EURISPES
ISTITUTO DI STUDI
POLITICI ECONOMICI E SOCIALI

Documento di sintesi

DAL MALE AL BENE: COME TRASFORMARE I BENI SOTTRATTI ALLE MAFIE. ANALISI, STIME E PROSPETTIVE

Il sequestro e la confisca dei beni alla criminalità organizzata rappresentano uno degli strumenti più efficaci nella lotta alle mafie, poiché colpiscono direttamente il loro potere economico e il controllo del territorio. Seguendo l'insegnamento di Giovanni Falcone, l'approccio patrimoniale si è affermato come pilastro del contrasto alle economie illegali, sottraendo alle organizzazioni criminali la loro principale fonte di forza.
La confisca dei beni non ha solo una funzione repressiva, ma anche un forte valore sociale e simbolico: restituisce alla collettività risorse sottratte illegalmente e rafforza la presenza dello Stato nei territori colpiti. Grazie alla normativa italiana, tali beni possono essere destinati a finalità istituzionali e sociali, passando da simboli di dominio mafioso in strumenti di sviluppo, inclusione e legalità.
Nonostante i progressi normativi, persistono numerose criticità, tra cui i lunghi tempi di destinazione, il degrado dei beni, la carenza di competenze e risorse degli Enti locali e dei soggetti affidatari, nonché problemi di trasparenza e tracciabilità nelle procedure di assegnazione. A ciò si aggiunge la necessità di un maggiore coinvolgimento delle comunità locali, affinché il riuso dei beni diventi un reale processo di rigenerazione sociale e territoriale.
La ricerca si propone di analizzare il sistema dei beni confiscati in Italia sotto il profilo normativo, amministrativo ed economico-sociale, attraverso dati aggiornati e casi studio. Un'attenzione particolare è rivolta al ruolo degli Enti locali e alle condizioni che favoriscono il successo o il fallimento dei progetti di riutilizzo. L'obiettivo finale è formulare proposte operative e di policy per rendere il sistema più efficiente, trasparente e orientato allo sviluppo sostenibile e alla coesione sociale, riaffermando il principio che il crimine non paga e che la legalità può diventare una concreta opportunità per i territori.

Follow the money

LA CONFISCA DI PREVENZIONE

La confisca di prevenzione nasce e si consolida come uno dei passaggi chiave nella strategia di contrasto alla criminalità organizzata e alle economie illegali, perché consente di colpire ciò che spesso rappresenta la vera forza delle organizzazioni: il patrimonio. L'idea di fondo è che non è sufficiente reagire al reato già commesso, ma occorre prevenire e interrompere l'accumulazione e il reinvestimento di ricchezze sospette. Per questo, nel tempo, le misure di prevenzione patrimoniali hanno acquisito una propria autonomia rispetto al processo penale: l'intervento può avvenire anche senza una condanna definitiva, sulla base di un giudizio di "pericolosità qualificata" del soggetto e, soprattutto, sull'evidenza di una sproporzione tra redditi leciti dichiarati e patrimonio posseduto.
Questa evoluzione non è stata immediata: è il risultato di una stratificazione normativa che, partendo da strumenti più deboli e indiretti, ha progressivamente spostato il baricentro sulla dimensione economica del fenomeno criminale. Con il tempo, il legislatore ha riconosciuto che l'interesse pubblico non riguarda soltanto la punizione del singolo, ma anche la tutela dell'ordine economico, della concorrenza lecita e della trasparenza dei mercati. In questo senso, l'attenzione si è spostata dal comportamento individuale alla funzione economico-sociale dei beni: sottrarre risorse al circuito illecito serve a impedire che la ricchezza prodotta dal crimine si trasformi in potere stabile, influenza sul territorio e capacità di penetrazione nell'economia legale.
Il momento di maggiore sistematizzazione arriva con il Codice Antimafia, che ha razionalizzato un quadro normativo precedentemente frammentato. L'intervento ha reso più chiari i presupposti della confisca, ha ampliato la platea dei soggetti potenzialmente destinatari e, allo stesso tempo, ha introdotto garanzie procedurali più strutturate, rafforzando il ruolo del giudice nella valutazione di adeguatezza e proporzionalità. Un capitolo importante riguarda anche la tutela dei terzi in buona fede, spesso coinvolti indirettamente, per evitare che l'efficacia dello strumento produca effetti ingiusti su chi non ha responsabilità nelle condotte contestate.

Sul piano economico, il fenomeno che si intende contrastare ha dimensioni considerevoli ed è complesso da quantificare numericamente. Ad esempio, secondo le stime di Transcrime, le attività illegali in Italia incidono per circa l'1,7% del Pil, pari a circa 25,7 miliardi di euro, di cui tra 8 e 13 miliardi riconducibili direttamente alle mafie. La Banca d'Italia, con una stima più ampia, colloca l'economia criminale complessiva al 10,9% del Pil, stimandola tra 138 e 150 miliardi. Questi numeri aiutano a comprendere perché il "follow the money" sia diventato una linea guida: l'aggressione ai patrimoni non è un dettaglio tecnico, ma un asse strategico.
Quando però si passa dalla misura in sé ai suoi effetti reali, emerge un punto delicato: una confisca è davvero efficace solo se riesce a tradursi in un esito concreto nella gestione e nella destinazione dei beni. Se un immobile o un'azienda rimangono bloccati, inutilizzati o degradati per anni, il valore dell'intervento pubblico si riduce e rischia di trasformarsi in un risultato più simbolico che sostanziale. Per questo, nel tempo, il legislatore ha affiancato alla sottrazione un'idea di restituzione, incentivando il riutilizzo sociale e produttivo, in particolare attraverso l'assegnazione a Enti locali e soggetti del Terzo settore. L'obiettivo è ribaltare il significato dei beni: da strumenti di dominio e intimidazione a risorse collettive, capaci di generare servizi, lavoro e coesione.
I dati richiamati nel testo mostrano però quanto questo passaggio sia ancora complesso. A livello nazionale si parla di oltre 47.000 tra beni immobili e aziende oggetto di confisca, ma solo il 52,2% ha completato l'iter di destinazione. In territori ad alta densità mafiosa la pressione è costante: nella provincia di Caserta, ad esempio, nel 2023 risultano 871 beni confiscati, con una crescita negli anni. Nel periodo tra gennaio e luglio 2024 risultano già destinati 3.446 beni (3.126 immobili e 320 aziende), e nel lungo periodo 2010-2023 si registra un incremento del 77,2% dei beni destinati, arrivati a quota 24.789. Anche il coinvolgimento della società civile è significativo: in Comuni come Palermo, circa il 4,1% delle organizzazioni non profit gestisce almeno un bene confiscato, segnale di un impatto sociale che può diventare strutturale. Nei dati più recenti richiamati, circa il 58% degli immobili confiscati viene trasferito agli Enti territoriali, mentre il 6,4% è destinato al Terzo settore. In Sicilia si contano 7.594 immobili attivi, di cui 5.061 terreni; le aziende confiscate ammontano a 2.172, con 319 nuove destinazioni nel solo 2023.
Con il passare degli anni, la confisca di prevenzione è stata estesa anche oltre la matrice mafiosa, includendo reati come corruzione, criminalità economica e terrorismo. Questa estensione, però, ha reso più complessa la ricerca di un filo logico unitario: non sempre è immediato distinguere tra un patrimonio effettivamente frutto di condotte pericolose e un'anomalia economica solo apparente. In questo quadro, la giurisprudenza ha avuto un ruolo fondamentale nel delineare criteri interpretativi più solidi, distinguendo tra pericolosità sociale "qualificata" e "generica", e rafforzando la centralità del contraddittorio. Inoltre, si è ribadito che la misura non richiede necessariamente l'attualità del pericolo, purché vi siano elementi concreti e attuali che rendano plausibile l'illegittima provenienza dei beni.
Accanto ai profili applicativi, resta aperta una questione di fondo: la natura giuridica della confisca di prevenzione. Stabilire se essa sia una misura penale o piuttosto una misura preventiva con tratti amministrativi/civili non è un problema teorico, perché incide su retroattività, garanzie costituzionali (art. 25 Cost.) e standard della Convenzione europea (artt. 6 e 7 CEDU). La Cassazione ha più volte sostenuto la natura preventiva e non penale, legittimando così l'uso dello strumento anche senza condanna definitiva; tuttavia, non mancano posizioni che sottolineano l'effetto sostanzialmente afflittivo della privazione patrimoniale. Anche la Corte EDU, pur ammettendo la compatibilità della confisca preventiva, insiste sul rispetto di garanzie robuste, specie quando l'effetto è definitivo e di grande impatto: proporzionalità, motivazione, possibilità di difesa effettiva.
Questa tensione tra efficacia e garanzie si riflette anche nel confronto con il diritto dell'Unione europea. La direttiva 2014/42/UE ha tracciato un quadro comune per congelamento e confisca dei proventi e degli strumenti del reato, spingendo gli Stati verso strumenti più incisivi ma anche verso standard minimi di tutela. In questa prospettiva, diventano centrali la prevedibilità delle regole, il rispetto del contraddittorio e la proporzionalità. Il dialogo con Strasburgo ha ulteriormente rafforzato questa impostazione: la Corte EDU ha più volte evidenziato che la sproporzione può essere un indizio, ma non deve trasformarsi in automatismo, e che le presunzioni non possono sostituire la prova quando l'incidenza sui diritti è particolarmente pesante.

