

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 stesso. 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 >