


**MANUTENZIONE & INFRASTRUTTURE**

# La manutenzione come strumento di condivisione dei beni confiscati alla criminalità organizzata

Per garantire il riuso a scopi sociali dei beni confiscati, è fondamentale prendere in considerazione i fattori che influenzano gli interventi di manutenzione e riqualificazione degli immobili, sia nelle fasi iniziali sia nel tempo

## Introduzione

I beni confiscati alla criminalità organizzata costituiscono parte del patrimonio immobiliare italiano il cui riuso è portatore di uno spiccato valore simbolico e morale, oltre che sociale. Nelle strategie di prevenzione nei confronti della criminalità organizzata, la confisca da parte dello Stato dei beni frutto di attività illecite è la premessa fondamentale per l'efficacia delle azioni di contrasto. Con questo obiettivo sin dal secolo scorso in Italia sono state definite diverse leggi per aggredire, smantellandolo, il patrimonio accumulato da criminali e dalle loro famiglie. I capisaldi di questo sforzo sono la legge 109/1996 "Disposizioni in materia di gestione e destinazione dei beni sequestrati e confiscati" e il decreto legislativo 159/2011, conosciuto come "Codice delle leggi antimafia", che regolano dal sequestro alla confisca dei beni, fino al loro riuso a scopi sociali e istituzionali. Proprio quest'ultima caratteristica contraddistingue il caso italiano dalle disposizioni in materia di gestione dei beni confiscati vigenti nel contesto internazionale: infatti, nel panorama europeo viene preferita la vendita degli immobili rispetto al loro riuso diretto, reimpiegandone successivamente i proventi per attività con finalità sociali. Nonostante quello italiano sia sempre più riconosciuto come un esempio virtuoso di riappropriazione dei luoghi e in grado di promuovere lo sviluppo di comunità eque e solidali, oltre a essere poco adottata, tale

pratica trova nello stato di conservazione dei beni immobili una delle variabili che più ne ostacolano lo sviluppo di progetti di riuso. I beni per essere riutilizzati sottostanno a processi giuridico-amministrativi estremamente lunghi che ne determinano, secondo i dati dell'Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata<sup>1</sup> (ANBSC), mediamente dieci anni di mancato utilizzo. Il percorso di assegnazione inizia con il sequestro per poi proseguire con la confisca di primo e secondo grado del bene, momento dal quale responsabile della gestione è l'ANBSC stessa. Conclusosi l'iter giuridico, il bene è oggetto di conferenza di servizi per l'assegnazione in favore di Stato o degli Enti locali ai quali patrimoni indisponibili vengono trasferiti per finalità istituzionali o sociali. Nel periodo che intercorre queste fasi, che in alcuni casi arriva a durare fino a trent'anni, il bene viene abbandonato e in alcuni casi vandalizzato, portando ad un inevitabile conseguente stato di degrado.

## I fattori che ostacolano la manutenzione sui beni confiscati

In questo contesto, le attività di ripristino e mantenimento sui beni confiscati diventano lo strumento essenziale per garantire



**Rebecca Moroni,**  
Dottoranda presso  
il Dipartimento  
di Architettura,  
Ingegneria delle  
Costruzioni e  
Ambiente Costruito  
(DABC) del  
Politecnico  
di Milano

<sup>1</sup> Istituita tramite DL 4/2010, abrogato dal D.Lgs. 159/2011 che attualmente ne regola il funzionamento.

## MANUTENZIONE & INFRASTRUTTURE

alla comunità di riappropriarsi di luoghi altamente simbolici e portatori di valore etico, precedentemente utilizzati dalla criminalità organizzata per esercitare la propria influenza ed oppressione. La manutenzione, sotto questa prospettiva, garantisce la circolazione del patrimonio, che acquisisce una nuova vita in quanto risorsa per la comunità e per il territorio. Tuttavia, vi sono diversi fattori intrinseci ed estrinseci che incidono negativamente sugli interventi di riqualificazione e manutenzione dei beni, arrivando in alcuni casi a precluderli.

Tra i fattori esterni che ostacolano le attività di manutenzione e riqualificazione sui beni confiscati vi è in primo luogo la mancanza di risorse, non solo economiche, ma anche in termini di competenze e personale. La destinazione dei beni in via prioritaria ai Comuni nei quali sono localizzati fa emergere una notevole discrepanza in termini di professionisti e competenze tecnico-amministrative: negli Enti locali con più abitanti vi sono più dipendenti e dunque un maggior numero di professionisti, al contrario in quelli meno popolosi le risorse sono molto più contenute. Da questo non solo deriva una più probabile assenza o scarsità di competenze necessarie a proporre e facilitare un progetto di recupero in grado di rispondere alle esigenze del territorio, ma porta con sé anche una maggiore difficoltà nel comprendere il valore che questi luoghi assumono. Infatti, molti Comuni di piccole

dimensioni vedono nei beni confiscati un onere e non un'opportunità capace di promuovere lo sviluppo delle comunità locali. Ciò si traduce spesso in una mancata manifestazione di interesse da parte degli Enti locali per i beni non ancora destinati, che concorre a peggiorare la situazione di abbandono a cui gli immobili sono soggetti dopo i lunghi processi di confisca. Con l'obiettivo di risolvere questo problema diverse Regioni italiane<sup>2</sup> stanno portando avanti dei percorsi di formazione dedicati agli operatori degli Enti locali, tramite esperti che forniscono supporto e assistenza per incrementare le competenze sia nella gestione dei procedimenti amministrativi, sia nella selezione dei progetti di riuso.

