

---

## Depositi e magazzini in stato di abbandono: è possibile sfuggire alla TARI - taxa rifiuti?

---

di [Antonino & Attilio Romano](#)

Pubblicato il 24 Ottobre 2016

L'applicazione delle tasse o tariffe sui rifiuti genera spesso dubbi e contenzioso tra Comuni e contribuenti: in questo articolo puntiamo il mouse sulla TARI da applicare o meno ai depositi e magazzini in stato di abbandono e, pertanto, non utilizzati.

Prosegue, senza sosta, l'offensiva degli uffici tributi comunali nella **richiesta della T.A.R.I. su depositi e magazzini commerciali ed industriali benché inutilizzabili, ovvero in stato di abbandono.**

Con pervicacia, disattendendo il contenuto delle linee guida fornite dal Ministero dell'economia e delle finanze ai Comuni nel 2013 sulla corretta applicazione della TARES (tassa rifiuti e servizi) nonché le istruzioni impartite dalla Direzione Centrale Fiscalità Locale Servizio III, (R.M. 19.03.1999, n. 45/E), le Amministrazioni richiedono il versamento della taxa indipendentemente dall'idoneità dei locali commerciali ed industriali alla produzione di rifiuti.

### La Taxa Rifiuti - Ambito normativo

Come noto, la TA.RI. (Tassa Rifiuti) ha sostituito, a decorrere dall'1 gennaio 2014, i preesistenti tributi dovuti al Comune da cittadini, enti ed aziende quale pagamento del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, noti con l'acronimo di TAR SU, e successivamente di TIA e di TARES.

La nuova tassa ha mantenuto, tuttavia, taluni presupposti e modalità di determinazione della tassa soppressa, alla quale la legge rimanda per la determinazione del nuovo tributo (riferimenti Normativi: Legge 27/12/2006, n. 296, D.Lgs. 15/11/1993, n. 507, D.Lgs. 05/02/1997, n. 22, D.L. 06/12/2011, n. 201, D.L. 31/08/2013, n. 102).



Secondo quanto disposto dal comma 641, articolo 1, 27/12/2013, n. 137, il presupposto della TA.RI. è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani.

Recita il successivo comma 642, articolo 1, legge di Stabilità per l'anno 2014, che **la TARI è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani.**

Il Legislatore, quindi, riconduce l'applicazione del tributo alla mera idoneità dei locali e delle aree a produrre rifiuti, prescindendo dall'effettiva produzione degli stessi.

A tal proposito, la stessa Relazione governativa a commento dell'art. 14, del D.L. 6.12.2011, cd. Decreto Salva Italia riprende specifici passaggi della sentenza di Corte di Cassazione n. 8313 dell'8 aprile 2010 secondo la quale il fatto generatore dell'**obbligo di pagamento è legato non all'effettiva produzione di rifiuti da parte del soggetto obbligato** e alla effettiva fruizione del servizio di smaltimento, ma **esclusivamente all'utilizzazione di superficie idonee a produrre rifiuti ed alla potenziale fruibilità del servizio** (cfr. anche punto 7.2.3.1. Cass. Sent. n. 238/2009).

Rimangono, tuttavia, **esclusi dalla TA.RI. per esplicita previsione normativa**, contenuta sempre art. 1, c. 641, L. n. 137/2013, locali e aree non suscettibili di produrre rifiuti:

- per natura (luoghi impraticabili, in abbandono, stabilmente muniti di attrezzature tali da escludere la produzione di rifiuti);
- per l'uso a cui sono destinati (locali non presidiati, locali con sporadica presenza dell'uomo, locali con produzione a ciclo chiuso, depositi di materiali alla rinfusa o in disuso, ecc.);
- per le obiettive condizioni di non utilizzabilità (locali privi di arredo, privi di allacci alle utenze, ecc.)
- aree scoperte, non operative, pertinenziali o accessorie a locali tassati
- aree comuni condominiali di cui all'art. 1117 del codice civile che non siano detenute o occupate in via esclusiva (tetti, scale, portici, cortili, alloggio del portiere se non occupato, lavanderia, riscaldamento centrale, ecc.)

## TARI: LE ISTRUZIONI DEL MINISTERO DELLE FINANZE AI COMUNI

---

### **Ipotesi di esclusione dalla tassa**

Abbiamo osservato come, chiaramente, il legislatore subordini l'esimente dal tributo dall'oggettiva impossibilità dei locali o aree di produrre rifiuti per la loro natura (luoghi impraticabili o abbandonati, ovvero il cui accesso sia impedito stabilmente), ovvero risultino in condizioni di inutilizzabilità nel corso dell'anno.

