

Convegno online

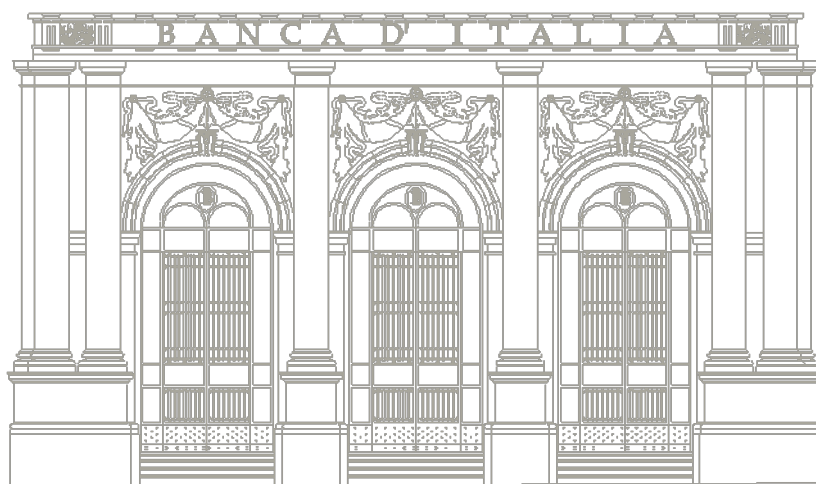
Quotidiano Immobiliare

Criteria ESG, il nuovo parametro del real estate

La governance nel settore immobiliare
Criteria ESG e antiriciclaggio

Luigi Donato

Capo del Dipartimento Immobili e appalti della Banca d'Italia



24 febbraio 2022

SOMMARIO

1. Premessa
2. Sostenibilità, *governance* e *real estate*
3. L'antiriciclaggio nel settore immobiliare
4. Casistiche di riciclaggio nel settore immobiliare
5. Conclusioni

1. Premessa.

In un tempo relativamente breve i principi di sostenibilità ESG (*Environmental, Social and Governance*) sono diventati sia elementi portanti della funzione obiettivo delle imprese e delle organizzazioni più diverse sia parametri per la loro valutazione sui mercati.

Ma i tre principi non sembrano collocarsi sullo stesso piano; sicuramente la sostenibilità ambientale riveste un rilievo primario per l'urgenza della transizione *green*, per il diffuso sostegno nell'opinione pubblica, per le iniziative delle istituzioni internazionali. Ed è anche in qualche modo la locomotiva della trasformazione ESG in quanto permea l'approccio social e riempie di contenuti la *governance* "sostenibile". Una straordinaria conferma è venuta dalla recentissima modifica di due articoli della Costituzione. L'art. 9 ha visto affiancare alla tutela (più statica) del paesaggio e del patrimonio storico e artistico la tutela dell'ambiente, della biodiversità e degli ecosistemi, anche nell'interesse delle future generazioni; nel rinnovato art. 41 l'iniziativa economica privata trova un ulteriore chiaro limite nel non arrecare danno alla salute e all'ambiente¹.

Il convegno del Quotidiano Immobiliare assicura, comunque, pari dignità ai tre principi e fornisce l'occasione per riflettere sul ruolo della *governance* nel settore immobiliare, partendo proprio dalla chiave di lettura dei criteri ESG.

2. Sostenibilità, *governance* e settore immobiliare

Nel sistema a vasi comunicanti dei principi ESG, i meccanismi di *governance* sono sicuramente, a loro volta, all'origine delle decisioni e della capacità realizzativa in tema di sostenibilità ambientale e sociale. E lo sono, innanzitutto, a partire dal funzionamento e dalla composizione degli organi che curano la gestione strategica aziendale e che ricevono un mandato, più o meno *green*, dagli azionisti e dagli *stakeholders*. La determinazione dell'impresa nei confronti della sostenibilità potrebbe, conseguentemente, essere fortemente rafforzata dalla previsione di un

¹ L'aspetto più forte della modifica costituzionale è dunque la chiave green per il futuro del Paese, con quasi un recepimento di fatto del principio "*do no significant harm*" del Regolamento europeo 2020/852.

collegamento della retribuzione dei manager al raggiungimento di specifici obiettivi ESG, coerenti con l'attività aziendale.

