

DOKICASA

WEBINAR ANTIRICICLAGGIO - 10 LUGLIO 2026

# Domande & Risposte

Le domande arrivate durante il webinar

Le nuove Istruzioni UIF e la pratica quotidiana in agenzia

*Documento operativo di follow-up post-webinar - Aggiornato all'11 luglio 2026*

# Come leggere questo documento

Questo documento raccoglie le domande arrivate in chat durante il Webinar Antiriciclaggio del 10 luglio 2026 e le relative risposte, elaborate sulla base della normativa vigente (D.Lgs 231/2007 aggiornato, nuove Istruzioni UIF del 18 dicembre 2025 in vigore dal 1 luglio 2026, Provvedimento UIF 12 maggio 2023 sugli indicatori di anomalia) e della prassi operativa consolidata sulla piattaforma DokiCasa.

Le domande sono raggruppate in 6 sezioni tematiche per facilitare la consultazione. Dove utile, in coda alla risposta trovi il riferimento normativo puntuale.

## Indice delle sezioni

- SEZIONE 1 - Chi identificare, quando e per quali operazioni
- SEZIONE 2 - Documenti, firme e strumenti operativi
- SEZIONE 3 - Procedura interna, formazione, GDPR
- SEZIONE 4 - Soggetto pagante, valore delle operazioni, soglie
- SEZIONE 5 - Segnalazione, Portale UIF, rapporti col notaio
- SEZIONE 6 - Servizio DokiCasa e materiali del webinar

*Nota importante: questo documento è un ausilio operativo e non sostituisce il parere di un consulente antiriciclaggio o di un avvocato di fiducia. Le risposte si riferiscono a domande formulate in termini generali: ogni caso concreto va valutato nelle sue specificità.*

## SEZIONE 1

### Chi identificare, quando e per quali operazioni

#### DOMANDA

**La normativa prevede l'individuazione obbligatoria delle parti solamente nel momento della proposta d'acquisto, non del venditore all'incarico. È corretto?**

#### RISPOSTA

No, non è corretto. Per i soggetti venditori/proprietari degli immobili la verifica antiriciclaggio deve essere fatta a partire dall'acquisizione dell'immobile, cioè dall'incarico, sia in caso di incarico scritto sia in caso di incarico verbale. Il proponente/acquirente va invece identificato in fase di proposta. Entrambe le parti sono clienti dell'agenzia, perché l'attività di mediazione è prestata per entrambe.

Come prezzo dell'operazione per il venditore va indicato il prezzo previsto nell'incarico (in caso di incarico con più immobili, il prezzo complessivo). La normativa concede 30 giorni di tempo per raccogliere la documentazione, produrre e firmare il fascicolo antiriciclaggio.

*Riferimenti: art. 17 D.Lgs 231/2007 (adeguata verifica al conferimento dell'incarico per la prestazione professionale).*

*Ogni situazione va valutata a sé: questa risposta si basa su una domanda formulata in termini generali e non può considerarsi esaustiva rispetto al caso concreto. Per una valutazione puntuale richiedi una consulenza ai professionisti di DokiCasa.*

#### DOMANDA

**Se in fase di incarico o proposta ho fisicamente solo uno dei proprietari o acquirenti, come mi regolo per l'adeguata verifica? Basta quella della persona presente e poi a conclusione fare antiriciclaggio su tutti?**

## RISPOSTA

La discriminante è chi firma il documento di quella fase (incarico, proposta, preliminare). Va identificato chi sottoscrive: se l'incarico è intestato e firmato solo da uno dei proprietari, l'antiriciclaggio va fatto su quel soggetto. Se un'altra parte entra nell'operazione e firma in una fase successiva (ad esempio al preliminare), la identifichi in quel momento: non serve anticipare l'identificazione né aspettare il rogito.

Casi pratici (esempio con più proprietari, dalla prassi DokiCasa):

- Tutti i proprietari firmano l'incarico: va fatta un'identificazione per ognuno di loro.
- Solo alcuni firmano l'incarico (gli altri hanno dato loro mandato): antiriciclaggio solo sui firmatari. È comunque consigliato raccogliere i documenti d'identità anche degli altri; la loro identificazione verrà effettuata dal notaio in sede di atto.
- Con procura formale: l'adeguata verifica va fatta su tutti i proprietari rappresentati (parti sostanziali dell'operazione) e chi agisce per procura va identificato anche come esecutore, allegando copia della procura al fascicolo.

