



# Raccolta della giurisprudenza

CONCLUSIONI DELL'AVVOCATO GENERALE  
MACIEJ SZPUNAR  
presentate l'11 gennaio 2024<sup>1</sup>

**Causa C-22/23**

**„Citadeles nekustamie īpašumi” SIA  
contro  
Valsts ieņēmumu dienests**

[domanda di pronuncia pregiudiziale proposta dall'Administratīvā rajona tiesa (Tribunale amministrativo distrettuale, Lettonia)]

«Rinvio pregiudiziale – Prevenzione dell'uso del sistema finanziario a fini di riciclaggio o finanziamento del terrorismo – Direttiva (UE) 2015/849 – Articolo 3, punto 7, lettera c) – Nozione di “prestatore di servizi relativi a società o trust” – Proprietario di un immobile che ha stipulato contratti di locazione con persone giuridiche – Consenso allo stabilimento di una sede legale in tale immobile – Articolo 4 – Estensione della nozione di “soggetti obbligati” ad attività professionali e categorie di imprese diverse dai soggetti obbligati di cui alla direttiva (UE) 2015/849»

## I. Introduzione

1. Un locatore che dà in locazione un bene immobile di sua proprietà a una società e presta il proprio consenso a che la società stabilisca presso tale bene la propria sede legale deve essere considerato un «prestatore di servizi relativi a società o trust» ai sensi della direttiva (UE) 2015/849<sup>2</sup> ed essere quindi qualificato come «soggetto obbligato» tenuto a rispettare gli obblighi derivanti da tale direttiva?

2. Questa, in sostanza, la questione che la Corte deve esaminare nella presente causa, che riguarda una domanda di pronuncia pregiudiziale proposta dall'Administratīvā rajona tiesa (Tribunale amministrativo distrettuale, Lettonia) vertente sull'interpretazione dell'articolo 3, punto 7, lettera c), della direttiva 2015/849. Tale domanda è stata presentata nell'ambito di una controversia tra una società e l'autorità competente lettone in merito a una sanzione pecuniaria inflitta per violazioni delle disposizioni nazionali in materia di prevenzione del riciclaggio e del finanziamento del terrorismo.

<sup>1</sup> Lingua originale: il francese.

<sup>2</sup> Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio, del 20 maggio 2015, relativa alla prevenzione dell'uso del sistema finanziario a fini di riciclaggio o finanziamento del terrorismo, che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 del Parlamento europeo e del Consiglio e che abroga la direttiva 2005/60/CE del Parlamento europeo e del Consiglio e la direttiva 2006/70/CE della Commissione (GU 2015, L 141, pag. 73), come modificata dalla direttiva (UE) 2018/843 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30 maggio 2018 (GU 2018, L 156, pag. 43) (in prosieguo: la «direttiva 2015/849»).

3. La presente causa offre alla Corte l'opportunità di chiarire la portata della nozione di «prestatore di servizi relativi a società o trust» ai sensi della direttiva 2015/849, nonché di fornire orientamenti sulla possibile estensione da parte degli Stati membri dell'ambito di applicazione di detta direttiva a soggetti obbligati diversi da quelli espressamente menzionati nella direttiva medesima.

## II. Contesto normativo

### A. Diritto dell'Unione

4. L'articolo 1, paragrafo 1, della direttiva 2015/849 dispone quanto segue:

«La presente direttiva mira a impedire l'utilizzo del sistema finanziario dell'Unione per fini di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo».

5. L'articolo 2, paragrafo 1, punto 3, e paragrafo 7, di tale direttiva così recita:

«1. La presente direttiva si applica ai seguenti soggetti obbligati:

(...)

3) le seguenti persone fisiche o giuridiche quando agiscono nell'esercizio della loro attività professionale:

a) revisori dei conti, contabili esterni e consulenti tributari, nonché qualunque altra persona che si impegna a fornire, direttamente o attraverso altre persone alle quali tale altra persona è collegata, aiuto materiale, assistenza o consulenza in materia fiscale quale attività imprenditoriale o professionale principale;

b) notai e altri liberi professionisti legali, quando partecipano, in nome e per conto del loro cliente, ad una qualsiasi operazione finanziaria o transazione immobiliare o assistendo il loro cliente nella predisposizione o nella realizzazione di operazioni riguardanti:

i) l'acquisto e la vendita di beni immobili o di imprese;

(...)

c) prestatori di servizi relativi a trust o società e diversi da quelli indicati alla lettera a) o b);

d) agenti immobiliari, anche quando agiscono in qualità di intermediari nella locazione di un bene immobile, ma solo in relazione alle operazioni per le quali il canone mensile è pari o superiore a [EUR] 10 000 (...);

(...)

7. Nel valutare il rischio di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo ai fini del presente articolo, gli Stati membri devono prestare particolare attenzione alle attività finanziarie considerate particolarmente suscettibili, per loro natura, di uso o abuso a fini di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo».

6. L'articolo 3, punto 7, della direttiva 2015/849 stabilisce quanto segue:

«Ai fini della presente direttiva si intende per:

(...)

- 7) “prestatore di servizi relativi a società o trust”, il soggetto che fornisce, a titolo professionale, uno dei servizi seguenti a terzi:
- a) la costituzione di società o di altri soggetti giuridici;
  - b) ricoprire la posizione di dirigente o di amministratore di una società, di socio di un'associazione o una posizione analoga nei confronti di altri soggetti giuridici oppure provvedere affinché un'altra persona ricopra tale posizione;
  - c) la fornitura di una sede legale, un indirizzo commerciale, postale o amministrativo e di altri servizi connessi a una società, un'associazione o qualsiasi altro soggetto giuridico o istituto giuridico;
  - d) ricoprire la posizione di “trustee” in un trust espresso o in un istituto giuridico analogo oppure provvedere affinché un'altra persona ricopra tale posizione;
  - e) esercitare il ruolo d'azionista per conto di un'altra persona o provvedere affinché un'altra persona ricopra tale posizione, purché non si tratti di una società ammessa alla quotazione su un mercato regolamentato e sottoposta a obblighi di comunicazione conformemente al diritto dell'Unione o a standard internazionali equivalenti».