IL PROCEDIMENTO DI APPLICAZIONE

L'azione di prevenzione ha una propria autonomia e il Codice Antimafia ne sancisce l'indipendenza rispetto al procedimento penale. La proposta di applicazione delle misure patrimoniali può provenire dal procuratore della Repubblica presso il tribunale del capoluogo del distretto in cui dimora il soggetto, dal

procuratore nazionale antimafia e antiterrorismo, dal questore o dal direttore della DIA. La legge prevede che questi soggetti operino di concerto per evitare duplicazioni e congestionare il sistema.
A supporto della proposta si possono svolgere indagini patrimoniali particolarmente estese. Gli accertamenti economici possono essere condotti con l'ausilio della Guardia di finanza o della Polizia giudiziaria e possono riguardare non solo il soggetto attenzionato, ma anche familiari (coniuge e figli) e conviventi degli ultimi cinque anni. Inoltre, le verifiche possono allargarsi a persone giuridiche, società, consorzi o associazioni quando emerga che, direttamente o indirettamente, i patrimoni risultano nella disponibilità del proposto. È anche possibile acquisire informazioni e documenti da Pubbliche amministrazioni, istituti di credito e imprese, con l'obiettivo di ricostruire in modo più preciso redditi, flussi e intestazioni.
Sulla base di questi elementi, il tribunale può disporre, anche d'ufficio, il sequestro dei beni di cui il soggetto può disporre direttamente o indirettamente quando il loro valore risulta sproporzionato rispetto al reddito o all'attività svolta, oppure quando vi siano sufficienti indizi che siano frutto di attività illecite o ne costituiscano reimpiego. Pur non essendo sempre esplicitamente previsto, il sequestro viene comunicato all'ANBSC. Trattandosi di misure che incidono su diritti costituzionalmente tutelati, come la proprietà privata e l'iniziativa economica, la logica è quella di evitare apprensioni indiscriminate e di mantenere l'intervento entro confini giustificati e controllabili.
Nel procedimento di prevenzione opera il principio del contraddittorio, ma la questione probatoria resta delicata. L'accusa deve dimostrare l'esistenza dei requisiti applicativi, cioè la sproporzione o la provenienza illecita dei beni; dall'altra parte, il proposto deve allegare elementi idonei a indebolire la tesi accusatoria. Nella prassi, il sistema può apparire come se richiedesse al proposto la dimostrazione della provenienza lecita, per superare una presunzione che grava su di lui. Le prove sono spesso cartolari e possono provenire anche da altri procedimenti penali, conclusi o pendenti, nonché dai precedenti del soggetto.
Il Codice Antimafia prevede infine che il tribunale disponga la confisca dei beni sequestrati quando la persona non riesce a giustificarne la legittima provenienza e risulta titolare o comunque disponibile (anche tramite interposta persona) di beni sproporzionati al reddito o all'attività economica, oppure quando i beni siano frutto di attività illecite o del loro reimpiego. In questo quadro si colloca anche una scelta normativa che il testo considera problematica: l'estensione delle misure patrimoniali anche al delitto di atti persecutori (stalking), reato che non presenta un nesso tipico con l'accumulazione di ricchezza. Per questo si è suggerito di interpretare la disposizione in modo restrittivo, limitando il sequestro ai beni che "agevolino la pericolosità".

LA GESTIONE STRAORDINARIA E TEMPORANEA DELL'IMPRESA: IL CASO EXPO

Accanto alla confisca in senso stretto, il legislatore ha costruito un insieme più ampio di strumenti per fronteggiare infiltrazioni criminali e fenomeni corruttivi nell'economia legale, soprattutto negli appalti pubblici. In questo contesto si colloca la disciplina del d.l. 90/2014 sulle misure straordinarie di gestione, sostegno e monitoraggio delle imprese, spesso indicata come "commissariamento prefettizio". La misura può essere attivata quando si procede per determinati delitti o quando emergono circostanze sintomatiche di condotte illecite riconducibili a un'impresa aggiudicataria di appalti pubblici.
La procedura prevede che il Presidente dell'ANAC informi il procuratore della Repubblica e, in presenza di gravi fatti, proponga al Prefetto competente una delle misure alternative: il rinnovo degli organi sociali sostituendo il soggetto coinvolto; la gestione straordinaria e temporanea limitata all'esecuzione del contratto, se l'impresa non si adegua; oppure la gestione diretta per completare l'opera. È prevista inoltre la possibilità di ordinare alla stazione appaltante che i pagamenti siano effettuati al netto dell'utile, da accantonare in un fondo non distribuibile e non pignorabile fino all'esito dei giudizi penali o di quelli relativi all'informazione antimafia interdittiva. Si tratta di uno strumento cautelare incisivo, ma con una caratteristica specifica: riguarda determinati contratti pubblici e non l'intera attività dell'impresa, ed è legato alla necessità che quei contratti vengano portati a compimento.

Il caso Expo rappresenta un esempio emblematico. Nel 2014 è stato disposto il commissariamento per la straordinaria e temporanea gestione della società di costruzioni Giuseppe Maltauro Spa in relazione ai lavori dell'appalto per le architetture di servizio del sito Expo 2015. La ratio esplicitata è chiara: impedire che le indagini penali sui fatti connessi alla gestione di appalti si traducano in un blocco di opere pubbliche ritenute vitali per il Paese e, allo stesso tempo, evitare che il completamento delle opere avvantaggi chi ha ottenuto l'appalto in modo illecito, consentendogli di trattenere utili e ricavi.

I requisiti richiamati sono due: la presenza di elementi da cui emerga che l'appalto è stato aggiudicato con attività illecite e la valutazione della gravità del fatto per scegliere quale misura applicare. Un aspetto peculiare è che il Prefetto mantiene un autonomo potere di accertamento e non è vincolato in modo automatico a quanto espresso dal Presidente ANAC, introducendo un ulteriore livello di controllo. Nel caso specifico, si è ritenuto di dover applicare la misura più grave perché dagli atti era emerso che l'appalto era stato ottenuto per vie illecite e l'amministratore era stato sottoposto a custodia cautelare in carcere (anche per turbata libertà degli incanti in relazione alla gara). L'incidenza su diritti costituzionali, come la libertà d'impresa, viene giustificata dalla gravità dei fatti, dalla tendenziale serialità delle condotte e dall'importanza dell'appalto legato a un evento di rilevanza nazionale.

