

Proporzionalità della confisca per equivalente su beni immobili

Limiti all'ablazione patrimoniale eccedente il debito tributario, conversione in denaro e tutela dell'eccedenza nella sentenza Cass. pen. n. 26776/2026

Redazione di Metodo Giuridico Diritto Penale & Procedura penale 25 Agosto 2026 Lettura 11 min

Stato della questione e quadro aggiornato al 25 agosto 2026: La Suprema Corte di Cassazione consolida i limiti di proporzionalità nell'esecuzione della confisca per equivalente, vietando l'ablazione integrale di immobili sproporzionatamente eccedenti il debito e delineando i rimedi della conversione ex art. 495 c.p.c. e della restituzione del surplus di vendita.

Abstract (Italiano)

Il presente contributo esamina la sentenza n. 26776/2026 della Terza Sezione Penale della Corte di Cassazione in tema di proporzionalità della confisca per equivalente applicata a beni immobili nei reati tributari (art. 12-bis D.Lgs. n. 74/2000). La Suprema Corte estende formalmente il canone costituzionale e convenzionale di proporzionalità, già consolidato per le misure cautelari reali, alla fase esecutiva della confisca di valore. Viene dichiarata illegittima l'ablazione integrale di un immobile non divisibile di valore sproporzionatamente eccedente il debito tributario residuo, delineando i rimedi a disposizione del condannato: dall'onere di allegare cespiti alternativi capienti alla facoltà di chiedere la conversione del sequestro in denaro ex art. 495 c.p.c., fino al diritto alla restituzione del surplus ricavato dalla liquidazione coattiva del bene.

Abstract (English)

This article analyzes judgment no. 26776/2026 delivered by the Third Criminal Division of the Italian Supreme Court of Cassation concerning the principle of proportionality in value-based confiscation of real estate for tax crimes (Article 12-bis of Legislative Decree no. 74/2000). The Supreme Court explicitly extends the constitutional and ECHR principle of proportionality from interim freezing orders to the enforcement phase of definitive confiscation orders. The ruling establishes that the total confiscation of an indivisible real estate asset whose value substantially exceeds the outstanding tax debt is unlawful, identifying the available legal remedies: the defendant's burden to



submit alternative viable assets, the request to substitute the asset with a monetary sum under Article 495 of the Code of Civil Procedure, and the entitlement to the restitution of excess proceeds derived from the forced sale.

Punti Chiave dell'Analisi

- **Operatività del canone di proporzione:** La proporzionalità governa non solo il sequestro preventivo ma anche la confisca per equivalente in sede esecutiva.
- **Divieto di ablazione eccedente:** È vietato acquisire per intero un immobile di valore palesemente superiore al debito d'imposta residuo.
- **Rimedi del condannato:** Facoltà di allegare altri beni capienti di minor valore o chiedere la conversione in denaro ex art. 495 c.p.c.
- **Tutela dell'eccedenza di vendita:** Se l'immobile è unico e indivisibile, la quota ricavata dalla vendita che supera il credito erariale va restituita al debitore.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

In tema di reati tributari, il principio di proporzionalità, operante in materia di misure cautelari reali e sequestro preventivo, trova piena e diretta applicazione anche con riguardo alla confisca per equivalente avente ad oggetto beni immobili del condannato ex art. 12-bis del D.Lgs. n. 74 del 2000. Ne consegue che è illegittima l'ablazione definitiva ed integrale di un bene immobile non indiviso il cui valore risulti manifestamente eccedente rispetto all'ammontare del debito tributario residuo confiscabile. Ai fini del rispetto di tale principio, il condannato è onerato dell'allegazione di altri beni di valore inferiore ma comunque capienti rispetto al quantum del profitto, potendo altresì chiedere la sostituzione del bene con una somma di denaro in applicazione analogica dell'art. 495 c.p.c. in tema di conversione del pignoramento; qualora l'immobile sia l'unico cespite disponibile, il principio di proporzionalità è garantito mediante l'obbligo di restituzione al debitore della quota del ricavato della vendita forzata eccedente l'ammontare della confisca.

01. Introduzione: la sentenza Cass. Pen. Sez. III n. 26776/2026

La **Corte di Cassazione**, Sezione Terza Penale, con la **sentenza n. 26776 del 16 luglio 2026¹**, affronta il tema cruciale della **proporzionalità della confisca per equivalente** applicata a beni immobili del condannato nei reati tributari.