Attenzione al caso dell'intestazione che cambia: se Mario Rossi firma la proposta e poi al preliminare l'immobile viene intestato (o pagato) da Francesco Verdi, resta valida l'identificazione di Rossi e va aggiunta quella di Verdi, come compratore o come esterno pagante.

*Ogni situazione va valutata a sé: questa risposta si basa su una domanda formulata in termini generali e non può considerarsi esaustiva rispetto al caso concreto. Per una valutazione puntuale richiedi una consulenza ai professionisti di DokiCasa.*

## DOMANDA

**Un cliente continuativo (una società di costruzioni con cui collaboriamo) ci affida un incarico di vendita per una palazzina. Dopo aver effettuato l'adeguata verifica allegandola all'incarico, non crediamo sia necessario effettuarla ogni volta che si sottoscrive un preliminare di vendita, a meno che non ci siano modifiche all'interno della società. È corretto?**

## RISPOSTA

Sì, è corretto. L'adeguata verifica della società effettuata in sede di incarico vale per l'operazione: non va ripetuta né fatta ri-firmare ad ogni preliminare. Va aggiornata solo se intervengono modifiche sostanziali che incidono sull'identificazione o sul rischio: cambio nella compagine sociale o del titolare effettivo, nuovo legale rappresentante, il cliente risulta politicamente esposto, elementi che variano il profilo di rischio. In tal caso la documentazione va modificata, fatta nuovamente sottoscrivere e conservata insieme al fascicolo.

Restano due attenzioni: nel rapporto continuativo l'agenzia mantiene comunque il controllo costante sull'operatività del cliente; e ad ogni preliminare va identificata la controparte nuova, cioè ogni proponente/acquirente delle singole unità, ognuno in fase di proposta.

*Riferimenti: artt. 17-19 D.Lgs 231/2007 (adeguata verifica e controllo costante nel rapporto continuativo).*

*Ogni situazione va valutata a sé: questa risposta si basa su una domanda formulata in termini generali e non può considerarsi esaustiva rispetto al caso concreto. Per una valutazione puntuale richiedi una consulenza ai professionisti di DokiCasa.*

## DOMANDA

**Devo fare una nuova pratica ad ogni fase di trattazione (incarico, proposta, preliminare, rogito)?**

## RISPOSTA

No. La pratica antiriciclaggio è sempre relativa a un soggetto e a una specifica operazione: il venditore va identificato in fase di incarico, il proponente in fase di proposta, e così via. Non è necessario ad ogni fase dell'operazione aggiornare i documenti e farli nuovamente sottoscrivere: è sufficiente un'identificazione completa e corretta al momento del primo adempimento.

Non c'è alcun problema se il prezzo inserito in sede di identificazione del venditore (incarico) non combacia con quello dell'identificazione del proponente (proposta): è una situazione normale e regolare, che non richiede aggiornamenti.

L'aggiornamento con nuova firma serve solo se, in una fase successiva, emergono modifiche sostanziali sui dati del cliente che comportano una variazione del rischio (ad esempio il cliente dichiara di essere politicamente esposto, contrariamente a quanto affermato prima). In piattaforma è inoltre possibile scaricare lo storico della pratica: il sistema riconosce che l'immobile è il medesimo tra le diverse identificazioni (incarico, proposta...) e prepara un PDF che collega tra loro le pratiche della stessa operazione.

*Ogni situazione va valutata a sé: questa risposta si basa su una domanda formulata in termini generali e non può considerarsi esaustiva rispetto al caso concreto. Per una valutazione puntuale richiedi una consulenza ai professionisti di DokiCasa.*

#### DOMANDA

**Stiamo gestendo la compravendita di due immobili in cui il venditore e l'acquirente sono gli stessi. È necessario creare due operazioni antiriciclaggio distinte o è sufficiente aprirne una sola?**

#### RISPOSTA

Dipende da come è strutturata l'operazione. Se i due immobili rientrano nella stessa operazione (un unico incarico e un'unica proposta che li comprende entrambi), la verifica va fatta una sola volta per ciascun soggetto, indicando come valore dell'operazione il prezzo complessivo dei due immobili e specificando i dettagli nel campo note.

Se invece si tratta di due operazioni distinte (due incarichi separati, due trattative autonome, anche in momenti diversi), vanno fatte identificazioni separate per ciascuna operazione.

