

## Il settore immobiliare sotto pressione

Le vie dell'inferno sono lastricate di buone intenzioni, soprattutto in Svizzera! Come accade spesso, grande è la tentazione di rimediare a un problema andando più in là del necessario. Nella fattispecie, quest'anno il settore immobiliare è preso di mira da una raffica di interventi parlamentari, depositati, evidentemente, in gran fretta.

Alla luce dei prezzi «record» raggiunti da alcuni beni immobili, in particolare a Ginevra, vari parlamentari federali hanno ritenuto opportuno proporre l'assoggettamento totale di tutte le attività dei professionisti dell'immobiliare alla LRD.

Se, di primo acchito, questo obiettivo può apparire lodevole, è importante tuttavia rendersi conto che queste proposte sono eccessive poiché non procedono da un'analisi accurata delle attività dei professionisti coinvolti.

Esse sono sproporzionate perché mirano ad assoggettare alla LRD tutte le attività legate al settore immobiliare, ossia la gestione, l'intermediazione, la promozione e persino la consulenza. L'approccio basato sui rischi raccomandato dal GAFI dal 2008 in ambito immobiliare impone di concentrarsi sulle transazioni, che rappresentano un rischio potenziale di riciclaggio di denaro di origine illecita: ad esempio, nel caso di un pagamento del prezzo del bene scambiato tra banche straniere che non beneficiano di una regolamentazione e di una sorveglianza analoghe a quelle della Svizzera.

Queste proposte parlamentari sono inadatte per ottenere lo scopo previsto, poiché tutto il sistema attuale della LRD è basato sull'esecuzione degli obblighi di diligenza a carico di un terzo, l'intermediario finanziario. Va rilevato che tale figura non compare necessariamente nel quadro di una operazione immobiliare, in quanto l'acquirente può pagare il prezzo dell'immobile direttamente nelle mani del venditore. In questo scenario, nessuno è in grado di effettuare un controllo effettivo dell'origine dei fondi ai quali è fatto ricorso e ancor meno di bloccarli.

Tuttavia, va ammesso che non è possibile escludere interamente l'investimento nell'immobiliare in Svizzera con fondi di origine illecita. Gli ambienti immobiliari coinvolti condividono manifestamente tale preoccupazione visto che il presidente dell'USPI Svizzera, l'associazione mantello romanda dei professionisti dell'immobiliare, ha presentato una mozione in Consiglio nazionale per far fronte a questo rischio.

La soluzione proposta consiste nel chiedere che per qualsiasi operazione vertente su un bene immobiliare la controparte finanziaria sia obbligatoriamente fornita tramite addebito di un conto aperto presso un istituto bancario situato in Svizzera.

Si tratterebbe di un provvedimento proattivo, con il merito di proporre una soluzione poco costosa, particolarmente semplice da realizzare e orientata direttamente al rischio.

Per il momento, il Consiglio federale ha nondimeno proposto il rigetto del pacchetto di mozioni. L'ultima parola spetterà quindi alle Camere federali.



Andreas Fabjan  
Presidente della  
Commissione di  
gestione dell'ARIF

## Nuovo concept per la Newsletter

Per questo numero di settembre l'ARIF sta collaudando un nuovo concept editoriale della Newsletter allo scopo di agevolarne la lettura e accrescere il volume d'informazioni pubblicate con una migliore rappresentanza linguistica. Con la pubblicazione di 4 Newsletter distinte in ognuna delle nostre quattro lingue di lavoro, l'ARIF spera di soddisfare le esigenze dei membri in tutta la Svizzera aumentando la propria notorietà presso i professionisti della piazza finanziaria elvetica.

Al fine di conoscere il vostro interesse riguardo a questo progetto, **vi invitiamo a compilare il piccolo sondaggio di soddisfazione online**, o qui di seguito, e a rispedircelo per e-mail (info@arif.ch) o fax al numero 022 310 07 39.

