



Iscrizione ipotecaria nulla... ...se non viene attivato il contraddittorio

a cura degli Avv.ti

Maurizio Villani e Jolanda Pansardi

L'iscrizione ipotecaria prevista dal D.P.R. n. 602 del 1973, art. 77 in quanto atto destinato ad incidere in modo negativo sui diritti e gli interessi del contribuente, deve essere a quest'ultimo comunicata prima di essere eseguita, in ragione del dovuto rispetto del diritto di difesa mediante l'attivazione del "contraddittorio endoprocedimentale".

Ed infatti, prima di iscrivere ipoteca su beni immobili, l'Amministrazione finanziaria deve comunicare al contribuente che procederà all'iscrizione, concedendo al medesimo un termine - che può essere determinato, in coerenza con analoghe previsioni normative, in 30 giorni - per presentare osservazioni o effettuare il pagamento. L'omessa attivazione di tale contraddittorio endoprocedimentale comporta la nullità dell'i-

scrizione ipotecaria per violazione del diritto alla partecipazione al procedimento, garantito anche dagli articoli 41, 47 e 48 della Carta dei diritti fondamentali della Unione europea, fermo restando che - attesa la natura reale dell'ipoteca - l'iscrizione mantiene la sua efficacia fino alla sua declaratoria giudiziale d'illegittimità. E' quanto affermato dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 12052 del 13 giugno 2016. E, nello stesso senso, si è allineata la recentissima sentenza della Cassazione, sezione tributaria, n. 13115 del 24 giugno 2016 che dichiara nulla l'iscrizione ipotecaria legata all'omesso pagamento delle cartelle esattoriali di Equitalia senza il contraddittorio con il contribuente. Gli Ermellini, bocciano infatti, il ricorso dell'agente di riscossione che impugnava la decisione della Ctr. La commissione regionale annullava il provvedimento di iscrizione ipotecaria derivante dall'omesso pagamento di due cartelle di pagamento sia per la mancata prova della notifica e sia perché Equitalia non aveva provveduto a notificare preventivamente l'avviso di intimazione.

Sul punto giova ricordare che detta questione è stata decisa dalla Sezione Unite della Cassazione con la sentenza, 18 settembre 2014, n. 19667 secondo cui appunto premesso che l'iscrizione di ipoteca incide negativamente sul patrimonio del proprietario e che l'art. 6 dello Statuto del contribuente prevede sia garantita l'effettiva conoscenza degli atti a lui destinati, ha statuito che l'iscrizione ipotecaria, a garanzia di un credito fiscale, deve necessariamente essere preceduta, anche in difetto di espressa previsione normativa, da una comunicazione al fine di instaurare il contraddittorio endoprocedimentale e, quindi, consentire il diritto di difesa del contribuente.

Orbene grazie all'ingresso nel nostro ordinamento della L. 106/2011, oggi l'Agente della riscossione fornisce una possibilità, al contribuente-debitore di tutela ex ante (rispetto all'iscrizione medesima) tramite l'avviso che, in assenza di pagamento delle somme dovute, entro 30 giorni, procederà all'iscrizione ipotecaria, ove tale provvedimento assolva sostanzialmente alla medesima funzione della «comunicazione di avvenuta iscrizione».

(art. 77, co. 2-bis, D.P.R. 602/1973). Pertanto, in caso di difetto o di omessa comunicazione, è possibile eccepire la nullità dell'iscrizione di ipoteca. Il preavviso deve essere notificato esclusivamente al proprietario dell'immobile e non a persone diverse, anche se le stesse vantano sull'immobile diritti di altra natura (per esempio, l'usufrutto).


A norma dell'articolo 7 dello Statuto del contribuente gli atti dell'amministrazione finanziaria, e quelli degli agenti della riscossione, devono essere motivati in riferimento ai presupposti di fatto e di diritto che li hanno determinati.

Pertanto, la comunicazione di iscrizione di ipoteca deve contenere l'identificazione dell'immobile e l'indicazione della somma per la quale l'ipoteca è iscritta, il valore dell'immobile compresa la relativa rendita catastale, l'allegazione delle cartelle di pagamento non pagate, nonché l'atto di iscrizione a opera dell'agenzia del Territorio e le informazioni relative al tributo, ivi compreso il titolo per il quale si chiede il pagamento. In mancanza di tale motivazione, potrebbe essere eccepita dinanzi al giudice tributario la nullità dell'iscrizione di ipoteca.