*Ogni situazione va valutata a sé: questa risposta si basa su una domanda formulata in termini generali e non può considerarsi esaustiva rispetto al caso concreto. Per una valutazione puntuale richiedi una consulenza ai professionisti di DokiCasa.*

#### DOMANDA

**Per gli affitti quando c'è l'obbligo di adeguata verifica? Solo sopra certe soglie o sempre?**

#### RISPOSTA

Per le locazioni l'obbligo antiriciclaggio è limitato alle operazioni con canone mensile pari o superiore a 10.000 euro. Sotto questa soglia, in linea generale, l'obbligo non scatta. Ci sono però tre situazioni in cui la verifica del cliente resta necessaria o fortemente consigliata anche sotto soglia:

- Rapporto continuativo con il cliente: l'agenzia gestisce o deve gestire più operazioni per lo stesso soggetto, oppure amministra diversi immobili o incassa i canoni per suo conto.
- Chiaro rischio di riciclaggio: elementi concreti di sospetto sull'operazione o sul cliente.
- Cliente persona giuridica o impresa: per prassi prudenziale l'adeguata verifica resta consigliata per qualsiasi canone quando tra le parti c'è una società o un'impresa.

Il valore dell'operazione da inserire è l'importo complessivo della locazione: ad esempio, per un 4+4 con canone mensile di 1.000 euro si inserisce 96.000 euro (12.000 euro annui per 8 anni).

*Riferimenti: art. 3, comma 5, lett. e) D.Lgs 231/2007, come modificato dal D.Lgs 125/2019 (obbligo per le locazioni limitato ai canoni mensili pari o superiori a 10.000 euro).*

*Ogni situazione va valutata a sé: questa risposta si basa su una domanda formulata in termini generali e non può considerarsi esaustiva rispetto al caso concreto. Per una valutazione puntuale richiedi una consulenza ai professionisti di DokiCasa.*

#### DOMANDA

**Caso concreto: incarico di locazione a 700 euro mensili (locatore persona fisica, adeguata verifica effettuata), proposta a 540 euro mensili (proponente impresa individuale, adeguata verifica effettuata), contratto con conduttore persona fisica diversa dal titolare dell'impresa individuale, più un garante persona fisica. Dobbiamo fare l'antiriciclaggio anche sul conduttore del contratto e sul suo garante?**

#### RISPOSTA

Il nostro consiglio è di sì, in via prudenziale. Sul piano strettamente letterale i canoni (700 e 540 euro mensili) sono sotto la soglia dei 10.000 euro mensili prevista per le locazioni; tuttavia in questa operazione una delle parti è un'impresa individuale, e la nostra prassi è trattare le parti-impresa come i clienti persona giuridica, per i quali l'adeguata verifica si effettua a prescindere dal canone. Avete quindi fatto bene a effettuare le verifiche su locatore e proponente, e vi consigliamo di completare il quadro identificando anche il conduttore che firma il contratto e il garante, in quanto parte sostanziale dell'obbligazione.

C'è anche una seconda ragione per farlo: il proponente è un'impresa individuale ma il conduttore effettivo è una persona fisica diversa dal titolare. È una circostanza legittima ma da chiarire e annotare nel fascicolo con la relativa motivazione (ad esempio: canone appoggiato all'impresa, occupante dipendente o familiare). Se la spiegazione fosse evasiva o incoerente, diventerebbe un elemento di attenzione da valutare con il vostro Referente.

*Ogni situazione va valutata a sé: questa risposta si basa su una domanda formulata in termini generali e non può considerarsi esaustiva rispetto al caso concreto. Per una valutazione puntuale richiedi una consulenza ai professionisti di DokiCasa.*

## SEZIONE 2

# Documenti, firme e strumenti operativi

### DOMANDA

**La firma del plico antiriciclaggio deve essere effettuata solo con firma olografa o digitale con OTP, oppure la documentazione può essere firmata in maniera digitale ma non qualificata, ad esempio con firma a mano su iPad?**

### RISPOSTA

I documenti antiriciclaggio possono essere firmati dalle parti sia direttamente sul PDF, purché con una firma valida, sia in originale su carta e poi scansionati. Dal 2020, con il Decreto Semplificazioni, è inoltre possibile l'identificazione a distanza con firma elettronica, con obbligo di raccolta del documento d'identità.

