

CONTENZIOSO

L'iscrizione dell'ipoteca è nulla senza la preventiva comunicazione

di Luigi Ferrajoli

Con la **sentenza n. 20352 del 09.10.2015** la Corte di Cassazione - Sezione Tributaria, chiamata a pronunciarsi in tema di **iscrizione ipotecaria su beni immobili**, ha statuito che l'Amministrazione finanziaria, prima di effettuare detta iscrizione, è tenuta necessariamente a **comunicare al contribuente** che procederà in tal senso, concedendo al medesimo un termine per presentare osservazioni od ottemperare al pagamento, *"dovendosi ritenere che l'omessa attivazione di tale contraddittorio endoprocedimentale comporti la nullità dell'iscrizione ipotecaria per violazione del diritto alla partecipazione al procedimento"*.

In particolare, nel caso in esame, Equitalia Nord S.p.a., a fronte di un rilevante debito di natura tributaria, aveva effettuato **l'iscrizione ipotecaria sull'unità abitativa di un contribuente** senza preventivamente notificare al medesimo l'intimazione ad adempiere l'obbligo tributario e le cartelle esattoriali che ne costituivano il presupposto.

La **CTR della Lombardia**, in riforma della decisione di primo grado, **aveva rilevato l'illegittimità** della stessa atteso che il cittadino, in spregio al disposto normativo di cui all'**art.50, co.2, del d.P.R. n. 602/73**, **non era stato posto nella condizione di evitare l'iscrizione ipotecaria** e che quest'ultima era avvenuta su titoli derivanti da sanzioni amministrative.

Equitalia Nord S.p.a. aveva pertanto adito la Suprema Corte.

Chiamata a pronunciarsi sul punto, la Corte di Cassazione, richiamando un principio già affermato dalle **Sezioni Unite** con la **sentenza n.19668/14**, ha rilevato che **"l'iscrizione ipotecaria prevista dal d.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, art. 77, non costituisce atto dell'espropriazione forzata, ma va riferita ad una procedura alternativa all'esecuzione forzata vera e propria, sicché può essere effettuata anche senza la necessita di procedere alla notifica dell'intimazione di cui all'art. 50, comma 2, del d.P.R. n. 602 cit.(ndr. indicata dalla CTR della Lombardia), la quale è prescritta per l'ipotesi in cui l'espropriazione forzata non sia iniziata entro un anno dalla notifica della cartella di pagamento"**.

Ciò nonostante, in tema di riscossione coattiva delle imposte, la Suprema Corte ha osservato che l'**Amministrazione finanziaria** *"prima di iscrivere l'ipoteca su beni immobili ai sensi del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, art. 77, (nella formulazione vigente "ratione temporis"), deve comunicare al contribuente che procederà alla suddetta iscrizione"*, concedendo al medesimo un termine - che può essere determinato, in coerenza con analoghe previsioni normative (da

ultimo, quello previsto dall'art.77, co.2-bis, del medesimo d.P.R., convertito con modifiche dalla L. n.106/11), *“in trenta giorni - per presentare osservazioni od effettuare il pagamento”*.

Va da sé che l'omessa attivazione del richiamato contraddittorio endoprocedimentale, in spregio al diritto del contribuente alla partecipazione al procedimento garantito dagli **artt. 41, 47 e 48 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea**, non può che comportare la **nullità** dell'anzidetta iscrizione ipotecaria, fermo restando che, attesa la natura reale dell'ipoteca, l'iscrizione medesima mantiene la sua efficacia fino alla sua **declaratoria giudiziale d'illegittimità**.

Se, dunque, alla stregua del principio affermato dalle Sezioni Unite con la citata **sentenza n. 19668/14**, non può condividersi l'affermazione della CTR della Lombardia - secondo cui in materia di iscrizione ipotecaria troverebbe applicazione il disposto di cui all'art.50, co.2, d.P.R. n.602/73 applicabile al procedimento di espropriazione - i giudici di legittimità hanno però rilevato che **il dispositivo della sentenza gravata risulta conforme al principio di cui all'art.77, co-2 bis, del medesimo d.P.R.**, non deducendosi nel ricorso del Concessionario che l'iscrizione ipotecaria - pacificamente non preceduta dall'intimazione di cui all'art.50, co.2, - nemmeno sia stata preceduta da una comunicazione *ex art.77, co.2-bis*, **con assegnazione del termine di 30 giorni per presentare osservazioni od effettuare il pagamento**.

Tale orientamento è stato oltretutto ribadito nella sentenza della **Cassazione n. 7343 del 10.04.2015** in cui era stato statuito che l'amministrazione, prima di iscrivere ipoteca ai sensi dell'art.77, deve **comunicare al contribuente che procederà alla predetta iscrizione sui suoi beni immobili**, concedendo a quest'ultimo un termine affinché egli possa esercitare il proprio diritto di difesa, presentando opportune osservazioni, o provvedendo al pagamento del dovuto.

Per conseguenza, in applicazione dei richiamati principi, con la statuizione oggetto della presente trattazione, la Suprema Corte ha dichiarato la **nullità dell'iscrizione ipotecaria** effettuata da Equitalia Nord S.p.a. e ha **rigettato il ricorso presentato da quest'ultima**.