### Per conoscervi meglio:

1. Sono ...
  - intermediario finanziario
  - membro dell'ARIF
  - membro di un altro OAD
  - assoggettato direttamente alla FINMA
  - collaboratore bancario
  - revisore
  - giornalista
  - altro: .....
2. Sono venuto a conoscenza della pubblicazione della Newsletter ...
  - direttamente per mailing
  - consultando il sito Internet dell'ARIF
  - tramite distribuzione cartacea
3. Leggo la Newsletter dell'ARIF ...
  - sempre
  - spesso
  - raramente

### Per valutare la vostra soddisfazione riguardo alla Newsletter:

4. Trovo che le informazioni riportate siano...
  - molto interessanti
  - utili per il mio lavoro
  - complementari ad altre fonti
  - di scarso rilievo
5. Desidero una diffusione della Newsletter:
  - nelle 4 lingue (F+D+I+E)
  - francese e inglese sono sufficienti
  - in francese con traduzioni a campione
  - soltanto in francese

# Programma di formazione 2012-2013

| 2012     |                   |            |                |          |   |
|----------|-------------------|------------|----------------|----------|---|
| <b>E</b> | 13 September 2012 | <b>B</b>   | 9 am - 5 pm    | Geneva   | Basic training - MLA                                      |
| <b>E</b> | 19 September 2012 | <b>C</b>   | 2 pm - 5 pm    | Geneva   | «Corruption and organised crime»                          |
| <b>F</b> | 4 octobre 2012    | <b>CoD</b> | 13h30 - 17h30  | Genève   | Formation de base - CODE DE DEONTOLOGIE                   |
| <b>F</b> | 21 novembre 2012  | <b>C</b>   | 14h. - 17h.    | Genève   | «Activités transfrontalières : risques et réglementation» |
| <b>F</b> | 22 novembre 2012  | <b>C</b>   | 18h. - 21h.    | Genève   | «Change-transfert de fonds : nouveautés et cas pratiques» |
| <b>F</b> | 13 décembre 2012  | <b>B</b>   | 9h. - 17h.     | Genève   | Formation de base - LBA                                   |
| 2013     |                   |            |                |          |   |
| <b>E</b> | 23 January 2013   | <b>C</b>   | 2 pm - 5 pm    | Geneva   | «Trusts : a new ARIF Directive» <b>NEW !</b>              |
| <b>E</b> | 7 February 2013   | <b>B</b>   | 9 am - 5 pm    | Geneva   | Basic training - MLA                                      |
| <b>D</b> | 6. März 2013      | <b>B</b>   | 9 Uhr - 17 Uhr | Zürich   | Grundausbildung - GwG                                     |
| <b>D</b> | 7. März 2013      | <b>C</b>   | 9 Uhr - 12 Uhr | Zürich   | Weiterausbildung (Thema zu definieren) <b>◆</b>           |
| <b>E</b> | 21 March 2013     | <b>CoD</b> | 1:30 - 5:30pm  | Geneva   | Basic training - CODE OF DEONTOLOGY                       |
| <b>F</b> | 18 avril 2013     | <b>C</b>   | 14h. - 17h.    | Genève   | «Evolution de la jurisprudence en matière LBA»            |
| <b>F</b> | 23 mai 2013       | <b>B</b>   | 9h. - 17h.     | Genève   | Formation de base - LBA                                   |
| <b>F</b> | 19 juin 2013      | <b>C</b>   | 14h. - 17h.    | Lausanne | «Réviseurs LBA»   |

**F** in francese  
**D** in tedesco  
**E** in inglese  
**I** in italiano

**B** Formazione di base LRD  
**C** Formazione continua LRD  
**CoD** Formazione di base CoD  
**◆** Tema a definire

## LRD - Art. 8 Provvedimenti organizzativi

Gli intermediari finanziari prendono, nel loro settore di competenza, i provvedimenti necessari per impedire il riciclaggio di denaro e il finanziamento del terrorismo. Provvedono in particolare a formare sufficientemente il loro personale e a svolgere i controlli.

