

I beni sequestrati e confiscati in sede penale: iscrizioni ipotecarie e tutela dei diritti dei soggetti in buona fede

Gli immobili sequestrati e confiscati in sede di azione penale costituiscono una cifra ragguardevole, superando abbondantemente le diecimila unità.

Il rapporto tra tutela dell'interesse pubblico a che i beni provento di reato vengano tolti dalla circolazione ad evitare che il predetto frutto di reato trovi incremento nell'ambito del mercato immobiliare e l'interesse dei terzi di buona fede che su tali immobili vantano garanzie è questione dibattuta da oltre vent'anni e non ha trovato univoca soluzione ancorché, come vedremo, l'indirizzo attualmente prevalente è nel senso di tutelare l'interesse pubblico con sacrificio di quello privato.

La Corte Costituzionale e la più autorevole dottrina hanno ravvisato la necessità di un intervento legislativo volto a riequilibrare una situazione eccessivamente sbilanciata a favore del pubblico.

Le origini delle misure di prevenzione e gli sviluppi

Quanto oggetto di questo nostro intervento trae spunto dalla considerazione che in ambito penale esiste l'istituto del procedimento di prevenzione.

Le misure di prevenzione di carattere patrimoniale consistono nel sequestro e successiva confisca dei beni dei quali (secondo la previsione della Legge 31 maggio 1965 n° 575¹) la persona sospettata di appartenere ad associazioni mafiose *risulta poter disporre, direttamente o indirettamente, quando il loro valore risulta sproporzionato al reddito dichiarato o all'attività economica svolta ovvero quando, sulla base di sufficienti indizi, si ha motivo di ritenere che gli stessi siano il frutto di attività illecite o ne costituiscano il reimpiego* (art 2 ter legge cit.).

Successivamente la Legge 13 settembre 1982 n° 646² (cd. Legge Rognoni-La Torre) ha integrato il sistema interdittivo in discussione.

Il sistema di prevenzione patrimoniale, nel corso del tempo, è stato esteso in più ambiti; ad esempio si applica ai soggetti indiziati di appartenere alle associazioni di cui all'art 74 DPR 9 ottobre 1990 n° 309 (Associazione finalizzata al traffico illecito di sostanze stupefacenti o psicotrope) così come nel contesto delle misure previste per contrastare il terrorismo internazionale (Legge 15 dicembre 2001 n° 438).

Non è nostra intenzione, né ne abbiamo le competenze, di introdurci più di tanto nell'analisi di disposizioni normative penali, ancorché ciò diventi necessario ai fini della nostra trattazione. Osserviamo, invece, che lo strumento del sequestro preventivo penale sta ricevendo un'applicazione diffusa, di modo che non è difficile prevedere che, sempre più frequentemente, in esso potrà incappare il terzo di buona fede.

La critica

¹ Legge 31 maggio 1965, n. 575 (in Gazz. Uff., 5 giugno, n. 138). - Disposizioni contro la mafia

² Legge 13 settembre 1982, n. 646 (in Gazz. Uff., 14 settembre, n. 253). - Disposizioni in materia di misure di prevenzione di carattere patrimoniale ed integrazione alle leggi 27 dicembre 1956, n. 1423, 10 febbraio 1962, n. 57 e 31 maggio 1965, n. 575. Istituzione di una commissione parlamentare sul fenomeno della mafia.

E' stato efficacemente osservato che "...il "peccato originale" del sistema delle misure di prevenzione sta nell'estrema indeterminatezza della fattispecie di prevenzione, che, non essendo tipizzate, si prestano ad essere dilatate dall'interprete. Infatti il presupposto della confisca di prevenzione è la pericolosità sociale del proposto la quale, però, non deve essere provata nel procedimento di prevenzione ma è presunta dagli indizi di appartenenza ad un'associazione di tipo mafioso o equiparata come si è già visto. ... Pertanto le cosiddette misure di prevenzione non hanno in realtà una funzione preventiva, bensì repressiva dell'appartenenza all'associazione criminale, la quale, non essendovi la prova per la condanna penale, è sanzionata con la misura di prevenzione personale e patrimoniale; in altre parole, poichè non vi è la prova per condannare si sottopone il soggetto alla sorveglianza speciale di pubblica sicurezza e alla confisca. A ben vedere, dunque, le misure cosiddette di prevenzione non sono, in realtà, *praeter delictum*, ma, più propriamente, *praeter probationem delicti*: esse hanno cioè come presupposto l'esistenza di un'associazione di tipo mafioso o equiparato, che solo l'insufficienza della prova impedisce di attribuire alla responsabilità penale del prevenuto, come d'altronde afferma esplicitamente anche la Corte di Cassazione"³.