La procedura di destinazione e le strategie di riutilizzo dei beni confiscati

RUOLO DELL'ANBSC

L'Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC), ente prefettizio, svolge un ruolo centrale nel sistema di gestione dei patrimoni sottratti alle mafie. Il suo compito principale è garantire la corretta amministrazione dei beni e, soprattutto, la loro destinazione a finalità istituzionali e sociali.
Nel corso del tempo, l'intervento dell'Agenzia è stato progressivamente spostato in avanti nel procedimento: se inizialmente operava già nella fase del sequestro, oggi agisce prevalentemente dopo la confisca di secondo grado. Tale scelta, legata anche alla limitatezza delle risorse disponibili rispetto all'elevato numero di beni, ha sollevato alcune criticità, in quanto può ridurre le possibilità di una programmazione anticipata. Tuttavia, l'ANBSC continua a svolgere un ruolo di supporto all'autorità giudiziaria anche nelle fasi precedenti, collaborando per individuare le migliori prospettive di utilizzo dei beni.
Un profilo essenziale dell'attività dell'Agenzia riguarda la trasparenza. Essa è tenuta a pubblicare sul proprio sito l'elenco dei beni immobili confiscati entro un mese dalla confisca di secondo grado, facilitando così l'accesso alle informazioni da parte dei soggetti interessati. Ulteriori garanzie sono assicurate attraverso accordi con l'autorità giudiziaria per la rotazione degli amministratori e la coerenza tra competenze professionali e caratteristiche dei beni, oltre che mediante obblighi di pubblicità sui compensi. Dal punto di vista organizzativo, l'ANBSC è un ente pubblico dotato di autonomia organizzativa e contabile, sottoposto alla vigilanza del Ministro dell'Interno e al controllo della Corte dei conti. I suoi organi – tra cui il Direttore e il Consiglio direttivo – hanno durata quadriennale e sono rinnovabili una sola volta. Il Direttore rappresenta legalmente l'Agenzia e ne coordina l'attività, riferendo periodicamente ai Ministeri competenti.
L'azione dell'ANBSC si sviluppa anche a livello territoriale, grazie ai nuclei istituiti presso le prefetture, che curano la mappatura dei beni, la verifica dei dati, l'individuazione delle criticità e il supporto alla fase di destinazione, favorendo il dialogo con gli enti istituzionali. L'Agenzia opera, inoltre, in collaborazione con altri soggetti pubblici, in particolare con l'Agenzia del demanio e con le amministrazioni centrali dello Stato, mediante apposite convenzioni.
In definitiva, l'ANBSC accompagna il bene confiscato lungo tutto il suo ciclo di vita, dalla gestione iniziale fino alla destinazione e al successivo monitoraggio. In questo modo, la confisca può tradursi in una reale restituzione alla collettività e in uno strumento concreto di rafforzamento della legalità.

LA DESTINAZIONE: DATI, CRITICITÀ E PROSPETTIVE DI RIUTILIZZO

La procedura di destinazione rappresenta la fase conclusiva e più delicata del percorso di sottrazione dei beni alla criminalità organizzata. Con la confisca definitiva di prevenzione, i beni vengono devoluti allo Stato, liberi da oneri e pesi, e possono essere reinseriti nel circuito legale, acquisendo una nuova funzione economica e sociale. Il procedimento di destinazione è gestito dall'ANBSC mediante delibera del Consiglio direttivo, sulla base di una relazione estimativa redatta in fase di amministrazione, e deve essere adottato entro novanta giorni dalla confisca definitiva, salvo proroghe nei casi più complessi.
La destinazione varia in base alla tipologia del bene. I beni immobili possono essere mantenuti nel patrimonio dello Stato per finalità di giustizia, ordine pubblico, protezione civile o altri usi istituzionali, oppure trasferiti agli Enti territoriali per scopi istituzionali, sociali ed economici. In questa seconda ipotesi,

gli Enti locali possono gestire direttamente il bene o concederlo gratuitamente ad associazioni, Enti del Terzo settore, cooperative o comunità, vincolando l'utilizzo a finalità sociali. Qualora non sia possibile il trasferimento agli Enti territoriali, l'ANBSC può disporre l'assegnazione diretta a enti o associazioni con chiara finalità sociale. Solo nei casi in cui non sia praticabile una destinazione di interesse pubblico, o per soddisfare esigenze risarcitorie e creditorie, si procede alla vendita.

I dati al 31 dicembre 2023 mostrano che i beni immobili destinati sono circa 23.658, con una forte concentrazione territoriale: Sicilia (38,36%), Campania (16,36%) e Calabria (14,36%). L'81% dei beni risulta trasferito agli Enti territoriali, il 13% mantenuto nel patrimonio dello Stato e una quota residuale venduta. Rispetto al 2022, il numero di beni destinati è cresciuto del 34,03%, segnale di un rafforzamento dell'attività di destinazione. Attualmente, l'ANBSC propone circa 1.645 beni destinabili in 15 regioni, di cui oltre il 40% localizzati in Sicilia. Nel complesso, circa il 40,73% dei beni destinabili si trova nelle Isole, il 39,39% nel Mezzogiorno, il 18,73% nel Nord e solo l'1,03% nel Centro Italia. Il dato siciliano, da solo, supera quello dell'intero Mezzogiorno, evidenziando una concentrazione che riflette sia l'elevato numero di confische sia le difficoltà operative nella restituzione tempestiva dei beni alla collettività.

Per quanto riguarda i beni mobili, essi possono essere utilizzati dall'Agenzia per finalità istituzionali o destinati ad altri enti pubblici; alcuni mezzi, come autocarri o macchine operatrici, sono prioritariamente assegnati ai Vigili del fuoco. In mancanza di una destinazione pubblica, si procede alla vendita. I beni aziendali, invece, pongono le criticità più rilevanti. Le aziende confiscate possono essere affittate, vendute o liquidate; solo in casi limitati riescono a rimanere operative e a reinserirsi nel mercato legale.

I dati più recenti confermano un quadro complesso. Al 31 dicembre 2023 le aziende definitivamente confiscate e destinate sono 2.172, concentrate soprattutto nei settori delle costruzioni e del commercio. Circa il 95% delle aziende confiscate viene posto in liquidazione, mentre solo una quota residuale – intorno al 5% – riesce a sopravvivere nel mercato legale. Questo fenomeno è spesso definito "shock di legalità": imprese che prima operavano grazie a pratiche illecite, contabili o retributive, non riescono a sostenere i costi della legalità una volta sottratte alla gestione criminale. Al 22 dicembre 2024, le imprese confiscate definitivamente risultano circa 3.422: il 64,9% sono società di capitali, il 21,36% imprese individuali e il 13,56% società di persone. Quanto allo stato di attività, il 33% risulta cessato, il 35,35% attivo, il 23,32% sottoposto a procedure concorsuali e l'8,11% inattivo.

L'analisi territoriale evidenzia forti squilibri. La Sicilia è la regione con il maggior numero di imprese confiscate (circa 1.045), seguita da Campania (571), Lazio (533), Calabria (417), Lombardia (280) e Puglia (211). Solo in Sicilia si registra una prevalenza significativa di imprese attive rispetto a quelle cessate; nelle altre regioni, sia del Nord sia del Sud, il numero delle imprese cessate tende a superare quello delle attive, in particolare tra le società di capitali. Questo dato conferma la necessità di politiche nazionali di sostegno e valorizzazione, capaci di incidere strutturalmente sul destino delle aziende confiscate.

Le criticità principali riguardano la natura stessa di molte imprese confiscate, spesso create unicamente per finalità di riciclaggio o di mascheramento di attività illecite. In questi casi, come osservato anche dalla Corte dei conti, il risanamento risulta difficilmente praticabile e la liquidazione appare l'unica soluzione per tutelare la concorrenza lecita. Tuttavia, per le aziende che presentano potenzialità produttive, è essenziale valutare, fin dalla fase del sequestro, le concrete possibilità di continuità, riducendo i tempi decisionali e sostenendo la gestione transitoria.

Un tema centrale è quello dei lavoratori. Le aziende sequestrate o confiscate incontrano maggiori difficoltà nell'accesso al credito, registrano un aumento dei costi di gestione e subiscono una perdita di competitività che si riflette direttamente sull'occupazione. Nonostante alcuni interventi normativi, il rischio di perdita del posto di lavoro resta elevato, rendendo necessaria una maggiore integrazione tra politiche di legalità e politiche del lavoro.

Negli ultimi anni, sono stati introdotti strumenti di sostegno economico. Lo Stato ha stanziato circa 48 milioni di euro in agevolazioni, sotto forma di finanziamenti a tasso zero, destinati alle imprese sequestrate o confiscate, alle cooperative assegnatarie e alle imprese che acquistano o affittano aziende confiscate. A ciò si aggiungono risorse specifiche per le PMI siciliane. Tali misure mirano a colmare le difficoltà di accesso al credito e a sostenere investimenti produttivi e processi di riorganizzazione aziendale.

In questa direzione si colloca anche l'accordo interistituzionale tra ANBSC, Ministero delle Imprese e del Made in Italy e CNEL, volto a promuovere strategie integrate di valorizzazione delle aziende confiscate, anche attraverso il coinvolgimento delle Regioni e delle Camere di commercio. L'obiettivo è favorire modelli di gestione sostenibili, tutelare i livelli occupazionali e affrontare consapevolmente i cosiddetti "costi della legalità".

In conclusione, la destinazione dei beni confiscati non è un passaggio automatico, ma un processo complesso che richiede progettualità, risorse e coordinamento istituzionale. Solo attraverso un approccio integrato, che unisca trasparenza, sostegno economico e coinvolgimento dei territori, la confisca può trasformarsi in un reale strumento di rigenerazione sociale ed economica e in una restituzione concreta alla collettività.

