



Necessario contraddittorio per l'iscrizione ipotecaria

a cura **Avv. Maurizio Villani**

In tema di iscrizione ipotecaria, la Corte di Cassazione, a Sezioni Unite, con l'importante sentenza n. 19667 del 2014, ha stabilito i seguenti principi.

«L'iscrizione ipotecaria prevista dall'art. 77 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602 non costituisce atto dell'espropriazione forzata, ma va riferita ad una procedura alternativa all'esecuzione forzata vera e propria, sicché può essere effettuata anche senza la necessità di procedere alla notifica dell'intimazione di cui all'art. 50, secondo comma, del D.P.R. n. 602 cit., la quale è prescritta per l'ipotesi in cui l'espropriazione forzata non sia iniziata entro un anno dalla notifica della cartella di pagamento».

Tuttavia, con la già ricordata sentenza n. 19667 del 2014 le Sezioni Unite hanno anche avuto modo di osservare che:

«In tema di riscossione coattiva delle imposte, l'Amministrazione finanziaria prima di iscrivere l'ipoteca su beni immobili ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602 (nella formulazione vigente ratione temporis), deve comunicare al contribuente che procederà alla suddetta iscrizione, concedendo al medesimo un termine che può essere determinato, in coerenza con analoghe previsioni normative (da ultimo, quello previsto dall'art. 77, comma 2 bis, del medesimo D.P.R., come introdotto dal D.lg. 14 maggio 2011, n. 70, conv. con modif. dalla legge 12 luglio 2011, n. 106), in trenta giorni per presentare osservazioni od effettuare il pagamento, dovendosi ritenere che l'omessa attivazione di tale contraddittorio endoprocedimentale comporti la nullità dell'iscrizione ipotecaria per violazione del diritto alla partecipazione al procedimento, garantito anche dagli artt. 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».

Proprio in base ai suddetti principi, ultimamente, la Corte di Cassazione – Sez. Tributaria – con

l'importante sentenza n. 4587 del 22 febbraio 2017, ha precisato quanto segue:

«Orbene la censura articolata dalla parte ricorrente non si esaurisce nell'affermazione che, contrariamente a quanto ritenuto dal giudice di merito, la disposizione di cui all'art. 50, D.P.R. n. 602 del 1973 sarebbe come tale applicabile alla procedura di iscrizione ipotecaria. Infatti viene anche specificamente dedotto che l'Ufficio avrebbe comunque dovuto comunicare al contribuente che avrebbe proceduto ad iscrivere ipoteca, e ciò nel dovuto rispetto del principio del contraddittorio.

In particolare alla pag. 31 del ricorso si afferma: «nel caso in cui Equitalia voglia iscrivere ipoteca su un immobile per cartelle notificate da oltre un anno, essa deve necessariamente notificare, antecedentemente a detta iscrizione, un'intimazione di pagamento al contribuente, a pena di illegittimità conseguente cancellazione della stessa ipoteca».

Tanto determina l'accogliibilità della censura formulata dalla parte ricorrente, in quanto quest'ultima, pur lamentando sotto il profilo formale la violazione di una disposizione inapplicabile nella specie, l'art. 50, comma 2, del D.P.R. n. 602 del 1973), ha, sotto il profilo sostanziale e attraverso espresse considerazioni specifiche, **denunciato l'omessa attivazione del contraddittorio.** Spetta, infatti, al giudice il compito di qualificare giuridicamente i fatti, utilizzando la normativa che ad essi si attaglia (v. Cass. n. 23875 del 2015; Cass. n. 7605 del 2016; Cass. n. 380 del 2017)».

Pertanto, alla luce dei suddetti principi, i contribuenti possono contestare le iscrizioni ipotecarie non precedute da regolare contraddittorio.

Avv. Maurizio Villani
Avvocato Tributarista in Lecce
Patrocinante in Cassazione

Non si confonda la giustizia in senso giuridico, che vuol dire conformità delle leggi, con la giustizia in senso morale che dovrebbe essere tesoro comune di tutti gli uomini civili, qualunque sia la professione che essi esercitano nella vita pratica. (Piero Calamandrei)