

## **La tutela dei terzi nel codice antimafia: la sorte dei rapporti pendenti.**

di Niccoli Elvira

### **CONTESTO NORMATIVO**

La legislazione in materia di misure di prevenzione patrimoniale destinate alla criminalità organizzata muove dalla convinzione che “un mafioso senza ricchezza è come un re senza scettro” (Commissione Parlamentare Antimafia 1994) e si propone la destrutturazione del sistema mafioso attraverso l’aggressione dei patrimoni illecitamente accumulati.

Il sistema, pur essendo, sin dal suo concepimento, al centro di un acceso dibattito di legittimità, ha visto un notevole sviluppo nel nostro ordinamento.

Vista la forte e crescente capillarizzazione del sistema mafioso anche sull’estero, l’attuale sistema normativo italiano è, attualmente, studiato e sta costituendo normativa di indirizzo in contesti europei ed internazionali per la lotta alla criminalità organizzata.

Relativamente alle fonti statali, il nostro ordinamento giuridico, a partire dal secondo dopoguerra, ha visto il susseguirsi di numerosi provvedimenti, volti a contrastare il fenomeno della criminalità organizzata.

L’analisi storica parte dalla Legge n. 575 del 1965, recante disposizioni contro la mafia, che estende l’applicazione delle misure di prevenzione personale, previste dalla Legge n. 1423 del 1956, alle persone indiziate di appartenere ad associazioni mafiose.

Durante l’attività di contrasto alle organizzazioni mafiose, tuttavia, si constatava la mancanza di uno strumento legislativo per perseguire il fenomeno mafioso come associazione.

Per superare tale limite nel 1982 fu introdotta la Legge n. 646, recante le disposizioni in materia di misure di prevenzione di carattere patrimoniale, nota come Legge Rognoni-La Torre, ed integrazioni alle leggi 27 dicembre 1956, n. 1423, 10 febbraio 1962, n. 57 e 31 maggio 1965, n. 575.

Tale Legge integra il novero delle misure patrimoniali contemplate dalla legge n. 575/65, recante la cauzione e la sospensione dell'amministrazione dei beni, prevedendo il sequestro e la confisca dei beni di provenienza illecita nella disponibilità, diretta o indiretta, degli indiziati di appartenenza alla mafia.

Scopo di ciò era impoverire le organizzazioni criminali e le persone che ne prendono parte.

A partire dal 1982 le indagini patrimoniali e bancarie diventano *modus operandi* di più procure ed aumentano conseguentemente i beni sequestrati e poi confiscati.

Nello stesso tempo si avverte la necessità di meglio disciplinare l'amministrazione e soprattutto la destinazione dei beni confiscati, propendendo per un riutilizzo di natura istituzionale e sociale, di forte impatto anche mediatico con una immagine di uno Stato che sottrae con la confisca i beni appartenenti alla criminalità organizzata per destinarli alla collettività e/o alle istituzioni.

In questo contesto viene perciò emanato il D.L. n. 230 del 1989, recante le disposizioni urgenti per l'amministrazione e la destinazione dei beni confiscati ai sensi della Legge 31 maggio 1965, n. 575, il quale disciplina il procedimento di destinazione suddiviso in quattro fasi.

Con questo decreto viene introdotta la figura dell'amministratore del bene il quale, nominato dal tribunale, deve custodire, conservare e soprattutto amministrare i beni per conto di chi spetta e se possibile, incrementandone la redditività.

La normativa appare efficace, ma va integrata permettendone l'applicazione anche ad altri reati e fattispecie giuridiche. L'anno seguente, con la Legge n. 55 del 1990, vengono introdotte nuove disposizioni per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre gravi forme di manifestazione di pericolosità sociale, ampliando la platea dei destinatari delle misure patrimoniali ed estendendole ad alcune classi di soggetti a pericolosità sociale, come nel caso di associazioni dedite al traffico di sostanze stupefacenti e nel caso di coloro che vivono abitualmente di attività di riciclaggio, estorsione, usura, impiego di denaro, beni o utilità di provenienza illecita o contrabbando.

Emergevano tuttavia diversi limiti, quali la mancanza di una chiara distinzione tra la tipologia di beni oggetto di sequestro (beni mobili, immobili o aziendali), l'applicazione di un procedimento di destinazione piuttosto articolato e la possibilità, in alcuni casi, della vendita dei beni stessi con il rischio di essere acquistati dai precedenti proprietari coperti da prestanome e di tornare nel circuito mafioso di provenienza.

