

ANTIRICICLAGGIO
SELEZIONE DEGLI INDICATORI DI ANOMALIA
AD USO DEI NOTAI

§§§

CONSIGLIO NOTARILE DI TORINO
MERCOLEDÌ 11 GIUGNO 2025

COMUNICAZIONE CNN DEL 5 MAGGIO 2025

Il CNN, nella seduta del 14 aprile u.s., ha approvato il documento di illustrazione della *“Selezione degli Indicatori di Anomalia riferiti alla concreta attività svolta dai Notai”*.

... IN REALTA', NULLA DI NUOVO SOTTO IL 

- L'UIF ha emanato (maggio 2023) i nuovi IDA, in vigore dal 1° gennaio 2024;
- Il documento del CNN ora sostituisce la Regola tecnica provvisoria del 15/12/2023.

IL CNN INDIVIDUA GLI IDA RIFERITI ALL'ATTIVITA' NOTARILE

- Provvedimento UIF 2023: unico testo ricomprensente tutti gli indicatori (nel numero di 34, articolati in indici e *sub*-indici) senza distinzione delle diverse categorie di soggetti destinatari degli obblighi AR.
- Proprio in ragione della molteplicità di indici e *sub*-indici relativi a sfere di operatività molto diverse tra loro e, quindi, delle difficoltà di orientamento per le categorie professionali, il Provvedimento UIF disponeva che gli Organismi di autoregolamentazione (CNN) “*possono fornire supporto ai professionisti iscritti nei propri albi ai fini della individuazione degli indicatori riferiti alla concreta attività svolta*”.

IDA RIFERITI ALL'ATTIVITA' NOTARILE

Il CNN valorizza gli IDA più significativi per la categoria notarile, in quanto riferiti all'ordinaria operatività dei notai.

Gli IDA selezionati:

- descrivono circostanze/situazioni;
- sono uno strumento di indirizzo per i notai → funzione di supportare i notai nella valutazione del rischio;
- contribuiscono a ridurre i margini di incertezza nell'individuazione discrezionale di fattispecie anomale;
- in collaborazione con l'UIF (gli IDA sono di matrice UIF).

... MA LA SOS NON E' AUTOMATICA!

- La semplice ricorrenza di un indicatore non determina automaticamente l'obbligo della SOS.
- Le operazioni sono da ritenersi sospette solo esclusivamente in presenza di circostanze sia oggettive che soggettive e in ragione delle valutazioni compiute dal professionista (un'analisi concreta).

Art. 35 D.LGS. 231/2007: il sospetto è desunto da *“qualsivoglia altra circostanza conosciuta, in ragione delle funzioni esercitate, tenuto conto anche della capacità economica e dell'attività svolta dal soggetto cui è riferita, in base agli elementi acquisiti”*.

Fermo restando che non sono richieste indagini estranee alla concreta attività svolta.

PRINCIPALI IDA PER I NOTAI - SELEZIONE APPROVATA DAL CNN

1. Il soggetto cui è riferita l'operatività si rifiuta di o si mostra ripetutamente riluttante a fornire le informazioni o i dati ordinariamente richiesti e intende svolgere operatività che, per caratteristiche o importi, risulta inusuale, illogica o incoerente.

1.2 Il soggetto si rifiuta o si mostra ripetutamente riluttante nel fornire adeguate informazioni circa lo scopo o la natura dell'operatività ovvero l'origine delle disponibilità a essa riferibili, specie quando queste ultime provengono dall'estero e in particolare da Paesi o aree geografiche a rischio elevato o non cooperativi o a fiscalità privilegiata o sono ivi destinate.

PRINCIPALI IDA PER I NOTAI - SELEZIONE APPROVATA DAL CNN

2. Il soggetto cui è riferita l'operatività **fornisce informazioni o documenti che appaiono non veritieri** o che, anche a seguito di solleciti, risultano del tutto carenti, ovvero incoerenti tra loro o con l'operatività richiesta o eseguita e intende svolgere operatività che, per caratteristiche o importi, risulta inusuale, illogica o incoerente.

2.1 Il soggetto produce documenti che presentano elementi di **evidente contraffazione** inerenti (...) al **potere di rappresentanza** (...).

PRINCIPALI IDA PER I NOTAI - SELEZIONE APPROVATA DAL CNN

3.1 Il soggetto evita contatti diretti, rilasciando deleghe o procure in modo frequente e incoerente con l'attività svolta.

3.2 Il soggetto rilascia procure a gestire, amministrare o cedere beni a favore di persone a lui non collegate in un momento immediatamente successivo a quello in cui è entrato nella disponibilità dei medesimi beni.