Save the date !

### 19.09.2012 - Corruption and organised crime (seminar in English)

*Nicolas Giannakopoulos*

Founder of the Organized Crime Observatory  
 Investigator and consultant on criminal risks  
 Renowned analyst in international researches



*Maxime Chretien*

Associate Partner Deloitte SA  
 Head of Forensic Western Switzerland  
 Leading expert in anticorruption and fraud



### 21.11.2012 - Activités transfrontalières : risques et réglementation

*Jean-Luc Epars*

Avocat, Associé, KPMG Legal Financial Services  
 Spécialiste en droit bancaire et placements collectifs  
 Conseiller en matière réglementaire et compliance



*Alessandro Bizzozero*

Associé de BRP Bizzozero & Partners S.A.  
 Chargé de cours à l'Université de Genève  
 20 ans d'expérience du domaine réglementaire

## Evoluzione legislativa

### Operazioni finanziarie transfrontaliere : FAQ Posizione della FINMA Rischi giuridici (FINMA - 19.06.2012)

Il 22 ottobre 2010 la FINMA ha pubblicato un documento dal titolo Posizione della FINMA sui rischi giuridici e di reputazione nelle operazioni transfrontaliere aventi per oggetto prestazioni finanziarie. L'interpretazione e l'applicazione di tali aspettative fa sì che presso le società di audit e gli istituti assoggettati sorgano quesiti con una certa regolarità, per esempio concernenti l'estensione dell'analisi richiesta, gli effetti sui sistemi di remunerazione, la strutturazione dei sistemi di sanzione o il trattamento dei gestori patrimoniali esterni.

Per ridurre quanto più possibile le incertezze e fornire alle domande frequenti una risposta standardizzata, la FINMA ha pubblicato nel mese di giugno 2012 sul suo sito Internet le domande più frequenti (FAQ) con il titolo "Rischi giuridici e di reputazione nelle operazioni transfrontaliere aventi per oggetto prestazioni finanziarie".

### Rinnovo del mandato del GAFI fino al 2020 (GAFI - 20.04.2012)

Al fine di perseguire la propria azione contro il riciclaggio di capitali e il finanziamento del terrorismo, incluse le misure preventive e attuative per garantire una maggiore trasparenza e stabilità del sistema finanziario internazionale, i ministri e i rappresentanti dei paesi membri hanno rinnovato il mandato del Gruppo d'azione finanziaria (GAFI) fino al 2020.

A seguito dell'adozione di norme revisionate nel febbraio 2012, il GAFI intende raggiungere i propri obiettivi per proteggere l'integrità del sistema finanziario mondiale da nuove minacce a suo avviso preoccupanti: la proliferazione delle armi di distruzione di massa, la mancanza di trasparenza di talune persone giuridiche o costruzioni giuridiche e l'ostacolo universale rappresentato dalla corruzione - senza dimenticare la qualificazione dei reati fiscali (tax crimes) come infrazione preventiva al riciclaggio di denaro.

### Indagine conoscitiva sulla nuova circolare in materia di audit (FINMA - 07.08.2012)

Per potenziare ulteriormente la collaborazione con le società di audit e la qualità delle loro verifiche, la FINMA, sulla base dei suoi nuovi concetti di vigilanza e degli insegnamenti tratti dalla crisi finanziaria, ha deciso di intervenire con degli adeguamenti in materia di audit.

L'obiettivo è far sì che le società di audit operino in modo coerente nella loro funzione di estensione della FINMA. Nel complesso deve essere aumentata l'efficacia dell'audit e, conseguentemente, della vigilanza sui mercati finanziari.