ESEMPI VIRTUOSI DI VALORIZZAZIONE DEI BENI CONFISCATI. IL PANORAMA REGIONALE

Per comprendere come il riutilizzo dei beni confiscati possa tradursi in risultati concreti, è utile guardare ad alcune Regioni che, per numero di beni e intensità del fenomeno, hanno sviluppato strumenti e pratiche di valorizzazione più strutturate.
In Sicilia, dove risultano circa 7.797 beni destinati (fonte ANBSC), la Regione ha definito una Strategia regionale per la valorizzazione dei beni confiscati (2024), con l'obiettivo di garantire l'uso effettivo sia dei beni immobili sia di quelli aziendali. La logica è quella di rafforzare la cooperazione tra gli attori istituzionali coinvolti nella destinazione e di sostenere politiche capaci di trasformare i beni sottratti alle mafie in risorse per lo sviluppo locale, anche favorendo il reinserimento delle imprese nel mercato legale. In questo quadro si inserisce l'esperienza della Masseria Verbumcaudo a Polizzi Generosa: bene confiscato e acquisito dalla Regione, è gestito dal 2019 dalla cooperativa sociale Verbumcaudo. Il progetto di riqualificazione è sostenuto dal PNRR – Missione 5, con un finanziamento regionale di oltre 5 milioni di euro; secondo il comunicato regionale, i lavori «avranno una durata complessiva di 650 giorni e puntano a restituire dignità, funzioni e lavoro in un'area segnata dalla presenza mafiosa».
In Campania, l'impostazione valorizza soprattutto il coordinamento istituzionale. La Regione ha siglato un accordo con l'ANBSC per rendere più efficace la politica di riuso, recupero e rigenerazione urbana, includendo anche la possibilità di collocare nei beni confiscati presìdi delle Forze di Polizia e dei Vigili del Fuoco. L'accordo prevede impegni concreti: la Regione si orienta verso una programmazione condivisa, la promozione presso gli Enti locali e il sostegno finanziario delle iniziative; l'ANBSC, dal canto suo, garantisce un accesso più ampio alla propria piattaforma gestionale e la condivisione di informazioni su destinazione, stato d'uso e beni in gestione, oltre al coinvolgimento della Regione nei sopralluoghi e nelle attività istruttorie. Un elemento distintivo del modello campano è anche il ruolo della Fondazione Pol.iS, che ha contribuito a consolidare la governance del riutilizzo e delle politiche di sostegno alle vittime innocenti. Tra le esperienze richiamate, la "Bottega dei Sapori e dei Saperi della legalità" (sensibilizzazione e promozione del riuso sociale) e il progetto "sipuòfare", che mette in rete produzioni e servizi realizzati in beni sottratti alla criminalità, rendendoli visibili e riconoscibili per la comunità.
In Puglia, l'azione regionale si traduce in strumenti finanziari dedicati. Con l'avviso pubblico "Puglia Beni Comuni" (2025) la Giunta regionale ha stanziato 11 milioni di euro per progetti di riqualificazione culturale, urbana e sociale di beni immobili confiscati e trasferiti al patrimonio indisponibile dei Comuni. La misura rientra nella Sub-Azione 8.2.2 del PR Puglia FESR-FSE+ 2021-2027 e mira a sostenere iniziative orientate a inclusione sociale e sviluppo locale, creando spazi di comunità e servizi accessibili. Le attività possono includere produzione di beni o servizi senza scopo di lucro per fasce fragili, fino a iniziative come orti urbani e didattici. È prevista una sola proposta per soggetto su un unico bene, con contributi tra 250.000 euro e 1.000.000 euro.
In Lombardia, l'approccio si concentra sul supporto tecnico e organizzativo agli enti che devono gestire i beni. La Regione ha promosso lo "Sportello di assistenza Beni Confiscati", in collaborazione con ANCI Lombardia, per accompagnare Enti locali e non profit lungo tutto il percorso: dalle richieste di assegnazione fino al monitoraggio successivo. Il servizio offre assistenza gratuita su tre livelli, dal supporto informativo di base fino al coinvolgimento di esperti e, nei casi più complessi, di soggetti istituzionali terzi. A sostegno di questa strategia sono stati stanziati circa 5 milioni di euro per il triennio 2025-2027, valorizzando non solo l'utilità pratica del recupero, ma anche il suo significato simbolico di presenza dello Stato sul territorio.
Nel complesso, questi esempi mostrano come la valorizzazione efficace richieda una combinazione di strategia regionale, coordinamento con l'ANBSC, finanziamenti dedicati e strutture di supporto agli enti gestori. Quando questi elementi si integrano, il riuso dei beni confiscati smette di essere un adempimento formale e diventa un vero strumento di rigenerazione sociale e territoriale.

LA COLLABORAZIONE TRA L'ANBSC E L'AGENZIA DEL DEMANIO

Nel marzo 2025 l'ANBSC ha stipulato una convenzione con l'Agenzia del Demanio per rafforzare la destinazione, il riuso e la valorizzazione dei beni immobili definitivamente confiscati. L'accordo mira a rendere più efficace la restituzione dei beni alla collettività, favorendone il reinserimento nei contesti socioeconomici dei territori colpiti dalla criminalità.
La collaborazione si fonda sulle competenze tecniche dell'Agenzia del Demanio in materia immobiliare, utili per migliorare la conoscenza dei beni, agevolare la regolarità urbanistico-edilizia e supportare la verifica dell'idoneità degli immobili a usi istituzionali. Il Demanio fornisce inoltre assistenza nella predisposizione della documentazione tecnica e nello sviluppo di progetti di riuso, in particolare per finalità di edilizia sociale e universitaria.
L'intesa prevede infine un supporto specifico per gli immobili non ancora destinati, al fine di individuare soluzioni progettuali che ne consentano una valorizzazione più rapida ed efficace, rafforzando così l'azione complessiva dell'ANBSC.

QUANDO LE ISTITUZIONI DIALOGANO: L'ACCORDO TRA L'ANBSC E IL MASAF

Nel 2024 l'ANBSC e il MASAF hanno siglato un accordo finalizzato al riutilizzo produttivo e sociale dei terreni agricoli confiscati alla criminalità organizzata, destinandoli in particolare a giovani imprenditori agricoli. L'iniziativa si inserisce in una strategia più ampia di valorizzazione dei beni confiscati e di rilancio delle politiche agricole, coinvolgendo un patrimonio stimato in circa 9.000 terreni, di cui oltre 1.400 messi inizialmente a disposizione dal Ministero attraverso Ismea.
I terreni vengono concessi con canone agevolato a giovani agricoltori, startupper e società agricole composte in prevalenza da under 40, selezionati mediante bandi pubblici. I ricavi derivanti dalle concessioni confluiscono nel bilancio del MASAF e sono destinati all'acquisto di derrate alimentari per soggetti indigenti, rafforzando così la finalità redistributiva dell'intervento. Le concessioni hanno durata triennale rinnovabile e sono soggette a monitoraggio tecnico-amministrativo, oltre che al rispetto di rigorosi requisiti antimafia.
L'accordo non si limita alla sola dimensione produttiva, ma integra esplicitamente obiettivi sociali e formativi: sui terreni assegnati devono essere promosse iniziative di inclusione, divulgazione e partecipazione comunitaria. In questo modo, il bene confiscato si trasforma da simbolo del potere criminale in leva di sviluppo sostenibile, occupazione giovanile e coesione territoriale.
Dal punto di vista istituzionale, l'intesa rappresenta un esempio significativo di governance multilivello, basata sulla collaborazione tra ANBSC, MASAF e Ismea, capace di superare frammentazioni operative e di rendere più efficiente il riutilizzo dei beni confiscati. Nel complesso, l'accordo si colloca in una visione di economia civile, in cui legalità, sviluppo e solidarietà convergono, dimostrando come il contrasto patrimoniale possa tradursi in opportunità concrete per i territori.