Principio confermato, seppur in vigenza della TARSU, dalla prassi amministrativa, con CIRCOLARE 22.06.1994, N. 95/E, che, a commento del comma 1, art. 62, D.lgs. 15.11.1993, elencava le possibili cause di esclusione dalla tassa.

In sostanza, **sfuggivano alla tassa smaltimento rifiuti solidi ed urbani i locali e le aree che non potevano produrre rifiuti:**

1. per l'esistenza di **condizioni obiettive derivanti dalla natura o dall'assetto stesso delle superfici** (come, ad esempio, luoghi impraticabili o interclusi, in abbandono non soggetti a manutenzione o stabilmente muniti di attrezzature che impedivano la produzione dei rifiuti); ovvero,
2. in conseguenza del **particolare uso delle superfici** (ad esempio, locali non presidiati o con presenza sporadica dell'uomo o di produzione a ciclo chiuso, depositi di materiali in disuso o di uso straordinario, o di cumuli di materia alla rinfusa, sempreché secondo la comune esperienza non comportassero la formazione di rifiuti in quantità apprezzabile ecc.) ovvero, - a causa del verificarsi della **condizione di non utilizzabilità immediata** (ad esempio, alloggi non allacciati ai servizi a rete, o non arredati ovvero superfici di cui comunque si dimostri il permanente stato di non utilizzo), ovvero
3. perché si fosse verificata **la produzione, in via ordinaria, di rifiuti speciali non assimilati agli urbani**, al cui smaltimento provvede lo stesso produttore. Per approfondire leggi [TARI: riduzione della superficie tassabile per produzione di rifiuti speciali](#)

Tali circostanze andavano indicate nella denuncia originaria o di variazione e debitamente riscontrate in base ad elementi obiettivi direttamente rilevabili o ad idonea documentazione.

Tuttavia, vertendosi in tema di esclusioni dalla tassa e non di agevolazioni, la mancata indicazione delle cause ostative alla produzione di rifiuti nella denuncia presentata dal contribuente non comporta(va) l'impossibilità di dedurre tale circostanza in sede contenziosa come osservava la richiamata circolare n. 95/E/94.

L'ammissibilità della prova contraria, al fine di contrastare la presunzione cd. <relativa> dell'Amministrazione locale, consentiva al contribuente di richiedere l'esonero in presenza di unità immobiliari non suscettibili di produrre rifiuti (Cassazione Ordinanza del 15.04.2016 n. 7616; Cassazione n. 11351/2012; Cassazione n. 703/2007; Cassazione n. 17703/2004; Cassazione n. 16785/2002, Corte di Cassazione, Sent. n. 14770 del 15.11.2000).

## Condizioni per l'esonero dalla TARI

Con due distinti interventi di prassi, **il Ministero delle Finanze ha individuato le condizioni il cui verificarsi determinano l'inettitudine del locale alla produzione dei rifiuti consentendo l'esonero dal pagamento della tassa.**

Si tratta:

1. del particolare utilizzo ed accesso alle superfici produttive, commerciali ed industriali (R.M. 19/03/1999, n. 45/E);
2. della condizione di non inutilizzabilità immediata (Linee guida Agenzia delle entrate ai Comuni, 2003).

## Accesso ai locali e alle aree dismesse

La tematica riguardante l'esclusione della tassa associata:

- alle **peculiari modalità di impiego dei locali** (lett. b precedente paragrafo) nonché
- al **saltuario accesso del personale nelle aree potenzialmente suscettibili di produrre rifiuti**, è stata approfondita dal Ministero delle finanze nella risoluzione ministeriale 19/03/1999, n. 45/E.

In quella sede i tecnici ministeriali hanno osservato come l'esclusione da imposizione derivante dalla **presenza "sporadica" dell'uomo nei locali** deve intendersi riferita a superfici caratterizzate da usi meramente occasionali e nettamente distanziati nel tempo e pertanto **DIVERSI DA QUELLI DOMESTICI**.

La posizione dell'Amministrazione che differenzia la destinazione dei locali ad uso abitativo rispetto alle superfici con utilizzi diversi, quali produttivi, commerciali ed industriali (superando peraltro lo stesso dato normativo ex art. 62, comma 2, D.lgs. n. 507/93) concede ai Comuni di detassare, nell'ambito dei propri regolamenti attuativi, locali ed aree <dismesse> non praticabili o di limitata accessibilità ove vengono ammassate strutture, attrezzature macchinari e materiale vario soggetto al naturale ed inesorabile avanzare del degrado ridotto ad ammassi di ferro vecchio, arrugginito, non funzionante, ivi comprese le merci non più commerciabili.

E' ovviamente compito del contribuente dimostrare nel caso concreto l'inidoneità del locale o della area dismessa a produrre apprezzabili rifiuti (inversione dell'onere della prova) con elementi probatori documentali e fotografici.