Il sequestro penale antimafia e la confisca in prevenzione

Ai sensi dell'art. 2 quater della Legge 31 maggio 1965 n° 575 "il sequestro ... è eseguito sui mobili e sui crediti secondo le forme prescritte dal codice di procedura civile per il pignoramento presso il debitore o presso il terzo e sugli immobili o mobili registrati con la trascrizione del provvedimento presso i competenti uffici." (La sottolineatura è nostra).

Il soggetto che si vede sequestrato – per ciò che ci occupa – un immobile in forza della citata norma non è, evidentemente, privato della proprietà del bene (che, anticipiamolo subito, ben potrebbe essere gravato da anteriore ipoteca iscritta da un Istituto di Credito a garanzia di un mutuo), esso diviene solo indisponibile. In un momento successivo e per il caso di confisca il bene immobile verrà trasferito allo Stato.

Il sequestro penale in esame è, quindi, finalizzato alla successiva (ed eventuale) confisca.

Il tipo di confisca in esame differisce da quella prevista all'art. 240 del codice penale, non ne rappresenta un'ipotesi speciale ma è qualcosa di assolutamente diverso attesa anche la sua definitività⁴.

³ Leonardo Filippi, *la confisca di prevenzione: un'anomalia tutta italiana* in *Diritto penale e processo* n. 3/2005

⁴ LA CORTE COSTITUZIONALE con ordinanza 29 gennaio 1996 n° 18, pronunciata nel giudizio di legittimità dell'art. 12-sexies del decreto-legge 8 giugno 1992, n. 306 (Modifiche urgenti al nuovo codice di procedura penale e provvedimenti di contrasto alla criminalità mafiosa), convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 1992, n. 356, nel dichiarare la manifesta infondatezza della questione di legittimità costituzionale sollevata ha tra l'altro ritenuto "che simili rilievi non hanno fondamento in quanto, essendo nella specie il sequestro preventivo destinato esclusivamente ad assicurare l'esecuzione del provvedimento di confisca che deve essere adottato nel caso di condanna a norma dei commi 1 e 2 della disposizione censurata, e poiché la confisca ivi disciplinata ha struttura e presupposti diversi dall'istituto generale previsto dall'art. 240 cod. pen., è evidente che anche i requisiti di sequestrabilità debbano essere necessariamente calibrati sulla falsariga di quelli previsti per l'adozione del provvedimento ablatorio definitivo, con ovvie conseguenze, quindi, sulla qualificazione stessa del vincolo pertinenziale che di regola deve sussistere tra reato e cose oggetto della misura cautelare reale; cosicché, avendo il legislatore non irragionevolmente ritenuto di presumere l'esistenza di un nesso pertinenziale tra alcune categorie di reati e i beni di cui il condannato non possa

La tutela del terzo di buona fede

Sommariamente esposto il quadro normativo ed interpretativo attinente al sequestro ed alla confisca in prevenzione nel contesto di determinate tipologie di reati, resta da chiedersi che fine faccia la garanzia reale che il terzo di buona fede abbia, in epoca non sospetta, iscritto sul bene immobile successivamente oggetto di sequestro penale.

In particolare può il creditore ipotecario azionare la garanzia e dar corso alla procedura espropriativa del bene immobile sul quale è poi intervenuto sequestro penale?

Ancora più banalmente: può il condominio agire esecutivamente sull'immobile del condominio moroso nel pagamento dei contributi condominiali nei cui confronti sia stato ottenuto decreto di ingiunzione, trascritto prima del sequestro penale?

Andiamo per gradi.

