



# RAPPORTO

Maggio 2013

Pubblicazione della Polizia giudiziaria federale PGF, fedpol

## RICICLAGGIO DI DENARO

### Riciclaggio di denaro nel settore immobiliare

Introduzione	2
Basi	3
Informazioni tratte dall'analisi di casi specifici	5
Descrizione di un caso concreto	10
Conclusioni e panoramica	11

# Riciclaggio di denaro nel settore immobiliare

## Introduzione

Il riciclaggio di denaro nel settore immobiliare è un tema attuale, che ha dato origine in Parlamento a vari interventi. I media svizzeri hanno spesso trattato questa problematica negli ultimi due anni, non da ultimo in relazione ai clamorosi acquisti immobiliari in Svizzera per decine di milioni di franchi da parte di cittadini facoltosi della CSI. Si presume che la criminalità organizzata e autocrati corrotti usino impropriamente il mercato immobiliare svizzero ai fini del riciclaggio di denaro. Diversi esperti<sup>1</sup> hanno illustrato recentemente come il mercato immobiliare sia particolarmente esposto al rischio di riciclaggio di denaro, ravvisando la necessità di una modifica di legge. Alla discussione partecipano una moltitudine di attori provenienti dai settori più disparati e mossi in parte da interessi divergenti.

Il tema è tanto più rilevante se si considera che la casa rappresenta un bisogno fondamentale della popolazione. Per questo il suo ruolo non va sottovalutato sul versante della minaccia per la pace sociale. Negli ultimi anni, la grossa richiesta di immobili, i tassi ipotecari bassi e altre ragioni hanno contribuito alla crescita costante dei prezzi degli immobili. Gli specialisti finanziari hanno lanciato l'allarme di un possibile surriscaldamento del mercato immobiliare nei territori particolarmente esposti.

Il primo capitolo del presente rapporto si sofferma sulle basi legali rilevanti in materia di acquisto di fondi, sull'attrattiva del mercato immobiliare svizzero ai fini del riciclaggio di denaro e illustra i

possibili modi operandi. Nel secondo capitolo sono stati analizzati 41 casi<sup>2</sup> in cui denaro di presunta provenienza illecita è stato investito nel mercato immobiliare. L'analisi consente inoltre di far luce sui beni patrimoniali segnalati, sui modi operandi utilizzati e sull'origine del denaro incriminato. Nel terzo capitolo, la problematica è descritta sulla base di un caso concreto. Nelle conclusioni sono infine riassunte le informazioni più salienti e sono evidenziati i settori che necessitano di un intervento.

<sup>1</sup> Pubblici ministeri, avvocati, professori ed esperti del settore della prevenzione del riciclaggio di denaro e della criminalità organizzata.

<sup>2</sup> Per «casi» s'intendono le indagini e le indagini preliminari in corso o che sono state concluse nonché le comunicazioni trasmesse dall'Ufficio di comunicazione in materia di riciclaggio di denaro (MROS) alle autorità di perseguimento penale.

# 1 Basi

## 1.1 Basi legali

I cittadini svizzeri sono legittimati ad acquistare proprietà in Svizzera in modo illimitato. La situazione è diversa per i cittadini stranieri: la legge federale sugli stranieri (LStr) e, in particolare, la legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE), la cosiddetta «Lex Koller», limitano la loro possibilità di domiciliare o di acquistare immobili in Svizzera. In virtù della LAFE, l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero è in linea di massima soggetto ad autorizzazione. Sono considerate persone all'estero, oltre alle persone fisiche domiciliate all'estero, anche le persone giuridiche aventi sede all'estero e le persone giuridiche con sede in Svizzera preponderatamente in mano straniera. I cittadini degli Stati dell'UE e dell'AELS che sono domiciliati in Svizzera e gli altri cittadini stranieri titolari di un permesso di domicilio sono esentati dall'obbligo di autorizzazione per l'acquisto di immobili. Le condizioni per il rilascio di un permesso di domicilio sono sancite dalla LStr. In linea di principio, il permesso di domicilio può essere rilasciato ai cittadini stranieri che abbiano soggiornato in Svizzera per almeno dieci anni in totale sulla scorta di un permesso di breve durata o di un permesso di dimora e che negli ultimi cinque anni siano stati ininterrottamente titolari di un permesso di dimora.<sup>3</sup> In caso di integrazione riuscita, il permesso di domicilio può essere rilasciato anticipatamente. I cittadini di Stati non membri dell'UE o dell'AELS che non sono titolari di un permesso di domicilio, sono esentati dall'obbligo di autorizzazione per l'acquisto di una proprietà immobiliare, soltanto se risiedono già in Svizzera (di norma, sulla scorta di un permesso di dimora B) e utilizzano l'immobile come loro dimora permanente. La LStr prevede per il rilascio di un permesso di dimora una serie di condizioni d'ammissione.<sup>4</sup> In tale contesto è di particolare interesse la possibilità di ottenere un permesso di dimora in virtù di «importanti interessi pubblici». A tale proposito, l'ordinanza sull'ammissione, il soggiorno e l'attività lucrativa (OASA) precisa che i Cantoni possono rilasciare permessi di dimora a cittadini stranieri se sussistono aspetti culturali si-

<sup>3</sup> Art. 34 LStr

<sup>4</sup> Tali condizioni sono sancite dagli art. 18–30 LStr.

gnificativi, ragioni politiche o notevoli interessi fiscali cantonali.<sup>5</sup> Il possesso di una proprietà fondiaria non conferisce il diritto a ottenere un permesso di domicilio in Svizzera. I fondi destinati all'esercizio di un'attività professionale, commerciale o industriale non sono soggetti all'obbligo di autorizzazione.

## 1.2 Attrattiva del mercato immobiliare per il riciclaggio di denaro

Sono quattro i fattori che rendono il mercato immobiliare attrattivo per il riciclaggio di denaro:

1. Gli immobili costituiscono un investimento interessante, in quanto rappresentano, soprattutto nei periodi di difficoltà economica, un valore sicuro. Inoltre, non sono soggetti alle fluttuazioni monetarie e garantiscono possibilità di guadagno se dati in affitto.
2. Nel settore immobiliare è possibile investire somme esorbitanti anche in contanti. Tale settore si rivela pertanto proficuo per le transazioni illecite, visto anche che il valore reale di un immobile, in particolare nelle regioni del lago Lemano e del lago di Zurigo, è difficile da stimare.
3. A differenza dell'UE, in Svizzera il settore immobiliare, per motivi di sistematica legislativa, non è regolamentato da una legge antiriciclaggio: la legge sul riciclaggio di denaro (LRD) disciplina infatti soltanto l'intermediazione finanziaria, tralasciando invece le singole attività commerciali. Gli agenti immobiliari e i notai non sono pertanto tenuti a verificare la provenienza del denaro.<sup>6</sup>
4. Il settore immobiliare offre molteplici possibilità di riciclare il denaro. Come si evince dalla lista non esaustiva dei possibili modi operandi riportata nel seguente capitolo, tale settore permette infatti di riciclare denaro di provenienza illecita non soltanto nell'acquisto di immobili, ma anche nel loro finanziamento, nella loro gestione o in interventi edilizi.

