

25276.17



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**V SEZIONE CIVILE**

Composta da

Oggetto:

Domenico Chindemi · Presidente -  
Liana Maria Teresa Zoso · Consigliere -  
Giacomo Maria Stalla · Consigliere -  
Anna Maria Fasano · Consigliere -  
Luigi Giordano · Consigliere rel.

Oggetto  
R.G.N. 29084/2013  
Cron.  
CC - 27/06/2017  
non 25276

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

l. 562 / 2017  
sul ricorso iscritto al n. 29084/2013 R.G. proposto da  
Condominio di (omissis) , in persona dell'amministratore pro  
tempore avv. (omissis) , rappresentato e difeso dall'Avv. (omissis)  
(omissis) , con domicilio eletto in (omissis)  
presso lo studio (omissis) ;

- *ricorrente* -

contro

Comune di Napoli, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato  
e difeso dall'avv. (omissis) , elettivamente domiciliato in  
(omissis) , presso lo studio dell'avv. (omissis)  
(omissis);

- *controricorrente* -



avverso la sentenza n. 154/31/13 della Commissione Tributaria Regionale di Napoli, depositata il 15/04/2013.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 27/06/2017 dal dott. Luigi Giordano, Magistrato addetto al Massimario, applicato alla Sezione Tributaria;

### **FATTI DI CAUSA**

Con sentenza depositata il 15/04/2013, la Commissione Tributaria Regionale di Napoli ha rigettato l'appello proposto dal Condominio di (omissis) contro la sentenza della Commissione Tributaria Provinciale di Napoli n. 593/30/11 concernente cartelle di pagamento ICI 2002 e 2003. In particolare, il condominio ricorrente ha dedotto l'omessa notificazione dell'avviso di accertamento relativo all'ICI per gli anni di riferimento sulla cui base sono state emesse le cartelle dapprima indicate. La CTR ha rilevato che, dagli atti, emergeva un avviso di ricevimento del 8.08.2005 non consegnato al destinatario Condominio di (omissis) per la sua temporanea assenza, cui aveva fatto seguito l'immissione del rituale avviso nella cassetta corrispondente dello stabile, il deposito presso l'ufficio postale e la spedizione di una successiva comunicazione di avvenuto deposito. Agli atti vi era anche un altro avviso di ricevimento, sempre del 8.08.2005, relativo a raccomandata spedita il 5.08.2005 e non ritirata dopo i giorni di giacenza. La CTR ha ritenuto che la notifica effettuata non fosse nulla, né inefficace, perché tra le cassette postali nell'ingresso del palazzo di (omissis), vi doveva essere anche quella intestata all'amministrazione del condominio, in quanto, altrimenti, sarebbe stato violato l'art. 17 del d. lgs. n. 546 del 1992 che impone alle parti di eleggere domicilio o indicare una residenza o una sede agli effetti delle comunicazioni o delle notificazioni. Si tratterebbe di un onere per le parti perché «non può pensarsi che in mancanza di un portiere che possa indicare il nominativo

dell'amministratore ... la notifica debba comunque risultare irregolare».

Avverso questa decisione, il Condominio di (omissis) ha proposto ricorso per cassazione affidato ad un motivo.

Il Comune di Napoli ha resistito con controricorso.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con l'unico motivo di ricorso, il Condominio di (omissis) n. 193, ha dedotto, con riferimento all'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ., la violazione degli artt. 139, 140 e 145 cod. proc. civ., sostenendo che il condominio non è una persona giuridica, ma un ente di gestione. La notificazione degli atti, pertanto, deve avvenire con la consegna a mani proprie dell'amministratore e, in mancanza di un luogo destinato allo svolgimento della gestione condominiale, presso il domicilio privato dello stesso. L'impiego delle forme di cui all'art. 140 cod. proc. civ., nel caso di irreperibilità del destinatario dell'atto, può al più avvenire con riferimento alla persona fisica dell'amministratore e non in relazione al condominio.

2. Il motivo è fondato e va accolto.

Secondo l'indirizzo giurisprudenziale consolidato, la notifica al condominio di edifici, in quanto semplice "ente di gestione" privo soggettività giuridica, va effettuata, seguendo le regole stabilite per le persone fisiche, all'amministratore, quale elemento che unifica, all'esterno, la compagine dei proprietari delle singole porzioni immobiliari, sicché, oltre che ovunque, "in mani proprie", l'atto può essere consegnato ai soggetti abilitati a riceverlo, invece del destinatario, soltanto nei luoghi in cui ciò è consentito dagli art. 139 e ss. cod. proc. civ. Tra questi luoghi può essere compreso, in quanto "ufficio" dell'amministratore, anche lo stabile condominiale, ma solo a condizione che ivi esistano locali, come può essere la portineria, specificamente destinati e concretamente utilizzati per l'organizzazione e lo svolgimento della gestione delle cose e dei

servizi comuni (Cass. ord. n. 27352 del 29/12/2016; Cass. n. 11303 del 16/05/2007).

Nel caso di specie, dalla decisione della CTR risulta che la notificazione degli avvisi di accertamento è avvenuta presso il condominio e non presso il suo amministratore. La procedura relativa all'irreperibilità del destinatario per uno degli avvisi e quella di compiuta giacenza per l'altro è stata eseguita con riferimento al condominio e non alla persona fisica dell'amministratore. Non vi è prova che presso lo stabile condominiale esistessero locali, in particolare una portineria, specificamente destinati e concretamente utilizzati per l'organizzazione e lo svolgimento della gestione delle cose e dei servizi comuni. Anzi il mancato recapito e l'intervenuta compiuta giacenza depone per la mancanza di un simile locale che poteva essere ritenuto "ufficio" dell'amministratore.

Il riferimento contenuto nella sentenza della CTR all'art. 17 del d. lgs. n. 546 del 1992, che impone alle parti di eleggere domicilio o indicare una residenza o una sede agli effetti delle comunicazioni o delle notificazioni, inoltre, risulta del tutto inconferente, trattandosi della disciplina che riguarda la notificazione degli atti del processo tributario.

Il motivo di ricorso è dunque fondato. Non occorrendo accertamenti di fatto, la causa può essere decisa nel merito, con l'annullamento delle predette cartelle di pagamento che sono state emesse in forza di accertamenti la cui notificazione al contribuente è viziata.

Vanno compensate le spese processuali dei gradi di merito; la parte soccombente, inoltre, va condannata al pagamento delle spese processuali di legittimità che liquida in € 700,00 oltre spese forfetarie ed accessori come per legge.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il ricorso introduttivo proposto dal contribuente, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, annulla le cartelle di pagamento; compensa le spese processuali dei gradi di merito e condanna la parte soccombente al pagamento delle spese processuali di legittimità che liquida in € 700,00 oltre spese forfetarie ed accessori come per legge.

*16*

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 27 giugno 2017.

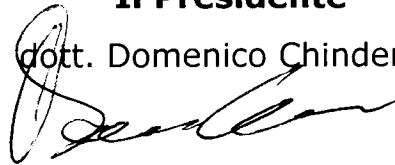
**Il Consigliere estensore**

Dott. Luigi Giordano



**Il Presidente**

dott. Domenico Chindemi



  
Il Direttore Amministrativo  
Dott. Stefano FALUMBO

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
IL, 12 5 OTT 2017

Il Direttore Amministrativo  
Stefano FALUMBO





CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE**.

Roma, 25 ottobre 2017

La presente copia si compone di 5 pagine.  
Diritti pagati in marche da bollo € 1.92