

Nullità dell'iscrizione di ipoteca non preceduta dalla comunicazione al contribuente: la giurisprudenza di merito finalmente in linea con la giurisprudenza di legittimità.

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale, Diritto tributario, Giurisprudenza commentata

SOMMARIO: 1. Premessa 2. La fattispecie analizzata dalla sentenza 3. Precedenti giurisprudenziali 4. Conclusioni.

1. Premessa.

L'obbligo di notificare la comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria è **previsto espressamente dall'art. 77, comma 2-bis, del DPR n. 602/1973 secondo cui:** “L'agente della riscossione è tenuto a notificare al proprietario dell'immobile una comunicazione preventiva contenente l'avviso che, in mancanza del pagamento delle somme dovute entro il termine di trenta giorni, sarà iscritta l'ipoteca di cui al comma 1”.

La suddetta norma è stata introdotta dall'art. 7, comma 2, lettera u-bis), D.L. 13 maggio 2011, n. 70, lettera inserita dalla legge n. 106 del 12 luglio 2011.

La comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria rappresenta, dunque, un atto preventivo e presupposto rispetto alla iscrizione di ipoteca, che come noto, è un diritto reale di garanzia

da costituire su un bene immobile (o su un bene mobile registrato), al fine di “garantire” un credito.

2. La fattispecie analizzata dalla sentenza.

La Commissione Tributaria Provinciale di Lecce è chiamata a pronunciarsi in merito ad una iscrizione di ipoteca in favore di Equitalia Etr Spa, appresa dalla società ricorrente tramite ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate: Ufficio Provinciale di Lecce
- Territorio.

In tale occasione il ricorrente viene a conoscenza del fatto che l'ipoteca è stata iscritta, su fabbricato di sua proprietà, ex art. 77 del DPR. n. 600/1973, per un importo pari al doppio della somma che risulterebbe iscritta a ruolo scaduta e non pagata.

Tuttavia, la suddetta iscrizione di ipoteca non è mai stata comunicata al contribuente né gli è mai stato notificato il preavviso di ipoteca previsto dall'art. 77, comma 2 bis del DPR. n. 602/1973.

Inoltre, è assolutamente sconosciuto, in quanto mai comunicato, il titolo esecutivo sulla base della quale è stata effettuata l'iscrizione de qua.

Equitalia, all'atto della sua costituzione in giudizio, sostiene di aver notificato tanto il preavviso d'iscrizione quanto l'avviso di iscrizione medesima, resisi definitivi per mancata impugnazione degli stessi da parte della società ricorrente.

In merito a tale controversia, la Commissione Tributaria Provinciale di Lecce, in data 26/05/2015 pronuncia la sentenza n. 1004, depositata in data 13/04/2016, con la quale accoglie il ricorso della società e dispone la cancellazione dell'avvenuta iscrizione di ipoteca, avendone accertato l'illegittimità.

Equitalia, infatti, non avrebbe dato prova di quanto afferma né della documentazione che acclude.

Secondo il Collegio, dunque, l'iscrizione di ipoteca non preceduta dalla comunicazione al contribuente è nulla, in ragione della violazione dell'obbligo che incombe all'Amministrazione di attivare il "contraddittorio endoprocedimentale" mediante la preventiva comunicazione al contribuente della prevista adozione di un atto o provvedimento che abbia la capacità di incidere negativamente, determinandone una lesione, sui diritti e sugli interessi del contribuente medesimo.

3. Precedenti giurisprudenziali .

Il principio secondo il quale l'iscrizione dell'ipoteca esattoriale di cui all'art. 77 del DPR. n. 602/73 è nulla qualora l'amministrazione procedente non provveda a notificare al contribuente una comunicazione preventiva mediante la quale viene preannunciata l'intenzione di adottare tale misura cautelare, è stato affermato più volte, negli ultimi anni, dalla giurisprudenza di legittimità.

La Corte di Cassazione, infatti, con molteplici sentenze (tra le tante si ricordano **Cass. n. 9270 del 07/05/2015, n. 4651 del 06/03/2015, n. 25561 del 03/12/2014**), ha sostenuto che "Proprio in quanto atto impugnabile innanzi al giudice tributario **l'iscrizione ipotecaria presuppone una specifica comunicazione al contribuente:** il

D.Lgs. n. 546 del 1992,
art.

21

prescrive, infatti, che gli atti impugnabili, elencati nell'art. 19 del medesimo decreto (e tra questi, come già visto, è enumerata anche l'iscrizione ipotecaria), debbano essere impugnati entro sessanta giorni dalla relativa notificazione.

Non solo. La

L. n. 241 del 1990,

art.

21

prevede un obbligo generalizzato di comunicazione dei provvedimenti limitativi della sfera giuridica dei destinatari, e l'iscrizione ipotecaria costituisce fuor di dubbio un atto che limita fortemente la sfera giuridica del contribuente. L'art. 6 dello Statuto del contribuente, a sua volta, prevede che debba essere garantita l'effettiva conoscenza da parte del contribuente degli atti a lui destinati.

Tali previsioni normative impongono che l'iscrizione di ipoteca debba essere comunicata al contribuente. Ciò sulla base di un principio generale, caratterizzante qualsiasi sistema di civiltà giuridica, che assume la doverosità della comunicazione di tutti gli atti lesivi della sfera giuridica del cittadino, comunicazione che costituisce il presupposto imprescindibile per la stessa impugnabilità dell'atto, in particolare nel processo tributario che è strutturato come processo di impugnazione di atti in tempi determinati rigidamente” (Cassazione, SS. UU., sentenza n. 19667 del 18/09/2014).

4. Conclusioni.

La sentenza in commento, dunque, assume una notevole rilevanza in quanto dimostra che finalmente anche la giurisprudenza di merito si sta allineando ai principi espressi, in materia di nullità dell'iscrizione ipotecaria, dalla giurisprudenza di legittimità.

Pertanto, alla luce della normativa e della giurisprudenza succitata, ai fini della legittimità dell'iscrizione ipotecaria, pena la nullità della stessa, è necessario che questa sia preceduta dalla comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria, al fine di garantire al contribuente l'esercizio del diritto di difesa costituzionalmente garantito dall'art. 24 Cost.

Lecce, 05 maggio 2016

Avv. Maria Leo

STUDIO LEGALE TRIBUTARIO LEO

P.zza L. Ariosto, n. 30 - 73100 - LECCE

Tel./fax: 0832 455433

www.studiotributarioleo.it

e-mail: info@studiotributarioleo.it

<https://www.diritto.it/nullita-dell-iscrizione-di-ipoteca-non-preceduta-dalla-comunicazione-al-contribuente-l-a-giurisprudenza-di-merito-finalmente-in-linea-con-la-giurisprudenza-di-legittimita/>