<sup>5</sup> Art. 32 OASA

<sup>6</sup> Gli agenti immobiliari sono considerati intermediari finanziari ai sensi della LRD e conseguentemente tenuti a rispettare gli obblighi di diligenza soltanto se, su incarico dell'acquirente, trasferiscono al venditore il prezzo d'acquisto e tale trasferimento non costituisce una prestazione accessoria. Non è invece sottoposta alla LRD l'attività di incasso di agenti immobiliari che agiscono per conto del venditore.

### 1.3 Possibili modi operandi

I modi operandi utilizzati nel settore immobiliare sono molteplici e possono essere riscontrati in forma combinata o diversa rispetto alle tipologie descritte qui di seguito:

- **Collocamento di denaro contante:** il versamento di denaro contante presso gli intermediari finanziari (e in particolare presso le banche svizzere) sottostà a rigidi obblighi di diligenza. Per tale ragione i criminali tendono a ricorrere a forme alternative per immettere il denaro di provenienza illecita nel circuito finanziario legale. Gli immobili offrono diverse possibilità in questo senso:
  - acquisto in contanti di un immobile;
  - pagamento di affitti (o di caparre) in contanti;<sup>7</sup>
  - pagamento in contanti di lavori di rinnovamento, ristrutturazione e finitura;
  - gli investimenti in case da affittare, ristoranti o alberghi (i cosiddetti «cash-intensive businesses») offrono diverse possibilità di riciclare sistematicamente denaro, in quanto consentono di giustificare le somme di provenienza illecita come proventi dell'affitto o come il ricavato della gestione di un ristorante o di un albergo.
- **Ipotecche:** grazie alla sicurezza intrinseca degli immobili, è possibile ottenere prestiti presso gli istituti finanziari sotto forma di ipoteca. Tale prospettiva è particolarmente attraente per i riciclatori di denaro che necessitano di denaro liquido di provenienza lecita. I criminali ricorrono in particolare ai seguenti stratagemmi:
  - pagamento in contanti dell'immobile (tramite denaro di provenienza illecita) e accensione successiva di un'ipoteca;
  - accensione di un'ipoteca e susseguente pagamento degli interessi richiesti tramite il denaro di provenienza illecita;
  - i criminali che non intendono richiedere un credito presso gli istituti bancari, possono prestarsi denaro a vicenda allo scopo di effettuare acquisti immobiliari. Tali transazioni possono essere effettuate mediante il ricorso a prestanome e ad aziende fittizie

<sup>7</sup> Una soluzione particolarmente adatta è rappresentata dalla cosiddetta percentuale d'affitto sul volume d'affari, in quanto è variabile e garantisce pertanto la massima flessibilità ai criminali che intendono riciclare denaro.

aventi possibilmente legami internazionali, consentendo così ai criminali di continuare a occultare la provenienza del denaro (cosiddetto «loan-back scheme»).

- **Prezzi maggiorati:** più il prezzo di un immobile è elevato, maggiore sarà la quantità di denaro sporco riciclabile.<sup>8</sup> La tecnica consiste nel vendere un immobile più volte di seguito all'interno di uno stesso gruppo oppure tramite società prestanome a sempre lo stesso avente diritto economico, determinando così in occasione di ogni passaggio di proprietà un incremento del prezzo immobiliare (cosiddette «vendite a cascata»).
- **Gestione della compravendita immobiliare da parte di complesse strutture internazionali di società e di holding:** l'interposizione di diverse società nel processo di compravendita rende arduo il lavoro delle autorità di perseguimento penale. Per poter seguire le tracce del denaro, esse sono infatti costrette a eseguire accertamenti sugli assetti proprietari di ogni singola società. Per giunta, la dimensione internazionale di tali strutture rende ancora più difficili le attività di indagine, poiché le informazioni pertinenti possono essere richieste soltanto tramite assistenza giudiziaria. Tale procedura risulta peraltro dispendiosa in termini di tempo e spesso non produce alcun risultato. Infatti, esiste anche la possibilità di conferire gli immobili in natura al momento della costituzione di una società per azioni. In tal caso, il trasferimento degli immobili alla società renderà più difficile risalire all'avente diritto economico.
- **Pagamento di penali:** il proprietario di un immobile che intende riciclare denaro sottoscrive un contratto di compravendita immobiliare con un complice. Il contratto prevede il pagamento di una caparra da parte dell'acquirente che il venditore potrà trattenere in caso di recesso anticipato da parte dello stesso acquirente. In realtà, il venditore e l'acquirente si accordano preventivamente affinché quest'ultimo receda

<sup>8</sup> La discrezione richiesta nelle transazioni concernenti il riciclaggio nel settore immobiliare comporta sempre per i criminali una maggiorazione del prezzo d'acquisto degli immobili. Tuttavia, non è possibile affermare, in linea generale, che dietro ogni acquisto di immobili a prezzi esorbitanti si celi sempre e soltanto il riciclaggio di denaro. Al contrario, si presume che il più delle volte la decisione di acquistare immobili di lusso è dovuta a motivi di prestigio.

effettivamente dal contratto. Per giunta, è lo stesso venditore a fornire all'acquirente, prima dell'acquisto, il denaro da versare a titolo di caparra. Tale metodo permette al proprietario di disporre di denaro riciclato.

## 2 Informazioni tratte dall'analisi di casi specifici

### 2.1 Metodologia e fonti

La seguente analisi dei casi di riciclaggio di denaro nel settore immobiliare si basa su informazioni provenienti da diverse fonti: i contatti con gli inquirenti della Polizia giudiziaria federale (PGF) hanno consentito di ottenere un quadro generale del fenomeno del riciclaggio di denaro nel settore immobiliare e di apprendere dettagli riguardo ai casi pendenti e conclusi. Un'ulteriore fonte è rappresentata dalle sentenze pronunciate a livello cantonale in materia di riciclaggio di denaro. La ricerca sistematica dei casi anonimizzati concernenti il settore immobiliare eseguita dall'Ufficio di comunicazione in materia di riciclaggio di denaro (MROS) nella propria banca dati ha fornito inoltre ulteriori informazioni in merito agli elementi di sospetto e alle indagini in corso nei Cantoni. Infine, i colloqui specifici con le autorità di perseguimento penale cantonali ed estere hanno permesso di scambiare le informazioni e di approfondirle.

