

CONTENZIOSO

La mancata cancellazione dell'ipoteca comporta il risarcimento del danno al contribuente

di Gioacchino De Pasquale

DIGITAL

Seminario di specializzazione

ANTIRICICLAGGIO: NOVITÀ, ASPETTI OPERATIVI E RIFLESSI IN AMBITO FISCALE

[Scopri di più >](#)

La **Corte di Cassazione**, con l'ordinanza n. 26042 depositata ieri, 17 novembre, ha affrontato la questione della **risarcibilità del danno** nei confronti del contribuente **impossibilitato alla vendita dell'immobile per la mancata cancellazione dell'ipoteca da parte dell'Agente della Riscossione**.

Nel caso di specie, **l'Agente della Riscossione** aveva iscritto **ipoteca su dei terreni di proprietà di una società a garanzia di "contributi finanziari non pagati"**.

La società proprietari dei terreni, in vista della **vendita dei suddetti beni immobili**, aveva proceduto **a saldare i propri debiti** nei confronti dell'Agente della Riscossione, con **contestuale richiesta della cancellazione dell'ipoteca**.

Nonostante le **richieste e sollecitazioni della società**, alla data **fissata per la stipula del contratto di cessione dei terreni** (a distanza di un anno dalla richiesta di cancellazione dell'ipoteca sui terreni), l'Agente della Riscossione **non aveva ancora provveduto alla cancellazione dell'ipoteca**, rendendo **impossibile la stipula del contratto di cessione dei terreni** in questione e causando **la revoca della irrevocabile proposta di acquisto** da parte del promissario acquirente.

La **negligenza dell'Agente della riscossione** nella cancellazione dell'ipoteca, con conseguente **impossibilità di stipulare il contratto di cessione dei terreni**, sono le motivazioni alla base della richiesta di **risarcimento danni** da parte del contribuente nei confronti dell'Agente della riscossione.

Le **richieste del contribuente sono state accolte** in primo grado, con condanna dell'Agente della riscossione al pagamento della somma (euro 200.000), **pari alla differenza tra il prezzo di**

acquisto del terreno e il prezzo di acquisto offerto dall'acquirente poi receduto dall'affare.

Di diverso avviso è stata la Corte di Appello, che nonostante abbia ritenuto la **condotta posta in essere da parte dell'Agente della riscossione “negligente”**, non ha ritenuto **sussistente un danno** nei confronti del contribuente, sostenendo che la *“mancata vendita di un immobile non comporta un pregiudizio nei confronti del contribuente, considerando le notorie plusvalenze immobiliari nel tempo”*.

In sostanza, secondo la Corte d'Appello, l'impossibilità di **concludere il contratto di cessione dei terreni non ha causato un danno risarcibile al contribuente in quanto i beni immobili sono destinati ad acquistare valore nel tempo.**

Tale tesi non è stata ritenuta corretta in punto diritto dalla Corte di Cassazione. Secondo la Suprema Corte, il danno esiste, e deve essere risarcito, quando **tra il verificarsi dell'evento dannoso e la liquidazione**, momento nel quale va stabilito il contenuto oggettivo del danno, **il valore del bene muti considerevolmente.**

Ove il danno sussista, il **risarcimento deve consistere nella prestazione dell'equivalente della perdita subita**, perdita pari alla differenza tra le condizioni del soggetto al momento della liquidazione e quelle in **cui si sarebbe trovato il danneggiato se l'evento non fosse accaduto.**

In ultimo la Suprema Corte evidenzia che **nella quantificazione** del danno **va tenuto conto degli eventi che accrescono o aggravano il danno subito**, così come degli eventi di apprezzamento o deprezzamento monetario.