Nel 1992, con il D.L. n.306, vengono perciò effettuate modifiche urgenti al nuovo codice di procedura penale e provvedimenti di contrasto alla criminalità mafiosa; la norma interviene nei casi di condanna o di "patteggiamento" ex art. 444 c.p.p. per determinati reati, tra cui l'associazione di tipo mafioso, prevedendo la confisca del denaro, dei beni e delle altre utilità di cui il condannato non può giustificare la legittima provenienza, e di cui, anche per interposta persona fisica o giuridica, risulta essere titolare o avere la disponibilità a qualsiasi titolo in valore sproporzionato al proprio reddito o alla propria attività economica.

Con il D.L. n. 512 del 1999, venne istituito presso il Ministero dell'Interno, un Fondo di rotazione e un Comitato di solidarietà per le vittime dei reati di tipo mafioso, prevedendo esplicitamente che le somme di denaro confiscate e quelle derivanti dalla vendita dei beni mobili potessero essere utilizzate per il risarcimento delle vittime dei reati di tipo mafioso.

I beni immobili e quelli aziendali potevano, dunque, essere venduti per la stessa finalità o anche posti in liquidazione.

Il D.L. n.300 del 1999 affida all'Agenzia del Demanio la competenza in materia di gestione dei beni definitivamente confiscati.

Con la Legge 27 dicembre 2006, n. 296, viene previsto che i beni immobili confiscati siano mantenuti al patrimonio dello Stato, oltre che per finalità di giustizia, di ordine pubblico e di protezione civile, 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.

Inoltre, si afferma che i beni immobili confiscati possano essere 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. La normativa in questione aveva, pertanto, subito nel corso degli anni numerosi interventi e gli operatori del settore (magistrati, amministratori giudiziari) nonché studiosi e cultori della materia da più parti propendevano per una aggregazione normativa in un unico codice che trattasse in modo organico l'intera materia.

Sul Supplemento Ordinario n. 214 alla Gazzetta Ufficiale n. 226 del 28 settembre 2011 viene pubblicato il decreto legislativo n. 159 del 6/9/2011 recante il Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, finalizzato per un verso al riordino e alla sistemazione in un corpus unitario della complessa normativa di settore, mediante anche l'abrogazione di leggi fondamentali disciplinanti la materia delle misure di prevenzione, ed in specie della legge 1423 del 27/12/1956 e la legge 575/75 del 31/05/75, con il dichiarato scopo di semplificare l'attività degli addetti ai lavori, migliorando l'efficienza delle procedure di gestione dei beni in sequestro e di destinazione di quelli confiscati, e per altro verso mirante al recepimento, in un testo di rango legislativo di talune soluzioni operative prospettate nel corso degli anni dalla giurisprudenza di merito e di legittimità, procedendo sostanzialmente alla ricognizione e riscrittura della disciplina delle misure di prevenzione, personali e patrimoniali, con specifico riferimento all'amministrazione dei beni e alla tutela dei terzi creditori. Il testo (d.lgs. 159/2011) entrato in vigore il 13.10.2011 mostrò tuttavia e sin da subito diversi limiti, tant'è che per ogni anno a seguire ha subito diverse modifiche ed integrazioni legislative mediante la legge di stabilità e/o altri decreti delegati specie in materia di tutela dei terzi, (legge di stabilità 2012), nonché in materia di fiscalità e destinazione dei beni. Pur in presenza di un testo organico (d.lgs. 159/2011) venivano evidenziati vari limiti tra i quali:



- 1) Mancato aggiornamento delle disposizioni sul procedimento prevenzione;
- 2) Assenza di una specifica disciplina dell'incompetenza delle autorità proponenti e del giudice,
- 3) Frammentarietà della regolamentazione dell'amministrazione giudiziaria dei beni, con particolare riguardo alla gestione delle aziende sequestrate;
- 4) Eccessiva assimilazione della tutela dei terzi dal procedimento fallimentare, nonostante i diversi fini a cui essi tendono.
- 5) Introduzione di specifiche competenze, già nella fase giudiziaria, all'Agenzia dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (A.N.B.S.C.) con sede in Reggio Calabria, che mostrava forti limiti di struttura e di impiego di risorse umane per la gestione di numerosissimi beni confiscati su tutto il territorio nazionale, oltreché per la conseguente destinazione degli stessi.

Numerose furono le proposte di modifica con particolare riferimento alla questione dell'amministrazione dei beni confiscati, ad esempio alle aziende.