Rileviamo, in primo luogo, che ai sensi dell'art 2 *undecies* della legge 31 maggio 1965 n° 575 i beni immobili confiscati sono devoluti allo Stato⁵

Ex art. 2 *decies* della legge citata “*La destinazione dei beni immobili e dei beni aziendali confiscati*

giustificare la provenienza e che risultino di valore sproporzionato rispetto al reddito o alla attività economica del condannato stesso, ne consegue che l'identica relazione tra fattispecie delittuosa per la quale si procede e giustificazione della provenienza dei beni costituisca il parametro di legittimità del sequestro preventivo, proprio perché misura destinata ontologicamente ad impedire la sottrazione o dispersione di quegli stessi beni che possono formare oggetto di confisca in ipotesi di condanna; sequestro e confisca, pertanto, rappresentano nel caso di specie, come in tutte le ipotesi riconducibili all'art. 321, comma 2, cod. proc. pen., istituti fra loro specularmente correlati sul piano dei presupposti, al punto che soltanto deducendo l'illegittimità costituzionale del secondo potrebbe venire in discorso l'illegittimità del primo”

⁵ Ai sensi dell'art. 2-*undecies* n° 2 *I beni immobili sono:*

a) mantenuti al patrimonio dello Stato per finalità di giustizia, di ordine pubblico e di protezione civile, e, ove idonei, anche per altri usi governativi o pubblici connessi allo svolgimento delle attività istituzionali di amministrazioni statali, agenzie fiscali, università statali, enti pubblici e istituzioni culturali di rilevante interesse, salvo che si debba procedere alla vendita degli stessi finalizzata al risarcimento delle vittime dei reati di tipo mafioso;

b) trasferiti per finalità istituzionali o sociali, in via prioritaria, al patrimonio del comune ove l'immobile è sito, ovvero al patrimonio della provincia o della regione. Gli enti territoriali possono amministrare direttamente il bene o assegnarlo in concessione a titolo gratuito a comunità, ad enti, ad associazioni maggiormente rappresentative degli enti locali, ad organizzazioni di volontariato di cui alla legge 11 agosto 1991, n. 266, e successive modificazioni, a cooperative sociali di cui alla legge 8 novembre 1991, n. 381, e successive modificazioni, o a comunità terapeutiche e centri di recupero e cura di tossicodipendenti di cui al testo unico delle leggi in materia di disciplina degli stupefacenti o sostanze psicotrope, prevenzione, cura e riabilitazione dei relativi stati di tossicodipendenza, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, e successive modificazioni, nonché alle associazioni ambientaliste riconosciute ai

sensi dell'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349, e successive modificazioni. Se entro un anno dal trasferimento l'ente territoriale non ha provveduto alla destinazione del bene, il prefetto nomina un commissario con poteri sostitutivi;

c) trasferiti al patrimonio del comune ove l'immobile è sito, se confiscati per il reato di cui all'articolo 74 del citato testo unico approvato con decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309. Il comune può amministrare direttamente il bene oppure, preferibilmente, assegnarlo in concessione, anche a titolo gratuito, secondo i criteri di cui all'articolo 129 del medesimo testo unico, ad associazioni, comunità o enti per il recupero di tossicodipendenti operanti nel territorio ove è sito l'immobile.

I beni sequestrati e poi confiscati in sede penale ed il rapporto con precedenti iscrizioni ipotecarie a tutela dei diritti dei soggetti in buona fede, effetti

è effettuata con provvedimento del direttore centrale del demanio del Ministero delle finanze ...” ma “... Anche prima dell’emanazione del provvedimento del direttore centrale del demanio del Ministero delle finanze, per la tutela dei beni confiscati si applica il secondo comma dell’articolo 823 del codice civile”

Ai sensi dell’art 823 cod. civ., primo comma (Condizione giuridica del demanio pubblico) “*I beni che fanno parte del demanio pubblico sono inalienabili e non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano*”.

La destinazione attribuita ex lege al bene confiscato ne esclude la circolazione.

A questo punto le domande che ci siamo posti diventano ancor più stringenti.

L’accertamento della buona fede del terzo

E’ pacifico che il terzo che voglia vedere tutelato il proprio diritto non deve avere avuto partecipazione alcuna all’illecito penale che ha portato al sequestro del bene.

Quanto al giudice deputato all’accertamento della buona fede del terzo, risparmiamo il lettore da una serie di disquisizioni giuridiche, osservando che, pur nella diversità di opinioni, quella che riteniamo condivisibile lo individua nel giudice penale.

Aggiungiamo ancora che nell’ipotesi il terzo legittimato non abbia partecipato al procedimento di prevenzione, l’accertamento della sua buona fede e della opponibilità allo Stato dei suoi diritti sul bene andranno proposti in sede di incidente di esecuzione. Al giudice penale andrà quindi rivolta la richiesta di riconoscimento della garanzia reale ai sensi dell’art 676 c.p.p.