7. L'articolo 4 della direttiva 2015/849 così dispone:

«1. Gli Stati membri provvedono a estendere, secondo un approccio basato sul rischio, in tutto o in parte, l'ambito di applicazione della presente direttiva ad attività professionali e categorie di imprese diverse dai soggetti obbligati di cui all'articolo 2, paragrafo 1, le quali svolgono attività particolarmente suscettibili di essere utilizzate a fini di riciclaggio di denaro o di finanziamento del terrorismo.

2. Qualora uno Stato membro estenda l'ambito di applicazione della presente direttiva ad attività professionali o categorie di imprese diverse da quelle di cui all'articolo 2, paragrafo 1, ne informa la Commissione».

8. L'articolo 5 della direttiva 2015/849 è così formulato:

«Per impedire il riciclaggio e il finanziamento del terrorismo, gli Stati membri possono adottare o mantenere disposizioni più rigorose nel settore disciplinato dalla presente direttiva, entro i limiti del diritto dell'Unione».

## **B. Diritto lettone**

9. Le disposizioni in materia di prevenzione del riciclaggio e del finanziamento del terrorismo nel diritto lettone sono contenute nella Noziedzigi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas likums (legge sulla prevenzione del riciclaggio, del

finanziamento del terrorismo e della proliferazione), del 17 luglio 2008<sup>3</sup> (in prosieguo: la «legge antiriciclaggio lettone»), che è stata modificata segnatamente al fine di recepire la direttiva 2015/849 nell'ordinamento giuridico lettone.

10. Detta legge, nella versione applicabile ai fatti di cui al procedimento principale, definisce, al proprio articolo 1, punto 10, la nozione di «prestatore di servizi per la costituzione e la gestione di istituti giuridici o persone giuridiche». A termini di tale disposizione, con siffatta definizione s'intende una persona fisica o giuridica che instaura rapporti d'affari con un cliente e fornisce, tra l'altro, ai sensi della lettera c) della disposizione medesima, «a istituti giuridici o a persone giuridiche una sede legale, un indirizzo postale, un indirizzo ai fini dell'effettuazione di operazioni e altri servizi analoghi».

11. L'articolo 3 della legge antiriciclaggio lettone dispone quanto segue:

«(1) Sono soggetti obbligati coloro che esercitano attività commerciali o professionali:

(...)

4) notai, avvocati e altri liberi professionisti di servizi giuridici quando, agendo in nome e per conto del loro cliente, forniscono servizi di assistenza nella predisposizione o nella realizzazione di operazioni, partecipano a tali operazioni o esercitano altre attività professionali connesse alle operazioni per conto dei loro clienti e relative:

a) all'acquisto o alla vendita di beni immobili [o] di azioni di società commerciali,

(...)

5) prestatori di servizi per la costituzione e la gestione di istituti giuridici o persone giuridiche;

6) agenti immobiliari».

### **III. Fatti, procedimento principale e questioni pregiudiziali**

#### ***A. Fatti e procedimento principale***

12. La Citadeles nekustamie īpašumi SIA (in prosieguo: la «Citadeles»), ricorrente nel procedimento principale, è una società commerciale registrata in Lettonia, la cui attività consiste, in particolare, nell'acquisto e nella vendita di beni immobili propri nonché nella locazione e nella gestione di tali beni.

13. Nel periodo compreso tra il 14 settembre 2021 e il 4 febbraio 2022, il Valsts ieņēmumu dienests (Amministrazione tributaria nazionale, Lettonia; in prosieguo: il «VID») ha effettuato un'ispezione antiriciclaggio presso la Citadeles a seguito della quale è stato redatto un verbale di ispezione.

<sup>3</sup> *Latvijas Vēstnesis*, 2008, n. 116.

14. In tale verbale di ispezione il VID ha constatato che la Citadeles aveva concesso in locazione un bene immobile di sua proprietà stipulando contratti di locazione con locatari, tra i quali persone giuridiche e istituti giuridici, che avevano stabilito le rispettive sedi legali presso i locali di detto immobile.

15. Secondo le constatazioni di detto verbale di ispezione, la Citadeles non aveva dichiarato presso il VID un'attività come «prestatore di servizi per la costituzione e la gestione di istituti giuridici o persone giuridiche» ai sensi della legge antiriciclaggio lettone venendo meno agli obblighi derivanti da tale legge.

16. Sulla base di tali constatazioni, con decisione del 28 marzo 2022, il VID ha inflitto alla Citadeles una sanzione dell'importo di EUR 1 000 per inosservanza dei requisiti stabiliti nella legge antiriciclaggio lettone. Tale decisione è stata confermata da una decisione del direttore generale del VID del 15 giugno 2022 (in prosieguo: la «decisione impugnata»).

17. La decisione impugnata si fonda sull'affermazione del VID secondo la quale l'attività commerciale della Citadeles costituisce una prestazione di servizi per la costituzione e la gestione di istituti giuridici o persone giuridiche, dato che, nei contratti di locazione in questione, tale società ha autorizzato i locatari a dichiarare la loro sede legale nei locali interessati. Pertanto, secondo il VID, la Citadeles dovrebbe essere considerata un soggetto obbligato ai sensi della legge antiriciclaggio lettone.

18. Con atto introduttivo di ricorso del 15 luglio 2022, la Citadeles ha chiesto all'Administratīvā rajona tiesa (Tribunale amministrativo distrettuale), giudice del rinvio, di annullare la decisione impugnata.

