



# Antiriciclaggio

*Soluzioni, interpretazioni ed approfondimenti di quesiti in materia di adempimenti antiriciclaggio dei professionisti.*

A cura di Vito Dulcamare e Massimiliano De Bonis

Quesito n.13  
del 03/09/2014

**Quesito  
n.13**

**I pagamenti delle rate di oneri condominiali da parte dei condomini nonché il riversamento degli incassi effettuato nei confronti del condominio ad opera del soggetto incaricato alla riscossione, sono operazioni che soggiacciono alle limitazioni vigenti circa l'utilizzo di denaro contante?**



Le transazioni finanziarie regolate nell'ambito delle gestioni condominiali, ai fini della normativa antiriciclaggio sulla limitazione della circolazione del contante, rappresentano una peculiarità meritevole di approfondimento.

Nel mentre, infatti, non v'è dubbio che ogni movimentazione economica riferita ai rapporti contrattuali e commerciali intercorrenti tra il condominio ed i fornitori dei beni e servizi allo stesso erogati rientrano nella generalità delle transazioni vincolate al rispetto della normativa, non altrettanto si può sostenere con la medesima certezza con riferimento alle operazioni inerenti l'approvvigionamento delle risorse finanziarie necessarie al funzionamento dei servizi comuni.

Ciò in quanto la natura stessa del condominio non è assimilabile ad altre tipologie di soggetti ordinariamente coinvolti nelle consuete movimentazioni finanziarie.

Nell'ambito dei rapporti condòmini-condominio, la regolazione delle provvidenze economiche viene, per prassi diffusa, soventemente effettuata per contanti (al fine di assicurare la liquidità utile a sopperire alle piccole e frequenti esigenze quotidiane). Conseguentemente, è opportuno trovare adeguata risposta ai seguenti quesiti applicativi:

- 1) Se sia possibile per il singolo condomino effettuare pagamenti per contanti oltre la soglia limite di euro 999,99;
- 2) Se il pagamento di più rate di oneri, singolarmente inferiori al limite di Euro 1.000,00 ma complessivamente eccedenti tale soglia, possa essere effettuato per contanti;
- 3) Se il riversamento degli incassi, effettuati dall'incaricato alla riscossione degli oneri, debba soggiacere alle medesime limitazioni vigenti.

Preliminarmente, si ritiene opportuno riesaminare il disposto legislativo, contenuto nell'art. 49 del D.Lgs. 231/2007:

**Art. 49 - D.Lgs. 231/2007**

**Limitazioni all'uso del contante e dei titoli al portatore**

1. E' vietato il trasferimento di denaro contante o di libretti di deposito bancari o postali al portatore o di titoli al portatore in euro o in valuta estera, effettuato a qualsiasi titolo tra soggetti diversi, quando il valore oggetto di trasferimento, è complessivamente pari o superiore a euro mille.

....

La lettura dell'articolo 49 del D.Lgs. n.231/2007, ci conduce innanzitutto a riflettere sulla portata della norma, ovvero comprendere se il Condominio possa rientrare a tutti gli effetti nel suddetto ambito applicativo.



La natura giuridica del condominio rappresenta in realtà un aspetto da sempre oggetto di ampia discussione da parte della dottrina, alimentata altresì da interventi giurisprudenziali contrapposti. Il codice civile, infatti, non fornisce alcuna definizione del condominio, limitandosi unicamente a disporre la disciplina di funzionamento, né la recente riforma, operata dalla L. 220/2012 ed entrata in vigore il 18/06/2013, ha apportato l'auspicabile intervento chiarificatore. Dobbiamo pertanto affidarci alla prevalente giurisprudenza, che in più occasioni ha ribadito che l'istituto del condominio non rappresenta alcuna tipologia di soggetto giuridico dotato di propria personalità, ma un semplice ente di gestione.

**CORTE DI CASSAZIONE, SEZ. II CIVILE  
Sentenza 17 febbraio 2012, n.2363**

...configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini....

La disciplina tributaria, viceversa, attribuisce piena soggettività fiscale a tale "ente di gestione", includendolo tra i soggetti tenuti ad iscriversi all'anagrafe tributaria, ed ancor più a detenere lo "status" di sostituto di imposta.

