

RISCOSSIONE

Ipoteca, cosa ricordare

di **Maurizio Tozzi**

Le possibilità di iscrizione di ipoteca da parte di Equitalia sono state oggetto di profonde modifiche normative nel corso degli ultimi anni. Le più importanti sono state senza dubbio quelle apportate dal D.L. n. 16/2012, che, nell'introdurre il **limite di ventimila euro** al di sotto del quale l'agente della riscossione non può procedere all'iscrizione di ipoteca (limite all'epoca coincidente con quello previsto per il pignoramento immobiliare), ha chiarito che l'ipoteca è una misura a **garanzia del credito indipendente dalla procedura esecutiva**, disponendo testualmente che *"L'agente della riscossione, anche al solo fine di assicurare la tutela del credito da riscuotere, può iscrivere la garanzia ipotecaria"*, nonché le variazioni introdotte dal D.L. n. 69/2013, che hanno disposto **l'impignorabilità dell'immobile di proprietà del debitore adibito ad uso abitativo** e dove lo stesso vi risiede anagraficamente, e innalzato a **centoventi mila euro** il limite al di sotto del quale non si può comunque procedere ad espropriazione forzata per gli altri immobili diversi dall'abitazione principale.

È importante sottolineare sul punto l'importante modifica apportata **all'art. 77 del d.P.R. 602/1973**, in base al quale è stabilito che l'agente della riscossione può iscrivere la garanzia ipotecaria anche quando non si siano ancora verificate le condizioni per procedere all'espropriazione di cui al precedente art. 76: in termini pratici, l'iscrizione di ipoteca può avvenire anche su un immobile che per legge **non è possibile** pignorare, manifestandosi in tal modo la portata di **garanzia** del credito attribuita a tale istituto. Dunque, a differenza del passato, con le variazioni del D.L. n. 69/2013 esiste un disallineamento, tra importo limite per l'iscrizione di ipoteca e condizioni di impignorabilità, che deve essere tenuto bene a mente.

L'analisi delle contromisure adottabili, necessariamente, parte dalla recente **sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione n. 19667 del 18.09.2014**, che si è espressa circa la mancata notifica da parte dell'agente della riscossione della comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria, da inviare al contribuente almeno trenta giorni prima dell'iscrizione stessa.

La Corte di Cassazione ha stabilito che l'iscrizione di ipoteca **deve essere sempre preceduta** da un invito al contraddittorio al soggetto interessato poiché si tratta di una misura lesiva dei suoi diritti. Il diritto al contraddittorio, ossia il diritto del destinatario del provvedimento ad essere sentito prima dell'emanazione di questo, realizza, secondo la Cassazione, *"l'inalienabile diritto di difesa del cittadino, presidiato dall'articolo 24 della Costituzione, e il buon andamento dell'amministrazione, presidiato dall'articolo 97 Costituzione"*. D'altra parte, nella direzione del necessario contraddittorio preventivo si è ripetutamente espressa la giurisprudenza della Corte di Giustizia Europea.

È necessario però effettuare delle doverose precisazioni sul tema. L'iscrizione ipotecaria conserva la sua efficacia anche senza l'invio del preavviso di cui all'art. 77, comma 2-*bis*, **fino a quando il giudice non ne ordini la cancellazione**. Ne deriva il principio che l'ipoteca iscritta senza notifica del preavviso **non è nulla, ma annullabile**, con l'importante corollario che **il vizio di legittimità** dell'ipoteca iscritta senza "contraddittorio" con il contribuente non può essere dedotto in qualsiasi momento, ma **deve essere fatto valere entro sessanta giorni dalla notifica** del provvedimento di iscrizione ipotecaria.

Sul piano dell'impugnabilità dell'iscrizione ipotecaria, il contribuente può **indifferentemente** decidere sia di impugnare subito la comunicazione preventiva di ipoteca, sia di attendere la successiva iscrizione ipotecaria. Naturalmente, qualora il debitore decidesse di opporsi direttamente all'iscrizione ipotecaria, potrà impugnare insieme a quest'ultima anche il preavviso di ipoteca. La scelta tra l'impugnare il preavviso o attendere l'avvenuta iscrizione di ipoteca dipende soprattutto **dal tipo di vizio** per il quale si intende ricorrere. Se, infatti, motivo del ricorso è un vizio formale nella notifica del preavviso di iscrizione ipotecaria, appare ormai conveniente attendere la successiva notifica dell'iscrizione ipotecaria, considerato che a livello giurisprudenziale è ormai pacifico che i vizi formali della notifica si considerano sanati se l'atto da notificare ha comunque raggiunto il suo scopo. L'impugnazione avviene con le regole del D. Lgs. n. 546/1992 innanzi alla Commissione Tributaria Provinciale competente per territorio **per i soli crediti tributari**, mentre, con riferimento agli altri crediti, l'impugnazione può essere proposta innanzi alla competente Autorità Giudiziaria Ordinaria.

In alternativa all'impugnazione, ovviamente, il contribuente può decidere di **ottemperare** al proprio debito, presentando un'istanza di rateazione, divenendo però fondamentale il momento in cui la stessa viene presentata: infatti, solo un'istanza **presentata prima** dell'iscrizione ipotecaria impedisce all'agente della riscossione di ricorrere a tale procedura cautelare in caso di accettazione della richiesta di rateazione. Laddove invece l'ipoteca risulti essere già stata iscritta dall'agente della riscossione, **non si potrà procedere alla sua cancellazione** anche nell'ipotesi in cui la richiesta di rateazione sia accettata ma, eventualmente, si potrà soltanto richiedere in un periodo successivo una riduzione dell'ipoteca in considerazione dei pagamenti già effettuati.