Secondo i dati della Statistica criminale di polizia, dall'inizio del 2002 alla fine del 2012 sono stati avviati complessivamente 2'313 procedimenti per riciclaggio di denaro. La statistica non permette tuttavia di risalire ai modi operandi utilizzati dai criminali oggetto dei procedimenti. In Svizzera, infatti, i procedimenti penali in corso non vengono registrati in modo dettagliato a livello nazionale. Dalle ricerche è emerso che nel periodo di tempo summenzionato erano 41 i procedimenti conclusi o in corso rilevanti ai fini della presente analisi, ovvero in cui sussisteva almeno il sospetto che denaro di provenienza illecita fosse confluito nel mercato immobiliare. Nello specifico si tratta di 27 procedimenti di competenza federale e di 14 casi trattati

a livello cantonale. I 41 casi oggetto della presente analisi rappresentano il due per cento del numero complessivo dei procedimenti condotti nel periodo 2002-2012 per riciclaggio di denaro. Tuttavia, visti i limiti dei dati statistici cui si è accennato in precedenza, non è possibile affermare con certezza se tale numero comprenda tutti i procedimenti concernenti il riciclaggio di denaro nel settore immobiliare. Si presume infatti che, soprattutto a livello cantonale, siano state condotte o siano tuttora in corso anche altre inchieste penali in tale ambito.

Nel quadro della raccolta d'informazioni per il presente rapporto sono stati individuati casi di acquisto sospetto di immobili con denaro non dichiarato al fisco. Dato che attualmente in Svizzera i reati fiscali concernenti le imposte dirette non sono considerati come crimini e non rappresentano pertanto un reato preliminare del riciclaggio di denaro, i suddetti casi non sono stati inclusi nella presente analisi. Sono stati inoltre tralasciati i casi di truffa ai sensi dell'articolo 146 del Codice penale concernenti immobili fittizi. Si tratta in particolare di truffe compiute da persone che fingono di investire in progetti immobiliari il denaro loro affidato o da persone che utilizzano documentazione falsa per ottenere dalle banche crediti ipotecari per finanziarie una presunta compravendita immobiliare.

### 2.2 Fase del procedimento nei casi sottoposti ad analisi

Dei 41 casi presi in considerazione, quattro hanno portato entro la fine del 2012 a una condanna per riciclaggio di denaro, tre casi si sono conclusi con l'assoluzione dell'imputato, sette sono stati archiviati e cinque non hanno condotto a un'apertura formale del procedimento. Sono 19, invece, i casi tuttora pendenti, ovvero quelli ancora oggetto di indagini (preliminari). In tre casi, infine, non è possibile evincere in quale fase si trovi il procedimento oppure è stato deciso di escludere dal campo delle indagini gli aspetti inerenti al riciclaggio di denaro.

13 dei 41 casi analizzati sono scaturiti da una segnalazione a MROS. In quattro di questi casi, le transazioni finanziarie oggetto della comunicazione non concernevano tuttavia direttamente il settore immobiliare. Soltanto le indagini condotte successivamente avrebbero permesso infatti di accertare l'immissione nel mercato immobiliare di denaro di

presunta provenienza illecita. Pertanto, è possibile affermare che le comunicazioni pervenute a MROS concernenti operazioni sospette nel settore immobiliare hanno fornito in circa un quinto dei casi informazioni rilevanti ai fini dell'avvio di un procedimento.<sup>9</sup> I restanti casi erano stati invece aperti in virtù di una richiesta di assistenza giudiziaria oppure di informazioni provenienti dall'estero, di denunce di privati o di articoli di stampa. I casi esaminati riguardanti il settore immobiliare non si differenziano quindi, per quanto concerne gli elementi che danno origine al procedimento, dagli altri casi di riciclaggio di denaro.

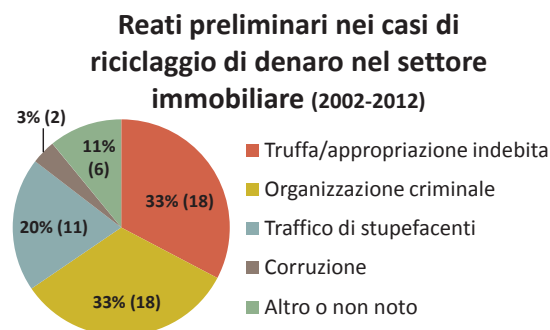
Nel novembre 2008 fedpol ha pubblicato un rapporto di analisi sulle sentenze pronunciate dal 2003 al 2007 per riciclaggio di denaro.<sup>10</sup> Se si raffrontano i dati contenuti nel rapporto del 2008 con i motivi che hanno condotto alle sette archiviazioni e alle tre assoluzioni nei casi analizzati nel presente rapporto, si evince che i casi di riciclaggio di denaro nel settore immobiliare non si differenziano, nemmeno sotto questo profilo, dalle altre forme di riciclaggio di denaro: il maggiore ostacolo per concludere con successo un procedimento consiste nel dimostrare la provenienza illecita dei beni patrimoniali investiti. Tale difficoltà emerge soprattutto laddove si tenti di individuare un reato preliminare partendo da una transazione sospetta. In diversi casi gli inquirenti svizzeri non sono stati in grado di seguire le tracce del denaro a causa della scarsa volontà di cooperazione delle autorità estere. In due casi, nell'interesse dell'efficienza processuale, si è rinunciato a indagare sugli aspetti legati al riciclaggio di denaro; in un caso, le attività presunte di riciclaggio di denaro dell'imputato erano invece già cadute in prescrizione, in un altro caso, infine, il tribunale aveva lamentato l'assenza della prova degli elementi costitutivi soggettivi. In nessuno dei casi analizzati, la prova della transazione immobiliare ha rappresentato un problema. Rispetto alle altre forme di riciclaggio, i casi di riciclaggio di denaro nel settore immobiliare non comportano pertanto maggiori complessità per le autorità di perseguimento penale.

<sup>9</sup> Tali elementi di sospetto sono stati comunicati da intermediari finanziari e non da agenti immobiliari.