**Art. 23 - D.P.R. 600/1973**

**Ritenute sui redditi di lavoro dipendente**

1. Gli enti e le società indicati nell'articolo 87, comma 1, del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, le società e associazioni indicate nell'articolo 5 del predetto testo unico e le persone fisiche che esercitano imprese commerciali, ai sensi dell'articolo 51 del citato testo unico, o imprese agricole, le persone fisiche che esercitano arti e professioni nonché il condominio quale sostituto d'imposta, i quali corrispondono somme e valori di cui all'articolo 48 dello stesso testo unico, devono operare all'atto del pagamento una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta sul reddito delle persone fisiche dovuta dai percipienti, con obbligo di rivalsa...

In sostanza, nel nostro attuale ordinamento, il condominio possiede una distinta personalità fiscale ma non una soggettività giuridica, pur rappresentando un centro d'imputazione di interessi (e di rapporti giuridici) distinto da quello dei suoi componenti.

Ai fini della normativa antiriciclaggio, infine, è da segnalare la posizione evidenziata dall'U.I.C. in occasione di un incontro formativo con gli Ordini professionali.

**Risposte U.I.C. 23 marzo 2007  
Videconferenza Italia Oggi**

**Domanda**

A seguito del correttivo al D.M. 141 gli amministratori di condomini delegati "professionalmente" alla tenuta della contabilità dei condomini, rientrano fra i soggetti sottoposti agli obblighi di identificazione e registrazione e segnalazione delle operazioni sospette?....

In analogia a quanto precisato per gli amministratori di società ed enti, esclusi dagli obblighi antiriciclaggio in quanto organi interni alla stessa società ed ente, si può attendibilmente sostenere che l'amministratore di condominio sia un organo di tale figura giuridica, ed in quanto tale escluso dagli obblighi.

Del resto, l'avviso contrario porterebbe alla conclusione irrealistica che l'amministratore dovrebbe segnalare come sospetta la stessa sua attività nel mentre provvede ai pagamenti dovuti ai fornitori.

Tuttavia, contrariamente a quanto frettolosamente interpretato da alcuni autori della stampa specializzata, l'intervento di cui sopra non esclude l'intero istituto del condominio dall'osservanza della normativa antiriciclaggio, ma esonera esclusivamente la figura dell'amministratore dagli obblighi di identificazione della clientela.

Nonostante l'ambiguità interpretativa riguardante la soggettività del condominio, lo specifico quesito può essere risolto grazie all'interpretazione resa dallo stesso MEF (e ripresa anche dalla Circolare della G.d.F. n 83607/2012) secondo la quale **"la violazione si realizza quando il trasferimento intercorre fra soggetti diversi, costituenti distinti centri di interesse"**.

Non v'è dubbio alcuno che condòmini e condomini raffigurino centri di imputazione di interessi distinti, pertanto le relative transazioni configurano operazioni pienamente rientranti nell'applicazione normativa della limitazione alla circolazione del contante e degli altri titoli trasferibili.

**🔗 Versamento in contanti sul c/c intestato al Condominio**

L'art. 1129 del Codice Civile, nella sua versione "post-riforma" in vigore dal 18 giugno 2013, prescrive l'obbligo di far transitare gli incassi del condominio su un c/c dedicato intestato al Condominio.

Il Mef si è preoccupato di precisare, in risposta ad un quesito alquanto banale, che il versamento di contanti "oltre soglia", effettuato sul c/c intestato al Condominio, non rappresenta violazione della disciplina sull'utilizzo del contante.

Tale chiarimento difatti, oltre ad essere superfluo (è palesemente noto che la transazione effettuata con uno dei soggetti del sistema finanziario - in questo caso Istituto Bancario o Poste Italiane - non rappresenti operazione soggetta ad alcun limite), costituisce un suggerimento applicativo di difficile attuazione pratica, in considerazione del fatto che il versamento di contante su un conto corrente è una operazione che resta nella esclusiva disponibilità del titolare del c/c (o del firmatario). Salvo pertanto che non venga contemplato nel contratto bancario una multi-

procura nominativa per tutti i condomini, tale procedura, per quanto corretta, rappresenta solo una possibilità “virtuale”.