In ogni caso, l'attitudine a perseguire la sostenibilità coinvolge l'insieme dei meccanismi, anche più operativi, che fanno girare la macchina aziendale a partire dall'analisi e gestione dei rischi, dai modelli di organizzazione, gestione e controllo, dalle certificazioni di qualità per i processi tecnici e amministrativi, dalle verifiche di conformità. In questa prospettiva i contenuti della *governance* ESG diventano davvero molto numerosi, tanto da richiedere di essere riordinati e messi in fila.

Un utile punto di riferimento può essere fornito dalla Proposta di Direttiva del Parlamento e del Consiglio 2021/0104 (di cui si è appena conclusa la consultazione pubblica) che ha come oggetto la comunicazione societaria sulla sostenibilità². La proposta si muove, fondamentalmente, nella logica di estendere la *Non Financial Reporting Directive* (2014/95/UE)³ a tutte le imprese di grandi dimensioni (i.e. quelle con una media di oltre 500 dipendenti) impegnandole a divulgare adeguate informazioni sulle questioni di sostenibilità che le riguardano. In tal modo si mira a soddisfare le esigenze di maggiori informazioni sulle imprese di grandi dimensioni non quotate dei partecipanti ai mercati finanziari.

Il tema della necessità di "catalogare" i principi di sostenibilità della *governance* (e quelli sociali) emerge già dal Considerando 24 della Proposta secondo cui l'elenco delle questioni di sostenibilità (in relazione alle quali le imprese sono tenute a fornire informazioni) dovrebbe rispondere alle esigenze e alle aspettative degli utenti e delle stesse imprese. L'indicazione "questioni di sostenibilità" deve partire dalla definizione dei criteri di "ecosostenibilità" (degli investimenti) contenuta nel regolamento 2019/2088/UE ma dovrebbe ricomprendere anche gli aspetti di *governance*.

Più in dettaglio il Considerando 44 chiarisce che le informazioni sui profili di *governance* riguardano il ruolo e la composizione degli organi di amministrazione, gestione e controllo delle imprese, nonché i sistemi interni di controllo e gestione del rischio, anche in relazione al processo di rendicontazione. Gli utenti necessitano, inoltre, di informazioni sulla cultura d'impresa e sull'approccio

² La proposta modifica le direttive 2013/34/UE, 2004/109/CE e 2006/43/CE nonché il regolamento 537/2014/UE.

³ La direttiva contabile 2014/95/UE considera gli enti di interesse pubblico e cioè le imprese con valori quotati nei mercati regolamentati dell'UE, le banche, le imprese di assicurazione e ogni altra impresa designata dagli Stati membri.

all'etica aziendale, che include la lotta contro la corruzione attiva e passiva⁴, nonché informazioni sugli impegni politici delle imprese, comprese le attività di *lobbying*. Al principio della sostenibilità risulta, quindi, affiancarsi anche quello dell'integrità, nel duplice significato di rispetto della legalità e di valore economico generato dalla resilienza a fronte dei rischi di coinvolgimento, anche indiretto, in fatti illeciti.

Nella parte dispositiva della Proposta si elencano le informazioni da includere nel *report* di sostenibilità, che rispecchiano gli elementi della *governance* in chiave ESG. Si parte dall'etica aziendale e dalla cultura d'impresa, con in primo piano la scelta aziendale nei confronti del fenomeno della corruzione, seguono gli impegni politici, le attività di *lobbying* e i rapporti con i partner commerciali (tra cui le prassi nei pagamenti). Le imprese di grandi dimensioni sono poi tenute, secondo la Proposta, a descrivere il modello e la strategia aziendali, con riguardo alla resilienza rispetto ai rischi connessi ai temi della sostenibilità; si passa poi ai piani per garantire che il modello e la strategia siano compatibili con la transizione verso un'economia sostenibile e all'indicazione delle opportunità che ne derivano per l'impresa. Più in dettaglio va precisato come si tiene conto degli interessi degli *stakeholders*, quali sono le modalità di attuazione della strategia ESG, quali sono gli obiettivi in tema di sostenibilità e quali i progressi realizzati.