Dopo l'approvazione della Commissione antimafia della relazione sulla riforma del sistema di gestione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata e dopo un ampio dibattito durato più di tre anni, recentemente il d.lgs. vo 159/2011 è stato ampiamente riformato **dalla legge 161 del 17/10/2017, entrata in vigore il 19/11/2017.**

### **La Tutela dei terzi e l'art. 56 del d.lgs. vo 159/2011: i rapporti pendenti.**

Una vasta categoria di terzi coinvolti dal procedimento di prevenzione è rappresentata dai terzi creditori, titolari di diritti di credito, muniti o meno di diritti reali di garanzia sui beni sequestrati e, poi, eventualmente confiscati il cui interesse è rappresentato dalla garanzia patrimoniale all'adempimento di debiti contratti dal proposto o indiziato.

In particolare, nella materia della prevenzione occorre tenere conto dei rischi derivanti dalla precostituzione di posizioni creditorie di comodo dirette ad aggirare gli esiti dell'azione di prevenzione e, dunque, possibili elusioni della normativa.

La Corte Costituzionale, con la sentenza del 28 maggio 2015, n. 94, aveva già proposto la ricostruzione dell'iter normativo e giurisprudenziale della disciplina della tutela dei terzi creditori in caso di sequestro e confisca di prevenzione. Questa la sintesi della Corte:

- a) Nella sua versione originaria la legge n. 575/1965 non faceva alcun riferimento ai terzi titolari di crediti sorti prima del sequestro, suscettibili di essere pregiudicati dalla confisca, in quanto depauperativa della garanzia, generica o specifica, offerta dal patrimonio del proposto;
- b) Tale assenza di disciplina fu ritenuta non incompatibile con la costituzione essendo rimessa al solo legislatore la scelta fra i diversi interventi possibili (sentenza n. 190 del 1994);
- c) La giurisprudenza, mancando una regolamentazione, limitava la tutela ai crediti assistiti da diritti reali di garanzia sui beni oggetto del provvedimento ablativo, purché costituiti in data certa anteriore al sequestro, e sempre che il loro titolare dimostrasse la sua buona fede e l'affidamento incolpevole. Nessuna tutela sui beni confiscati era in genere riconosciuta ai rimanenti creditori, chirografari e privilegiati, salva l'ipotesi di confisca di azienda in cui si registravano prassi di pagamento in via transattiva (esempio, pagamento somme di denaro per adempimento di un contratto effettuato tramite un accordo transattivo facendosi concessioni reciproche.) di quote dei debiti aziendali pregressi nell'ottica di evitare l'immediata paralisi dell'attività imprenditoriale.

- d) Il d.lgs. n. 159/2011 aveva introdotto, per i soli procedimenti iniziati dal 13 ottobre 2011, un sistema organico di tutela esteso alla generalità dei creditori del proposto, imperniato su un procedimento incidentale di verifica dei crediti in contraddittorio e sulla successiva formazione di un “piano di pagamento”, secondo scadenze mutate in larga misura dai corrispondenti istituti previsti dalla legge fallimentare, art. 60 e 61 del d.lgs. vo 159/2011;
- e) La legge di stabilità n. 228/2012 (art 1, commi 194 a 206), entrata in vigore dal 01.01.2013, introduceva una specifica disciplina della materia anche per i procedimenti di prevenzione sottratti all’ applicazione all’ applicazione del d.lgs. n. 159/2011 e quindi per tutti quei crediti sorti prima del 2011, limitando la tutela ai soli creditori:
- a. Muniti di ipoteca iscritta anteriormente al sequestro di prevenzione;
  - b. Che, prima della trascrizione del sequestro, avessero trascritto un pignoramento sul bene;
  - c. Che, alla data di entrata in vigore della legge n. 228/2012 fossero intervenuti nell’ esecuzione iniziata con il predetto pignoramento.

Va precisato, inoltre, che il d.lgs. n. 159/2011 e la legge n. 228/2012 inseriscono la disciplina della tutela dei terzi creditori nell’ ambito di alcuni principi guida:

- a) La devoluzione allo stato del bene confiscato, privo di oneri e pesi;
- b) La sospensione delle azioni esecutive e la loro estinzione all’ esito della confisca;
- c) Per i beni assoggettati a fallimento prevale il concomitante sequestro di prevenzione in quanto i creditori sono soddisfatti attraverso un coordinamento tra procedimento di prevenzione e fallimentare;
- d) Il pagamento delle somme dovute ai terzi, eseguito al termine di un apposito procedimento nel corso del quale trovano tutela i crediti sorti prima del sequestro purché sia offerta la prova della buona fede e dell’ incolpevole affidamento e quindi riconosciuti dopo una attenta verifica dei crediti svolta dal giudice penale della prevenzione.