In ordine di robustezza:

- Firma olografa (a penna su carta): sempre valida, con documento d'identità raccolto.
- Firma Elettronica Qualificata (FEQ): massima tutela, ha pari valore della firma autografa.
- Firma con OTP (codice usa e getta ricevuto via SMS al momento della firma): valida. È una delle modalità più diffuse di Firma Elettronica Avanzata ed è pienamente idonea per la modulistica antiriciclaggio.
- Firma Elettronica Avanzata (FEA) in generale: valida, ed è la soluzione ideale per l'operatività quotidiana.
- Firma grafometrica su tablet/iPad: valida se lo strumento è configurato come FEA, cioè garantisce l'identificazione univoca del firmatario, l'integrità del documento firmato e la riconducibilità esclusiva della firma al firmatario. Una semplice immagine della firma disegnata sullo schermo, senza questi requisiti, è invece debole in caso di controllo.

*Riferimenti: art. 20 D.Lgs 82/2005 (CAD), Regolamento UE 910/2014 (eIDAS), D.L. 76/2020 (Decreto Semplificazioni).*

*Ogni situazione va valutata a sé: questa risposta si basa su una domanda formulata in termini generali e non può considerarsi esaustiva rispetto al caso concreto. Per una valutazione puntuale richiedi una consulenza ai professionisti di DokiCasa.*

### DOMANDA

**Oltre alla visura camerale di una società dobbiamo chiedere anche i documenti personali?**

### RISPOSTA

Sì. Oltre alla visura camerale servono anche i documenti personali del legale rappresentante e del titolare effettivo. Nel dettaglio, per identificare correttamente una società i livelli sono tre:

- La società: visura camerale aggiornata, codice fiscale/P.IVA, sede.
- Il legale rappresentante (chi firma per la società): documento d'identità in corso di validità e codice fiscale personali. Se i legali rappresentanti sono più di uno, i dati degli altri si inseriscono nel campo note/integrazioni.
- Il titolare effettivo: la persona fisica che in ultima istanza possiede o controlla la società. Per le società di capitali va identificato chiunque detenga più del 25% delle quote; se nessun socio supera il 25%, si passa al criterio del controllo (chi esercita la maggiore influenza) e, in via residuale, a chi ha poteri di amministrazione o direzione. Anche del titolare effettivo va raccolto il documento d'identità.

Se la società cliente non fornisce i dati del titolare effettivo: sollecitare per iscritto via email; in mancanza di risposta, indicare nei moduli il titolare effettivo risultante dai criteri di legge e comunicare alla società il nominativo indicato, chiedendo di segnalare se non fosse corretto. La mancata individuazione del titolare effettivo è essa stessa un indicatore di rischio.

*Riferimenti: artt. 18-20 D.Lgs 231/2007 (criteri di individuazione del titolare effettivo).*

*Ogni situazione va valutata a sé: questa risposta si basa su una domanda formulata in termini generali e non può considerarsi esaustiva rispetto al caso concreto. Per una valutazione puntuale richiedi una consulenza ai professionisti di DokiCasa.*

#### DOMANDA

**Perché la piattaforma propone l'opzione 'omessa dichiarazione' relativamente all'attività lavorativa del cliente, se è fondamentale che il cliente dichiari di cosa si occupa per una corretta identificazione antiriciclaggio?**

#### RISPOSTA

L'opzione 'omessa dichiarazione' non serve ad aggirare la raccolta del dato: serve a tracciare formalmente il caso in cui il cliente non fornisce l'informazione nonostante la richiesta. L'attività lavorativa resta un elemento importante del profilo di rischio, perché permette di valutare la coerenza tra il profilo economico del cliente e l'operazione.

Se il cliente non dichiara la propria attività: la mancata risposta va tracciata (ed è esattamente ciò che l'opzione documenta), il profilo di rischio va valutato di conseguenza e, nei casi in cui la reticenza impedisca di completare l'adeguata verifica, scatta l'obbligo di astensione previsto dall'art. 42 D.Lgs 231/2007. La reticenza ingiustificata è inoltre uno degli indicatori di anomalia da considerare per l'eventuale segnalazione.

In sintesi: meglio un rifiuto tracciato correttamente che un dato inventato per completare il modulo.