La Cassazione Penale in una sentenza relativamente recente (10 maggio 2005, n. 22157) ha poi confermato che la nozione di “appartenenza a terzi” dei beni sottoposti a misura preventiva che legittima il titolare del diritto a partecipare, per quanto di ragione, al procedimento penale (e più precisamente a proporre incidente di esecuzione) è riferibile non solo al diritto di proprietà ma anche ai diritti reali di godimento e di garanzia⁶.

⁶ Cassazione penale, sez. I , 10 maggio 2005 , n. 22157 secondo la quale “...Con riferimento alla confisca regolata dall’art. 240 c.p. e da altre leggi speciali, le Sezioni Unite Penali hanno stabilito che la tutela dei diritti dei terzi non può essere circoscritta alla proprietà ma assiste anche i diritti reali di godimento e di garanzia, che sopravvivono, quindi, al provvedimento ablatorio di confisca (Cass., Sez. Un., 18 maggio 1994, Comit Leasing s.p.a. in proc. Longarini rv. 199174; Sez. Un., 28 aprile 1999, Bacherotti ed altri). Nell’identica direzione è orientata la giurisprudenza civile di questa Corte in materia di confisca amministrativa, anch’essa connotata dalla funzione preventiva e repressiva di illeciti (Cass. civ., Sez. Un., 30 maggio 1989, n. 2635).

Gli stessi principi devono essere ritenuti operanti anche rispetto alla confisca quale misura di prevenzione patrimoniale prevista dalla l. n. 575 del 1965. Infatti, se è vero che il citato art. 2-ter, comma 5, subordina la partecipazione al procedimento di prevenzione (e, in mancanza, la proponibilità dell’incidente di esecuzione) alla circostanza che “i beni sequestrati appartengono a terzi”, è non di meno certo che nella nozione di “appartenenza”, che figura anche nelle norme sulla confisca quale misura di sicurezza e nella confisca amministrativa, sono inclusi, oltre al diritto dominicale, anche i diritti reali di godimento e di garanzia, che incidono sul bene confiscato.”

La sentenza da ultimo citata ha, tra l'altro, ribadito che *“Deve, dunque, affermarsi - alla luce di una interpretazione adeguatrice e costituzionalmente orientata della legislazione antimafia - che la salvaguardia del preminente interesse pubblico non può giustificare il sacrificio inflitto al terzo di buona fede, titolare di un diritto reale di godimento o di garanzia, dovendo considerarsi la sua posizione "protetta dal principio della tutela dell'affidamento incolpevole, che permea di sé ogni ambito dell'ordinamento giuridico" (Corte cost., 10 gennaio 1997, n. 1): con la conseguenza che l'unica sede in cui può verificarsi la tutela della buona fede del terzo è costituita dal procedimento di prevenzione, ovvero dall'incidente di esecuzione, qualora il terzo non sia stato posto in condizione di partecipare al procedimento nel quale è stata disposta la misura di prevenzione patrimoniale.”* (la sottolineatura è nostra).

Sulla indisponibilità del bene confiscato

Abbiamo scritto e confermiamo che ex art 2 *decies* della legge 31 maggio 1965 n° 575 il legislatore rimanda, relativamente ai beni confiscati, all'art 823 cod. civ. che prescrive la inalienabilità dei beni demaniali sui quali neppure possono essere costituiti diritti di terzi se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano.

La destinazione imposta dal successivo art. 2 *undecies* della legge 31 maggio 1965 n° 575 (il testo è riportato in nota 5) comporta la indisponibilità di tali beni che ai sensi dell'art. 828, 2° comma cod. civ. *“... non possono esser sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano”*.

L'indisponibilità esclude la pignorabilità dei beni di cui sopra⁷

Quindi i beni sottoposti a sequestro preventivo prima ed a confisca dopo, subiscono un vincolo di indisponibilità che nega al terzo creditore di buona fede la possibilità di espropriarli.

Naturalmente i diritti reali e di garanzia costituiti dal terzo di buona fede su tali beni non vengono cadutati, essi permangono, infatti, in capo ai beni medesimi, tuttavia il bene vincolato ad una destinazione pubblica è in suscettibile, come detto, di espropriazione⁸.

