



*Agenzia Nazionale*

PER L'AMMINISTRAZIONE E LA DESTINAZIONE DEI BENI SEQUESTRATI E CONFISCATI ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA  
IL DIRETTORE

Consiglio direttivo  
24 luglio 2018

## LINEE GUIDA

**PER LA DICHIARAZIONE DELLA NATURA AZIENDALE DEI BENI  
IMMOBILI CONFISCATI GIÀ FACENTI PARTE DEL PATRIMONIO  
AZIENDALE DI SOCIETÀ LE CUI PARTECIPAZIONI SOCIALI SIANO  
STATE CONFISCATE IN VIA TOTALITARIA O SIANO COMUNQUE TALI  
DA ASSICURARE IL CONTROLLO DELLA SOCIETÀ AI SENSI  
DELL'ART. 48, COMMA 15-TER. DEL  
DECRETO LEGISLATIVO 6 SETTEMBRE 2011, N. 159**

### INDICE

- 1. Premessa*
- 2. La fase di amministrazione giudiziaria*
- 3. Indizi sulla natura aziendale degli immobili*
- 4. La destinazione dei beni a confisca definitiva*



*Agenzia Nazionale*

PER L'AMMINISTRAZIONE E LA DESTINAZIONE DEI BENI SEQUESTRATI E CONFISCATI ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA

IL DIRETTORE

Consiglio direttivo  
24 luglio 2018

## 1. Premessa

Come noto, con la riforma del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 (di seguito Codice antimafia), introdotta con la Legge 17 ottobre 2017, n. 161, sono state apportate alcune modifiche riguardanti i beni immobili confiscati facenti parte del patrimonio aziendale di società le cui quote/ azioni sono state parimenti oggetto di misura ablativa.

Al fine di una migliore comprensione della questione, si riportano di seguito i riferimenti normativi interessati:

- **Comma 1 dell'art. 20. Sequestro.** *“Il tribunale, anche d'ufficio, con decreto motivato, ordina il sequestro dei beni dei quali la persona nei cui confronti è stata presentata la proposta 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, ovvero dispone le misure di cui agli articoli 34 e 34-bis ove ricorrano i presupposti ivi previsti. Il tribunale, quando dispone il sequestro di partecipazioni sociali totalitarie, ordina il sequestro dei relativi beni costituiti in azienda ai sensi degli articoli 2555 e seguenti del codice civile, anche al fine di consentire gli adempimenti previsti dall'articolo 104 delle norme di attuazione, di coordinamento e transitorie del codice di procedura penale, di cui al decreto legislativo 28 luglio 1989, n. 271. In ogni caso il sequestro avente ad oggetto partecipazioni sociali totalitarie si estende di diritto a tutti i beni costituiti in azienda ai sensi degli articoli 2555 e seguenti del codice civile. Nel decreto di sequestro avente ad oggetto partecipazioni sociali il tribunale indica in modo specifico i conti correnti e i beni costituiti in azienda ai sensi degli articoli 2555 e seguenti del codice civile ai quali si estende il sequestro”.*
- **Comma 1-bis dell'art. 24. Confisca:** *“Il tribunale, quando dispone la confisca di partecipazioni sociali totalitarie, ordina la confisca anche dei relativi beni costituiti in azienda ai sensi degli articoli 2555 e seguenti del codice civile. Nel decreto di confisca avente ad oggetto partecipazioni sociali il tribunale indica in modo specifico i conti correnti e i beni costituiti in azienda ai sensi degli articoli 2555 e seguenti del codice civile ai quali si estende la confisca”;*
- **Comma 15-ter dell'art. 48. Destinazione dei beni e delle somme:** *“Per la destinazione dei beni immobili confiscati già facenti parte del patrimonio aziendale di società le cui partecipazioni sociali siano state confiscate in via totalitaria o siano comunque tali da assicurare il controllo della società, si applicano le disposizioni di cui al comma 3. L'Agenzia, con delibera del Consiglio direttivo, può dichiarare, tuttavia, la natura aziendale dei predetti immobili, ordinando al conservatore dei registri immobiliari la cancellazione di tutte le trascrizioni pregiudizievoli al fine di assicurare l'intestazione del bene in capo alla medesima società. In caso di vendita di beni aziendali, si applicano le disposizioni di*



*Agenzia Nazionale*

PER L'AMMINISTRAZIONE E LA DESTINAZIONE DEI BENI SEQUESTRATI E CONFISCATI ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA

IL DIRETTORE

**Consiglio direttivo**  
**24 luglio 2018**

*cui al comma 5”.*

In particolare, il combinato disposto dei tre commi sopra riportati se, da un lato, introduce un meccanismo automatico di estensione del sequestro prima, e della confisca poi (quello dell'art. 24 - c.d. autonoma) ai singoli beni facenti parte del relativo patrimonio, dall'altro, prevede a confisca definitiva un particolare regime di destinabilità degli immobili aziendali (quello dell'art. 48) che si concretizza in due criteri separati:

- **CRITERIO GENERALE**: destinazione immobili ai sensi del comma 3 dell'art. 48:
  - **Mantenimento** 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;
  - **Trasferimento** per finalità istituzionali o sociali ovvero economiche, con vincolo di reimpiego dei proventi per finalità sociali, in via prioritaria, al patrimonio del comune ove l'immobile è sito, ovvero al patrimonio della provincia o della regione.
- **CRITERIO SPECIALE**: qualora i beni abbiano “una natura aziendale”, l'Agenzia con delibera del Consiglio direttivo può disporre la ri-immissione dei cespiti all'interno del compendio aziendale, ordinando la cancellazione di tutte le trascrizioni pregiudizievoli riguardanti il sequestro e la confisca del bene.

## **2. La fase di amministrazione giudiziaria**

Con l'emissione del provvedimento di sequestro prima, e poi di quello di confisca di I grado, i beni immobili aziendali sono, ai sensi dei richiamati artt 20 e 24 del Codice antimafia, autonomamente sequestrati (prima e poi) confiscati, con la conseguenza che tali cespiti sono trascritti nella competente Conservatoria dei RR.II. a favore dell'Erario e contro la società.

Uno degli effetti dell'autonoma trascrizione del sequestro e della confisca del bene è quella di assicurare, ai sensi dell'art. 55 del Codice antimafia, le unità immobiliari dal rischio di avvio o prosecuzione di procedure esecutive.

Tale trascrizione non determina una immediata estromissione dei beni dal patrimonio aziendale quando è stata autorizzata dall'Autorità giudiziaria la prosecuzione dell'attività d'impresa sulla



*Agenzia Nazionale*

PER L'AMMINISTRAZIONE E LA DESTINAZIONE DEI BENI SEQUESTRATI E CONFISCATI ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA

IL DIRETTORE

Consiglio direttivo  
24 luglio 2018

base di una relazione ex art 41 del codice antimafia che contempra tali beni come necessari per il conseguimento dell'oggetto sociale.

Grande importanza deve essere data a tale fondamentale documento di indirizzo gestionale (contenente anche il c.d. piano di gestione) che, di fatto, condiziona anche le strategie di *business* che saranno intraprese dalla società.

Cio che rileva è la strumentalità finalistica (situazione di fatto) che si è inteso dare a tali immobili, al di là della trascrizione autonoma in Conservatoria. La presenza nel patrimonio dell'azienda di un cespite autonomamente sequestrato e poi confiscato, strategico per la prosecuzione dell'attività d'impresa, consente di evitare, infatti, la cessazione dell'impresa e il licenziamento di tutti i lavoratori in forza. Tale risultato appare evidentemente coerente con le finalità dell'attuale norma che impone, se possibile, di incrementare la redditività dei beni oggetto dell'ablazione patrimoniale (art. 35, co. 5, del Codice Antimafia).

Conseguentemente, dove viene autorizzata la prosecuzione dell'attività dal Giudice sulla base di una prospettazione gestionale che veda quale fattore aziendale il cespite autonomamente sequestrato, e poi confiscato, lo stesso continuerà ad avere una vocazione aziendale e potrà consentire il mantenimento dei beni nei bilanci della società.

Tale impostazione potrà garantire anche i soggetti che entrano in contatto con la società dopo l'emissione del provvedimento di sequestro, avendo costoro fatto affidamento su di un determinato patrimonio aziendale (quello risultante dalla relazione ex art. 41 approvata dall'A.G.).

D'altro canto, la medesima impostazione appare anche coerente al dettame di cui all'art. 60 del Codice antimafia, che impone di liquidare i creditori in buona fede per "masse" distinte riconducibili a ciascun soggetto giuridico.