*Ogni situazione va valutata a sé: questa risposta si basa su una domanda formulata in termini generali e non può considerarsi esaustiva rispetto al caso concreto. Per una valutazione puntuale richiedi una consulenza ai professionisti di DokiCasa.*

### SEZIONE 3

## Procedura interna, formazione, GDPR

### DOMANDA

**Cosa si intende precisamente per 'procedura interna scritta'? Per le persone fisiche non è prevista?**

### RISPOSTA

La procedura interna scritta è il documento formale con cui l'agenzia descrive come adempie agli obblighi antiriciclaggio. In pratica contiene:

- Chi fa cosa: Referente SOS nominato, soggetti delegati alla compilazione della modulistica, responsabile della conservazione, sostituzioni in caso di assenza.
- I processi: come si fa l'adeguata verifica per ciascuna tipologia di cliente (persona fisica, società, PEP, casi a rischio elevato), come si gestiscono le anomalie, come si arriva alla decisione di segnalare o archiviare.
- La conservazione: dove sono archiviati i fascicoli (piattaforma, archivio cartaceo), per quanto tempo (10 anni ex art. 31) e chi vi ha accesso.
- La formazione: come e con quale frequenza viene formato il personale.

È obbligatoria per le agenzie con forma societaria (Snc, Sas, Srl, Spa). Per le ditte individuali non è formalmente prevista, ma è fortemente consigliata: in caso di controllo, mostrare una procedura scritta e adottata è molto più solido che ricostruire a voce come si lavora. Tra i materiali post-webinar ricevi anche un modello di procedura interna da personalizzare.

*Ogni situazione va valutata a sé: questa risposta si basa su una domanda formulata in termini generali e non può considerarsi esaustiva rispetto al caso concreto. Per una valutazione puntuale richiedi una consulenza ai professionisti di DokiCasa.*

### DOMANDA

**Per l'attestato di formazione, la vostra società è riconosciuta da qualche ente preposto per poterlo emettere?**

### RISPOSTA

La normativa antiriciclaggio non richiede che la formazione sia erogata da un ente accreditato: impone all'agente immobiliare l'obbligo di conoscere la normativa e di svolgere programmi di formazione finalizzati alla sua corretta applicazione e al riconoscimento delle operazioni sospette (art. 16, comma 3, D.Lgs 90/2017). Non esiste un albo di enti certificatori per questa formazione.

L'attestato di partecipazione al webinar DokiCasa documenta data, durata e contenuti trattati ed è utile come evidenza dell'adempimento formativo in caso di controllo. Il consiglio operativo è tenere un registro della formazione interno (nominativi, date, argomenti, attestati). Ricorda inoltre che chi identifica il cliente e compila la modulistica non deve necessariamente essere il titolare o avere il patentino da agente immobiliare, ma deve avere una formazione adeguata in materia; è consigliato formalizzare l'incarico alla gestione degli adempimenti.

*Ogni situazione va valutata a sé: questa risposta si basa su una domanda formulata in termini generali e non può considerarsi esaustiva rispetto al caso concreto. Per una valutazione puntuale richiedi una consulenza ai professionisti di DokiCasa.*

### DOMANDA



## **L'archiviazione sulla vostra piattaforma prevede un consenso GDPR aggiuntivo da parte dei clienti? Archiviando i documenti d'identità e i dati dei clienti dell'agenzia, siamo in regola con la privacy?**

### **RISPOSTA**

Sì, siete in regola, su entrambi i livelli della catena. Vediamoli separatamente.

Primo livello - agenzia verso i propri clienti: non serve alcun consenso aggiuntivo. L'archiviazione dei documenti d'identità e dei dati dei clienti per finalità antiriciclaggio si fonda su un obbligo di legge (art. 6, par. 1, lett. c GDPR in combinato con il D.Lgs 231/2007): quando il trattamento è imposto dalla normativa, il consenso dell'interessato non è la base giuridica e non va richiesto. Il cliente non potrebbe nemmeno opporsi alla conservazione, perché l'agenzia è obbligata per legge a conservare il fascicolo per 10 anni (art. 31 D.Lgs 231/2007). Ciò che va fatto è consegnare al cliente una corretta informativa privacy che indichi titolare, finalità, base giuridica e periodo di conservazione.