Su questa disciplina è ampiamente intervenuta la legge n. 161/2017 con modifiche che hanno eliminato alcune storture evidenziate dagli operatori del settore sin dal 2011, intervenendo soprattutto al Capo IV del d.lgs.159/2011: tutela dei terzi e rapporti con le procedure concorsuali.

In tale contesto emerge la formulazione del nuovo art 56 del c.d. Codice Antimafia (d.lgs. n. 159/2011) che regola la sorte dei rapporti pendenti all' atto del sequestro.

“1. Se al momento dell'esecuzione del sequestro un contratto relativo all'azienda sequestrata o stipulato dal proposto in relazione al bene in stato di sequestro deve essere in tutto o in parte ancora eseguito, l'esecuzione del contratto rimane sospesa fino a quando l'amministratore giudiziario, previa autorizzazione del giudice delegato, dichiara di subentrare nel contratto in luogo del proposto, assumendo tutti i relativi obblighi, ovvero di risolvere il contratto, salvo che, nei contratti ad effetti reali, sia già avvenuto il trasferimento del diritto. La dichiarazione dell'amministratore giudiziario deve essere resa nei termini e nelle forme di cui all'articolo 41, commi 1-bis e 1-ter, e, in ogni caso, entro sei mesi dall'immissione nel possesso.

2. Il contraente può mettere in mora l'amministratore giudiziario, facendosi assegnare dal giudice delegato un termine non superiore a sessanta giorni, decorso il quale il contratto si intende risolto.

3. Se dalla sospensione di cui al comma 1 può derivare un danno grave al bene o all'azienda, il giudice delegato autorizza, entro trenta giorni dall'esecuzione del sequestro, la provvisoria esecuzione dei rapporti pendenti. L'autorizzazione perde efficacia a seguito della dichiarazione prevista dal comma 1.

4. La risoluzione del contratto in forza di provvedimento del giudice delegato fa salvo il diritto al risarcimento del danno nei soli confronti del proposto e il contraente ha diritto di far valere nel passivo il credito conseguente al mancato adempimento secondo le disposizioni previste al capo II del presente titolo.

5. In caso di scioglimento del contratto preliminare di vendita immobiliare, trascritto ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile, l'acquirente ha diritto di far valere il proprio credito secondo le disposizioni del capo II del presente titolo e gode del privilegio previsto nell'articolo 2775-bis del codice civile a condizione



che gli effetti della trascrizione del contratto preliminare non siano cessati anteriormente alla data del sequestro. Al promissario acquirente non è dovuto alcun risarcimento o indennizzo”.

Per l’azienda, infatti, assume particolare importanza la gestione dei rapporti in corso per il carattere dinamico dell’attività imprenditoriale che, nella prassi operativa precedente al d.lgs. n. 159/2011 proseguiva previa autorizzazione del giudice delegato, consentendo una rapida ripresa dell’attività dopo le prime fasi esecutive del sequestro.

Le difficoltà verificatesi sono state affrontate con vari interventi tendenti:

- a. Ad assicurare la continuità aziendale col programma di prosecuzione;
- b. A prevedere la possibilità di pagare anticipatamente i debiti sorti prima del sequestro derivanti da rapporti essenziali per la prosecuzione dell’attività nel caso in cui l’amministratore giudiziario, con l’autorizzazione del giudice delegato, disponga la prosecuzione dei contratti in corso.

Si delinea così l’attuale regolamentazione dei rapporti pendenti.

È previsto che i rapporti pendenti al momento del sequestro (rapporti giuridici con il proposto o con l’attività di impresa del proposto) rimangano sospesi ipso iure, essendo demandata all’amministratore giudiziario previa autorizzazione del giudice delegato, la scelta tra subentrare nel contratto in luogo del proposto, assumendo tutti i relativi obblighi o risolvere il contratto. Occorre precisare che nel momento in cui l’amministratore giudiziario subentra nel rapporto ritenendolo funzionale al procedimento, i relativi crediti, se certi, liquidi ed esigibili, saranno considerati ontologicamente in buona fede e prededucibili, per cui vanno soddisfatti integralmente.

La norma specifica è di ausilio all’amministratore giudiziario, che amministrando l’azienda in sequestro “per conto di chi spetta”, deve soprattutto mirare a salvaguardarne l’utilità economica ed i livelli occupazionali aziendali, nella prospettiva di incrementare la redditività del bene durante la prosecuzione dell’attività.