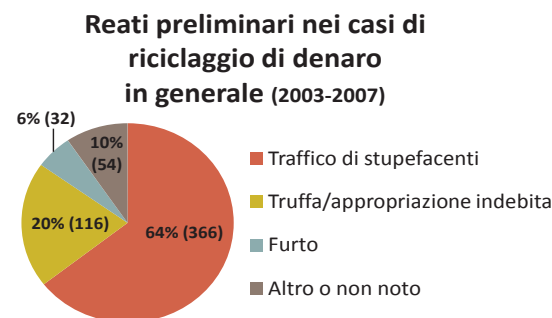
<sup>10</sup> Rapporto «Sentenze in materia di riciclaggio di denaro in Svizzera» <http://www.fedpol.admin.ch/content/dam/data/kriminaltaet/geldwaescherei/geldwaeschereiurteile-i.pdf>

## 2.3 Reato preliminare

Dalla presente analisi emerge che la maggior parte dei beni patrimoniali investiti in immobili deriva presumibilmente, in pari misura, da tre reati preliminari: truffa/appropriazione indebita (18 casi), sostegno e/o partecipazione a un'organizzazione criminale (18) e violazioni della legge sugli stupefacenti (11).<sup>11</sup> Negli altri casi, si presume che le somme di denaro coinvolte costituiscano i proventi di atti di corruzione (2), contrabbando di sigarette (1), abuso di autorità (1) o usura (1). In tre casi, gli atti non permettono di risalire ai presunti reati preliminari.



Le statistiche sui reati preliminari di presunti casi di riciclaggio di denaro nel settore immobiliare non rispecchiano i dati emersi da un'analisi generale dei reati preliminari del riciclaggio. Nel rapporto del 2008, menzionato in precedenza, il traffico di stupefacenti risultava infatti di gran lunga il reato preliminare più diffuso (64 %), seguito dalla truffa e dall'appropriazione indebita (percentuale complessiva pari al 20 %); meno frequenti erano invece il sostegno e/o la partecipazione a un'organizzazione criminale (meno del 10 %).



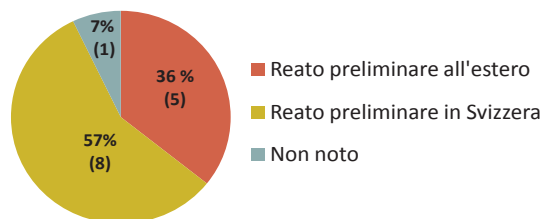
<sup>11</sup> In alcuni casi, il denaro investito nel settore immobiliare proviene dalla commissione simultanea di diversi reati preliminari. Per tale ragione, il numero di presunti reati preliminari risulta più elevato rispetto a quello dei casi analizzati.

Inoltre, sebbene si tratti di un reato talmente diffuso da rappresentare, secondo il rapporto del 2008, il sei per cento dei reati preliminari complessivi, in nessuno dei casi inerenti al settore immobiliare il furto costituisce il reato preliminare. Tale circostanza potrebbe essere dovuta al fatto che le bande straniere dedite ai furti tendono a portare la refurtiva immediatamente all'estero al fine di riciclarne il ricavato nel circuito finanziario locale. Il più delle volte, i membri di tali bande non hanno infatti alcun legame con la Svizzera e non sono pertanto interessati a investire i proventi delle loro attività. La maggiore incidenza dei casi di sostegno e/o partecipazione a un'organizzazione criminale rispetto al rapporto del 2008 è invece attribuibile al fatto che la presente analisi prende in rassegna soprattutto i procedimenti della Confederazione, la quale, in virtù delle proprie competenze, svolge relativamente spesso indagini concernenti organizzazioni criminali. Infatti, ben 16 dei casi analizzati relativi al presunto reato preliminare di organizzazione criminale erano stati trattati dalle autorità federali di perseguimento penale. Il numero elevato di casi di sostegno e/o partecipazione a un'organizzazione criminale è dovuto inoltre al fatto che, a differenza dei dati contenuti nel rapporto del 2008, basati esclusivamente sulle condanne, la presente analisi include anche i casi in corso o archiviati. Occorre infatti ricordare che proprio i casi relativi alle organizzazioni criminali tendono spesso a essere archiviati a causa delle lacune in materia di assistenza giudiziaria o per insufficienza di prove. Infine, si ritiene che esista un elevato numero oscuro di casi correlati a reati preliminari come il traffico di stupefacenti o la criminalità economica nonché di casi in cui i proventi di tali reati vengono utilizzati per il proprio sostentamento o per il pagamento dell'affitto.

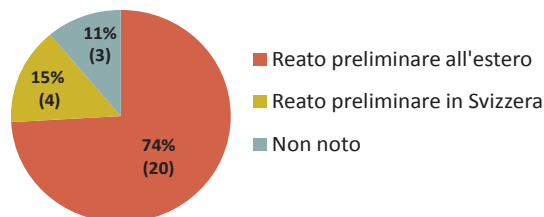
I casi analizzati presentano spesso un legame internazionale. In circa due terzi di essi (25 casi), il reato preliminare è stato commesso all'estero, in 12 casi è stato commesso in Svizzera, mentre negli altri quattro casi non si dispone di informazioni specifiche nel merito. Come illustrato nei grafici seguenti, ben tre quarti dei procedimenti federali hanno riguardato reati preliminari commessi all'estero. Anche per quanto concerne i procedimenti cantonali, tale quota, pari a un terzo, risulta ragguardevole. Si può pertanto concludere che all'origine del riciclaggio di denaro nel settore immobiliare vi sia spesso un reato

preliminare commesso all'estero. Tuttavia, anche in questo caso si presume che, soprattutto per quanto concerne i procedimenti cantonali, il numero oscuro di reati preliminari commessi all'estero sia talmente elevato da richiedere una correzione dei risultati della presente analisi.

#### Procedimenti cantonali



#### Procedimenti federali



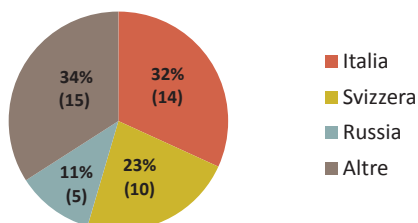
L'attività di analisi ha permesso di accertare numerosi casi in cui i criminali residenti in Svizzera hanno effettuato investimenti immobiliari all'estero, soprattutto nei propri Paesi d'origine, utilizzando il denaro ricavato in modo illecito in Svizzera. Tale fenomeno riguarda soprattutto i trafficanti di stupefacenti provenienti dall'area balcanica o dall'Africa occidentale. Tuttavia, in sede di analisi si è deciso di tralasciare tali dati, dato che il presente rapporto si concentra esclusivamente sul mercato immobiliare svizzero. A più riprese era stato affermato che i criminali preferiscono investire il proprio patrimonio nei luoghi in cui non operano al fine di salvaguardare le ricchezze accumulate. I dati emersi dalla presente analisi permettono di suffragare questa tesi.

