

DIRITTO

Immobili sequestrati alla mafia, servono tutele per i creditori
» pag. 25

Beni sequestrati e confiscati: creditori in cerca di tutele

Ipotecche su oltre 1.500 immobili gestiti dall'Anbsc: l'interesse pubblico prevale sui terzi
Michela Finizio

■ Sbarca a Milano il dibattito sulla tutela dei diritti dei terzi nel nuovo Codice Antimafia. È la **Fondazione Rocco Chinnici**, con il sostegno di **Intesa Sanpaolo**, ad aprire un tavolo di confronto, domani mattina al Palazzo di Giustizia, insieme all'ordine degli Avvocati di Milano e al direttore dell'Agenzia nazionale per la gestione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (**Anbsc**), Giuseppe Caruso. Negli ultimi anni il ricorso crescente al sequestro e alla confisca dei beni immobili, anche al Centro e al Nord che fino a qualche anno fa ne erano immuni, ha prodotto alcuni effetti collaterali: quando ad essere colpita è una azienda – specialmente se media o grande – si creano conseguenze giuridiche di rilievo sui rapporti commerciali, di lavoro e finanziari, col coinvolgimento dei soggetti terzi (estranei ai fatti criminali) che intrattengono rapporti contrattuali con l'accusato; anche le ipoteche sugli immobili rischiano di essere travolte e nasce il problema, per le banche, di come tutelare i propri crediti. Gli operatori sottolineano che le tutele introdotte dal Codice Antimafia non sono in grado di dare risposte adeguate.

Difficile quantificare il fenomeno legato ai crediti incagliati nei be-

ni immobili sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata. Gli istituti di credito non sono in grado di fornire stime. Sappiamo solo che, al 7 gennaio 2013, l'Anbsc contava 11.238 immobili e 1.708 aziende sequestrate e confiscate sul territorio nazionale. Il patrimonio immobiliare in gestione (non attualizzato) è stimato dall'Agenzia in 24,8 milioni di euro. In particolare, sugli immobili in gestione (3.995), circa 1.556 sono gravati da ipoteche certe: 1.065 con ipoteche volontarie, 343 con ipoteche giudiziali, 59 con ipoteche legali, 76 con pignoramenti e 13 da altri gravami ipotecari. Più in generale, il 43,53% degli edifici posti sotto sequestro e confiscati si trova in Sicilia, il 14,68% in Calabria, il 13,98% in Campania e l'8,85% in Puglia. Il restante 18,95% si trova in altre regioni, di cui 963 in Lombardia e 505 in Lazio. Sono poco più della metà quelli «destinati consegnati», per l'87% trasferiti al patrimonio indisponibile degli enti territoriali, soprattutto per finalità sociali, associazioni o alloggi per indigenti. Per quanto riguarda la tipologia degli immobili, circa il 54% sono abitazioni (ben 3.808 appartamenti), il 20% sono terreni agricoli e il 36% strutture industriali, commerciali e altri fabbricati.

«Il problema della tutela dei terzi – afferma Arianna Giorgetti, avvocatessa immobiliare milanese, tra gli organizzatori del convegno – è sempre stato di difficile approccio per la mancanza di riferimenti normativi e la necessità di competenze

specifiche. Con il nuovo quadro normativo è diventato un tema ancor più complesso e articolato: per ogni caso bisogna effettuare un'attenta disamina per comprendere quale sia la normativa applicabile alla fattispecie specifica. I creditori, inoltre, non sono parti del procedimento di prevenzione e pertanto non è facile avere informazioni precise e tempestive sulle procedure».

Le norme di riferimento, che intervengono sulla problematica, sono il Codice Antimafia (Dlgs 6 settembre 2011 n. 159) che dedica ai rapporti con i terzi il titolo IV del capo I (articoli 52 – 65), in vigore dal 13 ottobre 2012; e la legge 24 dicembre 2012 (legge di stabilità 2013, n. 228, art. 1 c 194 – 205) che regola i rapporti tra Stato e creditori pignoranti con riferimento alle misure di prevenzione disposte prima dell'entrata in vigore del Codice. In estrema sintesi «la confisca prevale sui pesi ed oneri iscritti e trascritti anche prima del sequestro» (per oneri e pesi si intende anche ipoteca e pignoramento). L'acquisto del bene da parte dello Stato è a titolo originario: nel bilanciamento tra interesse pubblico e privato, prevale la salvaguardia del primo; il creditore è ammesso a una tutela di tipo risarcitorio solo se, attraverso apposito procedimento, riesce a provare la propria «buona fede». Le conseguenze di questo fenomeno si traducono in maggiori controlli in sede di erogazione del credito e impongono alle banche di dotarsi di nuove policy che tutelino i propri crediti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IL NODO



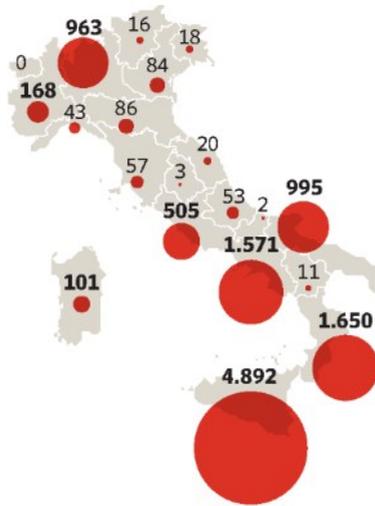
La buona fede

Il presupposto necessario per il riconoscimento del credito è la «buona fede», come previsto dall'art. 52 del Codice Antimafia. Proprio sulla buona fede le banche trovano i maggiori ostacoli, la giurisprudenza è molto rigida nel tema e difficilmente si riesce ad ottenerne il riconoscimento. La buona fede è un concetto civilistico: si deve dimostrare di aver positivamente adempiuto a tutti gli obblighi di accertamento e controllo in sede di erogazione del credito; il credito non deve essere strumentale all'attività illecita o a quella che ne costituisce il frutto o il reimpiego a meno che il creditore dimostri di avere ignorato in buona fede nesso di strumentalità (l'art. 52 del Codice - richiamato anche dalla legge di stabilità - cristallizza il principio di buona fede oggettiva e soggettiva).

Il patrimonio

SUL TERRITORIO

Immobili sequestrati e confiscati dall'Anbsc al 7 Gennaio 2013



I BENI

Lo stato dell'arte al 7 gennaio 2013

Totale Immobili	11.238
<i>di cui:</i>	
<i>In gestione</i>	3.995
<i>Destinati consegnati</i>	5.859
<i>Destinati non consegnati</i>	907
<i>Usciti dalla gestione</i>	477
<i>Immobili non confiscati in via autonoma</i>	1.073
Aziende	1.708
Totale beni	12.946

FONTE: Anbsc