Gli aspetti innovativi sono illustrati nelle circolari «Attività di audit» e «Società di audit e auditor responsabili». Mentre la prima disciplina l'audit di vigilanza, la seconda stabilisce le condizioni di abilitazione e i requisiti per le società di audit e gli auditor (responsabili). L'entrata in vigore è prevista per il 1° gennaio 2013. Inoltre, la FINMA ha annunciato che la vigilanza sulle società di audit verrà trasferita dalla FINMA all'Autorità federale di sorveglianza dei revisori ASR. Se il legislatore approverà il trasferimento delle competenze, in futuro sarà l'ASR a verificare il rispetto, da parte delle società di audit, dei principi sanciti nelle circolari.

# Prevenire, in tutta semplicità.



ARIF: semplicità e sicurezza.

L'ARIF, riconosciuta dalla FINMA, rappresenta:

- > l'unico OAD pluridisciplinare della Svizzera romanda
- > dei professionisti che regolamentano i professionisti
- > un Codice di deontologia per una reputazione irrepreensibile
- > un elevato livello di competenze
- > circa 500 membri

Aderite anche voi su [www.arif.ch](http://www.arif.ch)

### Il Consiglio federale intende disciplinare meglio il commercio fuori borsa di derivati e l'infrastruttura dei mercati finanziari (DFF - 29.08.2012)

La crisi finanziaria ha evidenziato che la scarsa trasparenza sui mercati per i derivati negoziati fuori borsa (cosiddetti mercati di derivati OTC) può compromettere la stabilità dell'intero sistema finanziario a seguito della loro forte interconnessione internazionale nonché del grosso volume commerciale e dei rischi di perdita. Da allora sono stati intrapresi sforzi internazionali, in particolare da parte del G-20 e del Financial Stability Board (FSB), per migliorare la trasparenza e la stabilità nel mercato di derivati OTC.

Alla luce degli sviluppi sui mercati finanziari, la vigente normativa svizzera dell'infrastruttura dei mercati finanziari non è più adeguata. Del resto non soddisfa più nemmeno i nuovi standard sviluppati dagli organi internazionali per istituzioni significative dell'infrastruttura dei mercati finanziari quali piattaforme di negoziazione, uffici centrali di conteggio, custodi di titoli o repertori di dati sulle negoziazioni.

Attualmente gli standard internazionali per i settori del commercio fuori borsa di derivati e dell'infrastruttura dei mercati finanziari vengono trasposti negli ordinamenti giuridici di diversi Stati. In particolare l'UE e gli USA sono in una fase relativamente avanzata. Per salvaguardare la concorrenzialità della piazza finanziaria svizzera e rafforzare la stabilità finanziaria è necessario che la Svizzera attui in modo possibilmente completo gli obblighi del G-20 e le raccomandazioni del FSB sul commercio di derivati OTC e contestualmente ad altre piazze finanziarie. Inoltre la regolamentazione in ambito di infrastruttura dei mercati finanziari deve essere adeguata agli standard internazionali. Per garantire la concorrenzialità degli operatori di mercato svizzeri e l'accesso al mercato dell'UE in entrambi i settori occorre adottare una normativa equivalente a quella europea.

Il Dipartimento federale delle finanze (DFF) è stato incaricato di elaborare entro la primavera del 2013 un progetto da porre in consultazione.

## Comunicato AG 2012

La 14° Assemblea generale annuale dell'ARIF si terrà giovedì 8 novembre 2012, alle ore 17:30, presso il Swissôtel Geneva Métropole. L'Assemblea sarà seguita da una relazione del **Procuratore generale del Cantone di Ginevra, Olivier Jornot**, sul tema della criminalità dei colletti bianchi.

### Nuove condizioni di approvazione dei revisori

Nel processo continuo di miglioramento dei suoi Regolamenti e Direttive, e per rispondere a una richiesta specifica della FINMA, l'ARIF ha formalizzato le condizioni di approvazione dei revisori abilitati a operare presso i propri membri in un capitolo della Direttiva 12 sulla revisione. Tali condizioni sostituiscono il testo della «Convenzione di approvazione» che era utilizzata finora per confermare l'adesione dei revisori alle condizioni imposte dall'ARIF. La Convenzione è diventata pertanto inefficace ed è stata abolita dal 20 giugno 2012, data di entrata in vigore della nuova Direttiva 12.