Ancora due risvolti. Sul piano dell'organizzazione occorre riferire nell'informativa sul ruolo degli organi di amministrazione, gestione e controllo, sulle procedure di *due diligence*, sul processo di comunicazione delle informazioni. Nella prospettiva dei rischi si richiede di indicarne i principali da cui dipendono le sorti dell'impresa, unitamente alle possibili ripercussioni al verificarsi di un evento dannoso sulla catena del valore, sui rapporti commerciali e sulla *supply chain*; quindi deve seguire l'indicazione delle azioni per prevenire e fronteggiare le ripercussioni negative ovvero per porvi rimedio.

Dopo aver seguito il filo dell'elenco dei diversi aspetti valorizzati dalla Proposta di direttive, l'analisi del tema della *governance* in chiave di sostenibilità deve confrontarsi con la molteplicità di regole e di *best practice* che insistono sugli

⁴ Sul tema della corruzione si rinvia a *Gli appalti pubblici tra istanze di semplificazione e normativa anticorruzione. Alla ricerca di un equilibrio tra legalità ed efficienza*, a cura di L. Donato, Quaderno della Consulenza Legale della Banca d'Italia n. 89 del 3 giugno 2020.

stessi, numerosi ambiti descritti, a fini di informativa al pubblico, dalla Proposta di direttiva.

Una prima tentazione potrebbe essere quella di ricomporre un mosaico di elementi e cercare poi, per quanto d'interesse, di verificare le singole tessere che possono adattarsi ai diversi attori del settore immobiliare, a seconda anche dei controlli a cui sono, o non sono, sottoposti.

Ma sarebbe forse un errore perché in realtà i principi ESG costituiscono un metodo piuttosto che una *check list* da spuntare per un controllo formale di conformità. Occorre quindi una visione dinamica e una soluzione pragmatica può essere quella anche di importare d'iniziativa prassi e modalità che in altri comparti, come quello finanziario, sono già sperimentate.

Lascio al dibattito la gran parte dei temi, segnalando che un confine che va sicuramente presidiato, specie da una *governance* improntata alla visione ESG, è quello della difesa da fenomeni illeciti.

Mi limiterò, quindi, solo a ragionare sul tema dell'antiriciclaggio nel settore immobiliare che, a dire il vero, non sembra oggetto di un'adeguata attenzione nel mercato. E che, invece, specie dopo la recente emersione di diffuse truffe per cessioni di crediti fiscali collegati ad interventi edili mai effettuati o con prezzi eccessivi, sembra proprio dover formare oggetto di diffuso interesse anche nel settore immobiliare e delle costruzioni.

3. L'antiriciclaggio nel settore immobiliare

La consapevolezza che anche le attività immobiliari possono essere strumento di operazioni illecite è sicuramente molto diffusa, quasi un dato comune di esperienza, ed emerge anche dalle analisi effettuate a livello internazionale.

Si può iniziare dalla *Relazione della Commissione al Parlamento Europeo sulla valutazione dei rischi di riciclaggio e finanziamento del terrorismo che incidono sul mercato interno e sono connessi ad attività transfrontaliere* del 26 giugno 2017.

Nel paragrafo espressamente dedicato al *real estate* la valutazione sulla vulnerabilità degli investimenti nel settore parte dalla considerazione del persistere dell'uso nelle transazioni (in tutto o in parte) del contante che accresce il rischio di operazioni anonime e illecite.

Il punto di maggiore debolezza è indicato nella circostanza che nelle attività del *real estate*, oltre agli agenti immobiliari, sono coinvolti vari altri professionisti; tale complessità finisce per ostacolare controlli efficaci, specie nel caso di investimenti provenienti da paesi al di fuori dell'Unione europea o che riguardano persone esposte politicamente.