Peraltro, in precedenza, la norma non prevedeva in modo espresso l'obbligo di comunicare l'avvenuta iscrizione ipotecaria ai soggetti interessati neppure successivamente l'avvenuta iscrizione. Tuttavia un obbligo di comunicazione poteva dedursi, in via interpretativa, dall'ordinamento positivo e, in particolare, dal coordinato disposto dell'art. 17 e 6, L. 212/2000. Ebbene a tal proposito, la Corte di Cassazione, a Sezioni unite, ha ripetutamente affermato che l'ipoteca prevista, ex art. 77, D.P.R. 602/1973, pur non essendo atto di esecuzione, è tuttavia strettamente preordinata e strumentale all'espropriazione immobiliare e, pertanto, soggetta agli stessi limiti (tra cui l'obbligo di preventiva comunicazione) stabiliti per quest'ultima dall'art. 50 e 76, D.P.R. 602/1973 (Cass., Sez. Un., 2053/2006; Cass., Sez. Un., 22.2.2010, n. 4077; Cass., Sez. Un., 12.4.2012, n. 5771; Cass. 26.2.2013, n. 4777).

Al riguardo, si osserva come si è

47°
PREMIO BAROCCO
2016



UNIVERSITÀ
DEL SALENTO

Gallipoli, 25 maggio 2016

Preg.mo Avvocato
Maurizio Villani
- Sua Sede -

Il Comitato Scientifico del Premio Barocco, giunto alla sua 47° edizione, ha decretato all'unanimità di assegnarLe il "Premio Barocco 2016".

Ritenendo un privilegio comunicarLe l'assegnazione dell'alta onorificenza, si ha il piacere di ricordare che il prestigioso riconoscimento italiano, ha da sempre ricevuto l'alto patronato della Presidenza della Repubblica e, nel corso degli anni, è stato conferito a personalità di alta levatura culturale, artistica e scientifica quali Helen Mirren, Alain Delon, Giuliana De Sio, Rita Levi Montalcini, Sofia Loren, Franco Zeffirelli, Claudia Cardinale, Carlo Rubbia, Luciano Pavarotti, Andrea Bocelli, per citarne solo alcuni.

La cerimonia di consegna si svolgerà durante il Gran Gala, presso il Castello Angioino di Gallipoli, il 27 maggio p.v.

Con l'augurio che Ella vorrà accettare il riconoscimento conferitoLe, si resta a disposizione per poterLe fornire ogni chiarimento e concordare eventuali Sue esigenze.

Ai sensi della più alta stima.

Prof. Fernando Costantini
Patron Premio Barocco

Prof. Vincenzo Fava
 Rettore Università del Salento

Corso Roma n. 152 - 73014 Gallipoli (LE)

La Lapet rivolge le più calorose congratulazioni per l'onorificenza assegnata all'Avvocato tributarista Maurizio Villani, ormai noto Responsabile della presente rubrica "Il caso fiscale"

espressa la Corte di Cassazione a Sezioni Unite, con la sentenza 18 settembre 2014, n. 19668, in relazione all'impugnabilità della comunicazione di iscrizione preventiva ipotecaria affermando che l'elencazione degli atti impugnabili, contenuta nell'art. 19 del Decreto Legislativo n. 546/1992 deve essere interpretata in senso estensivo, sia in ossequio alle norme costituzionali di tutela del contribuente (articoli 24 e 53 Cost.) e di buon andamento della P.A. (articolo 97), che in conseguenza dell'allargamento della giurisdizione tributaria operato con la Legge n. 448 del 2001. Con la conseguenza che deve ritenersi

si impugnabile ogni atto che porti, comunque, a conoscenza del contribuente una ben individuata pretesa tributaria, in quanto sorge in capo al contribuente destinatario, già al momento della ricezione della notizia, l'interesse ex art. 100 c.p.c. a chiarire, con pronuncia idonea ad acquisire effetti non più modificabili, la sua posizione in ordine alla stessa e, quindi, ad invocare una tutela giurisdizionale, comunque, di controllo della legittimità sostanziale della pretesa impositiva e/o dei connessi accessori vantati dall'ente pubblico. (nello stesso senso Cassazione, 8 ottobre 2007 n. 21045).