Secondo livello - agenzia verso DokiCasa: la piattaforma è pienamente legittimata ad archiviare sui propri sistemi i dati e i documenti dei clienti delle agenzie. Il quadro giuridico è quello del responsabile del trattamento: l'agenzia resta titolare del trattamento dei dati dei propri clienti, mentre DokiCasa opera come responsabile esterno ai sensi dell'art. 28 GDPR. Questa nomina è parte integrante delle condizioni di utilizzo del servizio: accettandole, si perfeziona l'accordo che disciplina il trattamento dei dati per conto dell'agenzia. Significa che DokiCasa tratta e conserva i dati esclusivamente per conto dell'agenzia e per le finalità antiriciclaggio, secondo istruzioni documentate, con misure di sicurezza adeguate e conservazione a norma dei documenti firmati per l'intero periodo decennale. Le condizioni di utilizzo e la privacy policy della piattaforma sono disponibili su dokicasa.it.

In sintesi: nessun consenso aggiuntivo da raccogliere, l'agenzia adempie con l'informativa ai propri clienti, e il rapporto agenzia-DokiCasa è coperto dalla nomina a responsabile del trattamento inclusa nelle condizioni di utilizzo del servizio.

*Ogni situazione va valutata a sé: questa risposta si basa su una domanda formulata in termini generali e non può considerarsi esaustiva rispetto al caso concreto. Per una valutazione puntuale richiedi una consulenza ai professionisti di DokiCasa.*

## SEZIONE 4

# Soggetto pagante, valore delle operazioni, soglie

### DOMANDA

**Se il soggetto pagante è diverso dall'acquirente/conduuttore, va compilato per tutti e due?  
E il rischio per l'acquirente/conduuttore effettivo come si calcola?**

### RISPOSTA

Sì, per entrambi. In caso di esterno pagante (un soggetto che paga l'acquisto di un immobile intestato ad un'altra persona), la verifica antiriciclaggio va fatta sia sull'esterno pagante sia sul beneficiario del pagamento, cioè la persona alla quale viene intestato l'immobile. Esempio pratico: Mario Rossi firma la proposta e viene identificato; se al preliminare l'immobile viene intestato o pagato da Francesco Verdi, resta valida l'identificazione di Rossi e si aggiunge quella di Verdi, come compratore o come esterno pagante.

Il rischio dell'acquirente/conduuttore effettivo si calcola come per ogni cliente, su fattori oggettivi e soggettivi:

- Coerenza tra profilo economico del cliente e valore dell'operazione (chi non svolge alcuna attività economicamente rilevante che compra un immobile importante è un classico indicatore di anomalia).
- Provenienza delle risorse: fondi propri tracciabili, mutuo, oppure risorse di terzi (il ricorso a risorse di terzi con eccessive dilazioni è un altro indicatore tipico).
- Eventuale qualifica di PEP (persona politicamente esposta) del cliente o del pagante.
- Ragione dell'intervento del terzo pagante: rapporti familiari, motivi documentabili, oppure una spiegazione vaga da approfondire.

La presenza di un pagante diverso dall'intestatario non è di per sé un'anomalia (si pensi al genitore che paga per il figlio), ma va sempre documentata nel fascicolo con la motivazione; se la giustificazione è assente o incoerente, va valutata con controlli rafforzati e, nel caso, con il Referente per l'eventuale segnalazione.

*Ogni situazione va valutata a sé: questa risposta si basa su una domanda formulata in termini generali e non può considerarsi esaustiva rispetto al caso concreto. Per una valutazione puntuale richiedi una consulenza ai professionisti di DokiCasa.*

### DOMANDA

**Ci sono limiti nel valore dell'operazione al di sotto dei quali non si applica la normativa antiriciclaggio?**

### RISPOSTA

Dipende dal tipo di operazione:

- Compravendite: non esiste una soglia di esenzione. L'obbligo di adeguata verifica scatta ogni volta che si instaura un rapporto professionale, occasionale o continuativo (incarico, proposta), a prescindere dal valore. Il riferimento dei 15.000 euro riguarda le operazioni occasionali, anche frazionate in più transazioni.
- Locazioni: qui la soglia esiste ed è il canone mensile pari o superiore a 10.000 euro. Sotto questa soglia l'obbligo non scatta, salvo rapporto continuativo con il cliente, concreto rischio di riciclaggio, o presenza di una società o impresa tra le parti (prassi prudenziale).
- Consulenze (stime, perizie, cessioni di attività): l'obbligo rimane per operazioni di importo superiore a 15.000 euro, anche in più transazioni. Sono escluse le prestazioni di sola verifica o raccolta documentale (planimetrie, visure, atti), perché non costituiscono una transazione.