(... probabile prestanome)

PRINCIPALI IDA PER I NOTAI - SELEZIONE APPROVATA DAL CNN

3.3 Il trustee si rimette del tutto alle indicazioni del disponente ovvero svolge attività gestorie complesse che, anche tenuto conto delle finalità del trust, appaiono incoerenti con il suo profilo o **rilascia frequenti deleghe a operare, specie se a favore del disponente** o di soggetti noti per essere collegati a quest'ultimo, ovvero effettua operazioni di gestione **con la sistematica presenza del disponente**, del guardiano o dei beneficiari.

PRINCIPALI IDA PER I NOTAI - SELEZIONE APPROVATA DAL CNN

3.8 Il soggetto dimostra di non avere adeguata conoscenza della natura, dell'oggetto, dell'ammontare o dello scopo dell'operatività che intende svolgere e non appare interessato ad avere informazioni con riguardo alle transazioni, alle caratteristiche o al valore dei beni o all'entità delle commissioni di intermediazione.

3.11 Il soggetto fa riferimento ad altre persone per rispondere a richieste di chiarimenti e approfondimenti da parte del destinatario ovvero è spesso accompagnato da altri soggetti che appaiono estremamente interessati all'operatività e che sembrano eterodirigerla (ad es. nel caso in cui il soggetto (...) sembra controllato a vista da altre persone).

PRINCIPALI IDA PER I NOTAI - SELEZIONE APPROVATA DAL CNN

4. Il soggetto diverso da persona fisica cui è riferita l'operatività è caratterizzato da **assetti proprietari, manageriali e di controllo artificialmente complessi ovvero opachi** e intende svolgere operatività che, per caratteristiche o importi, risulta inusuale, illogica o incoerente.

4.1 **Il soggetto è caratterizzato da strutture opache** ovvero si avvale di **società con catene partecipative o assetti che rendono difficile l'identificazione del titolare effettivo**, nelle quali sono presenti, a titolo esemplificativo, trust, fiduciarie, fondazioni, *international business company*, specie se costituite in Paesi o aree geografiche a rischio elevato o non cooperativi o a fiscalità privilegiata

PRINCIPALI IDA PER I NOTAI - SELEZIONE APPROVATA DAL CNN

4.2 Il soggetto è caratterizzato da ripetute e improvvise modifiche nell'assetto proprietario, manageriale o di controllo.

4.3 Il soggetto è di recente costituzione o operativo a seguito di un periodo di inattività o versa in difficoltà economica o finanziaria e presenta amministratori o soci di maggioranza, che per il profilo soggettivo (ad es. età, assenza delle cognizioni normalmente attese per l'attività esercitata, residenza o sede in Paesi o località diversi da quelli in cui ha sede ovvero opera l'impresa) appaiono come meri prestanome.

PRINCIPALI IDA PER I NOTAI - SELEZIONE APPROVATA DAL CNN

5.1 Operatività realizzata con uno strumento di segregazione patrimoniale (ad es. *trust*) utilizzato da parte di un soggetto che risulta sottoposto a procedimento penale, a misure di prevenzione o a provvedimento di sequestro, soprattutto se il ricorso allo strumento sia avvenuto in costanza o in data prossima all'attività criminosa.

5.5 Il soggetto o persone fisiche a questi strettamente collegate risultano sottoposti a procedimento penale, a misure di prevenzione o a provvedimento di sequestro e acquistano immobili o beni aziendali, aziende o rami d'azienda, anche nell'ambito di operazioni straordinarie, da società in difficoltà economica o finanziaria o gravata da pendenze tributarie per importi ingenti.

PRINCIPALI IDA PER I NOTAI - SELEZIONE APPROVATA DAL CNN

6. Il soggetto cui è riferita l'operatività ha residenza, cittadinanza o sede in Paesi o aree geografiche a rischio elevato o non cooperativi o a fiscalità privilegiata ovvero disponibilità finanziarie nei medesimi Paesi o aree, ovvero opera con controparti ivi situate e intende svolgere operatività che, per caratteristiche o importi, risulta inusuale, incoerente o illogica.

PRINCIPALI IDA PER I NOTAI - SELEZIONE APPROVATA DAL CNN

7. Il soggetto cui è riferita l'operatività è una persona politicamente esposta, nazionale o estera, o è noto per ricoprire un grado apicale in un ente di natura pubblica o con finalità pubbliche o in società da questo controllate ovvero è noto per essere collegato (ad es. per vincoli di parentela, affinità, convivenza, relazioni d'affari o altre connessioni) a colui che ricopre il predetto grado apicale e intende svolgere operatività ovvero è beneficiario di operazioni che, per caratteristiche o importi, risultano inusuali, incoerenti o illogiche.

