

FISCO & MATTONE

Esclusioni del pagamento della Tari con il contagocce

Le esclusioni dal pagamento della Tari vanno riconosciute in casi estremi e solo se previste dalla legge. I comuni, con regolamento, possono concedere esenzioni o altre forme di agevolazione. I contribuenti, infatti, non sono soggetti al pagamento della tassa rifiuti solo in casi limitati. La tassa è dovuta anche se per un immobile è cessata la locazione e sono state disattivate le utenze. La produzione di rifiuti è sempre presunta, a meno che il contribuente non fornisca una prova contraria. Lo ha chiarito la Corte di cassazione, con l'ordinanza 2257/2022. Per i giudici di legittimità, il presupposto del tributo è costituito dalla detenzione o occupazione di un immobile. La presunzione di produzione dei rifiuti può essere superata solo qualora vengano provati i fatti che rendono l'immobile insuscettibile di produrre rifiuti.

Per la Suprema corte, non possono essere considerate prove idonee a contrastare la presunzione di legge “né la risoluzione del rapporto di locazione né il distacco delle utenze, che rientrano nelle scelte soggettive del proprietario e sono circostanze transitorie”. E' necessario presentare all'ente una dichiarazione e produrre documenti atti a dimostrare le obiettive condizioni di inutilizzabilità dell'immobile. Del resto l'articolo 1, comma 641, della legge 147/2013 prevede che il presupposto della Tari sia il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte. Sono però esonerate dal pagamento della tassa le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili, non operative, e le aree comuni condominiali di cui all'articolo 1117 del codice civile che non siano detenute o occupate in via esclusiva. Dunque, non sono soggette le aree che possono essere considerate pertinenziali o accessorie a locali tassabili. Va qualificata area accessoria o pertinenziale quella che viene destinata in modo permanente e continuativo al servizio del bene principale o che abbia con lo stesso un rapporto oggettivamente funzionale. Quello che conta è la mera idoneità dei locali e delle aree a produrre rifiuti, a prescindere dall'effettiva produzione degli stessi. Rimangono soggette integralmente al pagamento tutte le aree scoperte utilizzate nell'ambito di attività economiche e produttive, che non abbiano natura pertinenziale. Per le aree scoperte cosiddette operative esiste una presunzione di produzione di rifiuti. Tutte le aree, a parte le espresse esclusioni, sono potenzialmente produttive di rifiuti. In effetti, il comune ha facoltà di avvalersi della presunzione di produzione dei rifiuti e il contribuente non può produrre qualsiasi prova per superarla.

Anche gli immobili inagibili non sono soggetti al tributo, ma deve essere fornita la prova dell'inutilizzabilità per l'esonero dal pagamento. Sempre la Cassazione (sentenza 8910/2018) ha precisato che un immobile destinato ad attività commerciale su una parte del quale vengono eseguiti lavori di ristrutturazione è soggetto integralmente al pagamento, se il titolare non dimostri con apposita documentazione l'inagibilità dell'immobile che lo rende inutilizzabile, nonché la durata e le modalità di esecuzione dei lavori. Va dimostrato che la ristrutturazione ha interessato l'intera unità immobiliare, impedendone l'utilizzazione, o solo una parte di essa.

L'obiettivo inutilizzabilità sussiste non quando i locali sono stati lasciati, per una qualsiasi ragione, inutilizzati, ma quando sono in una condizione che ne impedisca l'effettivo uso. Non sono soggetti al prelievo sia gli immobili diroccati sia gli inagibili, purché non vengano in concreto utilizzati. Sono esclusi dalla tassazione i locali e le aree che sono oggettivamente inutilizzabili o insuscettibili di produrre rifiuti e non già quelli inutilizzati. Il cambio di residenza dell'occupante l'immobile, la denuncia di cessazione dell'occupazione e il mancato consumo di energia elettrica non sono sufficienti a garantire la detassazione. Anche il mancato arredo non costituisce prova dell'inutilizzabilità dell'immobile e dell'inefficienza alla produzione di rifiuti. Un alloggio che il proprietario lasci inabitato e non arredato si rivela inutilizzato, ma non oggettivamente inutilizzabile. Per esempio, non ha alcuna rilevanza la prova dell'avvenuta cessazione di un'attività industriale (Cassazione, ordinanza 11130/2021).

Pertanto, le imprese commerciali e industriali sono soggette alla tassa anche se non utilizzano gli immobili occupati. Non costituisce causa di esclusione il fatto che una società non utilizzi l'immobile per lo svolgimento dell'attività. E non esonera dal pagamento la prova del mancato uso con perizie giurate e relazioni di consulenti, per dimostrare che l'impresa non produce rifiuti urbani o assimilati nel proprio stabilimento. Non contano le scelte del titolare di utilizzare o meno l'immobile, se lo stesso è suscettibile di produrre rifiuti. Rilevano esclusivamente le condizioni del locale o dell'area e non l'uso che ne fa il detentore. (riproduzione riservata)

*avvocato