Attenzione: anche quando l'importo è basso, il frazionamento artificioso di un'operazione per stare sotto le soglie è esso stesso un indicatore di anomalia.

*Riferimenti: art. 17 D.Lgs 231/2007; art. 3, comma 5, lett. e) D.Lgs 231/2007 come modificato dal D.Lgs 125/2019.*

*Ogni situazione va valutata a sé: questa risposta si basa su una domanda formulata in termini generali e non può considerarsi esaustiva rispetto al caso concreto. Per una valutazione puntuale richiedi una consulenza ai professionisti di DokiCasa.*

## Segnalazione, Portale UIF, rapporti col notaio

### DOMANDA

**La segnalazione consente di concludere la transazione? Come ci si comporta con il notaio?**

### RISPOSTA

La SOS non blocca automaticamente l'operazione: è un adempimento del segnalante, che di regola prosegue la propria attività. La UIF può però disporre la sospensione dell'operazione fino a 5 giorni lavorativi (art. 6 D.Lgs 231/2007): è una facoltà della UIF, non un effetto automatico della segnalazione. Quindi: se hai inviato la SOS e la UIF non ha comunicato alcuna sospensione, l'operazione può proseguire, rogito compreso; se la UIF comunica la sospensione, ci si ferma per il periodo indicato.

Con il notaio la regola è una sola: mai comunicare, direttamente o indirettamente, di aver fatto o di voler fare una segnalazione. Il divieto di comunicazione (art. 39 D.Lgs 231/2007) vale verso il cliente e verso chiunque, notaio compreso; la violazione è punita penalmente dall'art. 55, comma 4 (arresto da 6 mesi a 1 anno e ammenda da 5.000 a 30.000 euro). Il notaio è a sua volta un soggetto obbligato e svolgerà in autonomia le proprie verifiche antiriciclaggio sulle parti: se ti chiede informazioni sull'operazione, condividi solo elementi oggettivi e documentali, mai l'esistenza di una segnalazione.

Suggerimento operativo in caso di sospetto: prepara una relazione sui motivi (è sufficiente allegare la modulistica compilata in piattaforma) e chiedi al cliente documenti utili a verificare la capacità economica (dichiarazione dei redditi, contratti, estratti conto), che potranno essere allegati alla segnalazione.

*Ogni situazione va valutata a sé: questa risposta si basa su una domanda formulata in termini generali e non può considerarsi esaustiva rispetto al caso concreto. Per una valutazione puntuale richiedi una consulenza ai professionisti di DokiCasa.*

### DOMANDA

**Il 30/06/2026 ho inviato via PEC la ricevuta all'indirizzo [uif.registrazione@pec.bancaditalia.it](mailto:uif.registrazione@pec.bancaditalia.it) per l'iscrizione all'anagrafe dei segnalanti UIF. Devo fare altro o sono già iscritto? E cos'è l'adesione Survey SOS?**

### RISPOSTA

Non sei ancora operativo: l'invio della ricevuta via PEC completa il censimento dell'agenzia nell'Anagrafe dei Partner UIF, ma non abilita ancora all'invio delle segnalazioni. Banca d'Italia verifica la richiesta (possono servire alcuni giorni o qualche settimana) e comunica l'esito via email all'indirizzo indicato in fase di registrazione.

L'adesione Survey SOS è il passo successivo e finale: è l'abilitazione specifica al servizio di invio delle Segnalazioni di Operazioni Sospette all'interno del Portale Infostat-UIF. Una volta approvato il censimento, accedi al Portale con le tue credenziali, entra nella sezione di adesione alla survey SOS e carica come allegato l'autocertificazione firmata (una dichiarazione sostitutiva, il cui modello Word è scaricabile direttamente dal Portale). Dopo l'approvazione dell'adesione, riceverai la conferma della possibilità di accesso ai fini della segnalazione: solo da quel momento potrai inviare operativamente una SOS.

In sintesi, il tuo stato: censimento inviato (30/06), in attesa di esito. Prossimi passi: (1) attendi l'email di conferma del censimento, (2) effettua l'adesione Survey SOS con upload dell'autocertificazione, (3) attendi

la conferma di abilitazione. Ti consigliamo di verificare periodicamente sia la casella email sia l'area riservata del Portale.