## 2.4 Nazionalità degli autori di reato

Dall'analisi dei casi di riciclaggio di denaro nel settore immobiliare emerge che la maggior parte degli autori sono cittadini italiani (14), svizzeri (10) e russi (5). I restanti 15 autori di reato sono originari dei seguenti Paesi: Albania, Austria, Brasile, Bul-

garia, Francia, Georgia, Germania, Grecia, Guinea equatoriale, Iraq, Kazakistan, Macedonia, Romania, Serbia e Spagna.

### Nazionalità degli autori del reato



Anche per quanto concerne la nazionalità degli autori è determinante il fatto che siano stati presi in esame soprattutto i procedimenti della Confederazione. Da alcuni anni, la lotta alla criminalità organizzata italiana rappresenta infatti una priorità della PGF. Nel frattempo, le risorse impiegate in questo ambito sono state potenziate con un conseguente aumento del numero di procedimenti avviati. Occorre inoltre considerare che i cittadini italiani sono perfettamente integrati in Svizzera e che molti di essi hanno spostato qui il centro dei loro interessi. Non sorprende quindi che anche i presunti criminali italiani effettuino investimenti immobiliari in Svizzera al pari dei loro connazionali. Come affermato in precedenza, soprattutto le persone provenienti dall'area balcanica tendono a investire nel proprio Paese d'origine i beni patrimoniali provenienti dalla commissione di reati in immobili ad uso abitativo e commerciale. Tuttavia, è ipotizzabile che con un loro maggiore radicamento sul territorio, tali criminali possano decidere in futuro di incrementare i loro investimenti anche in Svizzera.

## 2.5 Modi operandi adottati

Soltanto in 25 dei 41 casi presi in esame è stato possibile effettuare un'analisi dei modi operandi. I restanti casi non fornivano invece alcuna indicazione precisa sui modi operandi adottati dai criminali. In linea generale, è possibile affermare che nei casi analizzati raramente è stato fatto ricorso a modi operandi complessi come quelli descritti dalla letteratura specializzata o nel primo capitolo del presente rapporto. Nella maggior parte dei casi, l'obiettivo principale dei criminali non è stato tanto di occultare

la provenienza del denaro, quanto l'utilizzo effettivo dei beni patrimoniali in questione. Dall'analisi emerge tuttavia che la compravendita degli immobili è molto spesso effettuata da società. In dieci dei 25 casi complessivamente considerati è stato accertato il coinvolgimento di persone giuridiche; nei restanti casi tale coinvolgimento è ipotizzabile sulla base degli atti procedurali e giudiziari. Ne deriva che in oltre il 40 per cento dei casi, le società hanno giocato un ruolo decisivo nella compravendita di immobili. In alcuni casi, tali società erano state addirittura costituite appositamente per l'acquisto dell'immobile senza svolgere altre attività. Tali dati sono in contrasto con le rilevazioni statistiche sugli acquirenti di immobili che il Cantone di Ginevra effettua sin dal 2000. Da tali statistiche si desume che nel Cantone romando circa l'80 per cento degli acquisti immobiliari effettuati ogni anno è operato da privati, mentre la quota degli acquisti da parte di società è compresa soltanto tra il due e il sei per cento. Anche nel Cantone di Friburgo, nel periodo 2007-2011 la maggior parte degli acquisti immobiliari è stata effettuata da privati (90 %); la quota di acquisti da parte di società si muove invece tra il sei e un massimo del 12 per cento. Un dato analogo emerge anche dalla statistica allestita dal Cantone del Vallese sugli acquisti immobiliari effettuati tra l'inizio di luglio 2011 e la fine di giugno 2012 da parte di cittadini stranieri (80 % da parte di privati, soltanto il 3 % da parte di società). La discrepanza tra tali rivelazioni statistiche e i risultati della presente analisi lascia presumere che, nel caso delle compravendite immobiliari in cui si intende riciclare denaro, siano coinvolte molto più frequentemente delle società rispetto alle transazioni immobiliari regolari.<sup>12</sup>

Nella maggior parte dei casi (15 su 25), sulla base degli atti disponibili è stato possibile accertare che l'acquisto degli immobili è stato operato tramite istituti bancari (per la precisione, quasi esclusivamente svizzeri). In altri casi, l'esecuzione delle transazioni da parte delle banche può essere solo ipotizzata in virtù dell'importo elevato della transazione e di altri indizi. In dodici casi, è stata accesa un'ipoteca per l'acquisto. Soltanto in un caso concernente il traffico di stupefacenti su vasta scala è stato possibile constatare che il pagamento di un im-

<sup>12</sup> I Cantoni di Ginevra, Friburgo e Vallese sono stati menzionati in quanto, diversamente dalla maggior parte dei Cantoni, dispongono di dati statistici sull'acquisto di immobili.



mobile era stato effettuato interamente in contanti. Il finanziamento parziale in contanti dell'acquisto di un immobile non costituisce invece una rarità. In tre casi, ad esempio, il pagamento dell'immobile è stato finanziato sia dai fondi privati dei criminali sia da un'ipoteca. Inoltre, in due casi, l'immobile è stato inizialmente acquistato mediante transazione bancaria e successivamente ristrutturato utilizzando denaro contante.

Come si evince dai casi analizzati, i lavori di ristrutturazione sono spesso pagati in contanti. In due casi, sono stati utilizzati contanti anche per pagare l'affitto. Come già affermato nella sezione 2.3, si presume che il numero oscuro dei casi in cui i proventi di reati sono utilizzati per pagare l'affitto sia relativamente elevato. Ciò è soprattutto vero per i criminali comuni che, non disponendo di alcuna fonte di reddito legale, possono contare soltanto sui proventi dello spaccio di stupefacenti o delle truffe per pagare, almeno in parte, l'affitto. In un caso, un appartamento del valore di 350'000 franchi è stato acquistato in contanti a seguito di un procedimento fallimentare a carico del proprietario. In tre casi, si sospetta che siano stati acquistati immobili a un prezzo sproporzionatamente elevato rispetto al loro valore di mercato; in un altro caso, sono stati progettati lavori di ristrutturazione che, secondo il parere di esperti, risulterebbero in realtà assolutamente sconvenienti da un punto di vista economico. In un altro caso è dimostrato che un presunto criminale si è servito, per l'acquisto di un immobile, di una persona di fiducia impiegata presso la banca finanziatrice per favorire l'esito positivo della transazione. Tale persona nel frattempo non lavora più presso la banca. Attualmente il procedimento è ancora in una

fase iniziale. Qualora i sospetti dovessero trovare conferma, sarà necessario esaminare la possibilità di avviare, oltre al procedimento penale, anche misure in materia di vigilanza. Anche in un altro caso si presume che esistano rapporti stretti tra l'autore principale di un reato e il collaboratore di un istituto finanziario. Tuttavia, le indagini relative a questo caso non sono state ancora concluse.