SPESE DI GESTIONE E INVESTIMENTI PER IL REIMPIEGO DEI BENI

Il riutilizzo effettivo dei beni confiscati presuppone un adeguato sistema di copertura delle spese di gestione e un insieme strutturato di investimenti pubblici. Le spese necessarie alla conservazione e all'amministrazione dei beni sono, in via prioritaria, sostenute mediante le somme disponibili nel procedimento, ossia i proventi sequestrati o confiscati. Qualora tali risorse non siano sufficienti, le spese vengono anticipate dallo Stato, con la possibilità di recupero nei confronti del titolare del bene nel caso in cui il sequestro o la confisca vengano successivamente revocati.
Sul piano degli investimenti, un primo intervento significativo risale alla Legge di stabilità del 2016, che ha stanziato cinque milioni di euro per il triennio 2016-2018 al fine di rafforzare le funzionalità dell'ANBSC. A ciò si sono aggiunti contributi di origine sovranazionale, in particolare nell'ambito della programmazione dei fondi europei 2014-2020, che hanno consentito di migliorare i sistemi di controllo, ottimizzare la gestione di alcune categorie di beni e potenziare il monitoraggio sull'utilizzo dei beni assegnati.
Un ulteriore quadro di riferimento è rappresentato dalla Strategia nazionale per la valorizzazione dei beni confiscati attraverso le politiche di coesione, che sottolinea la necessità di ricorrere a forme di sostegno finanziario pubblico e privato, individuando una pluralità di fonti: dalle risorse ordinarie dei bilanci statali e territoriali ai fondi strutturali europei, dal Fondo Sviluppo e Coesione al FEASR, fino ai programmi complementari e ai contributi di fondazioni, associazioni e soggetti privati.

Il rafforzamento dell'assetto organizzativo dell'ANBSC è stato sostenuto anche da interventi normativi successivi, tra cui il Dpr 118/2018, relativo all'organizzazione e alle risorse umane dell'Agenzia, e il d.l. 113/2018, che ha inciso sul suo funzionamento. In questo contesto si colloca anche la disciplina della vendita dei beni immobili confiscati nei casi di gestione particolarmente complessa: i proventi confluiscono nel Fondo Unico Giustizia e vengono successivamente redistribuiti, nella misura del 40% ai Ministeri dell'Interno e della Giustizia e del 20% all'ANBSC.
Infine, con la legge 160/2019 è stato previsto uno stanziamento annuo di 5.280.620 euro a favore dell'ANBSC per il triennio 2020-2022, a conferma della crescente consapevolezza che il successo del sistema dei beni confiscati dipende non solo dalla sottrazione dei patrimoni illeciti, ma anche dalla disponibilità di risorse adeguate per garantirne una gestione efficace e un reale reimpiego a beneficio della collettività.

Analisi dei dati

La presente analisi si focalizza sul fenomeno dei beni confiscati in Italia, attraverso un'indagine statistica e quantitativa. In primo luogo, si presenterà un'analisi descrittiva dei beni confiscati, distinguendo i beni immobili dalle aziende, e i beni amministrati da quelli già destinati.
Quanto agli immobili, verranno analizzati i dati relativi a ciascuna Regione e a seguire la distinzione per aree geografiche. Quanto alle aziende, verranno analizzati i dati relativi alla geolocalizzazione del fenomeno, nonché quelli relativi alle attività produttive maggiormente rappresentate e quelli relativi alle tipologie di destinazione censite dei database ANBSC.
Infine, si tenterà di fornire una risposta a una domanda piuttosto complessa: qual è il valore dei beni attualmente gestiti dall'ANBSC, e qual è il costo delle inefficienze di natura normativa, organizzativa e gestionale che caratterizzano l'attività dell'Agenzia?
La risposta a tale domanda sarà fornita da tentativi di stima che possano concretizzare la portata delle criticità descritte in precedenza e fornire ai policy maker un primo elemento di riflessione per indirizzare le decisioni future sul tema.

NOTA METODOLOGICA

Ai fini dell'analisi presentata nei paragrafi seguenti, sono stati considerati i dati resi disponibili online dall'ANBSC. In particolare, sono stati acquisiti, elaborati e analizzati i dati presenti nella Piattaforma Unica delle Destinazioni. L'interpretazione di tali dati ha poggiato sulle numerose fonti ufficiali reperibili pubblicamente, quali ad esempio le pubblicazioni della Corte dei Conti, della Commissione Europea e di Transcrime.
È da sottolineare l'assenza di un dato certo, proveniente da fonti istituzionali, che fornisca una stima del valore totale dei beni confiscati. La presente analisi ha preso le mosse dalla fonte di dati immediatamente accessibile, ossia il Portale Beni Destinati Infoweb (https://benidestinati.anbsc.it/infoweb), mediante cui l'ANBSC rende disponibili i dati aggiornati relativi ai beni immobili e alle aziende alla data attuale della richiesta. Come fa notare la Corte dei Conti, le banche dati ANBSC non presentano carattere di piena affidabilità e completezza (Fonte: Corte dei Conti: Deliberazione 11 dicembre 2024, n. 92/2024/G). Tuttavia, costituiscono una fonte ufficiale sufficientemente ampia attorno a cui articolare le analisi relative a numerosità e valore dei cespiti confiscati.
Al 9/11/2025, data in cui è stato effettuato il download dei database, il Portale censiva 43.326 immobili e 4.836 aziende in stato di confisca.
In ragione di tali volumi, nonché delle numeriche di tutt'altra portata relative alle destinazioni dei beni mobili effettuate nel 2024 (poco oltre 2.500 cespiti, in base alla Relazione annuale ANBSC del 2024), si è deciso di analizzare i fenomeni economico-patrimoniali relativi agli immobili e alle aziende confiscate.
Infine, è necessario fornire brevi cenni in relazione al Fondo Unico Giustizia (FUG), il Fondo in cui confluiscono i proventi derivanti dai beni confiscati alla criminalità organizzata, unitamente ad altri cespiti quali titoli, valori di bollo, crediti e conti correnti ed assicurativi sottoposti a sequestro ovvero a confisca di prevenzione antimafia. Equitalia Giustizia, in base alla regolamentazione vigente, amministra il FUG e «rende disponibili all'ANBSC (…) le somme giacenti sui conti correnti intestati al FUG riferibili a compendi oggetto di confisca di prevenzione (…) o di sequestro o confisca penale, per il compimento di tutti gli atti di gestione consentiti dalla legge per la conservazione e l'amministrazione dei beni facenti parte dei

compendi medesimi (…)» (Fonti: Art. 61, comma 23, D.L. n. 112/2008, Art. 2, comma 1, D.L. n. 143/2008; Art. 5 del D.M. n. 127 del 2009; Corte dei Conti, Deliberazione 2 maggio 2023, n. 34/2023/G).
Pur costituendo la gestione del FUG un argomento di sicura rilevanza strategica e operativa, in ragione della disomogeneità di gestione rispetto ai processi riguardanti i beni confiscati, si è deciso di destinare ad altra occasione l'analisi delle implicazioni ad esso connesse.
Per le motivazioni sopra esposte, ai fini della stima dei valori dei beni confiscati sono stati considerati:

- Gli immobili amministrati al 9/11/2025. Si tratta di terreni e unità immobiliari correntemente nella disponibilità dell'ANBSC, per i quali la stessa Agenzia rende disponibili informazioni di particolare interesse (localizzazione geografica, tipologia, estensione in metri quadrati ovvero in ettari). Per la stima del valore di tali cespiti si è preso in considerazione l'Indice Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativo al primo semestre 2025. Tale Indice, pubblicato su base semestrale dall'Agenzia delle Entrate, fornisce informazioni granulari in relazione al valore degli immobili localizzati in ciascuna municipalità italiana oggetto di censimento. Alla data del 9/11/2025, l'Indice censiva oltre 157.000 valori di mercato per immobili localizzati in 7.885 Comuni. Tali valori sono stati ricondotti a ciascuno degli immobili nel perimetro di analisi.
- Gli immobili destinati al 9/11/2025. L'analisi si è concentrata sulla stima del valore di tali immobili mediante l'applicazione della stessa metodologia utilizzata per stimare il valore degli immobili amministrati. Inoltre, sulla base dei dati messi a disposizione dall'ANBSC, è stato possibile effettuare un'analisi dell'andamento cronologico delle destinazioni e della distribuzione del numero di destinazioni per tipologia di finalità.
- Le aziende amministrate al 9/11/2025. La quantificazione del valore economico-patrimoniale di tali cespiti è risultata piuttosto difficoltosa. Come reso pubblico dalla Corte dei Conti nella Deliberazione n. 34/2023/G), l'ANBSC, a specifico quesito, ha rilevato che «(…) non è possibile determinare un valore di mercato delle aziende attive, poiché gli unici dati disponibili sono quelli, non indicativi del prezzo di mercato, relativi ai valori di bilancio delle società, tenute ex lege all'approvazione di tale documento contabile». Inoltre, è risultato particolarmente complesso reperire dati ufficiali relativi ai valori economico-patrimoniali delle aziende in confisca definitiva. Per tali motivazioni, è stato necessario adottare un approccio euristico, basato su un set di dati di partenza affidabile, sebbene circoscritto, e finalizzato a desumere alcune grandezze fondamentali in grado di fornire una prima risposta alla domanda di ricerca. In considerazione della disponibilità di alcuni interessati dati di natura economico-patrimoniale pubblicati dall'Agenzia stessa e da Unioncamere, l'analisi ha preso in considerazione le 2.674 aziende in amministrazione alla data del 31/12/2020.

