



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Equitalia: preavviso obbligato prima di ipoteca, fermo o altri atti

Autore: Redazione | 21/09/2014



Nulla l'iscrizione di ipoteca o fermo da parte di Equitalia non preceduta dalla comunicazione al contribuente: anche se manca una norma specifica, l'obbligo della previa comunicazione si argomenta dallo Statuto del Contribuente e dalla legge sul procedimento amministrativo.

Una sentenza davvero importante quella uscita qualche giorno fa dal massimo consesso della Corte di **Cassazione [1]**. Le Sezioni Unite, infatti, ponendo fine a un annoso dibattito, hanno stabilito che, anche in assenza di una norma di legge specifica, sussiste sempre l'obbligo per **Equitalia** o qualsiasi altro organo dell'amministrazione finanziaria di inviare al contribuente un **previo avviso** prima di notificargli qualsiasi atto di riscossione che possa pregiudicare i suoi diritti o compromettere i suoi beni: preavviso che avrà quindi la funzione di mettere il destinatario nella condizione di regolarizzarsi subito (evitando maggiori danni) oppure (in caso di attività illegittima) ricorrere al giudice per tempo.

Insomma, non c'è bisogno di andare a cercare tra leggi e leggine, commi, testi unici, decreti, interpretazioni autentiche o sentenze dei tribunali: se anche non c'è nulla che stabilisca l'obbligo del previo avviso, quest'ultimo si argomenta dai principi generali del nostro ordinamento e, in particolare, dalle norme dello **Statuto del contribuente** e dalla legge sul **procedimento amministrativo [2]**: tali principi, infatti, prevedono un obbligo generalizzato di **comunicazione** dei provvedimenti limitativi della sfera giuridica dei destinatari.

Sul piano pratico, questo comporta che **Equitalia** deve – e, soprattutto, “doveva” anche prima delle recenti e più garantistiche norme di riforma sulla riscossione esattoriale **[3]** – comunicare in anticipo al contribuente l'imminente iscrizione di **ipoteca**. Stesso discorso per il **fermo amministrativo**.

Insomma, cercate bene nei vostri casseti, tra i faldoni e negli archivi: perché se avete una **procedura** in corso, un'**espropriazione** anche se avviata ormai da anni o il fermo dell'auto, e non trovate **alcun avviso preventivo** notificatovi prima della misura stessa, ma solo la lettera con cui Equitalia vi comunica che è stato già iscritto il fermo o l'ipoteca (quando, insomma, già è troppo tardi) potete ricorrere al giudice citando la sentenza della Cassazione di giovedì scorso **[1]**.

In una fattispecie riferita solo all'**ipoteca** (ma che, in via estensiva, può applicarsi a **qualsiasi altro atto** limitativo dei diritti del contribuente), la Suprema Corte ha stabilito che, anche nel regime antecedente l'entrata in vigore del Decreto Sviluppo (che ha esplicitato l'obbligo del previo avviso di iscrizione del peso sulla casa **[3]**), l'amministrazione, prima di iscrivere ipoteca, deve comunicare al contribuente che procederà alla predetta iscrizione sui suoi beni immobili, concedendo a quest'ultimo un **termine** di almeno **30 giorni** perché egli possa esercitare il proprio diritto di difesa, presentando opportune osservazioni, o provveda al pagamento del dovuto.

In passato, la stessa Cassazione **[4]** si era espressa in senso diametralmente opposto: ossia che l'ipoteca **[5]** può essere iscritta senza la previa notifica dell'intimazione ad adempiere (visto che l'iscrizione ipotecaria non può essere considerata già una espropriazione forzata, ma solo una garanzia di prelazione per il creditore).

Ancora la Corte aveva anche affermato che se l'espropriazione non è iniziata **entro un anno** dalla **notifica della cartella di pagamento**, l'espropriazione stessa deve essere preceduta dalla notifica di un avviso contenente l'intimazione ad adempiere l'obbligo risultante dal ruolo entro cinque giorni, ma il previo avviso non è necessario per procedere all'iscrizione ipotecaria.

Il cambiamento e le conseguenze

Insomma, nulla faceva pensare che i giudici sarebbero giunti all'approdo recente: un'interpretazione che ha sostanzialmente **cambiato le carte in tavola**. Le ha cambiate soprattutto per tutte quelle procedure di espropriazione della casa in corso, anche se già all'**asta pubblica**, che si erano basate sulle vecchie regole e le passate interpretazioni. Così il rischio di una **"valanga" di ricorsi**, a travolgere i pignoramenti immobiliari di Equitalia, è dietro l'angolo.

Ricordiamo peraltro che l'ormai famoso **Decreto del Fare** ha cambiato

radicalmente le regole sull'**espropriazione della prima casa** da parte dell'Agente per la riscossione. Per non dilungarci in questo articolo, con riferimento alle nuove regole rinviando all'articolo: "[Pignoramenti: prima casa no, ma il rischio ipoteca resta](#)" e "[Ipoteca di Equitalia: da quale cifra scatta?](#)".

In conclusione, stante l'obbligo di comunicazione al contribuente, l'iscrizione di **ipoteca** non preceduta dalla stessa deve ritenersi **nulla**, in ragione della violazione dell'obbligo che incombe all'amministrazione di attivare il "contraddittorio endoprocedimentale" tra amministrazione e contribuente, mediante la **preventiva comunicazione** a quest'ultimo della prevista adozione di un atto o provvedimento che abbia la capacità di incidere negativamente, determinandone una lesione, sui diritti e sugli interessi del contribuente medesimo. Al riguardo, però, le Sezioni Unite non mancando di rilevare che, in ragione della natura reale dell'ipoteca, l'iscrizione eseguita in violazione del predetto obbligo conserva la propria efficacia fino a quando il giudice non ne abbia ordinato la **cancellazione**, accertandone l'illegittimità. In altre parole, è sempre necessario "entrare" in tribunale, coinvolgere un giudice e cominciare una causa. La cancellazione, infatti, dell'ipoteca non potrà essere ottenuta facilmente con "le buone".

Il confronto col fermo amministrativo dell'auto

Le Sezioni Unite si sono spinte oltre, non limitando il discorso solo all'ipoteca. Al contrario hanno rilevato la sostanziale **equiparabilità** della situazione normativa dell'iscrizione di **ipoteca** a quella del **fermo amministrativo** di beni mobili registrati [6].

E, come per il **preavviso di fermo**, anche il **preavviso di ipoteca** deve ritenersi un atto impugnabile in modo autonomo (leggi: "[Equitalia: preavviso di fermo impugnabile](#)").

Nessun dubbio, peraltro, vi è ormai che anche la stessa successiva comunicazione

di iscrizione di ipoteca, come quella del fermo, deve ritenersi un atto impugnabile in modo autonomo.

Note

[1] Cass. S.U. sent. n. 19667/14 del 18.09.2014. **[2]** Art. 21 bis L. 241/1990. **[3]** Comma 2-bis dell'art. 77, d.P.R., introdotto con d.l. n. 70 del 2011, c.d. Decreto Sviluppo. **[4]** Cass. sent. n. 10234/2012. **[5]** Di cui all'art. 50, comma 2, d.p.r. n. 602/1973, prescritta per il caso che l'espropriazione forzata non sia iniziata entro un anno dalla notifica della cartella di pagamento. **[6]** Di cui all'art. 86, d.p.r. n. 602/1973. *Autore immagine: 123rf com*