

RISCOSSIONE

Evoluzione giurisprudenziale sulla nullità dell'iscrizione ipotecaria

di Luigi Ferrajoli

Master di specializzazione

GLI STRUMENTI DI PROTEZIONE DEL PATRIMONIO IN TEMPI DI CRISI ECONOMICA

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

accedi al sito >

L'[articolo 50, comma 2, D.P.R. 602/1973](#) dispone che: “*Se l'espropriazione non è iniziata **entro un anno** dalla notifica della cartella di pagamento, l'espropriazione stessa deve essere preceduta dalla notifica, da effettuarsi con le modalità previste dall'articolo 26 di un **avviso** che contiene l'intimazione ad adempiere l'obbligo risultante dal ruolo entro cinque giorni*”.

Tuttavia, dal momento che l'atto di **iscrizione ipotecaria** non viene considerato alla stregua di quello di espropriazione, ma piuttosto una **procedura autonoma e alternativa**, negli anni passati la Corte di Cassazione si è espressa circa la sussistenza o meno dell'obbligo di notificare preventivamente l'avviso di cui all'[articolo 50, comma 2, D.P.R. 602/1973](#) con riferimento alla fattispecie di **iscrizione ipotecaria**.

In particolare, attraverso la **sentenza n. 10234/2012**, il giudice di legittimità aveva escluso l'obbligo di notifica di cui sopra ritenendo che, poiché l'[articolo 77, comma 2, D.P.R. 602/1973](#) - articolo rubricato “*Iscrizione ipotecaria*” - dispone l'obbligo in capo al concessionario di iscrivere ipoteca prima di procedere all'esecuzione, ciò significa che l'iscrizione ipotecaria non è un “**mezzo preordinato all'espropriazione forzata**”.

La stessa linea di pensiero fu poi condivisa qualche anno dopo dalla [Corte di Cassazione a SS.UU. nella sentenza n. 19667/2014](#), che, ancora una volta, ha escluso l'obbligo di notificare l'avviso di intimazione al pagamento ex [articolo 50, comma 2](#), sottolineando che l'iscrizione ipotecaria deve essere qualificata, alla luce della medesima sentenza, quale “**procedura alternativa all'esecuzione forzata vera e propria**”.

Alla luce di quanto appena detto, il giudice di legittimità, non considerando l'atto di iscrizione ipotecaria preordinato a quello di espropriazione ma, piuttosto, una **procedura autonoma e alternativa**, ha da sempre escluso il dovere di notificare al contribuente, prima di procedere ad iscrivere l'ipoteca, l'**avviso di intimazione al pagamento**.

Tuttavia, di recente, la stessa Corte di Cassazione ha cambiato il proprio orientamento, statuendo, nell'**ordinanza n. 18964/2020**, che, qualora la **notifica della cartella di pagamento** risalga a **più di un anno prima**, allora l'**ipoteca** deve essere dichiarata **nulla se** l'iscrizione ipotecaria **non è preceduta da una comunicazione preventiva** al contribuente ([articolo 77, comma 2 bis, D.P.R. 602/1973](#)).

In particolare, con la predetta ordinanza la Suprema Corte, ha precisato che: *“la censura mossa dal ricorrente alla sentenza gravata può qualificarsi, in buona sostanza, quale denuncia della mancata applicazione dei principi che impongono, anche in materia d'iscrizione ipotecaria, il **rispetto del contraddittorio endoprocedimentale**, non assumendo rilievo la circostanza che il contribuente abbia invocato una norma in concreto non applicabile [...]”*.

Come già specificato nella [sentenza n. 12237/2019](#) dalla medesima Corte di Cassazione, in caso di esecuzione forzata il contraddittorio è garantito dall'[articolo 50, comma 2, D.P.R. 602/1973](#), *“quando, invece, l'amministrazione finanziaria intenda iscrivere ipoteca sui beni del contribuente, il contraddittorio con quest'ultimo è imposto dall'**articolo 41** (diritto ad una buona amministrazione), **articolo 47** (diritto ad un ricorso effettivo) e **articolo 48** (diritto di difesa) della Carta dei diritti fondamentali della Unione Europea [...] comunemente detta “**Carta di Nizza**”*.

Dunque, **sebbene non risulti applicabile al caso di specie l'articolo 50, comma 2, D.P.R. 602/1973**, il quale si riferisce esclusivamente alla comunicazione preventiva in caso di **espropriazione forzata**, quale non è l'iscrizione ipotecaria, la Corte ha ravvisato la violazione del principio del contraddittorio e, di conseguenza, la lesione del diritto del contribuente di **partecipare al procedimento**, garantito – come ricordato dallo stesso giudice – anche a livello comunitario.

A tal proposito, è opportuno richiamare quanto disposto dall'[articolo 77, comma 2 bis, D.P.R. 602/1973](#), introdotto con il **D.L. 70/2011**, che prevede l'obbligo per l'agente della riscossione di *“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 ipoteca di cui al comma 1”*.

I trenta giorni previsti dalla disposizione di cui sopra, e assegnati al contribuente, sono necessari al fine permettere a quest'ultimo o di adempiere all'obbligazione tributaria o, qualora intendesse fornire proprie osservazioni, di **instaurare un contraddittorio**.

Di conseguenza, qualora vi sia una violazione del combinato disposto degli [articoli 50, comma 2, e 77, comma 2 bis del D.P.R. 602/1973](#) e, dunque, la mancata possibilità, per il contribuente, di partecipare al procedimento presentando proprie considerazioni, ciò comporterà la **nullità dell'iscrizione di ipoteca**.