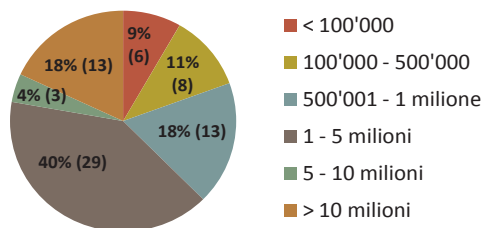
Dagli atti concernenti i 41 casi presi in esame risultano complessivamente 92 transazioni immobiliari riguardanti svariati tipi di immobili. Nella maggior parte dei casi si tratta dell'acquisto di un immobile ad uso abitativo (59 %), seguito dagli investimenti nei lavori di ristrutturazione (13 %), dai condomini ed edifici per uffici (8 %) e dagli alberghi (7 %). Per quanto concerne l'acquisto di case e appartamenti, la maggior parte dei criminali ne ha preso possesso almeno per un determinato periodo; solo in cinque casi l'immobile è stato immediatamente rivenduto nel quadro di una transazione. Degno di nota è infine il fatto che almeno due degli immobili oggetto delle transazioni risultino sottoposti a vincolo monumentale. Infatti, ogni modifica a un immobile sottoposto a tutela è soggetta a condizioni rigide e richiede l'elaborazione di progetti. È ipotizzabile quindi che i criminali abbiano deciso espressamente di riciclare il denaro di provenienza illecita nel finanziamento di costosi progetti di ristrutturazione in quanto consapevoli sin dall'inizio della loro irrealizzabilità.

## 2.6 Beni patrimoniali coinvolti

In 72 delle 92 transazioni immobiliari esaminate (78 %), gli atti procedurali hanno fornito indicazioni sui beni patrimoniali coinvolti. Rispetto alle altre tipologie di riciclaggio di denaro<sup>13</sup>, nei casi analiz-

Tipo di transazione immobiliare	Quantità di immobili	in %
Casa/chalet/villa	42	46
Appartamento	12	13
Ristrutturazione	12	13
Condominio/edificio per uffici	7	8
Albergo	6	7
Terreno	3	3
Progetti immobiliari/di costruzione	3	3
Affitto	3	3
Edificio industriale	2	2
Ristorante	2	2
<b>Totale</b>	<b>92</b>	<b>100</b>

Beni patrimoniali coinvolti in CHF



<sup>13</sup> Cfr. il rapporto «Sentenze in materia di riciclaggio di denaro in Svizzera» precedentemente menzionato.

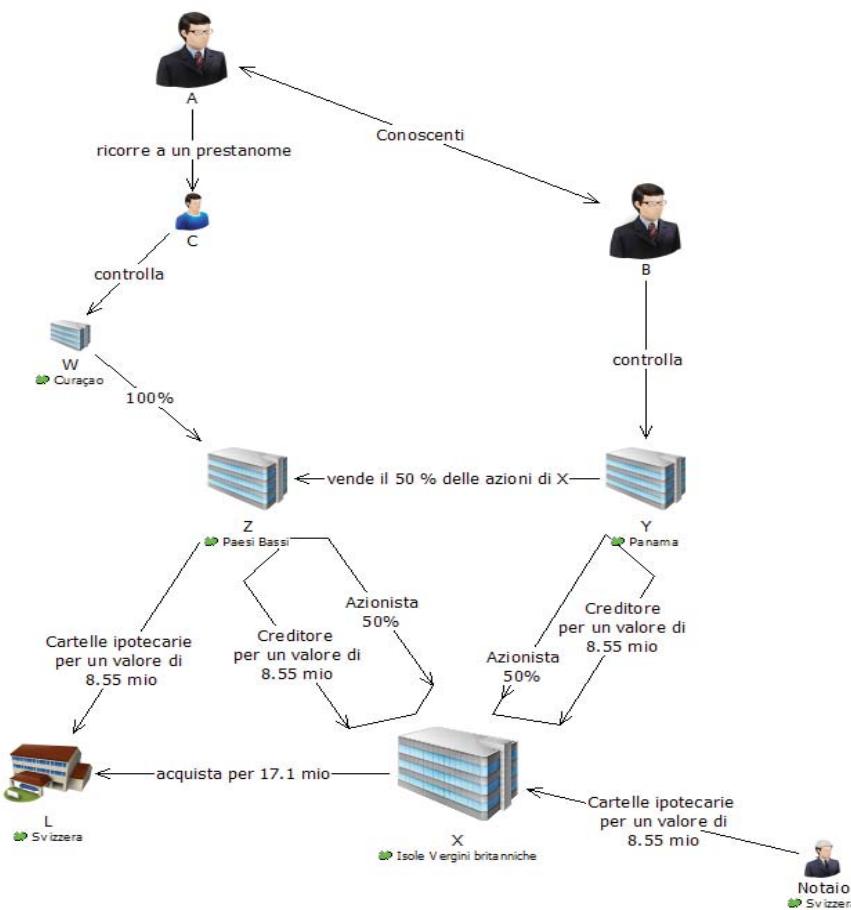
zati la maggior parte delle somme investite risultano elevate. Nel 62 per cento dei casi di cui sono noti i beni patrimoniali implicati, i prezzi per l'acquisto o la ristrutturazione di un immobile superano il milione di franchi, mentre in circa un quarto dei casi sono persino superiori a cinque milioni di franchi. Nel seguente grafico gli acquisti e le ristrutturazioni degli immobili sono suddivisi per categoria in base al loro costo complessivo. Tuttavia, poiché spesso alcune transazioni sono state finanziate almeno parzialmente da una banca, alcuni degli importi indicati vanno considerati solo in parte come beni patrimoniali di provenienza illecita.

