SELEZIONE DEGLI INDICATORI DI ANOMALIA AD USO DEI NOTAI

§§§

CONSIGLIO NOTARILE DI TORINO - GIOVEDI 15 GENNAIO 2026

Notaio Giandomenico Bonito

IDA RIFERITI ALL'ATTIVITA' NOTARILE

COSA SONO? A COSA SERVONO?

- **Sono** un elenco e descrivono **situazioni** che possono verificarsi nella concreta attività svolta, da valutare per decidere se ricorrono i presupposti per una SOS;
- Sono uno **strumento di indirizzo e supporto** per i notai nella valutazione del rischio.
- **Riducono i margini di incertezza** nell'individuazione discrezionale di fattispecie anomale.

IDA RIFERITI ALL'ATTIVITA' NOTARILE

Il CNN il 15 dicembre 2023 approva la «*Selezione degli Indicatori di Anomalia riferiti alla concreta attività svolta dai Notai» (19 indicatori + 119 sub-indici)*

☞ IDA più significativi per i notai, in quanto riferiti all'ordinaria operatività.

IL CNN INDIVIDUA GLI IDA RIFERITI ALL'ATTIVITA' NOTARILE

- Provvedimento UIF 12 maggio 2023 (in vigore dal 1° gennaio 2024): unico testo di IDA ricomprendente tutti i 34 indicatori, articolati in indici e *sub*-indici ☞ ben **400,** senza distinzione delle diverse categorie di destinatari degli obblighi AR.

- Proprio in ragione della **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"*.

IL CNN INDIVIDUA GLI IDA RIFERITI ALL'ATTIVITA' NOTARILE

Il CNN approva il 14 aprile 2025 il documento di illustrazione della «*Selezione*»

contenente indicazioni operative,

redatto in collaborazione con l'Unità di Informazione Finanziaria (UIF),

***

Comunicazione dei Coordinatori della Commissione AR del 5 maggio 2025.

CRITERI PER IL CORRETTO UTILIZZO DEGLI IDA (LINEE GUIDA)

- la semplice ricorrenza di un'IDA non determina di per sé alcun obbligo di SOS, ma operazione ad **alto rischio ☞ adeguata verifica rafforzata**;
- le *operatività* descritte nei singoli IDA sono da considerare sospette solo in presenza di circostanze soggettive (☞ cliente) e oggettive (☞ prestazione professionale) individuate ***sulla base delle informazioni acquisite o possedute nell'esercizio della propria attività professionale, fermo restando che non sono richieste acquisizioni documentali o indagini estranee alla concreta attività svolta;***
- gli IDA non presuppongono che il Notaio controlli il cliente successivamente all'esecuzione della prestazione.

CRITERI PER IL CORRETTO UTILIZZO DEGLI IDA (LINEE GUIDA)

Gli IDA che presuppongono la conoscenza di fatti relativi al cliente/prestazione possono essere presi in considerazione **solo ed esclusivamente laddove** le **informazioni**:

- **abbiano le caratteristiche di fatti *oggettivamente* notori**, in quanto fatti acquisiti alla conoscenza della collettività con tale grado di certezza da apparire incontestabili;
- **siano conosciute dal Notaio in ragione della concreta attività professionale** in quanto pertinenti con prestazioni già eseguite o da eseguire;
- **risultino da fonti aperte qualificate** ☞ caratterizzate da elevati standard di credibilità, autorevolezza/attendibilità/indipendenza ed alle quali i Notai sono tenuti ad accedere nell'esecuzione della prestazione notarile, **non** potendo il Notaio fondare il proprio convincimento dall'utilizzo di fonti aperte prive dei citati requisiti o **acquisendo informazioni frutto di indagini ulteriori a quelle normalmente connesse all'attività notarile**.

IDA SELEZIONATI 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 nel fornire adeguate informazioni circa (…) l'origine delle disponibilità 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.

2. Il soggetto **fornisce informazioni o documenti che appaiono non veritieri** o che risultano 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** (...).

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)

3.8 Il soggetto dimostra di **non avere adeguata conoscenza** della natura/oggetto/ammontare/scopo dell'operatività e **non appare interessato ad avere informazioni** con riguardo alle transazioni, alle caratteristiche o al valore dei beni (…).

3.11 Il soggetto fa riferimento ad altre persone per rispondere a richieste di chiarimenti 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**).

SOCIETA’

4.1 <u>Il soggetto è caratterizzato da strutture opache</u> ovvero si avvale di **<u>società con catene partecipative o assetti che rendono difficile l’identificazione del titolare effettivo</u>**, 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.

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.**

5.1 Operatività realizzata con uno **strumento di segregazione patrimoniale** (*trust*) utilizzato da 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/misure di prevenzione/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**.

6. Il **soggetto 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**.

7. Il **soggetto** 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.

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**).

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/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* .

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 (…) quando **l'importo** risulti **incoerente** con il **profilo del conferente**.

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 **privi di legami con il soggetto**.

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.

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 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.

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**.

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

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

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

28.2 <u>Mandati fiduciari</u> 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.

30. Operatività inerente a **trust o altro strumento di protezione patrimoniale** che, in relazione all'oggetto/caratteristiche/finalità, ovvero per i soggetti intervenuti o i collegamenti fra quest'ultimi, risulta **incoerente con il profilo economico/patrimoniale/finanziario del soggetto (...) ovvero illogico o comunque tale da configurare un utilizzo distorto dello strumento**.

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*).

30.5 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**.

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 (…) volti 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 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/giurisdizionali/stragiudiziali volti al soddisfacimento delle pretese creditorie o tributarie.

31. Cessione o l'acquisto di crediti o di asset nell'ambito di procedure concorsuali o a garanzia di crediti (…) che, per la natura/valore/caratteristiche dei crediti o dei beni, per le finalità dell'operazione complessiva, per i soggetti intervenuti o i collegamenti fra quest'ultimi, **risulta incoerente con il profilo economico/patrimoniale/finanziario del soggetto** (…) ovvero presenta una configurazione inusuale o illogica.

Cessioni di crediti:

- di **dubbia esigibilità a prezzi significatamene elevati** rispetto al valore nominale, specie se i cedenti versano in difficoltà economica o finanziaria;
- aventi ad oggetto **fatture emesse a distanza di tanti anni** rispetto alle prestazioni sottostanti, tutte nella stessa data o in un arco temporale ristretto.

Grazie per l'attenzione