

CONTENZIOSO

Le notifiche degli atti impositivi al condominio

di Luigi Ferrajoli

La **notifica** degli atti giudiziari, per essere **valida**, deve essere eseguita da un **soggetto abilitato** (l'ufficiale giudiziario, il messo comunale o anche lo stesso avvocato); conseguentemente, la **consegna** della copia al **legittimo destinatario** determina la perfetta conoscenza, da parte di quest'ultimo, **dell'esistenza e del contenuto dell'atto ricevuto**.

La **notifica** di un avviso di accertamento eseguita **direttamente a un condominio** e non alla persona fisica dell'amministratore comporta, dunque, la **nullità della stessa**; ciò è stato confermato dall'[ordinanza n. 25276](#) depositata in data 25 ottobre 2017 **dalla Quinta Sezione Civile della Corte di Cassazione**.

Nel caso di specie, il **condominio** aveva proposto ricorso avanti la CTP **eccependo l'omessa notificazione di un avviso di accertamento**, emesso dal Comune di Napoli in seguito al mancato pagamento dell'ICI relativa alle annualità 2002 e 2003, sulla cui base erano state successivamente emesse le relative cartelle di pagamento.

La CTR, confermando la sentenza emessa dal giudice di primo grado, aveva ritenuto valida detta notifica, **evidenziando come l'avviso di accertamento non fosse stato consegnato al destinatario**, in quanto momentaneamente assente, e pertanto si era proceduto ai seguenti passaggi: a) **immissione** di avviso nella **cassetta dello stabile**; b) **deposito** del plico presso l'ufficio postale; c) **spedizione** di una comunicazione di avvenuto deposito.

La CTR, inoltre, aveva considerato **legittima la notifica** in forza del fatto che, tra le **cassette postali** posizionate all'ingresso del condominio, necessariamente avrebbe **dovuto esserci anche quella intestata all'amministrazione**; in difetto, vi sarebbe stata **violazione dell'[articolo 17 D.Lgs. 546/1992](#)**, che prevede espressamente che le parti debbano eleggere domicilio o indicare una residenza o una sede agli effetti delle comunicazioni o delle notificazioni. *"Si tratterebbe di un onere per le parti perché non può pensarsi che in mancanza di un portiere che possa indicare il nominativo dell'amministratore..la notifica debba comunque risultare irregolare".*

Il **contribuente** decideva di procedere ulteriormente con **ricorso per Cassazione**, rilevando come unico motivo di impugnazione la violazione degli [articoli 139, 140 e 145 c.p.c.](#), sostenendo che il **condominio fosse un ente di gestione** e non una persona giuridica. Ne deriva che la **notificazione degli atti** deve avvenire con la **consegna nelle mani proprie dell'amministratore** e, in mancanza, presso il domicilio privato dello spesso. Nel **caso di irreperibilità** di tale soggetto, la notifica ai sensi dell'articolo 140 c.p.c. dovrà necessariamente avvenire con **riferimento alla persona fisica dell'amministratore** e non in relazione al

condominio.

Il **Giudice di legittimità**, con la richiamata [ordinanza n. 25276/2017](#), **ha accolto il ricorso proposto dal contribuente** e ha riformato la sentenza emessa dalla CTR territorialmente competente.

Nello specifico, la Corte di Cassazione, richiamando propria precedente giurisprudenza, ha osservato che *“la notifica al condominio di edifici, in quanto semplice “ente di gestione” privo di soggettività giuridica, va effettuata, seguendo le regole stabilite per le persone fisiche, all’amministratore, quale elemento che unifica, all’esterno, la compagine dei proprietari delle singole porzioni immobiliari. Tale notifica va effettuata all’amministratore secondo le regole stabilite per le persone fisiche. Pertanto, oltre che ovunque “in mani proprie”, l’atto può essere consegnato ai soggetti abilitati a riceverlo invece del destinatario, soltanto nei luoghi in cui ciò è consentito dagli artt. 139 c.p.c e ss: luoghi tra i quali può bensì essere compreso, in quanto “ufficio dell’amministratore, anche lo stabile condominiale, ma soltanto in cui esistano locali, come può essere la portineria, specificatamente destinati e concretamente utilizzati per l’organizzazione e lo svolgimento della gestione delle cose e dei servizi comuni (Cass. Civ. n. 27352/2016).*

Nel caso di specie, il Comune di Napoli aveva **notificato** gli avvisi di accertamento **presso il condominio** e, pertanto, la **procedura di irreperibilità** del destinatario per uno degli avvisi e quello per **compiuta giacenza** per l’altro era stata eseguita con riferimento **all’ente** e non alla persona fisica.

Tale procedura secondo la Corte di Cassazione è da considerarsi **illegittima in** quanto si sarebbe dovuto notificare presso l’amministratore.

Infine, la Corte precisa che l'[articolo 17 D.Lgs. 546/1992](#), richiamato dalla CTR a fondamento delle proprie decisioni nel caso di specie è **inconferente** *“trattandosi di una disciplina che riguarda la notificazione degli atti del processo tributario”*.

Per tali ragioni, la Corte **ha accolto il ricorso** proposto dal contribuente, **ha cassato la sentenza** impugnata e ha annullato le cartelle di pagamento.

Master di specializzazione

TEMI E QUESTIONI DEL CONTENZIOSO TRIBUTARIO
CON LUIGI FERRAJOLI

[Scopri le sedi in programmazione >](#)