### 3 Descrizione di un caso concreto

Nel presente capitolo è descritto un caso di presunto riciclaggio di denaro tramite l'acquisto di un immobile (cfr. grafico). Si tratta di un caso particolarmente interessante da analizzare vista la sua portata e le informazioni dettagliate disponibili. Il modus operandi adoperato risulta relativamente complesso e non è pertanto necessariamente rappresentativo della maggioranza dei casi analizzati.

L'indiziato A è accusato di aver sfruttato la propria posizione di dirigente di una società petrolifera statale di un Paese produttore di greggio allo scopo di arricchirsi in modo illecito. Si presume che parte del denaro incriminato sia confluito in diverse società prima di essere utilizzato, tramite un prestanome, per acquistare un immobile in Svizzera. In breve, lo schema utilizzato è stato il seguente: la società Z (sede nei Paesi Bassi) ha acquistato dalla società

Y (Panama) il 50 per cento delle azioni della società X (Isole Vergini britanniche). Dietro la società Y si cela B, un conoscente e presunto complice di A. La società Z appartiene al 100 per cento all'azienda W (Curaçao), di proprietà di C, un amico di lunga data e prestanome di A. Fino al momento della conclusione della transazione, la società X era una società soltanto in termini formali, non avendo mai operato una transazione. In seguito a tale transazione, le società Y e Z hanno rilevato ciascuna il 50 per cento delle azioni della società X. Come persona autorizzata a firmare, la società X aveva designato una persona di fiducia di B. La prima e unica operazione effettuata da X è stato l'acquisto dell'immobile L per 17,1 milioni di franchi. Per il finanziamento di tale operazione, la società X aveva ricevuto tale somma in prestito dalla società Y. Una volta ultimato l'acquisto dell'immobile, la società Z ha prestato alla società X 8,55 milioni di franchi, ricevendo in cambio cartelle ipotecarie dell'immobile L pari al valore del prestito effettuato. Successivamente, la società X ha girato tale somma alla società Y. La situazione della società X è pertanto la seguente: Y e Z, ciascuna con una



quota del 50 per cento, sono entrambe azioniste di X nonché creditrici di quest'ultima, per un importo superiore a 8,55 milioni di franchi. Z è in possesso delle cartelle ipotecarie dell'immobile L del valore di 8,55 milioni di franchi; le restanti cartelle ipotecarie sono depositate presso un notaio svizzero. A e B hanno intenzione di demolire l'immobile L e di costruirvi al suo posto un hotel di lusso. I motivi dell'acquisto dell'immobile e le speranze di guadagno riposte in tale investimento da A non sono stati al momento ancora del tutto chiariti, soprattutto poiché i lavori di pianificazione del nuovo progetto procedono a rilento per via di diversi ricorsi. Le indagini relative a questo caso non sono state ancora concluse; pertanto, il procedimento risulta ancora pendente. Tuttavia, si teme che le prove del reato preliminare commesso all'estero non possano essere raccolte in forma utilizzabile in sede di giudizio a causa della scarsa disponibilità a collaborare del Paese in questione. Questa circostanza potrebbe rilevarsi un ostacolo per la risoluzione del caso.

## 4 Conclusioni e panoramica

Dalla presente analisi emerge che il settore immobiliare sostanzialmente è allettante per chi ricicla denaro. In Svizzera si registrano infatti continuamente casi sospetti in questo settore, prevalentemente in relazione all'acquisto di immobili. La maggior parte dei modi operandi riscontrati nei casi analizzati risultano meno complessi rispetto a quelli descritti dalla letteratura specializzata. Gli immobili vengono acquistati nella maggioranza dei casi attraverso una transazione bancaria, che consiste spesso in un finanziamento parziale (ipoteca) da parte dell'istituto finanziario. L'obiettivo principale della compravendita immobiliare non è tanto quello di celare la provenienza del denaro, bensì di usare effettivamente i valori patrimoniali in questione. Come dimostra l'esempio di cui sopra, i motivi che spingono i criminali a effettuare una transazione immobiliare non sono sempre del tutto chiari. Si presume che soprattutto l'acquisto di immobili della fascia di prezzo elevata sia dettato anche da motivi di prestigio. Nei casi analizzati, gli acquisti di immobili sono stati molto spesso effettuati

tramite società. Le statistiche inerenti agli acquisti immobiliari rivelano invece che solo una parte trascurabile di immobili acquistati viene comprata da società. Tale discrepanza lascia presumere che, nel caso delle compravendite immobiliari in cui si intende riciclare denaro, siano coinvolte molto più frequentemente delle società rispetto alle transazioni immobiliari regolari. Occorre ricordare che non tutti gli acquisti immobiliari operati tramite una società sono di per sé sospetti. Tale pratica può essere invece indicativa di un'attività di riciclaggio di denaro se è accompagnata da altri elementi di sospetto. Ulteriori elementi di sospetto sussistono quando gli immobili sono venduti a prezzi esorbitanti o qualora vengano avviati progetti di ristrutturazione o di finitura che risultano sproporzionati, secondo il parere di esperti, in quanto sconvenienti da un punto di vista economico o irrealizzabili per via del vincolo monumentale cui è sottoposto l'immobile. Un ulteriore indizio di riciclaggio sussiste laddove un alloggio resti a lungo tempo vuoto senza un motivo particolare oppure un ristorante o un albergo sia mantenuto in attività nonostante la scarsa clientela. In tali casi, si deve partire dal presupposto che l'utilizzo dell'immobile o la redditività dell'attività non costituiscano l'obiettivo primario dell'investimento.

Dai casi analizzati non è possibile affermare che l'acquisto in contanti di un immobile a fini del riciclaggio di denaro sia una pratica diffusa in Svizzera. Per contro, si osserva un ricorso frequente al finanziamento parziale in contanti o al pagamento in contanti dei lavori di ristrutturazione. Si presume inoltre che il numero oscuro dei casi in cui le spese di affitto siano saldate con i proventi liquidi del traffico di stupefacenti o di truffe sia relativamente elevato.