La pronuncia si inserisce nel solco dell'evoluzione dogmatica e giurisprudenziale che governa l'**ablazione patrimoniale nel diritto penale dell'economia**, definendo con encomiabile precisione i limiti di legittimità dell'intervento ablativo allorquando il **valore commerciale dell'immobile** staggito superi in modo macroscopico l'importo dell'imposta evasa ancora dovuta.

I giudici di piazza Cavour affermano a chiare lettere che il **principio di proporzionalità**, presidio fondamentale di matrice costituzionale e convenzionale, non esaurisce la propria efficacia nella fase cautelare genetica del **sequestro preventivo**, ma esplica pienamente la propria forza conformatrice anche nella successiva e definitiva fase dell'**esecuzione penale della confisca**.

Ne deriva l'illegittimità dell'acquisizione demaniale integrale di fabbricati o terreni non divisibili a fronte di residui creditori modesti, delineando una precisa mappa di **tutele sostanziali e processuali** a presidio della **garanzia patrimoniale del cittadino** e del divieto di espropriazioni punitive sproporzionate.

L'arresto si segnala altresì per l'armonica integrazione di **istituti civilistici ed esecutivi** nel rito penale, offrendo ai professionisti strumenti operativi di straordinaria rilevanza pratica per evitare l'annientamento economico del reo a fronte di debiti fiscali circoscritti.

La Corte di legittimità ribadisce la centralità del **controllo di legalità demandato al giudice dell'esecuzione**, confermando che l'ordinamento non tollera sacrifici patrimoniali sproporzionati rispetto alle reali finalità ripristinatorie della sanzione.

La portata sistematica dell'arresto assume una rilevanza fondamentale nel contesto delle politiche sanzionatorie tributarie, ove l'esigenza di assicurare il tempestivo recupero del gettito fiscale evaso deve costantemente armonizzarsi con i principi di civiltà giuridica che vietano la trasformazione della confisca di valore in una misura espropriativa occulta e indiscriminata a danno del condannato.

02. La vicenda processuale e la decisione del Giudice dell'esecuzione

2.1 — L'ablazione dell'immobile a fronte del modesto debito tributario residuo

La vicenda trae origine dalla condanna definitiva pronunciata dal Giudice per le indagini preliminari del Tribunale di Marsala nei confronti di un contribuente, ritenuto responsabile del delitto continuato di **dichiarazione fraudolenta mediante uso di fatture per operazioni inesistenti** ex [art. 2 del D.Lgs. n. 74 del 2000](#) per le annualità fiscali 2015, 2016 e 2017.

Con la sentenza irrevocabile era stata disposta la **confisca obbligatoria per equivalente** ex [art. 12-bis del D.Lgs. n. 74 del 2000](#) sui beni dell'imputato fino alla concorrenza dell'imposta complessivamente evasa, quantificata all'esito delle indagini della Guardia di Finanza in **€ 38.995,30**.

In sede di attuazione del vincolo, a seguito del versamento e della confisca di liquidità monetaria per € 7.312,96, il debito residuo da recuperare era sceso a **solì € 31.682,34**. Ciononostante, gli organi dell'esecuzione procedevano all'apprensione e alla trascrizione della confisca sull'intero bene immobile di proprietà del condannato, avente un **valore catastale stimato in € 167.400,00**, dunque oltre cinque volte superiore all'ammontare del debito fiscale residuo.

Il condannato adiva pertanto il Tribunale di Marsala in funzione di **Giudice dell'esecuzione ex art. 676 c.p.p.**, chiedendo la declaratoria di illegittimità del provvedimento ablatorio per violazione del canone di proporzionalità e allegando la disponibilità di ulteriori **beni immobili alternativi di valore inferiore** ma pienamente capienti.

La difesa evidenziava come l'ablazione totalitaria di un compendio immobiliare di pregio determinasse un ingiustificato arricchimento per l'Erario, trasmodando in un'espropriazione punitiva non correlata all'entità della violazione tributaria.

2.2 — I motivi di ricorso per cassazione tra autonomia del giudice penale e sproporzione reale

Il Giudice dell'esecuzione respingeva l'incidente di esecuzione, sostenendo che l'ablazione immobiliare fosse legittima e che la questione sollevata attenesse alle mere modalità materiali di attuazione, dichiarando altresì una pretesa carenza di potere in ragione dell'avvenuta presa in carico dell'immobile da parte dell'Agenzia del Demanio.

Il difensore dell'interessato proponeva **ricorso per cassazione** articolando plurimi motivi di doglianza: contestava la determinazione dell'imposta operata sulla base dei soli rilievi della Guardia di Finanza senza contraddittorio con l'Agenzia delle Entrate, deduceva la violazione dell'art. 12-bis per **manifesta sproporzione della confisca** rispetto al debito residuo e censurava la presunta carenza di poteri del giudice dell'esecuzione sul bene demanializzato.