Il livello di attenzione ai rischi di riciclaggio dipende dalle dimensioni della struttura operativa interessata. Le strutture maggiori (e ci si può riferire in particolare ai fondi immobiliari) sono consapevoli di dover svolgere un ruolo, che è stabilito dalla legge, nel monitorare la loro attività e tendono ad accrescere il corredo informativo sui clienti e sulle controparti e la formazione interna del personale. Nelle strutture minori, e in particolare ove si tratti di agenti che operano autonomamente, questa consapevolezza è nettamente inferiore. Per queste unità minori non è infatti necessario essere associati in un *framework* che ne aumenterebbe l'affidabilità; il numero ridotto di transazioni non assicura un'esperienza adeguata nell'applicazione della normativa antiriciclaggio; si tende a delegare ad altri soggetti la *due diligence* sui clienti. In sintesi il livello di consapevolezza del rischio di riciclaggio dipende in larga misura dalla formazione degli addetti, che può essere inefficace per la dispersione dei soggetti che partecipano alla filiera immobiliare, e dal corredo informativo sui clienti, spesso carente. Gli agenti immobiliari sono tenuti all'osservanza della normativa antiriciclaggio europea e nazionale, ma i loro controlli risulterebbero in generale inadeguati, anche se con intensità diversa tra i vari Paesi.

In Italia il fulcro si sposta, da un lato, sull'intervento necessario dei notai, che non a caso sono i professionisti considerati maggiormente attivi nelle segnalazioni di operazioni sospette, e, dall'altro, sulle anomalie nei regolamenti finanziari delle operazioni immobiliari, che devono essere oggetto di esame da parte delle banche e degli altri intermediari interessati. In questo quadro, però, gli organi investigativi, che devono poi indagare sui casi segnalati come anomali, perdono l'occasione di intercettare precocemente un illecito e perdono anche la disponibilità delle informazioni che dovrebbero essere raccolte nella fase iniziale con riguardo all'operazione immobiliare a monte del regolamento finanziario.

In conclusione, tornando alla Relazione della Commissione Europea, trova conferma che il settore del *real estate* non è sufficientemente organizzato per fronteggiare i rischi di riciclaggio. Il coinvolgimento di diversi soggetti nelle

operazioni immobiliari tende a scoraggiare un'adeguata *due diligence* della clientela; il livello delle segnalazioni di operazioni sospette non è soddisfacente; i controlli carenti per l'inadeguatezza delle informazioni disponibili.

Anche nella successiva *Relazione della Commissione sui rischi di riciclaggio* del 24 luglio 2019 si sottolinea che il settore immobiliare risulta sempre più esposto a rischi significativi di riciclaggio.

Sul piano interno le regole in materia di antiriciclaggio per le attività immobiliari sono contenute, in primo luogo, nel Provvedimento della Banca d'Italia del 24 agosto 2010 relativo agli obblighi di segnalazione di operazioni sospette all'Unità di Informazione Finanziaria (UIF), obblighi che sono rivolti ad un'ampia platea di soggetti che operano anche – direttamente o indirettamente - nel *real estate*, quali banche, Poste italiane, istituti di pagamento, SIM, SGR, SICAV, imprese di assicurazioni, società fiduciarie. Ricadono, dunque, in generale nell'obbligo di segnalazione le operazioni con le quali si viene in contatto ove sproporzionate, con configurazione illogica, incoerenti con le caratteristiche del soggetto. A questa ampia platea di operatori è assegnato, in concreto, un set di indicatori di anomalia, dettagliato anche se non esaustivo, per ridurre i margini di incertezza connessi con valutazioni soggettive o con comportamenti discrezionali.

Con diretto riferimento alle operazioni immobiliari Il Decreto Ministro della Giustizia del 16 aprile 2010 contiene, poi, indicatori specifici per i professionisti, che sistematizzano casi di anomalia, a dire il vero, piuttosto palesi. Per la fase delle trattative si considerano sospette le richieste di consulenza in merito alla possibilità di acquistare o vendere beni in contanti per importi rilevanti ovvero le operazioni concluse senza prima aver acquisito adeguate informazioni. Ancora anomalo risulta un investimento in beni immobili in assenza di un legame con la località di ubicazione degli stessi e/o di convenienza economica dell'investimento nonché l'acquisto tramite il trasferimento di azioni di società con sede in Paesi con regime antiriciclaggio non equivalente a quello europeo. Il caso più importante resta quello - in realtà intuitivo e piuttosto "vistoso" - dell'acquisto o della vendita ad un prezzo palesemente sproporzionato rispetto al valore di mercato.