Nel caso di contratti ad effetti reali (art 1376 c.c. contratti che hanno per oggetto il trasferimento di una cosa determinata, la costituzione o il trasferimento di un diritto reale o il trasferimento di un altro diritto), la

proprietà o il diritto si trasferiscono e/o si acquistano per effetto del consenso delle parti legittimamente manifestato.

Chiaramente in considerazione delle caratteristiche proprie di tale tipologia contrattuale, la risoluzione non è possibile quando sia già avvenuto il trasferimento del diritto.

La novella stabilisce il termine massimo di sei mesi per manifestare la volontà di subentrare nel contratto in luogo del proposto, o risolverlo.

Appare evidente che il legislatore impone all'amministratore giudiziario una valutazione, non solo economica, per effettuare la scelta di subentro nel contratto o risolverlo, richiamando l'art 41 commi 1-bis e 1-ter. (relazione da svolgersi entro tre mesi, prorogabile a sei mesi, in cui deve essere ben evidenziato il programma di prosecuzione e l'interesse sociale, produttivo e di mantenimento del livello occupazionale). Quanto detto vale certamente con riferimento ai beni non costituiti in azienda, alle aziende di imprenditore individuale ed anche nel caso di sequestro totalitario di quote sociali con contestuale sequestro di tutti i beni che costituiscono l'azienda, perché si è in presenza di un'immedesimazione tra proposto e società.

Più complessa appare la gestione dei rapporti pendenti e dei crediti sorti prima del sequestro nel caso di sequestro di quote almeno maggioritarie di società e della totalità dei beni aziendali, pur se le disposizioni non operano alcuna distinzione. In proposito può richiamarsi la ricordata giurisprudenza che consente al titolare del diritto di credito, anche chirografo, di chiedere il fallimento della società.

Per il sequestro di quote minoritarie di società non si pone alcun problema esercitando l'amministrazione giudiziaria i poteri del socio.

Si rinvencono decisioni in merito che hanno autorizzato il pagamento dei crediti da trattamento di fine rapporto maturato dai dipendenti di azienda in sequestro, anche con riferimento al periodo antecedente alla misura di prevenzione, constando di un onere maturato nel corso degli anni a titolo di "risparmio forzoso" e retribuzione differita, che risulta giuridicamente esigibile solo all'atto della cessazione del

rapporto con conseguente ritenuta non frazionabilità del trattamento di fine rapporto ed impossibilità di una sua scissione tra prima e dopo l' inizio della procedura di prevenzione.

Al co.2 dell'art. 56 del decreto citato, emerge un peculiare potere di impulso riconosciuto al terzo contraente nei confronti dell'amministratore inerte: potrà metterlo in mora ricorrendo al giudice delegato. Nello specifico, il terzo potrà farsi assegnare dal giudice un termine non superiore a sessanta giorni, decorso il quale il contratto si intende risolto.

In attesa della compiuta ricognizione sullo stato di salute dell'azienda, che interverrà normalmente a distanza di tre o al massimo sei mesi dal sequestro, l'attività imprenditoriale prosegue così come pure proseguono tutti i rapporti pendenti, trovando applicazione la norma di cui all' art.56 co. 3 d. lgs.159/2011.

Il legislatore, infatti, stabilisce che qualora dalla sospensione possa derivare un danno grave al bene, il Giudice delegato può autorizzare, entro 30 giorni dall' esecuzione del sequestro, la provvisoria esecuzione dei rapporti pendenti, fino a quando non si disponga di tutte le informazioni sull' affidabilità e trasparenza dell'altro contraente e sulla concreta sussistenza di prospettive di prosecuzione aziendale. Tale previsione assume particolare rilievo con specifico riferimento alla gestione delle aziende proprio per la dinamicità dell' attività di impresa inconciliabile con i tempi non brevi della scelta di subentrare o sciogliersi dai rapporti, mitigando la prassi tribuzionalistica il rigore della norma (che prevede comunque la sospensione automatica fino all' autorizzazione del giudice delegato da adottarsi entro trenta giorni) mediante l'autorizzazione all'esecuzione provvisoria all'atto dell' esecuzione del sequestro: di tal ché l' amministratore giudiziario, una volta immesso nel possesso dell' azienda, può proseguire nell' immediatezza nei contratti in corso, salva la successiva decisione di sciogliersi o subentrare in via definitiva con autorizzazione, preventiva e formalizzata con decreto, del giudice delegato.

