

**RISCOSSIONE**

---

**L'iscrizione ipotecaria senza preventiva comunicazione è sempre nulla!**

di Fabio Pauselli

La recente sentenza della **Corte di Cassazione a Sezioni Unite, la n. 19667/2014**, ha inteso sancire un principio assoluto in merito alla **preventiva comunicazione che l'Agente della riscossione deve inoltrare al contribuente prima di procedere all'iscrizione ipotecaria ex. art. 77 del D.P.R. 602/1973**. Questo principio è tanto più vero se si pensa che il comma 2 all'art. 77 del D.P.R. n. 602/73, **introdotto con D.L. n. 70/2011**, che obbliga, per l'appunto, l'Agente della riscossione 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, **non innova soltanto, se non sul piano formale, la disciplina dell'iscrizione ipotecaria**, ma ha principalmente una **reale valenza interpretativa**. Questa, infatti, esplicita in una norma positiva il precezzo imposto dal rispetto del principio fondamentale nell'ordinamento tributario, che prescrive la tutela del diritto di difesa del contribuente mediante **l'obbligo di attivazione da parte dell'Amministrazione del contraddittorio endoprocedimentale, ogni volta che debba essere adottato un provvedimento lesivo dei diritti e degli interessi del contribuente medesimo**.

Il rispetto di una tale procedura, quindi, è dovuto a **prescindere dal fatto che sia previsto espressamente da una norma positiva**, la cui violazione determinerebbe la nullità dell'atto lesivo che è stato adottato senza la preventiva comunicazione al destinatario. Ciò sta a significare che l'iscrizione ipotecaria eseguita **senza che sia stato rispettato l'obbligo della preventiva comunicazione** al contribuente **conserva la propria efficacia** fino a quando **il giudice non ne abbia ordinato la cancellazione, accertandone l'illegittimità**, salvo in ogni caso la responsabilità dell'Amministrazione ai fini dell'eventuale risarcimento del danno. Il principio affermato dalla Suprema Corte è determinante, quindi, in tutte quelle controversie antecedenti le modifiche apportate dal D.L. 70/2011, periodo durante il quale l'Agente della Riscossione **procedeva alle iscrizioni ipotecarie senza alcuna preventiva comunicazione al contribuente**.

Proseguendo nell'analisi della sentenza, emerge un ulteriore passaggio molto interessante. Gli ermellini nel sancire che l'iscrizione ipotecaria, per essere valida, deve necessariamente essere preceduta da una comunicazione al contribuente, prendono spunto, in particolare, dalla **Legge n. 241/1990**. Quest'ultima, all'art. 7, ha previsto un **obbligo generalizzato di comunicare l'avvio di un procedimento ai soggetti nei cui confronti il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti**. Siffatta previsione normativa è l'espressione del **principio costituzionale di imparzialità e di buon andamento dell'Amministrazione**, con a fondamento la tutela dell'interesse, giuridicamente protetto, dei soggetti destinatari del procedimento,

nonché di un **principio assoluto** caratterizzante qualsiasi sistema di civiltà giuridica, circa il **dovere di comunicare tutti gli atti lesivi della sfera giuridica del cittadino**. L'ambito normativo delineato non può dirsi, secondo le Sezioni Unite, che **non sia applicabile ai procedimenti tributari** per il semplice fatto che l'art. 13, comma 2, della L. 241/1990 escluda questi ultimi dall'applicazione degli istituti partecipativi sopra menzionati, **non trattandosi di una esclusione tout court**, bensì soltanto di un rinvio ad una concreta regolamentazione degli stessi principi alle norme speciali che disciplinano il procedimento tributario. *In primis* allo Statuto del contribuente, il quale fa sì che l'attività dell'Amministrazione finanziaria sia orientata alle regole dell'efficienza, della trasparenza e della tutela del contribuente, proprio come L. 241/90 dispone nell'ambito del procedimento amministrativo generale.

Pertanto, conclude la Cassazione, anche nel **regime antecedente** l'entrata in vigore del nuovo art. 77, comma 2-bis, del D.P.R. 602/1973, l'Amministrazione, **prima di iscrivere ipoteca sui beni immobili del contribuente, deve dargliene comunicazione**. Inoltre la stessa Amministrazione deve concedere al contribuente un termine che, per coerenza con altre analoghe previsioni normative presenti nel sistema, **può essere fissato in trenta giorni**, affinché questi possa esercitare il **proprio diritto di difesa presentando osservazioni oppure provveda al pagamento del dovuto**. L'iscrizione di ipoteca in difetto della 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."