Tra le cause che portano i Comuni di piccole dimensioni a considerare i beni confiscati come un gravame, vi è anche l'onere a carico degli Enti locali assegnatari del bene di dover sanare gli immobili e, dove non sufficiente, di demolirli. La problematica, dovuta agli abusi edilizi ricorrenti in un patrimonio di origine criminale, ha una forte ripercussione sulle amministrazioni locali e sulla riqualificazione dei beni. Il nuovo disegno di legge sicurezza<sup>3</sup>, va nella direzione di snellire queste procedure amministrative, modificando il D.Lgs. 159/2011 in materia di abusi edilizi attraverso l'articolo 7. Quest'ultimo stabilisce che l'amministratore giudiziario, nell'ambito del suo incarico, debba segnalare nella relazione al giudice eventuali abusi edilizi sui beni in oggetto; se non sanabili, il giudice delegato può, con il provvedimento di confisca, ordinarne la demolizione a spese del soggetto a cui il bene è sottratto, con la successiva acquisizione dell'area al patrimonio indisponibile del Comune competente.

Come anticipato, lo stato di consistenza dei beni confiscati è il fattore intrinseco più determinante il processo di riuso attraverso le attività di manutenzione. Il forte stato di degrado in cui versa gran parte del patrimonio solleva la necessità di ingenti risorse economiche, capacità progettuali e gestionali al fine di garantirne la rifunionalizzazione e il riuso a scopi sociali o istituzionali. Anche in questo caso, una risposta efficace deriva dalle Regioni e da alcuni soggetti privati<sup>4</sup>, che negli anni hanno attivato dei fondi dedicati agli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia per lavori finalizzati alla destinazione sociale o





istituzionale dei beni confiscati. I contributi sono indirizzati ai Comuni assegnatari dei beni e agli enti del Terzo settore concessionari degli stessi, identificando dei criteri premiali che favoriscono i progetti destinati ad utenze particolarmente vulnerabili, la sostenibilità economico-sociale nel tempo e le strategie di intervento a livello sovracomunale. Quest'ultimo ha l'obiettivo di superare l'estrema parcellizzazione sul territorio dei beni confiscati, a favore dell'instaurarsi di strategie in grado di superare la specificità di ciascun caso isolato, mettendo a sistema luoghi e servizi erogati. Tuttavia, permane la criticità per cui i Comuni, al momento dell'avvio degli interventi di riqualificazione, non sempre conoscono la destinazione finale dei beni. Infatti, è prassi avviare il bando per la concessione agli enti del Terzo settore solo dopo il completamento dei lavori, causando un disallineamento tra gli interventi di manutenzione, privi di un orizzonte chiaro in termini di destinazione d'uso e utenti, e il progetto effettivo di riuso del bene, limitando così l'efficacia delle risorse impiegate

### Conclusioni

In conclusione, per garantire non solo un efficiente riuso dei beni confiscati, ma anche la loro riuscita in termini di sviluppo sul territorio, è necessario prendere consapevolezza

za delle principali criticità riguardanti la riqualificazione e la manutenzione di questo patrimonio, per sua natura estremamente complesso. Serve dunque mettere a servizio degli attori responsabili di questi processi – siano essi operatori della pubblica amministrazione o gli enti del privato sociale – delle competenze tecnico-gestionali che possano favorire da un lato l'attivazione dei progetti, dall'altro la loro sostenibilità nel tempo. Risulta così necessario assumere una prospettiva che traguardi le fasi iniziali di riqualificazione, prendendo in considerazione la manutenzione futura dei beni confiscati prima che diventi una criticità per i soggetti gestori. Sotto questa prospettiva viene riportata l'attenzione sul progetto da parte dei progettisti che, sin dalle fasi iniziali, devono prevedere una manutenzione limitata lungo il ciclo di vita del bene, così da ridurre successivi interventi onerosi di recupero e manutenzione straordinaria. □

<sup>2</sup> A titolo esemplificativo, Regione Lombardia (LR 17/2015) promuove la formazione con ANCI Lombardia; Campania (LR 7/2012) individua indirizzi per formare i dipendenti pubblici; Emilia-Romagna (LR 18/2016) istituisce un'unità di esperti a supporto dei procedimenti; Piemonte (LR 14/2007) favorisce la formazione sia di operatori locali, sia del terzo settore.

<sup>3</sup> Disegno di legge 1660 recante "Disposizioni in materia di sicurezza pubblica, di tutela del personale in servizio, nonché di vittime dell'usura e di ordinamento penitenziario".

<sup>4</sup> Quale [Fondazione con il Sud](#).