La Terza Sezione penale, nel respingere le censure relative al calcolo del debito d'imposta, ha chiarito la **piena autonomia del giudice penale** rispetto all'amministrazione finanziaria, affermando la natura residuale della confisca per equivalente conformemente ai propri indirizzi nomofilattici².

Nel contempo, la Suprema Corte ha accolto integralmente le censure relative alla **violazione del principio di proporzione**, imponendo al giudice di rinvio una rivalutazione complessiva delle modalità ablatorie a tutela del patrimonio immobiliare del ricorrente.

03. Il principio di proporzionalità nelle misure ablatorie patrimoniali

3.1 — Dalle Sezioni Unite Fazzo all'estensione alla confisca per equivalente

L'arresto in esame riafferma la distinzione ontologica tra la confisca del profitto, avente natura ripristinatoria dello status quo ante, e le forme di confisca punitiva sui beni strumentali³, innestandosi nell'alveo tracciato dalle **Sezioni Unite penali nella sentenza Fazzo**⁴.

Il massimo consesso nomofilattico aveva chiarito che il principio di proporzionalità ed adeguatezza rappresenta un limite invalicabile per il sequestro preventivo, vietando l'imposizione di vincoli cautelari su beni il cui valore ecceda manifestamente l'entità del profitto stimato.

Tale principio è stato ribadito anche per i compendi immobiliari staggiti in sede cautelare ed esecutiva⁵, giungendo con la sentenza n. 26776/2026 alla definitiva consacrazione in sede di esecuzione penale.

La **proporzionalità della confisca per equivalente** vincola inderogabilmente il giudice dell'esecuzione: l'ablazione definitiva non può trasformarsi in uno strumento di espropriazione totale del patrimonio privato qualora l'utilità economica sottratta al reo superi di gran lunga il risparmio d'imposta generato dal reato tributario.

Tale principio trova solido ancoraggio negli artt. 42 e 117 della Costituzione, nonché nell'art. 1 del Primo Protocollo Addizionale alla CEDU, presidiando il diritto di proprietà contro sacrifici eccedenti lo scopo ripristinatorio della misura.

3.2 — La distinzione funzionale tra confisca del profitto e confisca punitiva

La Suprema Corte ribadisce le coordinate dogmatiche che differenziano la confisca del profitto dalla confisca avente natura autenticamente sanzionatoria e punitiva.

Mentre la confisca dei beni strumentali colpisce cespiti leciti utilizzati per commettere il reato ed assume finalità punitive, la confisca del profitto disciplinata dall'[art. 12-bis D.Lgs. n. 74/2000](#) assolve a una **funzione eminentemente ripristinatoria** dello status quo ante, mirando a neutralizzare l'arricchimento ingiusto conseguito dal contribuente infedele.

Proprio la natura ripristinatoria e non afflittiva della confisca del profitto impedisce all'Erario di trattenere valori patrimoniali eccedenti l'imposta evasa: ogni surplus incamerato dallo Stato si tradurrebbe in una sanzione patrimoniale atipica priva di base legale e in palese contrasto con i canoni di ragionevolezza.

Ne deriva che l'ablazione deve sempre arrestarsi alla soglia del vantaggio indebito, garantendo la reintegrazione dell'ordine economico senza infliggere penalizzazioni patrimoniali prive di copertura normativa.

La distinzione tra la logica compensativa della restituzione del maltolto e quella punitiva dell'espropriazione generalizzata costituisce il cardine dogmatico su cui si fonda la tutela dei diritti individuali, impedendo che l'accertamento penale dei reati tributari si traduca in un indebito meccanismo di incremento del patrimonio pubblico oltre i limiti dell'imposta evasa.

04. Quadro normativo e rassegna degli orientamenti di legittimità

La disciplina delle misure ablative nei reati tributari postula il raccordo tra le norme penali sostanziali ([artt. 2 e 12-bis D.Lgs. 74/2000](#)), le competenze esecutive del giudice penale ([art. 676 c.p.p.](#)) e i principi civilistici sull'espropriazione forzata ([art. 495 c.p.c.](#)).

Tale sistema si coordina con le coordinate nomofilattiche in tema di profitto effettivo nei reati economici (cfr. [Confisca nel riciclaggio e quantificazione del profitto effettivo^{D1}](#)) e di trasparenza motivazionale dei vincoli patrimoniali (cfr. [Autoriciclaggio e truffa nell'intermediazione finanziaria^{D2}](#)). La tabella seguente sintetizza i principali arresti di legittimità sul tema.