19. A sostegno del proprio ricorso, la Citadeles fa valere di non essere un soggetto obbligato ai sensi della direttiva 2015/849 e della legge antiriciclaggio lettone e di non essere quindi tenuta a conformarsi ai requisiti di detta legge, contrariamente a quanto constatato dal VID. Nell'ambito della sua attività economica, essa si occupa infatti della gestione e della locazione di immobili di sua proprietà e non fornisce «servizi per la costituzione e la gestione di istituti giuridici o persone giuridiche» ai sensi della citata legge. La Citadeles afferma che nei contratti di locazione stipulati il diritto dei locatari di dichiarare la propria sede legale è previsto solo come uno fra i vari diritti del locatario, e il canone convenuto non dipende dall'eventuale dichiarazione da parte del locatario della propria sede legale. La Citadeles afferma di non essersi obbligata nei confronti dei locatari a fornire servizi diversi dalla locazione dei locali né fornisce loro siffatti servizi.

## ***B. Questioni pregiudiziali***

20. Il giudice del rinvio rileva che la definizione di «prestatore di servizi per la costituzione e la gestione di istituti giuridici o di persone giuridiche» ai sensi della legge antiriciclaggio lettone corrisponde a quella di «prestatore di servizi relativi a società» di cui all'articolo 3, punto 7, della direttiva 2015/849.

21. Tuttavia, né tale disposizione né le altre disposizioni della direttiva 2015/849 preciserebbero se la nozione di «servizi relativi a società», costituiti dalla fornitura di una sede legale, un indirizzo commerciale, postale, amministrativo e di altri servizi connessi, debba essere interpretata nel senso che essa contempla un servizio distinto che non deriva da un'operazione consistente nel dare in locazione beni immobili propri e non è collegato a tale operazione.

22. Il giudice del rinvio osserva che, ai sensi del diritto lettone, fino al 31 luglio 2021 una società, per poter essere iscritta nel registro delle imprese, doveva necessariamente produrre il consenso del proprietario del bene immobile alla dichiarazione della sede legale nell'immobile locato. Poiché i contratti di locazione esaminati dal VID sono stati stipulati anteriormente al 1° agosto 2021, il consenso della Citadeles che figura in tali contratti di locazione potrebbe essere considerato una semplice autorizzazione rilasciata al solo fine di conformarsi alle disposizioni della legge sul commercio e non un servizio distinto alle società. Il giudice del rinvio rileva che, a partire dal 1° agosto 2021, un siffatto consenso non è più necessario. In tali circostanze, tale giudice ritiene che il locatore di un bene immobile non possa essere considerato un prestatore di servizi relativi a società ai sensi dell'articolo 3, punto 7, della direttiva 2015/849.

23. A tal riguardo, detto giudice distingue i casi in cui la sede legale viene fornita come servizio distinto al fine di ottenere un indirizzo corrispondente a una semplice «cassetta della posta» o un indirizzo presso il quale vengono effettuate determinate operazioni, ma presso la quale, in realtà, la persona giuridica o l'istituto giuridico non esercita ordinariamente un'attività commerciale.

24. Il giudice del rinvio ritiene che la non inclusione della locazione di beni immobili propri nella nozione di «prestatore di servizi relativi a società», ai sensi dell'articolo 3, punto 7, della direttiva 2015/849, sia corroborata dal considerando 8 e da altre disposizioni di tale direttiva dalle quali discende che la stessa si applica sia ai notai e agli altri liberi professionisti legali, sia agli agenti immobiliari, mentre, al contrario, i prestatori di servizi relativi a società sono considerati entità distinte ai sensi della direttiva medesima, senza alcun collegamento con le operazioni immobiliari.

25. Il giudice del rinvio rileva tuttavia che, conformemente all'articolo 2, paragrafo 7, della direttiva 2015/849, uno Stato membro può valutare in modo ampio le attività esercitate da persone suscettibili di condurre alla realizzazione di obiettivi illeciti. Detto giudice ritiene pertanto possibile che il locatore di beni immobili di sua proprietà, nello stipulare contratti di locazione, possa essere coinvolto in attività di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo e che, al fine di ridurre le probabilità di simili fattispecie, il locatore debba parimenti considerarsi un prestatore di servizi relativi a società o trust qualora conceda in locazione beni immobili di sua proprietà a un locatario e questi, a propria volta, stabilisca la propria sede legale ed eserciti un'attività commerciale presso tali immobili.

26. Peraltro, si porrebbe altresì la questione se tutti coloro che concedono in locazione beni immobili propri debbano considerarsi prestatori di servizi relativi a società, cosicché, nel caso in cui un bene immobile venga concesso in locazione da una persona fisica, a quest'ultima debbano applicarsi gli stessi requisiti applicabili a una persona giuridica.

27. In tale contesto, l'Administratīvā rajona tiesa (Tribunale amministrativo distrettuale), ha deciso di sospendere il procedimento e di sottoporre alla Corte le seguenti questioni pregiudiziali:

«1) Se la nozione di “prestatore di servizi relativi a società” di cui all'articolo 3, punto 7, lettera c), della direttiva 2015/849 debba essere interpretata nel senso che essa contempla un servizio distinto che non deriva da un'operazione consistente nel dare in locazione beni immobili propri e non è collegato a tale operazione, a prescindere dal fatto che il locatore abbia o meno prestato il consenso a che il locatario stabilisca la propria sede legale nell'immobile che conduce in locazione ed effettui ivi operazioni commerciali

- 2) In caso di risposta negativa alla prima questione, se la nozione di “prestatore di servizi relativi a società” di cui all’articolo 3, paragrafo 7, lettera c), della direttiva 2015/849 debba essere interpretata nel senso che, nei casi in cui l’immobile è concesso in locazione da una persona fisica, alla stessa debbano applicarsi gli stessi requisiti applicabili a una persona giuridica o a un istituto giuridico, indipendentemente dalle circostanze di fatto, quali, ad esempio, il numero di immobili che tale persona fisica possiede e dà in locazione, la circostanza che la locazione dell’immobile non si ricollega all’attività economica o altre circostanze».

28. La domanda di pronuncia pregiudiziale è pervenuta alla Corte il 19 gennaio 2023. Hanno presentato osservazioni scritte la Citadeles, il VID e la Commissione europea. Al termine della fase scritta del procedimento, la Corte si è ritenuta sufficientemente edotta per statuire senza udienza di discussione.