### Nuova direttiva in materia di trust

Varie constatazioni e osservazioni hanno indotto il Comitato dell'Arif a emettere una nuova direttiva che tenga conto in modo più specifico e adeguato dell'adempimento degli obblighi di diligenza LRD da parte degli intermediari finanziari operanti come trustee o membri del consiglio di una fondazione o Anstalt o che entrano in relazioni d'affari con tali entità.

Sebbene il numero di professionisti attivi in questo campo sia cresciuto costantemente nel nostro paese, l'ARIF ha fatto opera pionieristica proponendo soluzioni per agevolare il lavoro dei suoi membri operanti nel settore (circa il 10%).

### Revisione LRD su base triennale

Avendo rilevato un buon livello di conformità LRD da parte dei suoi membri, l'ARIF ha deciso, con l'accordo della FINMA, di fare beneficiare con effetto immediato tutti i membri già soggetti a revisione LRD biennale di un ritmo di revisione triennale. Questo vantaggio riguarda anche i membri che in futuro chiederanno il passaggio dalla revisione LRD annuale alla revisione triennale; le condizioni del passaggio rimangono invariate.

### Requisito dell'irrepreusibilità

Le leggi sui mercati finanziari esigono che gli organi superiori di un istituto sottoposto a vigilanza offrano la "garanzia di un'attività irrepreusibile". In questo modo si intende soprattutto preservare la fiducia del pubblico negli istituti e salvaguardare la reputazione della piazza finanziaria. In questa "garanzia" rientrano tutti i fattori personali e professionali che consentono a una persona di gestire correttamente un istituto sottoposto a vigilanza. Ai fini della valutazione un ruolo di primo piano spetta all'attività professionale presente e passata di una persona in vista del futuro.



Prossimamente disponibile sul sito Internet dell'ARIF

#### Giurisprudenza :

**DTF 108 Ib 196**, consid. 2b/aa del 25.06.1982  
Sono sufficienti gravi violazioni degli obblighi contrattuali, anche se non attinenti al diritto penale, perché un banchiere non soddisfi il criterio di garanzia di un'attività irrepreusibile.

**DTF 129 II 438**, consid. 3.3.2 del 29.07.2003  
Nella fattispecie, si ritiene che varie condanne penali per lesioni corporee gravi, lesioni corporee semplici, violazioni della legge sull'AVS, violazione delle disposizioni sul porto d'armi, [...] presenti sull'estratto del casellario giudiziale di X. rimettessero in questione la sua garanzia di attività irrepreusibile anche se le suddette infrazioni non hanno un legame diretto con la LRD.

Secondo la dottrina e la prassi della CFB, le persone che danno una garanzia di attività irrepreusibile devono essere non soltanto professionalmente competenti (competenze tecniche) ma devono anche comportarsi appropriatamente negli affari (competenze morali). Per comportamento appropriato si intende in primo luogo il rispetto dell'ordinamento giuridico, ossia delle leggi, ordinanze, direttive e prassi dell'autorità di vigilanza nonché delle consuetudini della professione e delle direttive interne.



#### COLOPHON

Newsletter: 2 numeri all'anno, distribuiti per mailing elettronico, tiratura su carta secondo necessità.

**Editore:** Association Romande des Intermédiaires Financiers (ARIF).

**Responsabile redazione:** Norberto BIRCHLER (direttore)

**Redattori:** Membri del Comitato dell'ARIF

**Progettazione:** Alain SAINT-SULPICE

**Indirizzo:** 8, rue de Rive - 1204 Ginevra

**Tel.** +41.22.310.07.35 **Fax** +41.22.310.07.39