La possibilità di ricorrere alla prosecuzione provvisoria dei rapporti pendenti trova la propria ragione giustificativa nell' interesse pubblicistico della utile conservazione del complesso aziendale in sequestro evitando gli effetti negativi che una sospensione dell'attività potrebbe avere sulla permanenza stessa sul mercato dell' impresa, con pregiudizio dei valori di avviamento e di funzionamento e sulla circolazione dell'

azienda o di suoi rami, potendo estendersi la valutazione fino a ricomprendere la tutela diversa dai soggetti creditori, in particolare i lavoratori dipendenti e i clienti dell'impresa in sequestro.

È la previsione che trova maggiore applicazione nella prassi, laddove un complesso aziendale, se di medie o rilevanti dimensioni e dunque con l'impiego di decine o centinaia di dipendenti, deve proseguire, nell'immediatezza del sequestro la sua attività con l'impiego della forza lavoro già occupata e con le forniture in corso.

Il co. 4 dell'art 56 così come modificato, prevede che in caso di risoluzione del contratto in forza di provvedimento del giudice delegato, fa salvo il diritto al risarcimento del danno nei soli confronti del proposto ed il contraente "*in bonis*" ha il diritto di far valere nel passivo il credito conseguente al mancato adempimento.

Lo scioglimento del contratto produce effetti estintivi definitivi erga omnes ed ha, di norma- efficacia retroattiva sicché stimola la produzione di effetti di tipo restitutorio.

Il co.5 disciplina il diritto del promissario acquirente, nel caso di scioglimento del contratto preliminare di vendita immobiliare trascritto, di far valere il proprio credito con la procedura di verifica dei crediti, con il privilegio ex art. 2775-bis purché gli effetti della trascrizione non siano cessati anteriormente dalla data del sequestro.

L' art 56 d.lgs. n. 159/2011 richiama, sebbene oramai dopo le modifiche della legge 161/2017 non in modo esplicito, in gran parte il testo dell'art. 72 l. fall., sicché l'espressa necessità dell'autorizzazione del Giudice delegato impedisce decisioni "tacite" o "per fatti concludenti".

Sulla concreta regolamentazione e sull' esercizio del potere discrezionale di scioglimento non è agevole individuare dei principi di carattere generale, si può provare ad enucleare alcuni criteri orientativi.

- **CONTRATTO PRELIMINARE:**

- Nel caso in cui il proposto sia promittente alienante:



L'art 56, co. 5, d.lgs. disciplina lo scioglimento del contratto preliminare di vendita immobiliare, trascritto ai sensi dell'art 2645-bis C.C. (trascrizione di contratti preliminari). L'acquirente ha diritto di far valere il proprio credito secondo le disposizioni in materia di tutela dei creditori e gode del privilegio previsto dall' art 2775-bis c.c (credito per mancata esecuzione di contratti preliminari) a condizione che gli effetti della trascrizione del contratto preliminare non siano cessati anteriormente alla data del sequestro; non è dovuto alcun risarcimento o indennizzo. Si è sottolineato che nel caso di scioglimento: "il credito del promittente acquirente sarà insinuato al passivo e comunque troverà soddisfazione (incrementato dagli interessi maturati nei diversi anni in cui si è articolato il procedimento di prevenzione) sul bene dell'impresa dopo la sua liquidazione. Sarà, quindi, forte la tentazione a percorrere la via del subentro o, comunque, una via transattiva che consente la conservazione del contratto, ma una simile scelta non potrà mai essere intrapresa senza una adeguata valutazione degli interessi dell'intero ceto creditore, e fra questi anche quelli, spesso trascurati, del fisco".

Nel caso di mutui in corso accesi nei confronti di istituti di credito che, finanziando l'impresa, hanno ottenuto garanzie reali, la scelta non è agevole. È noto che adempiendo al contratto preliminare, si procede al frazionamento del mutuo ipotecario, che, per la frazione, si accolla l'acquirente. Un'operazione di tale natura, comporta con l'accollo del mutuo (frazionato) in capo al terzo il riconoscimento (seppur per frazione) del credito vantato dall' istituto di credito e andrà verificato il presupposto del riconoscimento del credito, vale a dire la buona fede della banca, seppur in via prioritaria e incidentale. La disposizione in commento appare, comunque, assai opportuna in considerazione della frequenza con cui il contratto preliminare (nella specie di immobili) viene in rilievo nei procedimenti di prevenzione, trattandosi di strumento adoperato spesso con finalità elusive.