## IV. Analisi

### A. Sulla prima questione pregiudiziale

#### 1. Osservazioni preliminari

29. Con la sua prima questione pregiudiziale, il giudice del rinvio chiede alla Corte se la nozione di «prestatore di servizi relativi a società o trust» di cui all’articolo 3, punto 7, lettera c), della direttiva 2015/849 debba essere interpretata nel senso che essa contempla un servizio distinto che non deriva da un’operazione consistente nel dare in locazione beni immobili e non è collegato a tale operazione, a prescindere dal fatto che il locatore abbia o meno prestato il consenso a che il locatario stabilisca la propria sede legale nell’immobile che conduce in locazione ed effettui ivi operazioni commerciali.

30. In via preliminare, rammento che, ai sensi dell’articolo 3, punto 7, lettera c), della direttiva 2015/849, si intende per «“prestatore di servizi relativi a società o trust”»: il soggetto che fornisce, a titolo professionale», un servizio consistente nella «fornitura di una sede legale, un indirizzo commerciale, postale o amministrativo e di altri servizi connessi a una società, un’associazione o qualsiasi altro soggetto giuridico o istituto giuridico».

31. La questione sollevata dal giudice del rinvio mira a stabilire se, in una situazione come quella di cui al procedimento principale, si debba ritenere che un operatore abbia fornito «servizi relativi a società» ai sensi di detta disposizione, per il fatto di aver dato in locazione ad alcune società un immobile di sua proprietà, prestando espressamente il proprio consenso nei contratti di locazione a che i locatari stabiliscano la loro sede legale nell’edificio locato. Qualora si dovesse concludere che, in una situazione del genere, tale operatore ha fornito «servizi relativi a società» ai sensi della direttiva 2015/849, detto operatore dovrebbe essere qualificato come «soggetto obbligato» e sarebbe quindi tenuto a rispettare gli obblighi derivanti dalla direttiva in parola, nonché dalle disposizioni nazionali che recepiscono quest’ultima nel diritto interno.

32. Per rispondere alla questione pregiudiziale sollevata dal giudice del rinvio, occorre quindi interpretare la nozione di «servizi relativi a società o trust» come definita all’articolo 3, punto 7, lettera c), della direttiva 2015/849.

2. *Sull'interpretazione dell'articolo 3, punto 7, lettera c), della direttiva 2015/849*

33. Da una costante giurisprudenza della Corte risulta che, nell'interpretare una disposizione del diritto dell'Unione si deve tener conto non soltanto del tenore letterale di quest'ultima, bensì anche del suo contesto, degli obiettivi perseguiti dalla normativa di cui essa fa parte<sup>4</sup>.

34. Per quanto riguarda, anzitutto, l'analisi testuale dell'articolo 3, punto 7, lettera c), della direttiva 2015/849, rilevo che dal tenore letterale di tale disposizione risulta espressamente che la definizione del tipo di «servizi relativi a società o trust»<sup>5</sup> ivi contenuta si riferisce a servizi consistenti nella fornitura a una società o a qualsiasi altro istituto giuridico analogo di «una sede legale, un indirizzo commerciale, postale o amministrativo e altri servizi connessi»<sup>6</sup>.

35. Orbene, un servizio consistente nella fornitura di «una sede legale» o «un indirizzo commerciale, postale o amministrativo» non coincide, a mio avviso, con un servizio consistente nel mero conferimento in locazione di un bene immobile. Il primo servizio ha, infatti, un contenuto diverso e più ampio.

36. L'esistenza di una sede legale o, quantomeno, di un indirizzo commerciale, postale o amministrativo, è un elemento essenziale di qualsiasi attività imprenditoriale, e più in generale di qualsiasi attività professionale. Una sede legale è normalmente necessaria per costituire e gestire una società, in quanto consente alle autorità e a ogni altra persona che entri in relazione con la società, di comunicare con essa, disponendo di un punto di contatto e di recapito della corrispondenza o di qualsiasi altra comunicazione.

37. Il servizio consistente nella fornitura di «una sede legale» o «un indirizzo commerciale, postale o amministrativo» implica quindi che venga messo a disposizione un punto di contatto a fini professionali o amministrativi per la società o l'istituto giuridico interessato. Per contro, l'oggetto di una semplice locazione di un bene immobile risiede esclusivamente nell'impegno a mettere a disposizione il bene in cambio del pagamento di un canone di locazione per l'uso di tale bene.

38. È vero che il servizio consistente nella fornitura di «una sede legale» o di «un indirizzo commerciale, postale o amministrativo» può, in taluni casi, comprendere la locazione del bene immobile utilizzato ai fini della fissazione di detta sede o di detto indirizzo. Tuttavia, la locazione del bene non costituisce un elemento né sufficiente né necessario per tale tipo di servizio. Infatti, da un lato, come risulta dalle suesposte considerazioni, il servizio in parola presuppone qualcosa in più rispetto a una semplice locazione del bene immobile. Dall'altro lato, è del tutto possibile che un operatore si impegni a fornire una sede legale o un indirizzo commerciale, postale o amministrativo per un istituto giuridico senza concludere con esso un contratto di locazione avente ad oggetto il bene immobile presso il quale vengono stabiliti la sede legale o l'indirizzo.

<sup>4</sup> V., recentemente, sentenze dell'8 giugno 2023, VB (Informazione alla persona condannata in contumacia) (C-430/22 e C-468/22, EU:C:2023:458, punto 24 e giurisprudenza ivi citata), e del 17 novembre 2022, Rodl & Partner (C-562/20, EU:C:2022:883, punto 81).

<sup>5</sup> L'articolo 3, punto 7, lettere a), b), d) ed e), della direttiva 2015/849 definisce altri tipi di «servizi relativi a società o trust».

<sup>6</sup> Il corsivo è mio.

39. Peraltro, l'uso della congiunzione coordinante «e» nel testo dell'articolo 3, punto 7, lettera c), della direttiva 2015/849<sup>7</sup> dimostra, a mio avviso, che il legislatore dell'Unione non ha voluto definire tale tipo di servizio relativo alle società come limitato esclusivamente alla messa a disposizione – a titolo di locazione o ad altro titolo – di un luogo presso il quale la società o l'istituto giuridico possa stabilire la sede legale o un indirizzo commerciale, postale o amministrativo, bensì ha richiesto anche la fornitura di «altri servizi connessi».