### **3. Indizi sulla natura aziendale degli immobili**

Elemento cardine per la valutazione circa la natura aziendale dei beni immobili è la ricostruzione del relativo patrimonio contenuta nella relazione predisposta dall'amministratore giudiziario ex art. 41 del codice antimafia. In particolare, qualora in tale fondamentale documento venisse approvata dall'A.G. la prosecuzione dell'attività d'impresa sulla base di un attivo patrimoniale comprendente anche i cespiti autonomamente confiscati, risulta "de plano" la natura aziendale del bene con la conseguente operatività del comma 15-ter dell'art 48. Tali circostanze relative alla natura aziendale degli immobili, tra l'altro, potrebbero essere desunte



*Agenzia Nazionale*

PER L'AMMINISTRAZIONE E LA DESTINAZIONE DEI BENI SEQUESTRATI E CONFISCATI ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA

IL DIRETTORE

**Consiglio direttivo  
24 luglio 2018**

anche da successive relazioni predisposte dall'amministratore giudiziario, nonché dai bilanci eventualmente approvati e depositati presso le competenti Camere di Commercio.

Atteso che non sempre è possibile, sulla base delle indicazioni sopra riportate, accertare l'effettiva consistenza del patrimonio per il quale è stata autorizzata la prosecuzione o la ripresa dell'attività, si riportano di seguito alcuni indicatori che potrebbero far presumere, con un certo grado di attendibilità ed in assenza di altri fattori contrari, la natura aziendale degli immobili autonomamente confiscati:

1. Correlazione tra la natura del bene e il settore di attività dell'impresa: tale fattore appare orientare in maniera determinante la valutazione circa la natura del cespite confiscato. Particolare attenzione dovrà essere posta al settore di attività della società per verificare, nel concreto, l'esistenza di una correlazione del bene con le diverse fasi di gestione dell'azienda. Ad esempio, è evidente che un appartamento sito in un condominio potrà ritenersi facente parte del patrimonio di una società immobiliare, ma molto più difficilmente potrà trovarsi una correlazione con il settore di attività di una società agricola;
2. Strumentalità del bene per il conseguimento dell'oggetto sociale: tale rapporto sarà particolarmente forte quanto più il bene si trovi in una correlazione di causa-effetto con l'obiettivo fissato per conseguire l'oggetto sociale. Basti pensare al rapporto di strumentalità tra il bene rappresentato da una grossa cava in pietra e l'oggetto sociale di un'azienda che preveda lo sfruttamento di una determinata area per la produzione di inerti;
3. Utilizzo del bene per lo svolgimento delle funzioni amministrative e di *business* dell'azienda: tale fattore potrebbe consentire di valutare alcune situazioni ibride, derivanti dall'impossibilità di applicare direttamente i punti precedenti. Ci si riferisce ai casi in cui la natura aziendale del bene potrebbe essere accertata da circostanze che non si ricollegano direttamente al settore di attività o all'oggetto sociale ma, invece, da altri fattori capaci di creare comunque una correlazione con lo svolgimento dell'attività d'impresa. Per ritornare al caso dell'appartamento facente parte del patrimonio di una società agricola, la natura aziendale del bene potrebbe, ad esempio, essere rilevata nel caso in cui tale bene venga utilizzato quale sede legale della società.

#### **4. La destinazione dei beni a confisca definitiva**

*Agenzia Nazionale*

PER L'AMMINISTRAZIONE E LA DESTINAZIONE DEI BENI SEQUESTRATI E CONFISCATI ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA

IL DIRETTORE

**Consiglio direttivo  
24 luglio 2018**

Dopo la definitività della procedura ablativa, pertanto, i beni aventi una natura aziendale (riconducibili a società le cui partecipazioni sociali siano state confiscate in via totalitaria o siano comunque tali da assicurare il controllo della società ai sensi dell'art. 2359 del cod. civ.) saranno proposti al consiglio direttivo per la valutazione sull'adozione della delibera di cui all'art. 48, comma 15-ter, del codice antimafia.

Attraverso tale delibera, pertanto, saranno cancellate tutte le trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i provvedimenti di sequestro e confisca gravanti sul bene. Solo dopo tale adempimento, l'azienda (comprensiva anche del patrimonio immobiliare) potrà essere destinata ai sensi dell'art. 48, commi 8 – 8-*bis* e 8-*ter* del codice antimafia applicando, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al comma 5.

Gli immobili non aventi natura aziendale, invece, saranno destinati ai sensi del comma 3, dell'art. 48 del citato codice. La delibera di destinazione sarà adottata previa attestazione dell'avvenuta verifica della mancanza dei requisiti di cui sopra relativi ai cespiti autonomamente confiscati.

\* \* \* \*