PRINCIPALI IDA PER I NOTAI - SELEZIONE APPROVATA DAL CNN

7.7 Il soggetto (PPE) acquista immobili (...) di rilevante valore o effettua operazioni di natura finanziaria utilizzando risorse di terzi, in presenza di relazioni d'ufficio o professionali con questi ultimi, o ricorrendo a eccessive dilazioni di pagamento del corrispettivo pattuito tali da far supporre che la corresponsione del medesimo possa non essere effettuata.

7.9 Il soggetto (PPE) investe in beni immobili la cui destinazione d'uso viene modificata decorso un breve lasso di tempo (ad es. terreno agricolo che diventa edificabile).

PRINCIPALI IDA PER I NOTAI - SELEZIONE APPROVATA DAL CNN

9. **Operatività** che, per caratteristiche o importi, risulta **non coerente** con l'attività svolta ovvero con il **profilo economico, patrimoniale o finanziario del soggetto** (...)

9.1 **Operazioni di importo complessivo rilevante**, quali acquisizione di immobili, richieste da **soggetto** che non risulta svolgere alcuna attività economicamente rilevante ovvero che versa in significativa difficoltà economica o finanziaria o **che** comunque **presenta un ridotto profilo economico-patrimoniale** (ad es. con fatturato limitato, capitale sociale o patrimonio netto minimo o negativo), **anche desumibile dalle dichiarazioni fiscali**.

PRINCIPALI IDA PER I NOTAI - SELEZIONE APPROVATA DAL CNN

9.2 Operatività ripetuta o di importo complessivo rilevante, a valere su rapporti riferibili a nominativi, specie se amministratori di imprese, di età particolarmente giovane o molto avanzata (ad es. minore di 25 anni o maggiore di 75) o a soggetti incapaci di agire.

9.17 Versamento, a titolo di conferimento, di titoli di credito, di debito o di altri strumenti finanziari quando l'importo degli stessi risulti incoerente con il profilo del conferente.

PRINCIPALI IDA PER I NOTAI - SELEZIONE APPROVATA DAL CNN

10.4 Relazione contrattuale che prevede il pagamento di somme per asseriti inadempimenti (ad es. in caso di caparra confirmatoria o clausole penali) sproporzionate e volte unicamente a giustificare un trasferimento tra le parti.

10.7 Operatività per importi rilevanti la cui disponibilità è giustificata da asserite vincite al gioco ovvero da donazioni o lasciti ereditari ovvero da prestiti concessi da nominativi apparentemente prive di legami con il soggetto.

PRINCIPALI IDA PER I NOTAI - SELEZIONE APPROVATA DAL CNN

11.4 Acquisti o vendite di diritti o beni (ad es. immobili (...) licenze o autorizzazioni all'esercizio di attività) a un prezzo significativamente sproporzionato rispetto al valore di mercato o al prevedibile valore di stima, specie se il soggetto mostri di non avere considerato la qualità o le caratteristiche del bene.

PRINCIPALI IDA PER I NOTAI - SELEZIONE APPROVATA DAL CNN

11.8 Ripetuti investimenti in beni immobili, in assenza di qualsivoglia legame con la località di ubicazione degli stessi o in assenza di convenienza economica delle operazioni.

11.12 Acquisto e successiva vendita di beni immobili (...) in un ristretto arco temporale, per importi molto differenti tra loro, qualora si verifichi una rilevante perdita economica per il soggetto.

11.18 Operazioni di compravendita di beni assegnati in asta con successiva cessione a terzi a un prezzo pari o inferiore a quello di aggiudicazione, specie se non coerente con il valore di stima.

PRINCIPALI IDA PER I NOTAI - SELEZIONE APPROVATA DAL CNN

12.4 Proposta di regolare i pagamenti mediante strumenti provenienti, a diverso titolo, da nominativi che non appaiono avere relazioni di alcun tipo con il soggetto o sono comunque estranei al rapporto negoziale.

12.8 Ripetuto ricorso a contratti a favore di terzo, per persona da nominare o a intestazioni fiduciarie, specie se aventi a oggetto diritti su beni immobili.

12.10 Compravendita di immobili di rilevante valore caratterizzate dalla richiesta di regolamento del pagamento del corrispettivo da parte o a favore di terzi.