- Nel caso in cui il proposto sia promissario acquirente:  
deve ritenersi che non operi l'art. 56 cit. in quanto:

- O il bene sarà oggetto di misura di prevenzione, se ritenuto nella disponibilità indiretta del proposto (ed in tal caso il promissario alienante assumerà la veste di terzo intestatario con la relativa tutela), e con la confisca sarà acquisito al patrimonio dello stato;
  - O rimarrà estraneo al procedimento non ricorrendo i presupposti per l'applicabilità della misura.
- Nel caso di sequestro totalitario di quote di società (e dei relativi beni aziendali) avente come oggetto sociale la gestione di immobili oppure l'intermediazione immobiliare od ancora la costruzione di immobili: l'applicabilità della disciplina dell'art. 56 cit. comporta la riferibilità del sequestro al patrimonio sociale
  - Nel caso di sequestro non totalitario di quote di società:  
deve ritenersi che non si applichi l'art. 56 cit. e la sorte dei contratti preliminari sarà analoga a quella di un qualsiasi contratto stipulato da una società
- **CONTRATTO DI LAVORO:**  
L' art. 2119 co. 2 c.c. ("non costituisce giusta causa di risoluzione del contratto il fallimento dell'imprenditore o la liquidazione coatta amministrativa dell'azienda"), comporterebbe la prosecuzione dei rapporti di lavoro, dall' altro la giurisprudenza afferma la sospensione dei rapporti di lavoro fino alla scelta operata dal curatore, che non è tenuto a perfezionare o proseguire i rapporti che trova pendenti e ha invece, ove non ne ritenga utile il perfezionamento o la prosecuzione, facoltà di sciogliersi.  
Il riferimento a tale articolo deve ritenersi consentito "in quanto applicabile" al procedimento di prevenzione, sicché col provvedimento di prosecuzione dell'impresa, si autorizzerà la prosecuzione dei rapporti di lavoro funzionali all' attività aziendale in atto. Qualora alcune attività non siano riprese si scioglieranno i relativi contratti ivi compresi i rapporti di lavoro (esempio: la non riattivazione di un ramo aziendale).

Si pone lo scioglimento del contratto di lavoro legato non a dinamiche aziendali (assimilabili a un giustificato motivo derivante da scelte imprenditoriali), ma a valutazioni individuali legate a possibili collusioni del lavoratore col proposto. Deve riconoscersi all'amministratore, con l'autorizzazione del Giudice delegato, un ampio potere di scelta sui singoli rapporti di lavoro da proseguire o meno, con valutazione non sindacabile dal Giudice del Lavoro.

Qualora il rapporto prosegua e, successivamente, emergano ragioni di collusione col proposto dovrà operarsi sulla base delle ordinarie disposizioni e procedere col licenziamento per giusta causa.

- **LOCAZIONE FINANZIARIA:**

il contratto di leasing è spesso adoperato con modalità elusive al sequestro, l'amministratore deciderà se il contratto continua ad avere esecuzione.

In caso di scioglimento del contratto, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a versare all'amministrazione giudiziaria l'eventuale differenza fra la maggior somma ricavata dalla vendita o da altra collocazione del bene stesso avvenute a valori di mercato rispetto al credito residuo in linea capitale.

- **CONTRATTO DI VENDITA CON RISERVA DI PROPRIETA':**

caso abbastanza frequente è quello del sequestro di aziende che dispone di diversi beni strumentali acquistati a rate.

L'amministratore potrà optare per continuare ad eseguire il contratto, pagando le rate insolute e quelle che andranno a scadere, o sciogliere il contratto chiedendo la restituzione delle rate versate, che potranno essere, in tutto o in parte, compensate con l'equo indennizzo spettante al venditore per l'uso della cosa.

- **CONTRATTI AD ESECUZIONE CONTINUATA O PERIODICA:**

l'amministratore subentrerà, se lo ritiene opportuno, in tutti i contratti relativi alle forniture di energia, telefonia, di somministrazione di beni essenziali allo svolgimento dell'attività aziendale.

Il contratto di durata con un fornitore essenziale per l'impresa impone la prosecuzione del contratto, pena la cessazione dell'attività, salva la verifica del non coinvolgimento di costui in dinamiche criminali ovvero dell'esistenza di rapporti di collusione col proposto.

In ogni caso si opererà una valutazione di mera convenienza economica sulla sostituibilità del fornitore a condizioni più vantaggiose.