BENI IMMOBILI IN AMMINISTRAZIONE

Distribuzione territoriale degli immobili amministrati

Nel 2025 i beni immobili in amministrazione risultano 21.623 (con 39 cespiti privi di indicazione geografica, e dati potenzialmente sottostimati per il rinnovo della piattaforma Infoweb). La distribuzione regionale è molto concentrata: la Sicilia è nettamente la prima regione con 8.429 immobili (38,98%), seguita da Campania (2.886; 13,35%) e Lazio (2.874; 13,29%). Seguono, Calabria (1.660; 7,68%), Lombardia (1.324; 6,12%) e Puglia (1.073; 4,96%). Le altre regioni restano sotto le mille unità; ai livelli più bassi figurano Valle d'Aosta (9), Molise (11) e Trentino-Alto Adige (20).Il dato complessivo evidenzia un marcato sbilanciamento verso Isole e Mezzogiorno, con due eccezioni significative: il Lazio, che pur essendo regione del Centro presenta numeri paragonabili alla Campania, e la Lombardia, prima regione del Nord per numerosità di immobili amministrati. La concentrazione è confermata dal fatto che Sicilia, Campania e Lazio sommano 14.189 immobili, pari al 65,6% del totale, contro 7.434 nel resto d'Italia (34,4%).
Guardando alle aree geografiche, la quota maggiore di immobili amministrati si colloca nelle Isole (40,22%) e nel Sud (27,44%). Il Centro raggiunge 15,84%, quasi interamente trainato dal Lazio, mentre il Nord nel complesso (Nord-Ovest 11,32% + Nord-Est 5,18%) arriva a 16,49%: un valore leggermente superiore a quello del Centro, ma distribuito su un numero più ampio di regioni.

Stima del valore degli immobili amministrati

Per stimare il valore degli immobili amministrati dall'ANBSC è stata adottata una metodologia volta a rendere i dati il più possibile aderenti alla realtà, nonostante le significative lacune informative del database. In primo luogo, è stato necessario armonizzare le classificazioni dell'Agenzia delle Entrate (OMI) con quelle utilizzate dall'ANBSC, semplificando le tipologie immobiliari e uniformando le denominazioni territoriali. Successivamente, per ciascun Comune e tipologia di immobile è stato calcolato un valore medio di mercato sulla base delle quotazioni OMI di vendita, applicato poi ai singoli cespiti in funzione della metratura. Per i terreni agricoli, la stima è stata effettuata utilizzando i valori medi per ettaro elaborati dal CREA, differenziati per area geografica.
A causa della frammentarietà dei dati (assenza di metratura o di localizzazione per oltre 4.000 beni), si è fatto ricorso ad assunzioni prudenziali: agli immobili difficilmente classificabili o privi di informazioni essenziali è stato attribuito un valore medio stimato (circa 144.000 euro), mentre ai terreni senza estensione nota è stata assegnata una superficie media.
Sulla base di tali elaborazioni, al 9 novembre 2025 il valore complessivo stimato dei 21.662 immobili amministrati ammonta a 1,96 miliardi di euro. In termini di composizione:

- i terreni rappresentano la quota più numerosa (44,1%), ma incidono solo per l'11% del valore totale (216,7 milioni), con un valore medio contenuto;
- gli immobili abitativi e assimilabili (38,4%) costituiscono la principale componente economica, superando il 50% del valore complessivo (993,5 milioni);
- gli immobili a destinazione commerciale e industriale, pur incidendo meno sul piano numerico (12,1%), concentrano oltre il 30% del valore totale (591,1 milioni), grazie a valori unitari medi più elevati,

Un ulteriore elemento critico è l'anzianità media del portafoglio, pari a 13,1 anni. Assumendo in via prudenziale un ciclo di vita dei fabbricati di 100 anni, ogni ciclo di destinazione comporterebbe un depauperamento del patrimonio stimato in circa il 13%, pari a 254 milioni di euro complessivi (circa 19,5 milioni annui), dovuto a obsolescenza strutturale e funzionale. A tali perdite si sommano gli oneri di manutenzione, stimati in circa 5 milioni di euro l'anno, portando il costo economico complessivo della mancata o ritardata valorizzazione a oltre 24 milioni di euro annui.

Un'analisi a campione: la stima dei valori dei terreni agricoli destinabili dall'ANBSC

L'analisi a campione riguarda solo i terreni agricoli "destinabili", ossia quelli per i quali si è conclusa positivamente la verifica dei creditori di buona fede, un procedimento che richiede mediamente almeno 18 mesi. L'obiettivo è valutare consistenza, valore economico e grado di attrattività dei terreni messi a disposizione dall'ANBSC, evidenziando il divario tra offerta e manifestazioni di interesse.
Il campione considerato conferma una forte concentrazione territoriale nel Mezzogiorno. In Campania risultano 322 beni destinabili, di cui 45 terreni agricoli: le stime disponibili (25 terreni) ammontano a circa 728mila euro, senza alcuna manifestazione d'interesse. In Puglia i terreni agricoli sono 112 su 217 beni (oltre il 50%), con un valore stimato di circa 1,09 milioni di euro; anche qui non si registrano interessi. In Calabria i terreni rappresentano circa il 56% dei beni destinabili (61 su 109), per un valore complessivo di 673mila euro, mentre nel Lazio incidono per il 26,5% (27 su 102), con un valore stimato di 275mila euro. In Lombardia, infine, i terreni agricoli sono marginali (5 su 63, pari all'8%), per un valore di circa 67mila euro. In nessuna delle regioni analizzate risultano manifestazioni d'interesse per questa tipologia di beni.
I dati mostrano dunque che, pur in presenza di valori economici non trascurabili, i terreni agricoli restano i beni più difficili da destinare. Essi sono spesso percepiti dagli Enti territoriali come oneri gestionali piuttosto che come opportunità di sviluppo, soprattutto per i costi di recupero e manutenzione. Ne deriva un evidente scollamento tra la disponibilità dei beni e la loro effettiva valorizzazione.
Pur registrandosi un incremento delle iniziative di riuso, i livelli di destinazione rimangono ancora insoddisfacenti. In questa direzione si colloca l'accordo del 2024 con il MASAF, che ha coinvolto 1.410 terreni inoptati in 16 regioni, con l'obiettivo di favorire l'imprenditoria giovanile e progetti a contenuto sociale. Il percorso di valorizzazione, quindi, resta complesso ma mostra segnali iniziali di evoluzione.

Stima del valore degli immobili destinati

Nel 2025 i beni immobili destinati ammontano a 21.664 unità, con una distribuzione territoriale fortemente concentrata. La Sicilia è la regione con il numero più elevato (8.141 beni, 37,6%), seguita da Campania (3.584) e Calabria (3.373). Queste tre regioni concentrano circa il 70% di tutti i beni destinati a livello nazionale. Numeri rilevanti si registrano anche in Lombardia (1.893) e Puglia (1.795). Colpisce invece il dato del Lazio, che a fronte di un alto numero di immobili in amministrazione presenta un numero relativamente basso di beni destinati (1.034), probabilmente a causa di criticità procedurali, scarsa attrattività dei beni e vincoli legati ai creditori di buona fede.
Dal punto di vista geografico, la quota maggiore dei beni destinati è localizzata nel Sud (41,24%), seguita dalle Isole (38,32%). Il Nord nel complesso incide solo per il 14,1%, mentre il Centro Italia risente fortemente del rallentamento laziale. Ciò conferma uno squilibrio territoriale marcato, analogo – ma non identico – a quello osservato per i beni in amministrazione.
La stima del valore economico degli immobili destinati, al 9 novembre 2025, è pari a 2,71 miliardi di euro. La tipologia prevalente è costituita dagli immobili a uso abitativo e assimilabili (53% del totale), che rappresentano anche la quota di valore più elevata (oltre 2,1 miliardi di euro). Gli immobili commerciali e industriali sono numericamente più limitati (9%) e valgono complessivamente 311 milioni di euro, mentre i terreni, pur rappresentando oltre un terzo dei beni destinati (34,5%), hanno un valore complessivo modesto (90 milioni di euro), con un valore medio unitario molto basso. Questo conferma la maggiore attrattività degli immobili abitativi, più facilmente riutilizzabili, rispetto a terreni e cespiti produttivi che richiedono investimenti elevati.
Quanto alle modalità di destinazione, la stragrande maggioranza degli immobili è trasferita al patrimonio degli Enti territoriali (84% in termini numerici e 73,7% in termini di valore). Il mantenimento al patrimonio dello Stato riguarda una quota più limitata (circa il 10%), mentre la vendita e la demolizione restano residuali. Ne emerge con chiarezza il ruolo centrale degli Enti locali nella valorizzazione dei beni confiscati, ruolo che però necessita di adeguato supporto tecnico, finanziario e organizzativo.
L'analisi temporale mostra che, dal 2013 in poi, l'ANBSC è entrata a regime, ma con un andamento discontinuo delle destinazioni, con picchi nel 2017-2018. La Corte dei Conti ha riconosciuto i progressi compiuti, ma ha ribadito la persistenza di criticità legate alla durata dei procedimenti e alla scarsità di risorse per la rifunzionalizzazione dei beni.
Complessivamente, sommando immobili in amministrazione e destinati, il valore stimato dei beni confiscati in Italia raggiunge circa 4,66 miliardi di euro. Anche sotto il profilo economico la concentrazione è elevatissima: Sicilia e Campania, da sole, rappresentano circa il 50% del valore complessivo, pari a oltre 2,3 miliardi di euro. Questo dato conferma che la valorizzazione dei beni confiscati non è solo una questione di legalità, ma anche una leva strategica di grande rilievo economico e territoriale, che richiede politiche coordinate, capacità amministrativa e una governance multilivello efficace.