40. Tale considerazione conferma che la semplice messa a disposizione di un bene immobile in cui vengano stabiliti «una sede legale» o «un indirizzo commerciale, postale o amministrativo» non è sufficiente affinché taluni servizi possano ricadere nella nozione di «servizi relativi a società» quale definita nella disposizione in questione. A tal fine, è invece necessario che siano forniti «altri servizi connessi», vale a dire servizi complementari che – come risulta chiaramente dalla versione in lingua tedesca di detta disposizione<sup>8</sup> – devono costituire servizi connessi alla messa a disposizione della sede legale o dell'indirizzo commerciale, postale o amministrativo.

41. Sempre in tale ottica, quindi, il tipo di servizi di cui all'articolo 3, punto 7, lettera c), della direttiva 2015/849 appare di natura diversa rispetto alla semplice locazione di beni immobili a una società. Infatti, un siffatto servizio richiede, in linea di principio, una partecipazione più attiva del locatore, il quale deve fornire servizi complementari connessi alla messa a disposizione del luogo presso il quale vengono stabiliti la sede legale o l'indirizzo commerciale, postale o amministrativo. Servizi del genere potrebbero, ad esempio, includere un servizio consistente nella fornitura di un punto di contatto per le attività amministrative dell'ente, un servizio di gestione della corrispondenza o altri servizi analoghi<sup>9</sup>.

42. Per contro, il mero consenso accordato dal locatore nel contratto di locazione a che il locatario stabilisca la propria sede legale nell'edificio che conduce in locazione e effettui ivi operazioni commerciali non può ricadere nella nozione di «altri servizi connessi» ai sensi dell'articolo 3, punto 7, lettera c), della direttiva 2015/849. Infatti, come giustamente rilevato dalla Commissione nelle sue osservazioni, nell'ambito di un contratto di locazione di un bene immobile, il diritto di utilizzare l'indirizzo del bene locato, in particolare come sede legale o indirizzo commerciale, postale o amministrativo, è soltanto un diritto connesso derivante dalla prestazione principale – ossia la messa a disposizione di tale bene – il cui esercizio non richiede la partecipazione attiva del locatore. In realtà non si tratta nemmeno di un servizio fornito dal locatore, ma piuttosto di un semplice consenso esplicito all'utilizzo dell'immobile per uno scopo specifico<sup>10</sup>.

<sup>7</sup> A questo proposito, occorre rilevare che tutte le versioni linguistiche della disposizione in questione sembrano impiegare una congiunzione coordinante equivalente al termine «et» in francese. In tal senso, ad esempio, la versione in lingua spagnola utilizza il termine «y», la versione in lingua tedesca il termine «und», la versione in lingua inglese il termine «and», le versioni nelle lingue italiana e portoghese il termine «e», la versione in lingua lituana il termine «ir», la versione in lingua neerlandese il termine «en», la versione in lingua polacca il termine «i», la versione in lingua rumena il termine «și» e la versione in lingua slovacca il termine «a».

<sup>8</sup> Nella versione in lingua tedesca dell'articolo 3, punto 7, lettera c), della direttiva 2015/849, il legislatore ha utilizzato l'espressione «und anderer damit zusammen hängender Dienstleistungen», vale a dire, letteralmente, «e altri servizi a ciò correlati», ossia la fornitura di «una sede legale, un indirizzo commerciale, postale o amministrativo». L'analisi della versione in lingua inglese che utilizza i termini «other related services», della versione in lingua polacca, che utilizza i termini «i innych pokrewnych usługétay», nonché delle versioni nelle lingue italiana, spagnola e portoghese avvalorano siffatta interpretazione.

<sup>9</sup> Altri servizi complementari, tipicamente offerti in un simile contesto, possono comprendere il servizio fax dedicato e l'inoltro di chiamate telefoniche, la raccolta di estratti conto, la messa a disposizione di sale riunioni per le riunioni del consiglio di amministrazione o di altri organi direttivi della società, il collegamento con fornitori specializzati per altri servizi quali, ad esempio, l'immatricolazione dei veicoli.

<sup>10</sup> In assenza di un divieto esplicito nel contratto di locazione, si potrebbe anche ritenere che un siffatto consenso sia prestato implicitamente dal locatore, in quanto si tratta di un uso non eccezionale del bene concesso in locazione.

43. Peraltro, come rilevato dal giudice del rinvio, nel procedimento principale, tale consenso è stato accordato perché esisteva una disposizione di diritto nazionale, successivamente abrogata, che richiedeva obbligatoriamente la produzione del consenso da parte del proprietario del bene immobile per l'iscrizione delle società nel registro delle imprese. Un siffatto consenso esplicito era quindi *de iure* necessario per qualsiasi locazione di un immobile a società che intendessero stabilire la propria sede legale nell'immobile condotto in locazione. Come rilevato dal giudice del rinvio, in tali circostanze, un simile consenso costituiva pertanto una sorta di autorizzazione concessa per conformarsi a requisiti stabiliti dalla legge e non un servizio fornito a società. Inoltre, la circostanza che, nel caso di specie, l'immobile locato corrisponda al luogo in cui si svolge effettivamente l'attività commerciale delle società interessate rafforza il carattere reale dell'operazione in questione.

44. Dalle considerazioni che precedono risulta che l'analisi letterale dell'articolo 3, punto 7, lettera c), della direttiva 2015/849 depone a favore di un'interpretazione di detta disposizione secondo la quale il tipo di «servizi relativi a società» ivi contemplato riguarda servizi distinti dalla semplice locazione di beni immobili a una società e ciò a prescindere dal consenso prestato dal locatore a che il locatario stabilisca la propria sede legale nell'immobile che conduce in locazione. Tale tipo di servizi non può quindi coincidere con la mera messa a disposizione dell'immobile locato.

