

Notifica della cartella allo studio professionale

Fisco

Il condominio non possiede personalità giuridica

Massimo Romeo

La notifica degli atti impositivi fiscali al condominio va eseguita direttamente all'amministratore, quale soggetto fisico che con la sua qualifica unifica la totalità dei proprietari dei componenti del condominio. La notifica presso lo stabile condominiale è possibile solo a condizione che esistano locali, quali la portineria, o spazi specificamente destinati e concretamente utilizzati per l'organizzazione e lo svolgimento della gestione delle cose e dei servizi comuni. Così si è pronunciata la corte di Giustizia tributaria di secondo grado della Lombardia con la sentenza 890 del 22 marzo 2024.

Un condominio proponeva opposizione avverso un avviso di intimazione fondata su alcune cartelle esattoriali, riportanti ruoli per imposta di registro e Irpef, di cui sosteneva di non essere mai venuto a conoscenza. L'agenzia Entrate-Riscossione



La consegna nell'edificio comune possibile solo in presenza di una portineria

chiedeva, invece, al giudice di dichiarare l'inammissibilità del ricorso stante la regolare notifica delle cartelle di pagamento che, tuttavia, veniva documentata per la prima volta solo nel grado di appello. Il ricorrente eccepiva che tutte le notifiche all'intimazione impugnata risultavano essere state eseguite direttamente nei confronti del condominio presso la sua sede e non presso l'amministratore e che il condominio non disponeva di locali di portineria ovvero di locali utilizzati per lo svolgimento della gestione delle cose e dei servizi comuni. Pertanto, le notifiche al condominio, in quanto ente privo di personalità giuridica, avrebbero dovuto essere effettuate, a pena di nullità, presso il suo amministratore pro tempore in base alle regole fissate per le persone fisiche ex articolo 139 del Codice di procedura civile.

I giudici hanno dichiarato la nullità delle cartelle di pagamento notificate direttamente al condominio e non alla persona fisica dell'amministratore, quale vizio proprio dell'avviso di intimazione opposto. Sul punto, la Corte lombarda ha osservato che la notifica al condominio di edifici, in quanto soggetto privo di personalità giuridica, «va eseguita direttamente all'amministratore», quale soggetto fisico che con la sua qualifica unifica la totalità dei proprietari dei componenti del condominio: notifica che può avvenire in mani proprie, o essere effettuata ai soggetti abilitati a riceverla ma soltanto nei luoghi in cui ciò è consentito dagli articoli 139 e seguenti del Codice procedura civile ovvero presso l'ufficio dell'amministratore.

La notifica presso lo stabile condominiale è possibile solo a condizione che ivi esistano locali, quali la portineria, o spazi specificamente destinati e concretamente utilizzati per l'organizzazione e lo svolgimento della gestione delle cose e dei servizi comuni (Cassazione ordinanza 27352/2016; Cassazione 11303/2007).