Pronuncia Giudiziaria	Materia e Oggetto	Principio Sancito
Cass. n. 26776/2026	ACCOLTO Confisca per equivalente di immobile indiviso	La proporzionalità impone la sostituzione del bene o la restituzione del surplus di vendita.
Cass. n. 14226/2026²	CONFORME Natura residuale della confisca di valore	La rateizzazione del debito incide sul sequestro ma non elide l'obbligatorietà della confisca.
Cass. n. 21159/2026³	CONFORME Confisca profitto vs beni strumentali	La confisca del profitto ha natura ripristinatoria e non punitiva, legittima ex artt. 3 e 27 Cost.
Cass. Sez. Un. n. 31022/2015⁴	CONFORME Proporzionalità nelle misure cautelari reali	Il vincolo preventivo deve essere rigorosamente proporzionato al credito confiscabile.
Cass. n. 32744/2022⁵	CONFORME Destinazione demaniale e poteri esecutivi	La presa in carico demaniale non elide il sindacato del giudice dell'esecuzione sul quantum.

05. I rimedi esecutivi a tutela del condannato e i poteri del giudice ex art. 676 c.p.p.

5.1 — L'allegazione di beni capienti e la conversione in denaro ex art. 495 c.p.c.

Il passaggio di maggiore rilievo pratico della pronuncia n. 26776/2026 risiede nella disciplina operativa degli strumenti difensivi azionabili dal condannato per garantire la **proporzionalità della confisca per equivalente** dinanzi al giudice dell'esecuzione.

Qualora l'ablazione colpisca un bene immobile non comodamente divisibile avente un valore commerciale eccedente rispetto al debito tributario, la Suprema Corte stabilisce che grava sul debitore l'onere di allegare formalmente la titolarità di **altri beni patrimoniali di valore inferiore**, ma

comunque capienti rispetto al quantum del profitto, al fine di ottenerne la sostituzione in sede esecutiva.

« È illegittima l'acquisizione integrale dell'immobile di valore eccedente se il condannato offre beni alternativi capienti o la conversione in denaro. »

Ove non disponga di altri cespiti idonei, il condannato ha la facoltà di domandare la **sostituzione del bene con una somma di denaro**, attraverso l'applicazione analogica dell'[art. 495 c.p.c.](#) in tema di conversione del pignoramento, liberando l'immobile dal vincolo reale mediante il pagamento integrale della somma dovuta all'Erario.

Tale innesto delle tutele privatistiche nel processo penale valorizza la lealtà e la collaborazione tra cittadino e giurisdizione, consentendo di soddisfare integralmente il credito fiscale senza distruggere il patrimonio immobiliare del reo.

5.2 — La tutela dell'eccedenza monetaria nella vendita del cespite indivisibile

Qualora l'immobile staggito costituisca l'unico bene presente nel patrimonio del debitore e questi non sia in grado di procedere alla conversione monetaria, la Cassazione delinea un preciso meccanismo di salvaguardia.

In tale evenienza, l'esecuzione della confisca deve procedere mediante la vendita all'incanto del bene da parte degli organi preposti, con il tassativo obbligo di **restituire al condannato la quota del ricavato eccedente** l'ammontare del profitto confiscabile.

Viene in tal modo neutralizzato il rischio che lo Stato incameri a titolo definitivo una ricchezza patrimoniale non giustificata dall'illecito fiscale, assicurando la perfetta corrispondenza quantitativa tra vantaggio da reato e ablazione sanzionatoria.

La liquidazione forzata non può dunque tradursi in un indebito arricchimento erariale, imponendo una contabilità trasparente e puntuale all'esito delle operazioni di vendita.

5.3 — Ricadute operative per la difesa tecnica nei procedimenti di esecuzione penale

La sentenza in rassegna offre preziose e puntuali direttive per la conduzione delle strategie difensive nei procedimenti di esecuzione penale, chiarendo i presupposti di rito e di merito per attivare il sindacato del giudice dell'esecuzione ex [art. 676 c.p.p.](#)

- **Tempestività dell'incidente di esecuzione:** promuovere ricorso ex art. 676 c.p.p. prima che l'immobile sia irreversibilmente destinato a scopi pubblici di interesse generale o assegnato con concreto impiego di risorse;
- **Rigore nell'allegazione probatoria:** depositare perizie estimative giurate, visure catastali e documentazione bancaria per dimostrare la sproporzione e offrire cespiti alternativi idonei a soddisfare la pretesa fiscale.