Immobili destinati al patrimonio pubblico. Spunti di riflessione

Dagli anni Novanta il legislatore ha più volte tentato di valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, trasformandolo da fonte di costi a risorsa strategica per entrate e servizi. Tuttavia, i risultati sono stati spesso limitati a causa di criticità strutturali, tra cui incertezze normative, carenze di competenze tecniche, debolezza della governance locale e resistenze culturali a una gestione più manageriale.
In questo contesto si inserisce la destinazione dei beni immobili confiscati, che confluiscono prevalentemente nel patrimonio pubblico. Secondo le analisi Eurispes, pur restando centrale il rafforzamento della capacità amministrativa dell'ANBSC, la valorizzazione di tali cespiti richiede una reingegnerizzazione dei processi di ablazione e destinazione, introducendo strumenti innovativi come l'affidamento anticipato per prevenire il degrado, partenariati con Enti locali, Terzo settore e imprese sociali, nonché un maggiore sforzo di comunicazione sulle opportunità di finanziamento disponibili.
Queste proposte implicano in parte interventi normativi di livello centrale e un cambio di paradigma verso logiche di efficienza, responsabilità e sostenibilità economico-finanziaria. Il successo di tale approccio dipende da una partecipazione attiva e coordinata di tutti gli stakeholder istituzionali, incluso il legislatore, accompagnata da una visione strategica condivisa e da un'adeguata mobilitazione delle risorse.

AZIENDE IN AMMINISTRAZIONE

L'analisi delle aziende confiscate in amministrazione mostra una forte concentrazione territoriale nel Centro-Sud e nelle Isole, in linea con quanto rilevato per gli immobili. Su 3.113 aziende censite al 2025, Sicilia (30,7%), Campania (16,5%), Lazio (16,2%) e Calabria (10,4%) concentrano oltre il 63% del totale, mentre al Nord emerge soprattutto la Lombardia. In alcune regioni (Valle d'Aosta, Basilicata, Trentino-Alto Adige) il fenomeno è pressoché assente.
La ripartizione per aree geografiche conferma lo sbilanciamento: il Sud ospita il 32,7% delle aziende e le Isole il 31,4%, a fronte di un Nord complessivamente fermo al 16,6%. Il solo dato siciliano è quasi equivalente a quello dell'intero Mezzogiorno, segnalando un'elevata concentrazione territoriale.
Dal punto di vista settoriale, le aziende amministrate si collocano prevalentemente in pochi comparti: costruzioni (23%), commercio e riparazione di veicoli (20,5%), immobiliare (11,4%), alloggio e ristorazione (11%). Questi quattro settori da soli rappresentano oltre due terzi del totale, coerentemente con la letteratura che individua in tali àmbiti i principali canali di riciclaggio della criminalità organizzata. Restano marginali, seppur presenti, settori più innovativi come giochi e scommesse, rifiuti, energie rinnovabili e servizi sociali.
Sul piano economico, la stima del valore delle aziende in amministrazione evidenzia un quadro critico ma non privo di potenzialità. Nel 2020, solo una quota molto ridotta di imprese ha continuato a operare: 138 aziende hanno generato complessivamente 112 milioni di euro di fatturato, fortemente concentrato in poche realtà di grandi dimensioni. Assumendo in via prudenziale che solo il 5% delle altre aziende abbia mantenuto una limitata operatività, il fatturato complessivo stimato raggiunge circa 123 milioni di euro annui.
In termini occupazionali, dai dati ANBSC emerge che 300 aziende attive hanno impiegato circa 3.000 addetti; su base potenziale, un adeguato sostegno pubblico e privato potrebbe consentire alle aziende amministrate di arrivare a circa 31.000 occupati. In prospettiva, se l'ANBSC riuscisse a reinserire nel mercato anche solo un ulteriore 20% delle imprese amministrate, il recupero economico potrebbe tradursi in oltre 45 milioni di euro di fatturato annuo aggiuntivo, confermando come il rilancio selettivo delle aziende confiscate rappresenti una leva economica e sociale di rilievo, oltre che uno strumento di contrasto patrimoniale alla criminalità organizzata.

AZIENDE DESTINATE

L'analisi delle aziende definitivamente destinate al 9 novembre 2025 evidenzia una distribuzione territoriale fortemente sbilanciata verso il Centro-Sud e le Isole, in continuità con quanto osservato per le aziende in amministrazione. Su 1.723 aziende censite, la Sicilia concentra la quota più elevata (circa 31%), seguita da Campania (20,3%), Lazio (15,1%) e Calabria (12%). Nel Nord, solo la Lombardia presenta numeri rilevanti, mentre in diverse regioni (Friuli-Venezia Giulia, Valle d'Aosta, Molise) non risultano aziende destinate.
La lettura per aree geografiche rafforza il quadro: il Sud raccoglie il 39% delle aziende destinate e le Isole il 31,5%, a fronte di un Nord che si ferma complessivamente a circa il 13%. La sola Sicilia registra un numero di aziende destinate paragonabile a quello di numerose regioni messe insieme, confermando un'elevata concentrazione territoriale del fenomeno.
Particolarmente significativo è il dato relativo alla tipologia di destinazione. Escludendo le aziende per cui l'informazione non è disponibile, emerge che oltre il 95% delle imprese destinate è stato avviato alla liquidazione. Ciò riflette la condizione strutturale di molte aziende confiscate, spesso prive di autonomia patrimoniale, fortemente indebitate o create con finalità meramente strumentali al riciclaggio di capitali illeciti. In tali casi, la liquidazione rappresenta non solo una scelta obbligata, ma anche uno strumento per ristabilire condizioni di correttezza e concorrenza nel mercato.
Le altre forme di destinazione risultano residuali e riguardano soprattutto la vendita, mentre affitto, cessione gratuita e demolizione sono marginali. Proprio per le ipotesi di vendita, è stato rafforzato il presidio di legalità attraverso la collaborazione tra ANBSC e Direzione Nazionale Antimafia, finalizzata a verificare l'affidabilità dei potenziali acquirenti o conduttori.
Nel complesso, i dati mostrano come la destinazione delle aziende confiscate resti un ambito fortemente critico: la liquidazione costituisce l'esito prevalente, mentre i casi di effettivo riutilizzo produttivo restano limitati, confermando la necessità di interventi mirati e selettivi per sostenere solo quelle realtà che presentino concrete possibilità di permanenza nel mercato legale.