⁷ Cassazione civile , sez. III, 10 luglio 1986 , n. 4496 secondo la quale: *“... Occorre premettere, in linea generale, che, di fronte ad una sentenza di condanna al pagamento di somme di denaro, la posizione della Pubblica Amministrazione non è diversa da quella di ogni altro debitore con conseguente ammissibilità dell'azione esecutiva per espropriazione (Cass. Sez. Unite 13 luglio 1979 n. 4071; Corte Costituzionale 21 luglio 1981 n 138).*

Con riguardo però ai beni concretamente assoggettabili ad esecuzione, la regola generale di cui all'art. 2740, primo comma, C.C. - secondo cui il debitore risponde dell'adempimento delle obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri - subisce una limitazione per quanto attiene agli enti pubblici, in dipendenza della varia natura dei beni appartenenti a detti enti e della relativa condizione giuridica - Detti beni, infatti, com'è noto, si suddividono in beni demaniali, patrimoniali indisponibili e patrimoniali disponibili e, per quanto attiene alla loro condizione giuridica, a parte i beni demaniali che non vengono in considerazione nella specie, i beni che fanno parte del patrimonio indisponibile non possono essere sottratti alla loro destinazione se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano (artt. 828, ult. comma, ed 830, ult. comma, C.C.).

Soltanto i beni del patrimonio disponibile sono quindi assoggettabili all'azione esecutiva dei creditori.

Rientrano nel patrimonio indisponibile - a parte gli edifici destinati a sede degli uffici pubblici, con i loro arredi (espressamente contemplati dall'art. 826, ult. comma, C.C.) - "gli altri beni destinati a pubblico servizio", destinazione quest'ultima che va verificata in concreto con riguardo ai singoli beni sui quali si pretende di esperire l'azione esecutiva.”

⁸ Cassazione penale , sez. I , 31 maggio 2005 , n. 22179, riportando testualmente quanto ritenuto da precedente sentenza

A chi propone di applicare, nel caso di specie (confisca preventiva), la procedura satisfattiva prevista per le "normali" confische penali (sottoposte alla disciplina dell'art 240 c.p.), che si conclude con la vendita delle cose confiscate ex art. 86 dd aa c.p.p. secondo il quale "La cancelleria provvede alla vendita delle cose di cui è stata ordinata la confisca, salvo che per esse sia prevista una specifica destinazione" è stato opposto che a seguito della specifica destinazione assunta dai beni confiscati in prevenzione ex art 2 undecies Legge 31 maggio 1965 n° 575 e della, per così dire, atipicità della confisca medesima, tali beni non possono essere sottratti alla predetta destinazione.

Le recenti pronunce della Corte di Cassazione

delle Sezioni Unite della Corte di cassazione ha ribadito che "Una volta accertato che il diritto reale di garanzia del terzo di buona fede non si estingue per effetto del solo provvedimento di confisca, in sé considerato, deve ritenersi esaurito il compito del giudice dell'esecuzione, nelle cui funzioni non può farsi rientrare quella di accertare se e con quali modalità il terzo possa fare valere il suo diritto verso lo Stato, subentrato al debitore sottoposto alla misura di prevenzione nella titolarità della proprietà dell'immobile sul quale è stata iscritta l'ipoteca.

Sotto tale specifico profilo, la normativa dettata per la misura di prevenzione patrimoniale ex art. 2-ter della l. n. 575 del 1965 si differenzia nettamente dalla confisca prevista dall'art. 240 c.p. e da altre disposizioni speciali. Infatti, riguardo alla confisca come misura di sicurezza, la legge processuale penale modella una procedura esecutiva, che, salvo tassative eccezioni, si conclude, anche per gli immobili, con la vendita delle cose confiscate (artt. 86 disp. att. c.p.p., 13 reg. esec. c.p.p. e 152 D.P.R. 30.5.2002, n. 115). Il che conferisce indubbia base giustificativa al principio enunciato dalle Sezioni Unite in tema di confisca conseguente alla condanna per il delitto di usura, secondo cui la custodia, l'amministrazione e la vendita delle cose pignorate devono essere compiute dall'ufficio giudiziario e il giudice dell'esecuzione deve assicurare che il creditore pignoratizio possa esercitare il diritto di prelazione sulle somme ricavate dalla vendita dei beni confiscati (cfr. Cass., Sez. Un., 28 aprile 1999, Bacherotti ed altri; cit.).