Appurata la piena operatività del limite di euro 999,99 consentito per la regolazione in contanti dei debiti condominiali, è il caso di affrontare la disciplina applicabile al successivo “passaggio di consegna” degli incassi che l’incaricato alla riscossione realizza singolarmente per importi inferiori al limite, ma che assommano ad importi certamente ben superiori alla soglia massima al momento di riversare gli stessi all’Amministratore del condominio od al soggetto dotato di procura per il successivo versamento nei conti bancari del condominio.

#### **Riscossione affidata all’Amministratore del Condominio**

Nell’ipotesi in cui l’incarico della riscossione degli oneri sia affidata direttamente all’Amministratore del Condominio, ed il medesimo sia altresì autorizzato ad operare sui conti bancari intestati al condominio, il versamento di contanti da questi effettuato anche oltre il limite di euro 999,99 non rappresenta una operazione illecita.

Resta, tuttavia, in caso di richiesta da parte della banca o della posta, qualora l’importo del versamento di contanti sia superiore ad euro 2.500,00, l’eventuale dichiarazione da fornire concernente la provenienza di eventuali banconote di grosso taglio (banconote da euro 200 e da euro 500), il che deve indurre l’Amministratore, o chi per lui, a tenere memoria della provenienza di tali banconote.

#### **Riscossione affidata al portiere/custode dipendente del Condominio**

Anche nel caso in cui la riscossione sia affidata al portiere o custode, purché dipendente del condominio, si ritiene possa essere consentito il passaggio di contante anche per importi superiori ad Euro 999,99 nei confronti dell’amministratore o di altro soggetto autorizzato ad operare sui conti bancari intestati al condominio, in quanto l’attività del dipendente è funzionale a quella del condominio ed è equiparabile a quella dell’addetto di un esercizio commerciale che rimette l’incasso periodico al soggetto giuridico dal quale dipende.

Difatti la funzione di esazione è una delle attività contemplate nel CCNL relativi ai “proprietari di fabbricati” e per la quale è prevista anche l’erogazione di una specifica indennità.

#### **Riscossione affidata a soggetti terzi**

Altra casistica frequente è rappresentata dall’affidamento dell’incarico alla riscossione degli oneri condominiali, a soggetti che non siano alle dirette dipendenze del Condominio quali:

- Custodi o guardie giurate dipendenti da soggetti terzi che svolgono il servizio in appalto (ad esempio personale distaccato presso il condominio ma dipendente da agenzie di vigilanza);
- Consulenti esterni (ad esempio un professionista all’uopo incaricato);
- Lavoratori non regolarizzati.

Qualora intervenga l’interposizione di tali tipologie di soggetti tra condomino e condominio, il divieto di trasferimento di denaro contante od altri mezzi di pagamento non tracciabili, per importi pari o superiori ad Euro 1.000,00, opererà pienamente.

In tali casi sarà pertanto necessario far transitare il contante su di un conto intestato al soggetto terzo, e regolare la successiva transazione con strumenti di pagamento tracciabili.

**📄 Pagamento cumulativo di rate singolarmente inferiori al limite**

Il pagamento cumulativo per importi pari a superiori ad Euro 1.000,00, ma relativo ad una pluralità di rate singolarmente inferiori a detto limite, si ritiene possa essere consentito qualora l'importo delle singole rate risulti chiaramente dalla quietanza o dalla ripartizione indicata nel preventivo/rendiconto condominiale. A tale conclusione si può pervenire per interpretazione analogica della precisazione del Mef in occasione della manifestazione "Telefisco 2012"

**Quesito**

Possono essere pagate in contanti nella stessa data più fatture di uno stesso fornitore ciascuna di importo inferiore ai mille euro?

**Risposta**

In presenza di più fatture, è possibile il pagamento in contanti quando ciascun trasferimento, collegato alla singola fattura, è inferiore alla soglia dei 999,99 euro.

## Conclusioni

Le rate di oneri condominiali non possono essere regolate per contanti qualora siano singolarmente superiori al limite di euro 999,99.

Il riversamento in contanti degli incassi di oneri condominiali effettuato dai soggetti incaricati alla riscossione devono parimenti rispettare il limite di legge salvo che gli stessi non siano realizzati da soggetti in rapporto di dipendenza con il condominio.

3 Settembre 2014

Vito Dulcamare e Massimiliano De Bonis