- **CONTRATTO DI CONTO CORRENTE BANCARIO:**

il contratto di conto corrente bancario è un contratto misto, costituito normalmente da un contratto bancario idoneo a creare disponibilità e da un contratto mediante il quale la banca assume l'obbligo di eseguire gli ordini del cliente. Accrediti e addebiti comportano un automatico conguaglio, con determinazione giornaliera del saldo.

La parte più importante del contratto è quella dell'affidamento, spesso vitale per l'impresa. Possono qui trovare trattazione anche i rapporti che riguardano le cc.dd. ricevute bancarie o anticipi su fatture.

Si riportano alcune convincenti linee guida (adottate dal tribunale di Trapani):

1. Le operazioni non annotate al momento del sequestro non vanno considerate ai fini della determinazione del saldo. Facendo riferimento al saldo disponibile al momento del sequestro, dovrà procedersi a verifica della convenienza a subentrare nei contratti:
  - Subentrando in caso di saldo positivo: valutando, per quanto possibile gli atti non contabilizzati al momento del sequestro;
  - In caso di saldo negativo di norma non si subentra.
2. Il conto in extra fido di norma si scioglierà ed il relativo credito andrà insinuato nel procedimento di verifica alla stessa stregua del credito del mutuatario.

- **CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI:**

trovano applicazione le disposizioni in materia di diritti personali di godimento:

- L' art 21 prevede l'immissione in possesso pur in presenza di diritti personali di godimento;



- L' art 23, co. 2, co. 4, impone la citazione dei titolari di diritti personali di godimento;
- L' art. 52, co. 4 e 5, disciplina, lo scioglimento dei diritti personali di godimento dopo la confisca definitiva e la corresponsione di un indennizzo.

- **COMODATO:**

Il comodato è il contratto con il quale una parte consegna all'altra un bene mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire lo stesso bene ricevuto. Il comodato è essenzialmente gratuito (art. 1803 del c.c.).

L'amministratore può sciogliere il contratto di comodato sulla base delle ordinarie norme, esercitando il diritto di recesso, a prescindere della durata del contratto. In ogni caso il sequestro consente all' amministratore giudiziario l'esercizio del recesso per urgente e impreveduto bisogno ai sensi dell'articolo 1809c.c.

### **CONCLUSIONI.**

La tutela dei terzi e la disciplina dei rapporti pendenti all'atto del sequestro dei beni appaiono argomenti assai delicati, sia per i soggetti terzi che subiscono, sia pur indirettamente la misura patrimoniale (trattasi di soggetti creditori che potrebbero vedersi pregiudicati in toto o in parte i propri diritti e le relative garanzie di soddisfacimento del medesimo credito), sia per lo stesso amministratore giudiziario, che ha il precipuo compito di salvaguardare il patrimonio in sequestro, ed in caso di aziende garantire, se possibile, la proficua prosecuzione dell'attività. La particolare disciplina, pertanto, ha il compito di "mediare" tra l'interesse pubblicistico proprio della specifica normativa volta a privare la criminalità organizzata della propria ricchezza illecitamente acquisita e tra l'interesse privatistico di tutti quei soggetti che in buona fede o per incolpevole affidamento hanno avuto rapporti di natura commerciale con il proposto o con le aziende ad esso riconducibile. La previsione normativa dell'art. 56, tuttavia, non può contemplare tutta la disciplina dei rapporti di natura commerciale, ma fissa nella sospensione *ipso iure* un principio generale

Studio Niccoli-Drago & Partners  
Via Tito Minniti 22 Viale Risorgimento 14  
72100 Brindisi

Tel. 0831 517660/0831 413290 Fax Elettronico 0831 1815084 Fax Digitale 0831 517660

Email – [studioniccolidrago@gmail.com](mailto:studioniccolidrago@gmail.com) - [dragobr@tin.it](mailto:dragobr@tin.it)

Web - [studioniccolidrago.com](http://studioniccolidrago.com)

importante, che solo la specifica casistica e la conseguente evoluzione giurisprudenziale potranno in futuro fornire maggiori certezze ai vari operatori del settore.

Dott. Niccoli Elvira



Studio Niccoli-Drago & Partners  
Via Tito Minniti 22 Viale Risorgimento 14  
72100 Brindisi

Tel. 0831 517660/0831 413290 Fax Elettronico 0831 1815084 Fax Digitale 0831 517660

Email – [studioniccolidrago@gmail.com](mailto:studioniccolidrago@gmail.com) - [dragobr@tin.it](mailto:dragobr@tin.it)

Web - [studioniccolidrago.com](http://studioniccolidrago.com)