45. L'interpretazione sistematica delle disposizioni della direttiva 2015/849 corrobora una siffatta interpretazione dell'articolo 3, punto 7, lettera c), di tale direttiva.

46. Infatti, come giustamente rilevato dal giudice del rinvio, dall'articolo 2, paragrafo 1, punto 3, lettera b), i) e lettera d) della direttiva 2015/849, tra i «soggetti obbligati» si annoverano i «notai e altri liberi professionisti legali, quando partecipano (...) ad una qualsiasi operazione finanziaria o immobiliare o assistendo il loro cliente nella predisposizione o nella realizzazione di operazioni riguardanti (...) l'acquisto e la vendita di beni immobili» e gli «agenti immobiliari, anche quando agiscono in qualità di intermediari nella locazione di un bene immobile, ma solo in relazione alle operazioni per le quali il canone mensile è pari o superiore a [EUR] 10 000».

47. Orbene, contrariamente a quanto avviene per tali tipi di soggetti obbligati, l'articolo 3, punto 7, lettera c), della direttiva 2015/849 non collega, né tanto meno subordina, la definizione di «prestatori di servizi relativi a società o trust» a operazioni immobiliari. Tale constatazione depone parimenti a favore di un'interpretazione della disposizione in parola secondo la quale i servizi ivi menzionati sono di natura diversa rispetto alla semplice locazione di beni immobili a una società.

48. Per quanto riguarda, infine, l'interpretazione teleologica, occorre ricordare che, come risulta dalla giurisprudenza, l'obiettivo principale della direttiva 2015/849 consiste nella prevenzione dell'uso del sistema finanziario a scopo di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo e che le disposizioni di tale direttiva mirano a stabilire, secondo un approccio basato sul rischio, un insieme di misure preventive e dissuasive al fine di evitare che flussi di denaro illecito possano minare l'integrità, la stabilità e la reputazione del settore finanziario dell'Unione e costituire una minaccia per il suo mercato interno nonché per lo sviluppo internazionale<sup>11</sup>.

49. A tal proposito, non si può escludere il rischio che un locatore sia coinvolto in attività di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo nel contesto della locazione di beni immobili di sua proprietà a persone giuridiche o istituti giuridici che stabiliscano presso detti immobili la propria

<sup>11</sup> V. sentenza del 17 novembre 2022, Rodl & Partner (C-562/20, EU:C:2022:883, punti 33 e 34 nonché giurisprudenza ivi citata).

sede legale. Come rilevato dal giudice del rinvio, un siffatto rischio potrebbe sussistere, in particolare, nel caso delle cosiddette «società di comodo», vale a dire persone giuridiche o istituti giuridici che non esercitano alcuna attività commerciale nei locali condotti in locazione e li utilizzano esclusivamente per dichiarare la propria sede legale. Infatti, per un istituto giuridico il fatto di stabilire una sede legale, che normalmente risponde a motivi legittimi, può prestarsi a un uso abusivo, ad esempio, al solo scopo di ottenere un accesso al sistema finanziario nazionale aprendo un conto bancario per depositarvi fondi, anche in assenza di un legame reale con il paese interessato.

50. Tuttavia, da un lato, come risulta dalle considerazioni esposte ai paragrafi 38 e 41 delle presenti conclusioni, la semplice locazione di un bene immobile non è sufficiente per consentire la costituzione di una «società di comodo», essendo a tal fine necessari altri servizi complementari, come quelli indicati negli esempi forniti al citato paragrafo 41. Pertanto, la mancata qualificazione come «soggetto obbligato» ai sensi della direttiva 2015/849 di un locatore che si limiti a dare in locazione il proprio bene immobile a una società o a un altro soggetto giuridico che stabilisca presso tale bene la propria sede legale non sembra comportare, in linea di principio, alcun rischio di elusione delle disposizioni di tale direttiva.

51. Dall'altro lato, e fatte salve le considerazioni che svolgerò paragrafi 55 e seguenti delle presenti conclusioni, condivido il parere espresso dalla Commissione nelle sue osservazioni, secondo il quale un'interpretazione della disposizione in questione nel senso che *qualsiasi* locatore di un bene immobile di sua proprietà, che dia tale immobile in locazione a una società avente la propria sede legale ed esercitante la propria attività presso tale bene, dovrebbe essere qualificato come «soggetto obbligato» ai sensi della direttiva 2015/849 e sarebbe pertanto soggetto ai requisiti derivanti dalle norme contenute in tale direttiva, non contribuirebbe necessariamente alla realizzazione degli obiettivi della direttiva medesima quali menzionati al precedente paragrafo 48. Un'interpretazione del genere comporterebbe infatti l'estensione della nozione di «soggetto obbligato» e dei conseguenti obblighi a un numero molto significativo di soggetti, la cui attività – vale a dire la semplice locazione di beni immobili – non è, in linea di principio, particolarmente suscettibile di essere collegata al riciclaggio o al finanziamento del terrorismo.

52. In tali circostanze, sarebbe possibile chiedersi se una siffatta interpretazione della disposizione in questione sarebbe compatibile con i requisiti derivanti dal principio di proporzionalità, il quale esige che una misura sia idonea a garantire, in modo coerente e sistematico, la realizzazione dell'obiettivo perseguito e non ecceda quanto necessario per conseguirlo<sup>12</sup>.

53. Dall'analisi letterale, sistematica e teleologica che precede, a mio avviso discende che la nozione di «prestatore di servizi relativi a società o trust» di cui all'articolo 3, punto 7, lettera c), della direttiva 2015/849 deve essere interpretata nel senso che essa contempla un servizio distinto che non può derivare da un'operazione consistente semplicemente nel dare in locazione beni immobili propri e ciò a prescindere dal fatto che il locatore abbia o meno prestato il consenso a che il locatario stabilisca la propria sede legale nell'immobile che conduce in locazione ed effettui ivi operazioni commerciali.

<sup>12</sup> Sentenza del 2 marzo 2023, PrivatBank e a. (C-78/21, EU:C:2023:137, punto 70 e giurisprudenza ivi citata).

