contenere:

La Scheda di Rilevazione dell'Anomalia. Descrizione oggettiva del fatto (es. "Rilevato bonifico sul conto condominiale da parte di una società terza non identificata nei registri d'anagrafe").

L'Attività di Verifica (Due Diligence Operativa): Dettaglio delle azioni intraprese per comprendere l'accaduto (es. colloquio con il condòmino, richiesta di esibizione dell'atto di provenienza dei fondi, visura camerale sulla società terza).

L'Analisi di Coerenza. Valutazione della plausibilità economica dell'operazione. Esiste una motivazione commerciale, familiare o contrattuale lecita dietro questo comportamento?

La Determinazione Finale Motivata. In caso di archiviazione ad esempio: "Si decide di non procedere alla segnalazione in quanto il condòmino ha dimostrato che il pagamento è stato effettuato dalla holding di famiglia di cui è socio unico, allegando idonea documentazione".

in caso di segnalazione: "Si decide di procedere alla segnalazione poiché il soggetto terzo che ha effettuato il pagamento non ha legami dimostrabili con il condòmino, e quest'ultimo si è rifiutato di fornire chiarimenti in merito alla provenienza della provvista".

www.studiopellicano.it

13. Cosa fare per evitare problemi

E' fondamentale avere una adeguata Organizzazione documentale che riassumendo deve essere composta da:

- **Anagrafica condominiale impeccabile**, conservando e aggiornando costantemente visure camerali, atti d'acquisto e documenti di identità dei condomini, per risalire rapidamente alla titolarità di ogni unità immobiliare e delle relative entità giuridiche;
- **Tracciabilità totale e analitica dei flussi**, con l'uso esclusivo del conto corrente condominiale per qualsiasi transazione, privilegiando strumenti di pagamento tracciabili per la riscossione delle quote, ed evitando che sul conto ci sia una sola scrittura contabile che racchiuda più movimenti.
- **Corretta tenuta del Registro di contabilità**, che spieghi la natura e l'origine di ogni movimento presente sul c.c.
- **Indicazione nella Nota sintetica**, Informativa sull'esistenza di un manuale delle procedure e dei fascicoli, nonché dell'attività svolta e delle relative conseguenti risultanze cui si sia pervenuti.
- **Selezione rigorosa dei fornitori**, con l'acquisizione del DURC e l'analisi della congruità economica, prima di affidare alle imprese contratti d'appalto rilevanti.
- **Collaborazione proattiva con le banche**, rispondendo tempestivamente ai questionari e fornendo la documentazione richiesta, questo può far sì che le eventuali operazioni sospette vengano chiarite e non segnalate all' UIF.
- **Corretta organizzazione interna**, documentando con precisione le verifiche svolte in caso di anomalie.

www.studiopellicano.it

- **Evitare l'errore di avere un atteggiamento di indifferenza o, di un ingiustificato timore che conduca a una paralisi operativa o all'invio massivo di segnalazioni prive di reale fondamento**. La strada da percorrere risiede nell'implementazione di procedure interne proporzionate alla dimensione dello studio, nell'investimento costante sulla formazione del personale e nell'adozione di strumenti informatici in grado di tracciare in modo trasparente e lineare ogni operazione finanziaria.

Vi lascio con una citazione di Seneca:

«Il saggio prevede i mali futuri prima che accadano e ne attenua la forza con la riflessione anticipata.

Chi non ha previsto il pericolo ne viene travolto.»

Grazie per l'attenzione, buona formazione e buon lavoro.

www.studiopellicano.it