

2 Novembre 2012, ore 08:19

In linea con la prevalente giurisprudenza tributaria di merito

L'ipoteca è nulla se manca l'intimazione

La mancata notifica dell'intimazione di pagamento comporta la nullità della successiva iscrizione ipotecaria. Lo ha stabilito la CTR della Lombardia con sentenza n. 58/30/12, in linea con quanto sostenuto dalla prevalente giurisprudenza tributaria di merito, secondo cui la mancata notifica dell'intimazione di pagamento rende radicalmente nulla l'iscrizione ipotecaria eseguita in suo difetto, incombando quindi sull'Agente della Riscossione l'onere di provare di avervi provveduto.

di Stefano Loconte - Avvocato, Professore a contratto di Diritto Tributario e Diritto dei Trust, Università degli Studi LUM "Jean Monnet" di Casamassima (BA)

La mancata notifica dell'intimazione di pagamento comporta la nullità della successiva iscrizione ipotecaria. Questo è quanto sancito con sentenza n. 58 pronunciata il 16 gennaio 2012, e depositata il 25 settembre 2012, dalla trentesima sezione della Commissione tributaria regionale della Lombardia in linea con quanto sostenuto dalla prevalente giurisprudenza tributaria di merito, secondo cui la mancata notifica dell'intimazione di pagamento rende radicalmente nulla l'iscrizione ipotecaria eseguita in suo difetto, incombando quindi sull'Agente della Riscossione l'onere di provare di avervi provveduto (Cfr. *ex multis* CTR Toscana, sentenza n. 26 del 2010; CTP Milano, sentenza n. 156 del 2010, CTR Toscana, sentenza n. 386 del 2011; CTP Aosta, sentenza n. 23 del 2011).

Con la sentenza in esame, il Giudice tributario lombardo ha, altresì, definito, in aperto contrasto con quanto affermato dal prevalente orientamento della Corte di Cassazione, l'iscrizione di ipoteca prevista dall'art. 77, D.P.R. n. 602 del 1973 un atto prodromico e strumentale all'espropriazione.

La Suprema Corte, anche con la recente sentenza n. 15761 del 19 settembre 2012, ha, invece, chiaramente ribadito la **natura cautelare** dell'iscrizione ipotecaria di cui all'art. 77, D.P.R. n. 602 del 1973 in quanto “strumento di conservazione della garanzia patrimoniale con natura meramente cautelare”, che non costituisce, secondo il Giudice di Legittimità, atto iniziale della espropriazione immobiliare (Cass. Civ., Sez. Trib. n. 14831 del 2008; Cass. Civ. sentenza n. 2083 del 2006; Cass. Civ. S.U. n. 4077 del 2010).

Sempre la Cassazione, con ordinanza n. 10234 del 20 giugno 2012 (cfr. P.Turis, “Ipoteca esattoriale: non è necessaria l'intimazione di pagamento”, il Quotidiano IPSOA del 17 ottobre 2012), ha confermato che l'iscrizione ipotecaria non può più essere considerato mezzo preordinato all'espropriazione, ritenendo, invece che l'adozione di tale atto si riferisce “ad una procedura alternativa all'esecuzione forzata vera e propria”.

In tale contesto, si inserisce quanto stabilito dal Legislatore, il quale con l'art. 2, lettera *u-bis*, legge n. 106 del 12 luglio 2011, di conversione del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 cd. “Decreto Sviluppo” ha previsto che l'Agente della Riscossione, prima di procedere all'iscrizione di ipoteca, in ogni caso, è **tenuto a notificare al proprietario dell'immobile**, ai fini della validità della stessa misura cautelare, una “comunicazione preventiva” contenente l'avviso che, in mancanza del pagamento delle somme dovute entro il termine di trenta giorni, sarà iscritta l'ipoteca.

Il Legislatore, con l'introduzione obbligatoria di tale

preventiva comunicazione, ha voluto evitare che il contribuente, edotto dell'esistenza di un'ipoteca a proprio carico solo dopo la sua iscrizione, subisse una pesante limitazione della sua tutela e del suo diritto di difesa.

La Suprema Corte, nella citata sentenza n. 1576 del 2012, al fine di chiarire la portata della norma introduttiva dell'obbligo di invio della comunicazione preventiva, ha definito la stessa una "disposizione di carattere innovativo e non interpretativo", priva, pertanto, di efficacia retroattiva e non applicabile di conseguenza alle iscrizioni ipotecarie previste dal D.P.R. n. 602 del 1973.

A parere di chi scrive, tale intervento normativo, non chiarisce, la natura prodromica o cautelare dell'iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 77, D.P.R. n. 602 del 1973, presupposto, questo, della querelle giurisprudenziale citata, nell'ambito della quale, si colloca, come detto, la sentenza in commento.

Copyright © - Riproduzione riservata

Commissione tributaria regionale Lombardia, sez XXX, sentenza 25/09/2012, n. 58

Copyright © 2012 Wolters Kluwer Italia - P.I. 10209790152 -
Cod. ISSN 2239-0545
Sviluppato da [OS3 srl](#)