*3. Sull'estensione, da parte degli Stati membri, dell'ambito di applicazione della direttiva 2015/849 ad altre attività professionali e categorie di imprese*

54. Ciò premesso, occorre inoltre rilevare che, nella propria domanda di pronuncia pregiudiziale, il giudice del rinvio fa altresì riferimento alla disposizione dell'articolo 2, paragrafo 7, della direttiva 2015/849. Esso ritiene che, sulla base di tale disposizione, l'obiettivo legittimo di prevenire il riciclaggio o il finanziamento del terrorismo consentirebbe ad uno Stato membro di valutare in modo ampio le attività esercitate da persone suscettibili di condurre alla realizzazione di obiettivi illeciti. Pertanto, al fine di ridurre le probabilità che, quando stipula contratti di locazione, il locatore di beni immobili di sua proprietà sia coinvolto in attività di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo, lo si potrebbe considerare un prestatore di servizi relativi a società.

55. A tal riguardo, come rilevato dalla Corte, occorre ricordare che la direttiva 2015/849 realizza unicamente un'armonizzazione minima, in quanto il suo articolo 5 autorizza gli Stati membri ad adottare o a mantenere in vigore disposizioni più rigorose, purché tali disposizioni mirino a rafforzare la lotta contro il riciclaggio di capitali e il finanziamento del terrorismo, entro i limiti del diritto dell'Unione<sup>13</sup>.

56. Nella propria giurisprudenza ormai costante, la Corte ha precisato che l'espressione «disposizioni più rigorose» di cui all'articolo 5 della direttiva 2015/849 può riferirsi a qualsiasi situazione che secondo gli Stati membri presentano un rischio più elevato di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo. Inoltre, poiché tale articolo 5 figura nella sezione 1, intitolata «Oggetto, ambito d'applicazione e definizioni», del capo I, intitolato «Disposizioni generali», di detta direttiva, esso si applica a tutte le disposizioni che rientrano nel settore disciplinato dalla direttiva medesima<sup>14</sup>.

57. Pertanto, la direttiva 2015/849 lascia un ampio margine di manovra agli Stati membri sia riguardo alla determinazione dei rischi di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo sia riguardo alle misure appropriate per prevenire, evitare o quantomeno ostacolare tali attività<sup>15</sup>.

58. Inoltre, la direttiva 2015/849 riconosce altresì che gli Stati membri possono essere interessati in modo diverso da differenti rischi di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo, che possono dipendere dalla situazione specifica di ciascuno Stato membro e possono variare in funzione di una moltitudine di parametri quali la sua posizione geografica o la sua situazione economica o sociale<sup>16</sup>.

59. In tali circostanze, nell'ambito dell'ampio margine discrezionale loro conferito in tale settore, agli Stati membri è consentito estendere l'ambito di applicazione della direttiva 2015/849 considerando come «soggetti obbligati» attività professionali o categorie di imprese diverse da quelle espressamente previste all'articolo 2, paragrafo 1, di tale direttiva, tenendo conto della situazione specifica di ciascuno Stato membro.

<sup>13</sup> V. sentenza del 17 novembre 2022, Rodl & Partner (C-562/20, EU:C:2022:883, punto 46).

<sup>14</sup> V. sentenza del 17 novembre 2022, Rodl & Partner (C-562/20, EU:C:2022:883, punto 47) e, per analogia, sentenza del 10 marzo 2016, Safe Interenvíos (C-235/14, EU:C:2016:154, punto 77).

<sup>15</sup> V., a tal riguardo, conclusioni dell'avvocato generale Pitruzzella nella causa Rodl & Partner (C-562/20, EU:C:2022:381, paragrafi 44 e segg.).

<sup>16</sup> V., a tal riguardo, conclusioni dell'avvocato generale Pitruzzella nella causa Rodl & Partner (C-562/20, EU:C:2022:381, paragrafo 45).

60. Tuttavia, la disposizione della direttiva 2015/849 rilevante a tal fine non è quella menzionata dal giudice del rinvio, vale a dire l'articolo 2, paragrafo 7, di tale direttiva. Infatti, come risulta dal suo tenore letterale, detta disposizione non riguarda l'individuazione dei soggetti obbligati, bensì la valutazione dei rischi di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo ai soli fini del citato articolo 2.

61. La disposizione pertinente è invece l'articolo 4 della direttiva 2015/849, il quale stabilisce che gli Stati membri devono provvedere a estendere, secondo un approccio basato sul rischio, in tutto o in parte, l'ambito di applicazione di tale direttiva ad attività professionali e categorie di imprese diverse dai soggetti obbligati di cui all'articolo 2, paragrafo 1, di detta direttiva, le quali svolgono attività particolarmente suscettibili di essere utilizzate a fini di riciclaggio di denaro o di finanziamento del terrorismo.

62. Dal paragrafo 2 di tale articolo 2, risulta che qualora uno Stato membro estenda l'ambito di applicazione della direttiva 2015/849 ad attività professionali o categorie di imprese diverse da quelle di cui al paragrafo 1 di detto articolo 2, ne informa la Commissione.

63. A tal riguardo, rilevo che l'articolo 4 della direttiva 2015/849 non precisa le modalità di una siffatta estensione. Pertanto, in considerazione del carattere dinamico tanto dei rapporti economici quanto delle attività criminose, si deve, a mio avviso, ritenere che il diritto dell'Unione, e in particolare i principi di legalità e di certezza del diritto, non osti a che le leggi nazionali non determinino in modo esaustivo le attività professionali e le categorie di imprese che costituiscono soggetti obbligati, purché i soggetti obbligati diversi da quelli di cui all'articolo 2, paragrafo 1, della direttiva 2015/849, ai quali è esteso l'ambito di applicazione delle disposizioni di tale direttiva, siano successivamente specificati in atti che non devono necessariamente avere forza di legge, ma devono essere debitamente pubblicati<sup>17</sup>.