Una valutazione sommaria delle sentenze in materia di riciclaggio pronunciate in Svizzera dimostra che il mercato immobiliare non è colpito dal riciclaggio di denaro più di quanto lo siano altri settori quali il commercio di beni di lusso. Tuttavia, è possibile trarre conclusioni solo in misura limitata, a causa del numero oscuro significativo che interessa il riciclaggio di denaro. Come emerge comunque dalla presente analisi, i casi di riciclaggio di denaro nel mercato immobiliare, diversamente dal commercio di beni di lusso, implicano il più delle volte grosse somme di denaro. Per giunta, l'acquisto di un bene di lusso non presenta le stesse notevoli implicazioni sociali rispetto all'acquisto di un alloggio: la casa

rappresenta infatti un bisogno fondamentale della popolazione e l'eventuale impennata dei prezzi immobiliari ha delle ripercussioni su un'ampia fascia della popolazione. In talune regioni, l'offerta di alloggi risulta già attualmente scarsa e continuerà a diminuire. La convinzione, seppur infondata, che il fenomeno della scarsità di alloggi e dell'aumento dei prezzi sia acuito dal riciclaggio di denaro può avere dunque effetti negativi sul piano della pace sociale. Gli investimenti in alberghi e ristoranti costituiscono inoltre ulteriori possibilità per riciclare denaro e creare posti di lavoro per le persone vicine ai criminali. In generale, i rischi collegati al riciclaggio di denaro nel settore immobiliare sono pertanto maggiori rispetto a quelli individuabili in altri settori. Occorre quindi osservare attentamente gli sviluppi in tale settore.

I casi di riciclaggio di denaro nel settore immobiliare non comportano a priori particolari complessità per le autorità di perseguimento penale. Come si evince dalla presente analisi, la prova della transazione immobiliare rappresenta raramente un problema. Il maggiore ostacolo per concludere con successo un procedimento consiste, come nella maggioranza dei casi di riciclaggio di denaro, nel dimostrare la provenienza illecita dei beni patrimoniali in questione. Ciò vale, in particolare, quando il reato preliminare è stato commesso all'estero, circostanza, questa, che comporta spesso la sospensione dei procedimenti per carenza di informazioni ottenute mediante le domande di assistenza giudiziaria. Occorre pertanto concentrare i propri sforzi sul miglioramento della cooperazione internazionale affinché in futuro risulti più semplice provare la commissione di un reato preliminare all'estero.

Si ravvisa inoltre una necessità d'intervento in relazione al recupero sistematico dei beni. Per recupero dei beni s'intendono tutte le attività finalizzate all'identificazione, al sequestro e alla confisca di beni patrimoniali frutto di attività criminali. Tali attività sono contemplate dagli articoli 70-72 del Codice penale. Il loro scopo ultimo è dimostrare che, come per tutte le altre categorie di reato, anche nel caso del riciclaggio di denaro, il crimine non paga. Non sono confiscati soltanto i valori patrimoniali direttamente provenienti da reati, bensì ad esempio gli immobili acquistati tramite fondi illeciti. La confisca di beni patrimoniali va motivata sulla base dei comuni principi di procedura penale; in altre parole,

per procedere a una confisca occorre comprovare la provenienza illecita di tali beni. Il blocco del registro fondiario di per sé non è particolarmente dispendioso. Se tuttavia le autorità di perseguimento penale devono assumere anche l'onere di gestire gli immobili o di rivenderli, il carico di lavoro risulta nettamente maggiore e richiede un enorme impiego di risorse. La confisca sistematica dei beni patrimoniali ha comunque il vantaggio di produrre un effetto sia preventivo sia repressivo. Essa assicura inoltre la copertura, almeno parziale, di eventuali perdite subite dalla persona danneggiata o delle spese procedurali. Tali vantaggi permettono dunque di compensare gli oneri supplementari generati dalla procedura di confisca dei beni.

Negli ultimi anni, il Parlamento e il Consiglio federale si sono dedicati a più riprese al fenomeno del riciclaggio di denaro nel mercato immobiliare. Nei dibattiti del 2010 e del 2011 sul tema, i parlamentari hanno espresso preoccupazione per l'aumento generale dei prezzi immobiliari, temendo in particolare conseguenze per la reputazione della Svizzera. Per tale ragione hanno chiesto, a maggioranza, l'estensione della legge sul riciclaggio del denaro anche al settore immobiliare. Alcuni parlamentari, hanno chiesto nello specifico di sottoporre alla legge sul riciclaggio di denaro anche agenti immobiliari, consulenti fiscali e d'investimento, fiduciari, avvocati e notai operanti nel settore del commercio immobiliare. Tali richieste sono state recentemente discusse da un gruppo di lavoro della Confederazione nel quadro dell'attuazione delle raccomandazioni rivedute del Groupe d'action financière (GAFI), un organo internazionale che si occupa di lotta contro il riciclaggio di denaro. Tuttavia, nel suo avamprogetto<sup>14</sup> il Consiglio federale ha proposto una misura diversa per potenziare la lotta al riciclaggio di denaro. Secondo il suo parere, infatti, il fatto di sottoporre alla LRD persone che non svolgono alcuna attività d'intermediazione finanziaria sarebbe contrario alla prassi svizzera in materia di riciclaggio di denaro. Inoltre, per ragioni di coerenza, occorrerebbe motivare la scelta di sottoporre soltanto le suddette categorie alla LRD, escludendo altri settori in cui è possibile riciclare denaro. Il Consiglio federale propone pertanto che in futuro, nell'ambito degli acquisti di immobili e di beni mobili, il pagamento in contanti

14 <http://www.efd.admin.ch/dokumentation/gesetzgebung/00571/02691/index.html?lang=it>

possa essere autorizzato soltanto per somme inferiori ai 100'000 franchi. Tutti i pagamenti superiori a tale soglia dovrebbero invece essere eseguiti tramite un intermediario finanziario e quindi sottoposti alla LRD. Tale norma dovrebbe essere inoltre estesa anche a immobili, beni mobili e crediti acquistati nell'ambito di incanti forzati.<sup>15</sup> Il Consiglio federale intende sottoporre la questione al Parlamento entro la fine di quest'anno.

<sup>15</sup> Attualmente la legge federale sulla esecuzione e sul fallimento (LEF) prevede che nell'ambito di un incanto forzato di beni mobili e crediti, il deliberatario deve pagare il prezzo di vendita in linea di principio in contanti (art. 129 cpv. 1 LEF). Per la realizzazione di immobili tramite un incanto forzato, l'art. 136 LEF prevede che l'aggiudicazione si faccia contro pagamento in contanti o dietro concessione di un termine di sei mesi al massimo.

---

#### IMPRESSUM

#### REDAZIONE

Polizia giudiziaria federale  
Divisione Analisi

---

#### CHIUSURA DI REDAZIONE

Maggio 2013

---

#### INDIRIZZO DI RIFERIMENTO

Polizia giudiziaria federale  
Nussbaumstrasse 29  
CH-3003 Berna  
Telefono: 031 327 10 60  
[www.fedpol.admin.ch](http://www.fedpol.admin.ch)

---

#### COPYRIGHT

Polizia giudiziaria federale  
È vietata la riproduzione.

---