E' anche presente un paragrafo dedicato espressamente alle attività degli agenti immobiliari che elenca le seguenti ipotesi di anomalia:

- ricorso (ripetuto) a contratti a favore di un terzo e a contratti per persona da nominare o ad intestazioni fiduciarie;
- richiesta di acquisto o vendita di beni immobili in contanti;
- rifiuto di (o riluttanza a) fornire indicazioni precise sulle modalità di pagamento del corrispettivo di un acquisto o una vendita immobiliare;
- acquisto o vendita di un bene immobile ad un prezzo molto superiore al valore di mercato;
- acquisto di un bene immobile senza adeguate informazioni;
- acquisto e successiva vendita in uno stretto arco di tempo, e viceversa, ciò soprattutto se la seconda transazione è effettuata per importi molto differenti rispetto alla transazione iniziale.

Agli agenti immobiliari il sistema antiriciclaggio internazionale presta molta attenzione, anche con riguardo alla mera attività di consulenza. Così il GAFI⁵ negli *International Standards on Combating Money Laundering and the Financing of Terrorism and Proliferation*⁶, rivisti nell'ottobre 2021, li ricomprende, unitamente ai notai e agli avvocati, tra i soggetti non finanziari tenuti alla *due diligence* sulla clientela nelle compravendite immobiliari e alla conservazione della relativa documentazione; l'identificazione comprende anche l'individuazione del beneficiario effettivo dell'operazione e lo scopo di quest'ultima. In caso negativo l'operazione va rifiutata e va inoltrata una segnalazione all'autorità competente.

Gli uffici della pubblica amministrazione, dal canto loro, non sono più compresi dal 2017 in via generale tra i soggetti obbligati alle segnalazioni, ma, in modo mirato, sono tenuti a comunicare alla UIF dati e informazioni concernenti le operazioni sospette, a prescindere dalla rilevanza e dall'importo, sulla base di istruzioni del 23 aprile 2018.

⁵ Gruppo d'azione finanziaria Internazionale (Gafi) - Financial Action Task Force (Fatf) è un organismo intergovernativo che ha per scopo l'elaborazione e lo sviluppo di strategie di lotta al riciclaggio dei capitali di origine illecita e, dal 2001, anche di prevenzione del finanziamento al terrorismo. Il GAFI aveva già dedicato agli agenti del *real estate*, nel giugno 2008, un ampio documento di guida con i principi e le procedure per il *risk based approach* nell'antiriciclaggio (*RBA Guidance for Real Estate Agents*).

⁶ Analoghe sono le previsioni, sempre del GAFI, nella *Methodology for Assessing Technical Compliance with the FAFT Recommendations and the Effectiveness of AML Systems* (novembre 2020). Nella *Guidance per il National Money Laundering and Terrorist Financing Risk Assessment* del febbraio 2013 il GAFI, su un piano più generale, è poi molto esplicito nel segnalare all'attenzione dei Paesi aderenti come: "foreign criminal groups launder foreign proceeds of crime in the country by investing in the domestic real estate sector".

Oltre agli indicatori di anomalia connessi con l'identità o il comportamento del soggetto interessato, che sono in linea con quelli dettati in via generale per tutti gli operatori tenuti alle segnalazioni di operazioni sospette, vengono forniti parametri di anomalia per due settori di attività che riguardano, rispettivamente, i lavori pubblici e il comparto immobiliare.