64. Tuttavia, un'estensione, da parte di uno Stato membro, della nozione di «soggetto obbligato» a soggetti diversi da quelli di cui alla direttiva 2015/849 è possibile soltanto se, da un lato – come risulta dallo stesso testo dell'articolo 4, paragrafo 1, della medesima direttiva – tali soggetti «svolgono attività particolarmente suscettibili di essere utilizzate a fini di riciclaggio di denaro o di finanziamento del terrorismo» e, dall'altro, una siffatta estensione avviene nel rigoroso rispetto del diritto dell'Unione e, in particolare, delle disposizioni del Trattato FUE che garantiscono le libertà fondamentali.

65. Nel caso di specie, spetta al giudice del rinvio stabilire, in concreto, se nell'ordinamento giuridico lettone un operatore, quale la Citadeles, che si è limitato a concedere in locazione un bene immobile di sua proprietà e che, a tal fine, ha stipulato contratti di locazione, prestando espressamente il proprio consenso a che i locatari interessati stabilissero la loro sede legale presso tale immobile, debba essere considerato come rientrante in un'attività professionale o in una categoria di imprese, diverse dai soggetti obbligati di cui all'articolo 2, paragrafo 1, della direttiva 2015/849 alla quale la Repubblica di Lettonia, in applicazione dell'articolo 4 di tale direttiva, ha esteso l'ambito di applicazione delle norme antiriciclaggio stabilite nella direttiva medesima.

<sup>17</sup> V., per analogia, sentenza del 17 novembre 2022, Rodl & Partner (C-562/20, EU:C:2022:883, punto 51). A tal riguardo, v. altresì, per analogia, le considerazioni espresse nelle conclusioni dell'avvocato generale Pitruzzella Rodl & Partner (C-562/20, EU:C:2022:381, paragrafi da 54 a 57).

66. A tal riguardo, è, tuttavia, possibile dubitare che ciò sia avvenuto. Infatti, nelle proprie osservazioni depositate dinanzi alla Corte, la Commissione ha espressamente dichiarato di non aver ricevuto alcuna informazione da parte del governo lettone, conformemente all'articolo 4, paragrafo 2, della direttiva 2015/849, circa l'estensione, da parte di della Repubblica di Lettonia, dell'ambito di applicazione di tale direttiva ad altre attività professionali o categorie di imprese, vale a dire alle persone che concedono in locazione beni immobili di loro proprietà.

#### *4. Conclusione sulla prima questione pregiudiziale*

67. Alla luce di tutte le considerazioni che precedono, ritengo che occorra rispondere alla prima questione pregiudiziale sollevata dal giudice del rinvio dichiarando che la nozione di «prestatore di servizi relativi a società o trust» di cui all'articolo 3, punto 7, lettera c), della direttiva 2015/849 deve essere interpretata nel senso che essa contempla un servizio distinto che non può derivare da un'operazione consistente semplicemente nel dare in locazione beni immobili propri e ciò a prescindere dal fatto che il locatore abbia o meno prestato il consenso a che il locatario stabilisca la propria sede legale nell'immobile che conduce in locazione ed effettui ivi operazioni commerciali.

#### ***B. Sulla seconda questione pregiudiziale***

68. Con la sua seconda questione pregiudiziale, il giudice del rinvio chiede, in caso di risposta negativa alla prima questione, se la nozione di «prestatore di servizi relativi a società o trust» di cui all'articolo 3, punto 7, lettera c), della direttiva 2015/849 debba essere interpretata nel senso che, nei casi in cui l'immobile è concesso in locazione da una persona fisica, alla stessa debbano applicarsi gli stessi requisiti applicabili a una persona giuridica o a un istituto giuridico, indipendentemente dalle circostanze di fatto, quali, ad esempio, il numero di immobili che tale persona fisica possiede e dà in locazione, la circostanza che la locazione dell'immobile non si ricollega all'attività economica o altre circostanze.

69. Poiché la seconda questione è stata sollevata per l'ipotesi di una risposta negativa alla prima questione, se la Corte interpreterà l'articolo 3, punto 7, lettera c), della direttiva 2015/849 nel senso da me proposto al precedente paragrafo 67, non occorrerà rispondere a tale questione.

70. Ad ogni modo, la seconda questione è, a mio avviso, irricevibile. Da nessun elemento del fascicolo di cui dispone la Corte risulta infatti che la controversia principale riguardi, anche parzialmente, una locazione di beni immobili da parte di una persona fisica.

71. Ne deriva che il fatto di rispondere alla seconda questione in tali circostanze si risolverebbe manifestamente nel formulare un parere a carattere consultivo su una questione ipotetica, in contrasto con il compito affidato alla Corte nell'ambito della cooperazione giudiziaria istituita dall'articolo 267 TFUE<sup>18</sup>.

<sup>18</sup> V., fra le numerose decisioni, sentenza del 22 febbraio 2022, Stichting Rookpreventie Jeugd e a. (C-160/20, EU:C:2022:101, punti 82 e 84 nonché giurisprudenza ivi citata).

## V. Conclusione

72. Alla luce di tutte le considerazioni che precedono, propongo alla Corte di rispondere come segue alla domanda di pronuncia pregiudiziale sollevata dall'Administratīvā rajona tiesa (Tribunale amministrativo distrettuale, Lettonia):

La nozione di «prestatore di servizi relativi a società o trust» di cui all'articolo 3, punto 7, lettera c), della direttiva (UE) 2015/849 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 20 maggio 2015, relativa alla prevenzione dell'uso del sistema finanziario a fini di riciclaggio o finanziamento del terrorismo, che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 del Parlamento europeo e del Consiglio e che abroga la direttiva 2005/60/CE del Parlamento europeo e del Consiglio e la direttiva 2006/70/CE della Commissione,

deve essere interpretata nel senso che:

essa contempla un servizio distinto che non può derivare da un'operazione consistente semplicemente nel dare in locazione beni immobili propri e ciò a prescindere dal fatto che il locatore abbia o meno prestato il consenso a che il locatario stabilisca la propria sede legale nell'immobile che conduce in locazione ed effettui ivi operazioni commerciali.