Sul piano processuale, l'avvocato difensore deve tempestivamente quantificare il valore reale del cespite confiscato rispetto al debito residuo, evitando di incorrere in decadenze derivanti dalla definitiva assegnazione dell'immobile a finalità pubblicistiche incompatibili con la restituzione.

Inoltre, l'istanza di conversione in denaro ex art. 495 c.p.c. costituisce una formidabile leva negoziale per sospendere le procedure di alienazione coattiva ed estinguere il debito con modalità dilazionate o concordate con l'amministrazione finanziaria.

Il controllo del giudice dell'esecuzione si conferma quale presidio insostituibile di legalità sostanziale, precludendo automatismi ablatori contrari ai principi di equità.

06. Considerazioni conclusive: bilanciamento tra pretesa punitiva erariale e diritto di proprietà

La sentenza n. 26776/2026 della Terza Sezione Penale si impone come una decisione di primaria rilevanza sistematica, capace di coniugare il rigore nella repressione dei reati tributari con la salvaguardia dei **diritti patrimoniali fondamentali del cittadino**.

L'affermazione della **proporzionalità della confisca per equivalente** in sede esecutiva impedisce che la misura patrimoniale degeneri in una sanzione espropriativa indiscriminata, riaffermando la

natura ripristinatoria e misurata dell'ablazione di valore.

In sede di rinvio, il Tribunale di Marsala dovrà rideterminare l'oggetto della confisca applicando i rimedi della sostituzione del bene o della conversione in denaro, garantendo il pieno rispetto del canone di proporzionalità sancito dalla Suprema Corte.

La pronuncia rappresenta una preziosa bussola ermeneutica per magistrati, avvocati e operatori del diritto tributario e penale, rafforzando la legalità e la coerenza del sistema delle sanzioni patrimoniali.

In conclusione, la Terza Sezione Penale della Cassazione riafferma con nitidezza che l'effettività dell'azione repressiva contro l'evasione fiscale non può prescindere dalla rigorosa osservanza dei principi di equità e proporzionalità, i quali impongono che ogni misura ablativa patrimoniale rifletta l'effettiva dimensione economica del reato, evitando sacrifici eccedenti e ingiustificati nella sfera giuridica del condannato.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

[Decreto Legislativo 10 marzo 2000, n. 74](#) — Artt. 2, 12-bis (dichiarazione fraudolenta e confisca obbligatoria diretta e per equivalente).

[Codice di Procedura Penale](#) — Art. 676 (competenze del giudice dell'esecuzione in materia di confisca e restituzione di cose sequestrate).

[Codice di Procedura Civile](#) — Art. 495 (conversione del pignoramento immobiliare applicabile analogicamente alla confisca penale).

[Costituzione della Repubblica Italiana](#) — Artt. 3, 27, 42, 117 (principi di proporzionalità, legalità della pena e tutela della proprietà).

Giurisprudenza citata

1. **Corte di Cassazione, Sezione Terza Penale, sentenza 16 luglio 2026, n. 26776** — Applicazione del principio di proporzionalità alla confisca per equivalente su beni immobili eccedenti il debito.

2. **Corte di Cassazione, Sezione Terza Penale, sentenza 20 aprile 2026, n. 14226** —
Natura residuale della confisca per equivalente rispetto a quella diretta e incidenza della rateizzazione del debito.
3. **Corte di Cassazione, Sezione Terza Penale, sentenza 9 giugno 2026, n. 21159** —
Distinzione tra confisca ripristinatoria del profitto e confisca punitiva dei beni strumentali.
4. **Corte di Cassazione, Sezioni Unite Penali, sentenza 29 gennaio 2015, n. 31022** —
Operatività del principio di proporzionalità ed adeguatezza nelle misure cautelari reali e nel sequestro preventivo.
5. **Corte di Cassazione, Sezione Terza Penale, sentenza 4 maggio 2022, n. 32744** —
Tutela dell'eccedenza monetaria e poteri del giudice dell'esecuzione in caso di confisca di beni immobili.

Dottrina richiamata

- D1. Metodo Giuridico, *Confisca nel riciclaggio e quantificazione del profitto effettivo*. Analisi sulla personalità della responsabilità penale e sul riparto del profitto confiscabile.
- D2. Metodo Giuridico, *Autoriciclaggio e truffa nell'intermediazione finanziaria*. Studio sui vizi di motivazione apparente nelle misure ablatorie reali.



Redazione di Metodo Giuridico

Rivista di Diritto e Giurisprudenza

A cura della Redazione di Metodo Giuridico, rivista scientifica specializzata in Diritto e Giurisprudenza.