Totalmente difforme risulta la speciale normativa della l. n. 575 del 1965 - più volte modificata in virtù del d.l. 14.6.1989, n. 230, convertito in l. 4.8.1989, n. 282, della l. 7.3.1996, D. 109, e della l. 22.12.1999, n. 512 - in materia di confisca quale misura di prevenzione patrimoniale. Dopo avere disposto che "i beni confiscati sono devoluti allo Stato" (art. 2 nonies), la l. n. 575 del 1965 stabilisce, al comma 2-undecies, che i beni immobili devoluti possono essere

a) mantenuti al patrimonio dello Stato per finalità di giustizia, di ordine pubblico e di protezione civile, salvo che si debba procedere alla vendita degli stessi finalizzata al risarcimento delle vittime di reati di tipo mafioso;

b) trasferiti al patrimonio del comune ove l'immobile è sito, per finalità istituzionali o sociali; il comune può amministrare direttamente il bene o assegnarlo in concessione a titolo gratuito a comunità, ad enti, ad organizzazioni di volontariato di cui alla legge 11 agosto 1991, n. 266, e successive modificazioni, a cooperative sociali di cui alla legge 8 novembre 1991, n. 381, o a comunità terapeutiche e centri di recupero e cura di tossicodipendenti di cui al testo unico delle leggi in materia di disciplina degli stupefacenti e sostanze psicotrope, prevenzione, cura e riabilitazione dei relativi stati di tossicodipendenza, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309. Se entro un anno dal trasferimento il comune non ha provveduto alla destinazione del bene, il prefetto nomina un commissario con poteri sostitutivi;

c) trasferiti al patrimonio del comune ove l'immobile è sito, se confiscati per il reato di cui all'art. 74 del citato testo unico approvato con d.p.r. 9 ottobre 1990, n. 309; il comune può amministrare direttamente il bene oppure, preferibilmente, assegnarlo in concessione, anche a titolo gratuito, secondo i criteri di cui all'art. 129 del medesimo testo unico, ad associazioni, comunità o enti per il recupero di tossicodipendenti operanti nel territorio ove è sito l'immobile".

Da tale peculiare disciplina emerge univocamente che gli immobili confiscati a norma della legislazione antimafia sono inalienabili, con l'unica eccezione della vendita finalizzata al risarcimento delle vittime dei reati di tipo mafioso, e acquisiscono, per effetto della confisca, una impronta rigidamente pubblicistica" che tipizza la condizione giuridica e la destinazione dei beni, non potendo essere distolti da quella normativamente stabilita ("finalità di giustizia, di ordine pubblico e di protezione civile" ovvero "finalità istituzionali o sociali" in caso di trasferimento degli immobili nel patrimonio dei comuni).

Pertanto, va riconosciuto che a seguito dell'insorgenza del vincolo di destinazione a finalità pubbliche, il regime giuridico dei beni confiscati a norma della l. n. 575 del 1965 è assimilabile a quello dei beni demaniali o a quello dei beni compresi nel patrimonio indisponibile."(la sottolineatura è nostra)

I beni sequestrati e poi confiscati in sede penale ed il rapporto con precedenti iscrizioni ipotecarie a tutela dei diritti dei soggetti in buona fede, effetti

Maurizio Sala © Milano marzo 2007

Di seguito proponiamo alcune delle più recenti sentenze della Corte di Cassazione che fanno il punto della situazione, precisando che tutte le sottolineature sono nostre.

Dalla speciale normativa della l. n. 575 del 1965 in materia di confisca quale misura di prevenzione patrimoniale *“emerge univocamente che gli immobili confiscati a norma della legislazione antimafia sono inalienabili, con l'unica eccezione della vendita finalizzata al risarcimento delle vittime dei reati di tipo mafioso, e acquisiscono, per effetto della confisca, una impronta rigidamente pubblicistica”* che tipicizza la condizione giuridica e la destinazione dei beni, non potendo essere distolti da quella normativamente stabilita (*“finalità di giustizia, di ordine pubblico e di protezione civile”* ovvero *“finalità istituzionali o sociali”* in caso di trasferimento degli immobili nel patrimonio dei comuni).