Per il primo filone assumono rilievo specifici aspetti soggettivi quali incongruenze con il tipo di gara del profilo economico finanziario e della dimensione dell'impresa, ovvero la sproporzione del raggruppamento temporaneo dei partecipanti o della rete di imprese, dell'avvalimento plurimo o del ribasso presentato (specie se il contratto è di particolare complessità). Viene dato risalto all'ipotesi di una sola offerta per una gara bandita con tempi ristretti, con una richiesta di documentazione eccessivamente costosa, con modifiche apportate al bando pubblicato. Classico è il caso (in realtà soprattutto di sospetta corruzione) di proroghe ripetute del contratto allo stesso soggetto in assenza dell'avvio della nuova gara e non giustificate dalla necessità di evitare soluzioni di continuità del servizio.

Ancor più rilevano anomalie proprie della fase dell'aggiudicazione quali contratti assegnati (con vari procedimenti) ad un medesimo soggetto, specie se in un breve arco temporale o con frazionamento in lotti non giustificato. E, infine, vi sono ipotesi per la fase esecutiva, dal subappalto irregolare alla cessione immediata di crediti a soggetti diversi dagli intermediari abilitati, fino alla concessione di finanza di progetto in presenza di termini di realizzazione dell'opera eccessivamente lunghi. In molti dei casi indicati, evidentemente, i rischi di riciclaggio da parte dell'impresa si affiancano a quelli di corruzione da parte di funzionari pubblici.

Sotto l'etichetta delle attività immobiliari propriamente dette il dito viene puntato sull'ipotesi di soggetti con disponibilità di immobili di valore sproporzionato o in assenza di legami con il luogo in cui si trovano. Sono poi elencati i casi più significativi quali:

- l'acquisto di immobili per importi rilevanti da parte di società scarsamente capitalizzate o con notevole deficit patrimoniale;
- l'acquisto di beni immobili, specie se di pregio, seguito dalla vendita in un ristretto arco di tempo, soprattutto se con un'ampia differenza tra i prezzi;
- ripetuti acquisti di immobili in assenza del ricorso a mutui immobiliari o ad altri finanziamenti;

- acquisto e vendita tra società riconducibili allo stesso gruppo.

Da questo insieme di indicatori predisposti, sia pure per quei soggetti della filiera immobiliare che sono tenuti dalla regolamentazione a riferire i casi sospetti alla UIF, si ricava una generale conferma che l'attenzione necessaria ai rischi di riciclaggio non è molto dissimile a quella diretta ordinariamente al rispetto degli *standard* di una corretta attività professionale; in questa chiave di lettura, il tema si conferma trasversale rispetto a tutti i diversi operatori del *real estate*, a prescindere dall'esistenza o meno di obblighi normativi. In più va considerato che se in passato l'obiettivo di fondo da tener presente era quello di fronteggiare il rischio di un coinvolgimento, anche inconsapevole, in attività illecite, d'ora in poi l'incentivo nel predisporre strumenti interni a fini di antiriciclaggio sarà quello di poter usufruire sul mercato di una reputazione elevata in termini di legalità e, quindi, di affidabilità, coerentemente con il nuovo clima originato dall'affermazione dei principi ESG.

Per altro verso la varietà degli indicatori e delle fonti consiglierebbe un riordino e un aggiornamento in sede tecnica per fornire al settore nel suo complesso uno schema efficace per l'individuazione precoce delle operazioni anomale dalle quali tenersi lontani. E forse, vista l'eterogeneità dei soggetti coinvolti, la strada più agevole potrebbe essere quella di un'autoregolamentazione condivisa.

4. Casistiche di riciclaggio nel settore immobiliare

Il documento del GAFI che indica una casistica di fatti di riciclaggio nel settore immobiliare (*Money Laundering and Terrorist Financing Through the Real Estate Sector*) è piuttosto risalente nel tempo (giugno 2007)⁷.

Il GAFI, dopo aver sottolineato che per utilizzare in modo improprio il settore immobiliare, sono possibili numerosi metodi, meccanismi e strumenti, indica una serie di tecniche di base a partire dall'utilizzo di prestiti complessi o di veicoli societari e dalla manipolazione della perizia o della valutazione dell'immobile.

I casi di studio⁸ che seguono nel documento si basano su passaggi dell'immobile tra diverse società (anche poi sottoposte a liquidazione) e su fonti di finanziamento assistite da un *collateral*; sulla partecipazione attiva di un notaio o di un avvocato;

⁷ Nella presentazione dell'*Annual Report 2020/2021* del GAFI viene segnalato che nei lavori in corso per i nuovi *global standard* è ricompreso anche il settore del *real estate*.