*Ogni situazione va valutata a sé: questa risposta si basa su una domanda formulata in termini generali e non può considerarsi esaustiva rispetto al caso concreto. Per una valutazione puntuale richiedi una consulenza ai professionisti di DokiCasa.*

## SEZIONE 6

# Servizio DokiCasa e materiali del webinar

### DOMANDA

**Quanto costa l'abbonamento con voi? E quanto costa invece ricevere singoli moduli o assistenza per fasi specifiche?**

### RISPOSTA

Contattaci e ti forniamo tutte le informazioni necessarie: scrivi a [servizi@dokicasa.it](mailto:servizi@dokicasa.it) e ti ricontattiamo con il dettaglio delle soluzioni disponibili, sia per l'abbonamento completo sia per esigenze specifiche (singoli moduli, assistenza su fasi particolari, supporto all'iscrizione al Portale UIF). È inoltre possibile provare gratuitamente il servizio con un test sull'antiriciclaggio dei tuoi clienti.

*Ogni situazione va valutata a sé: questa risposta si basa su una domanda formulata in termini generali e non può considerarsi esaustiva rispetto al caso concreto. Per una valutazione puntuale richiedi una consulenza ai professionisti di DokiCasa.*

### DOMANDA

**È possibile ricevere i moduli di 'delega interna' e di 'nomina Referente SOS', insieme a registrazione e guida rapida? Riceveremo anche un attestato di partecipazione al webinar?**

### RISPOSTA

Sì a tutto. Nei prossimi giorni tutti gli iscritti riceveranno via email il pacchetto completo di follow-up:

- Registrazione video del webinar.
- Guida rapida scritta con tutti i punti trattati.
- Modello di nomina del Referente SOS (Word personalizzabile + PDF).
- Modello di delega interna alla compilazione della modulistica antiriciclaggio (Word + PDF).
- Modello di procedura interna antiriciclaggio (Word + PDF).
- Guida operativa all'iscrizione al Portale Infostat-UIF, con i link ufficiali e il video tutorial di Banca d'Italia.

L'attestato di partecipazione verrà emesso per gli iscritti che hanno partecipato al webinar: è un documento nominativo con data, durata e contenuti trattati, utile per il registro della formazione interna dell'agenzia.

*Ogni situazione va valutata a sé: questa risposta si basa su una domanda formulata in termini generali e non può considerarsi esaustiva rispetto al caso concreto. Per una valutazione puntuale richiedi una consulenza ai professionisti di DokiCasa.*

## Nota finale e disclaimer

Le risposte contenute in questo documento sono elaborate sulla base della normativa vigente alla data di redazione e della prassi operativa consolidata, a fronte di domande formulate in termini generali. Ogni situazione concreta va valutata a sé, nelle sue specificità: nessuna delle risposte può considerarsi esaustiva rispetto al singolo caso. La materia antiriciclaggio è inoltre in continua evoluzione.

Per situazioni operative complesse, casi limite o dubbi interpretativi è sempre consigliato richiedere una consulenza ai professionisti di DokiCasa oppure rivolgersi a un consulente antiriciclaggio o a un avvocato di fiducia. Le indicazioni fornite hanno scopo informativo e formativo e non sostituiscono la consulenza professionale personalizzata.

### Riferimenti normativi principali citati

- D.Lgs 231/2007 - Testo unico antiriciclaggio (artt. 3, 6, 17-20, 31, 35, 39, 42, 55, 58)
- D.Lgs 90/2017 - art. 16, comma 3 (obbligo di formazione)
- D.Lgs 125/2019 - soglia canone mensile 10.000 euro per le locazioni
- Istruzioni UIF 18 dicembre 2025, in vigore dal 1 luglio 2026
- Provvedimento UIF 12 maggio 2023 - Indicatori di anomalia
- D.Lgs 82/2005 (CAD), art. 20 e Regolamento UE 910/2014 (eIDAS) - firme elettroniche
- D.L. 76/2020 (Decreto Semplificazioni) - identificazione a distanza
- Regolamento UE 2016/679 (GDPR), artt. 6 e 28

*DokiCasa - servizi@dokicasa.it - dokicasa.it*

*Documento operativo di follow-up del Webinar Antiriciclaggio del 10 luglio 2026*