Pertanto, va riconosciuto che a seguito dell'insorgenza del vincolo di destinazione a finalità pubbliche, il regime giuridico dei beni confiscati a norma della l. n. 575 del 1965 è assimilabile a quello dei beni demaniali o a quello dei beni compresi nel patrimonio indisponibile. (Cassazione penale, sez. I, 31 maggio 2005, n. 22179)

“I terzi titolari di diritti reali di garanzia su beni immobili sottoposti a confisca ai sensi dell'art. 2 ter della Legge antimafia 31 maggio 1965 n. 575, ove non siano potuti intervenire nel procedimento di prevenzione, possono far accertare, in sede di esecuzione, l'esistenza delle condizioni di permanente validità di detti diritti, costituite essenzialmente dall'anteriorità della trascrizione dei relativi titoli rispetto al provvedimento di sequestro cui ha fatto seguito la confisca e da una situazione soggettiva di buona fede, intesa come affidamento incolpevole, da desumersi sulla base di elementi di cui spetta agli interessati fornire la dimostrazione, fermo restando che, una volta effettuato il suddetto accertamento, rimane comunque esclusa la possibilità che i beni confiscati possano essere oggetto di espropriazione forzata immobiliare, atteso il loro avvenuto assoggettamento, in conseguenza della confisca (come si evince dagli artt. 2 nonies, decies e undecies della Legge n. 575 del 1965), ad un regime assimilabile a quello dei beni facenti parte del demanio o del patrimonio indisponibile dello Stato, per cui il credito garantito di cui i terzi di buona fede sono portatori potrà essere fatto valere soltanto dinanzi al giudice civile con i residui mezzi di tutela offerti dalla legge.” (Cassazione penale, sez. I, 11 febbraio 2005, n. 12317)

A margine di tale ultima sentenza della Corte di Cassazione rimane solo da capire quali siano i residui mezzi di tutela offerti dalla legge da fare valere dinnanzi al giudice civile.

L'unico teorico mezzo che ci viene in mente è quello dell'azione diretta, ad esempio per risarcimento danni, nei confronti del condannato per delitto di stampo mafioso; sull'efficacia di tale azione ci permettiamo di esprimere le nostre perplessità.

“In tema di misure di prevenzione e disposizioni antimafia, la confisca prevista dall'art. 3 ter della legge n. 575 del 1965 attribuisce ai beni sottoposti al provvedimento ablatorio un regime giuridico rigidamente pubblicistico assimilabile a quello dei beni demaniali o compresi nel patrimonio indisponibile. Ne consegue che gli immobili confiscati a norma della legislazione antimafia sono inalienabili, con l'unica eccezione della vendita finalizzata al risarcimento delle vittime dei reati di tipo mafioso.” (Cassazione penale, sez. I, 9 marzo 2005, n. 13413).

Conclusioni

I beni sequestrati e poi confiscati in sede penale ed il rapporto con precedenti iscrizioni ipotecarie a tutela dei diritti dei soggetti in buona fede, effetti

Maurizio Sala © Milano marzo 2007

Pag. 7

Le conclusioni non possono che essere nel senso espresso dalle sentenze da ultimo citate: i beni sottoposti a misure di prevenzione patrimoniale entrano nel patrimonio indisponibile dello Stato e come tali non possono costituire oggetto di espropriazione.

Il legittimo interesse privatistico alla tutela della garanzia costituita dal terzo di buona fede, prima dell'applicazione delle misure preventive, deve quindi soggiacere, alla volontà legislativo di sottrarre al circuito economico beni provenienti o comunque collegati a delitti di stampo mafioso o previsti in altre norme che tali misure consentono di applicare.

La verità è che l'impianto normativo delle misure preventive antimafia deve essere rivisitato dal legislatore.

D'altra parte questo è il convincimento della stessa Corte Costituzionale che, chiamata a decidere nel giudizio di legittimità promosso dalla Corte d'Appello di Palermo in un caso nel quale l'applicazione delle norme antimafia nel contesto di una procedura fallimentare imponeva al fallimento di retrocedere allo Stato i beni funzionalmente destinati al soddisfacimento della massa dei creditori, ebbe a ritenere che "In principio, il risultato cui il giudice a quo tende sarebbe infatti astrattamente realizzabile attraverso una pluralità di interventi normativi variamente articolati." (Corte costituzionale, sentenza 19 maggio 1994 , n. 190).

Le leggi, come il diritto, sono degli uomini e come tali imperfetti

Maurizio Sala avvocato in Milano e Bucarest

Articolo redatto da Maurizio Sala per Ipsoa e pubblicato sulla rivista *Immobili & Proprietà*, qui riproposto per gentil concessione di Ipsoa spa

I beni sequestrati e poi confiscati in sede penale ed il rapporto con precedenti iscrizioni ipotecarie a tutela dei diritti dei soggetti in buona fede, effetti

Maurizio Sala © Milano marzo 2007

Pag. 8