
Iscrizione ipotecaria e comunicazione obbligatoria, pena la nullità dell'ipoteca

di [Davide Di Giacomo](#)

Publicato il 15 Maggio 2017

in caso di riscossione coattiva delle imposte l'iscrizione ipotecaria deve essere preceduta dalla comunicazione al contribuente, pena la nullità dell'ipoteca; il principio è oramai costante in giurisprudenza

In tema di riscossione coattiva delle imposte l'iscrizione ipotecaria, pena la sua nullità, **deve essere preceduta dalla comunicazione al contribuente.**

Il principio è contenuto nella recente sentenza n. 10349/2017 della Corte di Cassazione da cui emerge che l'ufficio finanziario deve comunicare la futura emissione dell'iscrizione ipotecaria assegnando il termine di trenta giorni affinché il contribuente presenti le proprie osservazioni o proceda all'esecuzione del pagamento.

L'agente della riscossione può iscrivere ipoteca sugli immobili del contribuente, che si è reso inadempiente all'intimazione di pagamento della cartella o mediante l'avviso di accertamento esecutivo (art. 77 DPR 1973/602).

Lo stesso concessionario, quindi, può emettere cartelle e/o ingiunzioni di pagamento solo sulla base di elementi validi e documentabili in grado di giustificare le pretese degli enti creditori, essendo dovuta la prova da parte di questi ultimi o da parte del concessionario.

L'iscrizione ipotecaria è una facoltà del concessionario della riscossione e che titolo per l'iscrizione ipotecaria è l'esistenza della cartella regolarmente notificata, una volta decorso il termine di sessanta giorni dalla notifica stessa; la giurisdizione del giudice tributario, quindi, si limita alla verifica della correttezza della sequenza procedimentale di atti ai cui al Dpr n. 602/1973 e non si estende alla fondatezza del rapporto tributario sottostante, respingendo il ricorso.

L'iscrizione ipotecaria non è un atto dell'espropriazione forzata ma va riferita ad una procedura alternativa alla mera esecuzione, sicché può essere effettuata senza la notifica della comunicazione; tuttavia le sezioni unite della Cassazione hanno ritenuto che l'ufficio prima di iscrivere ipoteca deve comunicare al contribuente che procederà a tale iscrizione, concedendo un termine di trenta giorni per presentare osservazioni o effettuare il pagamento (Cass. Ss.Uu. n. 19667/2014).

Si evidenzia che gli atti della pubblica amministrazione **devono essere sempre motivati**, indicando i presupposti di fatto e di diritto che hanno determinato la decisione dell'ufficio, in relazione alle risultanze dell'istruttoria (art. 7, L. 212/2000). Conseguentemente ricade sull'Amministrazione finanziaria un generale obbligo di informazione preventiva rispetto all'adozione di un provvedimento che possa incidere negativamente sui diritti e sugli interessi del contribuente; in caso contrario l'atto emesso è nullo.

Nel caso di specie l'ufficio finanziario ha emesso alcune iscrizioni ipotecarie impugnate dal contribuente. Sia in primo che secondo grado il ricorso è stato respinto essendo emerso che per le iscrizioni, attesa la loro natura non esecutiva ma cautelare non è necessaria la preventiva notifica dell'intimazione ad adempiere. Il ricorrente ha proposto ricorso per cassazione eccependo la nullità delle iscrizioni per mancata previa attivazione del contraddittorio endoprocedimentale.

La Corte, non accogliendo le motivazioni di merito, ha ritenuto che in tema di riscossione coattiva delle imposte, l'iscrizione ipotecaria ex art. 77 Dpr n. 602/1973 non è un atto di espropriazione forzata e può essere effettuata senza la previa notifica dell'intimazione, ma nel rispetto del principio del contraddittorio endoprocedimentale deve essere preceduta da una comunicazione al contribuente. A quest'ultimo è concesso, a pena di nullità, un termine di trenta giorni per il pagamento o la presentazione di osservazioni, atteso che la mancata attivazione del contraddittorio comporta la nullità dell'iscrizione ipotecaria per violazione del diritto alla partecipazione al procedimento.

Alla luce di quanto precede è fondato il ricorso per cassazione con cui si eccepisce l'omessa attivazione del contraddittorio, *“in quanto spetta al giudice il compito di qualificare giuridicamente i fatti, utilizzando la normativa che ad essi si attaglia”* (Cass. nn. 2418/2017, 680/2017 e 13115/2016).

In sostanza l'ufficio finanziario, secondo quanto previsto dal decreto legge n. 70/2011, prima di iscrivere ipoteca sui beni immobili ai sensi dell'art. 77 Dpr n. 602/73, deve notificare al titolare dell'immobile una comunicazione preventiva contenente l'avviso che decorso il termine di trenta giorni il concessionario

procederà ad iscrizione ipotecaria.

Durante tale termine il contribuente può presentare osservazioni od effettuare il pagamento, atteso che la mancata attivazione del contraddittorio tra le parti determina la nullità dell'iscrizione ipotecaria per violazione del diritto alla partecipazione al procedimento, nel pieno rispetto di principi fissati dalla Carta dei diritti dell'UE (articoli 41, 47 e 48).

Sull'argomento le stesse sezioni unite hanno affermato che l'ufficio finanziario prima di iscrivere ipoteca su beni immobili deve comunicarlo preventivamente al contribuente mediante l'invio di una specifica comunicazione e che l'omessa notifica di quest'ultima determina la nullità dell'iscrizione ipotecaria non essendo stato attivato il contraddittorio con il contribuente (cfr. Cass nn. 4590/2017 e 20849/2016; Ss.Uu. n. 24823/2015;).

Anche la giurisprudenza di merito ha affermato che l'iscrizione ipotecaria è una facoltà del concessionario e il titolo della stessa è la cartella regolarmente notificata. Infatti l'iscrizione di ipoteca deve essere preceduta dalla notifica del preavviso di ipoteca (atto necessario alla successiva iscrizione) e la prova dell'avvenuta notifica è a carico dell'ufficio finanziario; nel caso in cui l'ufficio non fornisca la prova dell'avvenuta notifica, l'iscrizione di ipoteca è nulla (CTP Reggio Emilia n. 55/2/2017; CTP Rieti, nn. 4027/2016 e 350/2016).

15 maggio 2017

Davide Di Giacomo