⁸ Vari dei casi esaminati dal GAFI non sono trasferibili nell'ordinamento italiano; in questa sede ci si limita comunque ad alcuni esempi.

sull'intestazione a società insediate in centri *off-shore*. La manipolazione del valore reale delle proprietà è facilitata, nei casi indicati, se riguarda *asset* atipici; se vi è una serie di transazioni successive, ogni volta ad un prezzo più alto; se vi è una riclassificazione di un terreno agricolo come terreno edificabile.

Tra i casi di riciclaggio che periodicamente l'UIF diffonde⁹ vi è quello di due bonifici di rilevante ammontare pervenuti - secondo le segnalazioni delle banche - dall'estero nello stesso giorno a favore di una persona fisica con la causale relativa ad un preliminare di compravendita per un immobile in Italia. Nel corso degli accertamenti veniva prodotto un contratto preliminare che prevedeva l'intero pagamento prima del rogito che sarebbe stato stipulato, però, in un Paese dell'Africa del Nord. Una volta accertato, attraverso il canale della collaborazione internazionale, che il titolare effettivo della società ordinante estera era in realtà il medesimo beneficiario italiano è emersa una compravendita immobiliare fittizia al fine di consentire di rimpatriare fondi detenuti illegalmente all'estero e non dichiarati al fisco italiano.

Maggiore preoccupazione desta l'indicazione della UIF¹⁰ di aver rilevato nel corso del 2020 diversi gravi illeciti a danno di fondi comuni di investimento, italiani o comunitari, sottoscritti da investitori istituzionali (i.e. fondi pensione, enti previdenziali e fondazioni di matrice bancaria). Si è trattato della vendita di complessi immobiliari a corrispettivi notevolmente inferiori rispetto al valore di mercato, così come desumibile dalle perizie di stima semestralmente predisposte dai valutatori indipendenti dei fondi stessi. Le operazioni sono state seguite, in un ristretto arco temporale, da una nuova compravendita dell'immobile, a prezzi sensibilmente superiori, tra l'acquirente e un terzo. Una parte significativa della plusvalenza è stata poi distribuita tra gli esponenti della società di gestione, l'*asset manager* del fondo e persone fisiche e giuridiche ad essi collegate.

Merita, infine, di essere ricordato un documento dell'autorità di polizia svizzera¹¹, anche perché nella gran parte dei casi esaminati riguardanti il locale mercato immobiliare il reato presupposto del riciclaggio era stato commesso all'estero e i soggetti coinvolti risultavano molto spesso cittadini italiani. Il *modus operandi* è risultato in genere semplice, con la partecipazione di società costituite ad hoc, spesso

⁹ nei *Quaderni dell'antiriciclaggio, Casistiche di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo*. Il caso descritto nel testo è comparso nel Numero 11 del luglio 2018.

¹⁰ nel *Rapporto annuale 2020*, maggio 2021.

¹¹ *Riciclaggio di denaro nel settore immobiliare*, rapporto della Polizia giudiziaria federale della Confederazione Svizzera del maggio 2013.

con transazioni bancarie assistite da ipoteca e con i lavori di ristrutturazione dell'immobile pagati in contanti.

5. Conclusione

I tempi sembrano propizi per avviare nel settore immobiliare un'azione diffusa di sensibilizzazione e di formazione in ordine all'attuazione delle cautele e della disciplina antiriciclaggio; la nuova spinta che promana dall'affermazione del principio della *governance* sostenibile sembra da sfruttare per imprimere un salto di qualità in termini di aderenza ad elevati standard etici e di legalità recuperando, tra l'altro, anche una disciplina ormai tradizionale, come l'antiriciclaggio, sotto il nuovo cappello ESG.

Tutto ciò per cogliere appieno, anche su questo versante, l'evoluzione dei criteri ESG per le imprese operanti nel mercato immobiliare da *nice-to-have* a *must-have*.