13.5 Richiesta di regolare compravendite di immobili (...) con eccessive dilazioni di pagamento o in contanti, specie se con banconote di taglio da €200/500.

PRINCIPALI IDA PER I NOTAI - SELEZIONE APPROVATA DAL CNN

20.9 Trasferimento della sede legale all'estero da parte di società in difficoltà economica o finanziaria o gravata da ingenti debiti tributari ovvero assoggettata a procedimenti amministrativi o giurisdizionali o a procedure stragiudiziali volte al soddisfacimento di pretese creditorie o tributarie, specie ove permanga sul territorio nazionale l'organizzazione funzionale allo svolgimento dell'attività economica.

28.2 Mandati fiduciari aventi a oggetto ripetuti acquisti o cessioni di partecipazioni in società di recente costituzione, specie se estere e se tra i soci di maggioranza e gli esponenti risultano nominativi che presentano anomalie di tipo soggettivo quali quelle richiamate nell'indicatore n. 5.

PRINCIPALI IDA PER I NOTAI - SELEZIONE APPROVATA DAL CNN

30.2 Istituzione di un trust da parte di soggetti in difficoltà economica o finanziaria o gravati da ingenti debiti tributari, che in relazione alle sue caratteristiche o al patrimonio conferito **sembra ostacolare le pretese creditorie o tributarie** ovvero procrastinare l'accesso a uno strumento di regolazione della crisi o dell'insolvenza di un'**impresa già in stato di conclamata insolvenza** (*c.d. trust anti-concorsuale*).

30.4 Istituzione del trust che **consente** in modo illogico e inusuale al **disponente di designare sé stesso quale beneficiario**, di modificare nel corso della vita del trust le classi di beneficiari, di attribuire i redditi o i beni a soggetti da lui individuati o di far cessare in qualsiasi momento il trust.

PRINCIPALI IDA PER I NOTAI - SELEZIONE APPROVATA DAL CNN

30.5 Atto istitutivo del *trust* che consente al disponente di rivestire più ruoli (ad es. il disponente compare fra i beneficiari di capitale o è indicato quale unico beneficiario; coincide con il *trustee* (c.d. *trust auto-dichiarato*) o assume la qualità di “*co-trustee*” o di guardiano) o in cui, fatta eccezione per i *trust familiari*, il disponente risulta collegato con o avere gli stessi interessi economici degli altri soggetti coinvolti nel medesimo trust in modo da generare profili di opacità sul titolare effettivo e forme di interposizione fittizia.

(Nei trust familiari, la coincidenza tra disponente e trustee/guardiano, l'esistenza di rapporti di parentela tra gli stessi e la coincidenza tra disponente e beneficiari possono essere fisiologici)

PRINCIPALI IDA PER I NOTAI - SELEZIONE APPROVATA DAL CNN

30.7 Atto istitutivo del trust che attribuisce al *trustee* o al guardiano **poteri di gestione** del patrimonio conferito **subordinati**, in tutto o in parte, **al consenso del disponente** o del beneficiario (ad es. per effetto di clausole nell'atto costitutivo o di **lettere di intenti** che prevedono obblighi di condivisione preventiva o di puntuale rendicontazione ovvero di rapporti di **notoria contiguità tra trustee o guardiano e settlor o beneficiari**).

PRINCIPALI IDA PER I NOTAI - SELEZIONE APPROVATA DAL CNN

30.12 Costituzione di un fondo patrimoniale da parte di soggetti in difficoltà economica o finanziaria o gravati da ingenti debiti tributari o in pendenza di procedimenti amministrativi o giurisdizionali o di procedure stragiudiziali volte al soddisfacimento delle pretese creditorie o tributarie, specie se con conferimento di beni in quantità eccessiva o comunque non funzionali al soddisfacimento dei bisogni della famiglia.

30.13 Stipula di un contratto con cui l'imprenditore trasferisce, in tutto o in parte, l'azienda o le partecipazioni nella società di famiglia a uno o più discendenti (c.d. patto di famiglia) trovandosi in difficoltà economica o finanziaria o gravato da ingenti debiti tributari o in pendenza di procedimenti amministrativi o giurisdizionali o di procedure stragiudiziali volte al soddisfacimento delle pretese creditorie o tributarie.

PRINCIPALI IDA PER I NOTAI - SELEZIONE APPROVATA DAL CNN

33.2 Operatività riferibile a soggetto che ha assunto comportamenti o espresso posizioni che, anche da fonti aperte, ivi compresi i social media, denotano un probabile percorso di adesione a ideologie radicali o ad ambienti noti dell'estremismo religioso o politico.