COSTI DI GESTIONE DEI BENI CONFISCATI

L'analisi dei costi di gestione dei beni confiscati nel 2024, sulla base dei dati ANBSC, evidenzia un onere economico complessivo pari a circa 7,6 milioni di euro annui. La voce di spesa più rilevante riguarda i beni immobili, che assorbono oltre il 60% del totale (tra 4 e 5 milioni di euro), a causa soprattutto degli elevati costi di custodia, manutenzione e gestione tecnica, aggravati dal fatto che circa la metà dei beni presenta problematiche tecniche o giuridiche che rallentano la destinazione.
I beni mobili incidono per circa il 13% della spesa complessiva (circa 1 milione di euro). In questo caso, le principali criticità derivano dai costi di deposito e dalla lunga giacenza nei depositi giudiziari; per ridurre l'impatto economico, nel 2024 l'Agenzia ha avviato programmi di rottamazione massiva.
Le aziende confiscate rappresentano circa il 22% dei costi complessivi (tra 1,5 e 2 milioni di euro), legati prevalentemente alle spese per coadiutori, gestione finanziaria e procedure di liquidazione. La maggior parte delle aziende risulta infatti destinata alla liquidazione, con un impatto diretto sui costi di gestione.
Nel complesso, il quadro conferma la strutturalità delle criticità: elevati costi di manutenzione, lentezza dei processi di destinazione e assenza di economie di scala. Nonostante gli interventi di razionalizzazione e digitalizzazione, emerge la necessità di rafforzare una gestione integrata e di intensificare la collaborazione con gli Enti territoriali, al fine di ridurre i costi di custodia e accelerare i percorsi di valorizzazione e riutilizzo dei beni confiscati.

CONCLUSIONI

L'analisi conferma una forte concentrazione territoriale dei beni confiscati nel Sud Italia e in Sicilia, con Lazio e Lombardia che emergono come nuovi poli di accumulazione, mentre le altre regioni presentano numeri decisamente più contenuti. Per gli immobili, la componente di maggior valore è rappresentata dagli usi abitativi, sia tra i beni in amministrazione sia tra quelli già destinati, portando il valore complessivo stimato del patrimonio immobiliare confiscato a oltre 4,6 miliardi di euro.
Quanto alle aziende, la maggior parte opera in settori tradizionalmente esposti all'infiltrazione criminale – edilizia, commercio e immobiliare – accanto a segnali di presenza in àmbiti più innovativi come giochi e rifiuti. Il fatturato stimato supera i 120 milioni di euro annui, ma potrebbe crescere significativamente rafforzando il supporto dell'ANBSC alle realtà più promettenti e aumentando i tassi di sopravvivenza delle imprese confiscate. Resta però un dato strutturale: oltre il 95% delle aziende destinate è stato avviato alla liquidazione, incapace di sostenere i costi della legalità e della concorrenza.
Nonostante i progressi compiuti dall'ANBSC, permangono criticità rilevanti che rallentano la destinazione e la valorizzazione dei beni: la lunghezza e complessità dei procedimenti, la debolezza della comunicazione istituzionale, la scarsità di risorse finanziarie di Enti locali e Terzo settore e la limitata conoscenza dei fondi disponibili.
Per migliorare le performance del sistema sarà necessario un approccio sistemico e partecipativo, capace di attivare tutte le leve del cambiamento, rafforzare la responsabilizzazione degli attori coinvolti e potenziare il dialogo e la comunicazione con gli stakeholder, interni ed esterni, trasformando i beni confiscati in una reale opportunità di sviluppo, legalità e coesione sociale.

Conclusioni: criticità, prospettive e modello di riforma per il sistema dei beni confiscati

L'analisi complessiva sviluppata nel corso del lavoro consente di restituire un'immagine articolata e problematica del sistema dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata, mettendone in luce tanto i punti di forza quanto le persistenti criticità. Il quadro che emerge è quello di un modello giuridico avanzato, frutto di un'evoluzione normativa significativa e riconosciuto anche a livello internazionale, che tuttavia fatica a tradursi in pratiche amministrative ed economiche efficaci e omogenee sul territorio nazionale.
Il sistema italiano di confisca di prevenzione, fondato sul Codice Antimafia, rappresenta uno strumento centrale di contrasto alla criminalità organizzata, poiché incide direttamente sulla sua dimensione economico-patrimoniale. Tuttavia, come l'analisi ha evidenziato, la sottrazione dei beni non è di per sé sufficiente a produrre effetti duraturi se non è seguita da un percorso strutturato di amministrazione,

destinazione e valorizzazione. È proprio in questa fase successiva al momento ablativo che si concentrano le maggiori difficoltà del sistema.
Una delle criticità più rilevanti riguarda i tempi eccessivamente lunghi che intercorrono tra sequestro, confisca definitiva e destinazione dei beni. Tale dilatazione temporale produce conseguenze rilevanti: il deterioramento fisico degli immobili, l'aggravarsi di irregolarità urbanistiche, l'insorgere di occupazioni abusive e, più in generale, una perdita di valore economico e simbolico spesso irreversibile. Questo fenomeno risulta particolarmente evidente per i beni immobili, che rappresentano la quota più consistente del patrimonio confiscato.
In questo contesto, il ruolo dell'ANBSC si rivela cruciale ma al tempo stesso fortemente problematico. L'Agenzia è chiamata a svolgere funzioni complesse e multidimensionali – amministrative, tecniche, giuridiche e di coordinamento – senza disporre di risorse, competenze e strumenti adeguati alla vastità del compito. La carenza di personale specializzato, la dipendenza da altre Amministrazioni e la limitata autonomia operativa incidono negativamente sull'efficacia dell'intero sistema, compromettendo non solo la fase di gestione, ma anche quella di monitoraggio successivo alla destinazione.
Particolarmente critica appare la situazione delle aziende confiscate, che costituiscono il segmento più fragile del patrimonio sottratto alla criminalità organizzata. I dati analizzati mostrano come la stragrande maggioranza di esse non riesca a sopravvivere sul mercato legale, subendo quello che è stato definito uno "shock di legalità". Il venir meno delle prassi illecite che ne garantivano la competitività, unito alla perdita di accesso al credito e all'aumento dei costi di gestione, rende estremamente difficile la continuità aziendale in assenza di un sostegno pubblico strutturato. La conseguenza è una diffusissima liquidazione, che riduce drasticamente l'impatto economico e occupazionale potenzialmente generabile.
Anche sul versante degli Enti locali emergono limiti strutturali significativi. Pur essendo i principali destinatari dei beni immobili confiscati, molti Comuni non dispongono delle competenze tecniche, delle risorse finanziarie e delle capacità progettuali necessarie per attivare percorsi di riutilizzo efficaci. La gestione dei beni confiscati richiede, infatti, competenze multidisciplinari che spaziano dalla progettazione sociale alla gestione economica, dalla rendicontazione al monitoraggio degli impatti, àmbiti in cui spesso le Amministrazioni locali risultano carenti.
Il caso dei terreni agricoli rappresenta, al contempo, una grande opportunità e una circostanza di particolare complessità. Se da un lato essi costituiscono un presidio fondamentale per la riconquista dei territori e per la promozione di modelli di economia legale e sostenibile, dall'altro pongono interrogativi delicati sul rapporto tra iniziativa privata, finalità sociali e rischio di nuove forme di controllo criminale. La loro valorizzazione richiede quindi modelli di governance attenti e inclusivi, capaci di coniugare sviluppo economico e funzione collettiva.
A fronte di tali criticità, il lavoro individua una serie di prospettive di riforma che convergono verso la necessità di superare l'attuale frammentazione del sistema. In questa direzione si collocano le proposte di rafforzamento istituzionale dell'ANBSC, anche attraverso una sua trasformazione in Ente pubblico economico, e di creazione di una struttura nazionale unitaria per la gestione e valorizzazione del patrimonio confiscato. Tali soluzioni mirano a introdurre logiche di programmazione strategica, economie di scala e maggiore capacità di attrarre risorse pubbliche e private.
Parallelamente, emerge con forza l'esigenza di un sistema strutturale di accompagnamento per le aziende confiscate, in grado di compensare il costo della legalità e di sostenere la fase di transizione verso il mercato legale. Analogamente, il rafforzamento degli Enti locali, attraverso supporti tecnici, finanziari e formativi, appare una condizione imprescindibile per rendere effettivo il riutilizzo dei beni.
In ultima analisi, il riuso dei beni confiscati non può essere ridotto a un adempimento amministrativo, ma deve essere inteso come un processo di rigenerazione sociale e territoriale. Ogni bene restituito alla collettività assume un valore simbolico che va oltre la sua funzione economica, diventando testimonianza concreta della presenza dello Stato e della possibilità di trasformare un passato di illegalità in un futuro di sviluppo e coesione sociale.
Il patrimonio confiscato rappresenta dunque una risorsa straordinaria, ancora in larga parte inespressa. Perché esso possa realmente diventare una leva di futuro, è necessario un cambio di paradigma fondato su una visione sistemica, su strumenti di governance moderni e su un coinvolgimento attivo delle comunità. Solo così la confisca potrà tradursi da atto repressivo a politica pubblica generativa, capace di produrre legalità, lavoro e fiducia nei territori.