#### **Condizioni di non utilizzabilità**

Non sono soggetti al pagamento della tassa rifiuti (TARSU) **le unità immobiliari privi di mobili e di allacci alle reti idriche ed elettriche, che di fatto non vengono utilizzate.**

Il chiaro indirizzo interpretativo ed operativo suggerito alle Amministrazioni comunali proviene dall'Agenzia delle entrate che, in vigore della TARES aveva definito le *"linee guida per la predisposizione delle delibere e dei regolamenti concernenti le entrate tributarie locali e strumenti prototipali"*.



In quella sede il gruppo di lavoro istituito presso l'Amministrazione centrale aveva predisposto un prototipo di regolamento per l'istituzione e l'applicazione del tributo comunale sui rifiuti e sui servizi (TARES) posto a disposizione degli enti locali, che avrebbero potuto apportarvi integrazioni e modifiche benché conformi ai limiti che la legislazione pone(va) alla potestà regolamentare locale.

Il Ministero, indirizza(va) i Comuni a **detassare**

*"... locali ed aree che non possono produrre rifiuti o che non comportano, secondo la comune esperienza, la produzione di rifiuti in misura apprezzabile per la loro natura o per il particolare uso cui sono stabilmente destinati..."*

#### **Suggerimenti pratici**

La questione della tassabilità degli immobili inutilizzati si presenta di non facile soluzione.

Abbiamo segnalato le contraddizioni dello stesso Ministero delle Finanze che parrebbe che non essere d'accordo neanche con se stesso.

Se nelle linee guida nelle linee guida che ha fornito ai comuni sulla corretta applicazione della nuova tassa sui rifiuti e i servizi, ipotizza la non imponibilità delle unità immobiliari prive di mobili e che di fatto non vengono utilizzate, nella relazione ministeriale sull'articolo 14 del dl «salva-Italia», che ha istituito il nuovo balzello, valorizza la volontà normativa tesa ad assoggettare al tributo tutti gli immobili «susceptibili di produrre rifiuti.

Le condizioni per l'esonero dal pagamento della tassa rifiuti appaiono quindi estremamente rigide ma, riteniamo, al verificarsi di specifiche fattispecie, i contribuenti titolari di attività produttive, commerciali o industriali possono legittimamente avanzare istanza (o proporre gravame) per il riconoscimento dell'esclusione da imposizione.

La regola generale è quella secondo cui possono essere esclusi dalla tassazione esclusivamente gli immobili non utilizzati (inagibili, inabitabili o diroccati), oppure quegli immobili improduttivi di rifiuti,

1. oggettivamente e quindi per la loro natura (R.M. n. 45/E/99 – locali non domestici), ovvero
2. soggettivamente per il particolare uso al quale sono stabilmente destinati (cfr. R.M. n. 45/E/99 e Linee Guida Ministeri delle Finanze TARES).

Le scelte soggettive del titolare di non utilizzare i locali potenzialmente produttivi di rifiuti, o di lasciarli privi di utenze ovvero di non arredarli (Corte di Cassazione, Sent. n. 16785 del 30.11.2002), non escludono il presupposto impositivo.

Anche la cessazione volontaria dell'attività industriale (Corte di Cassazione, Ordinanza 21.01.2013, n. 1332) rimarrebbe irrilevante ai fini della tassabilità di locali ed aree non costituendo prova dell'inutilizzabilità dell'immobile o dell'incapacità di produrre rifiuti<sup>1</sup>.

Come acutamente osservato in dottrina<sup>2</sup>, l'immobile è oggettivamente inutilizzabile (terminologia TARSU) o non suscettibile di produrre rifiuti (terminologia TARES) quando non ha l'abitabilità, è inagibile, diroccato, intercluso, in stato di abbandono purché, di fatto, non utilizzato.

A causa della crisi economica, che non ha risparmiato nessun comparto, molte aree industriali e produttive sono oggi utilizzate solo parzialmente per la costante emorragia d'impresе che lasciano gli insediamenti e chiudono i battenti.

Il risultato è sotto gli occhi di tutti: aree degradate, capannoni e opifici abbandonati prossimi allo smantellamento.

Queste aree adibite a depositi normalmente rappresentano locali inutilizzabili ed impraticabili che, certamente, non possono concorrere alla determinazione della base imponibile né per intero, né in parte.

Per tutte queste fattispecie, in caso di accertamento da parte dell'Amministrazione comunale si suggerisce al contribuente di avanzare ricorso innanzi gli organi di giustizia tributaria, avendo cura di esporre nella parte motiva i riferimenti ministeriali riportati nel presente intervento oltre a proporre idonei elementi probatori (documentali e fotografici) per dimostrare che l'immobile sia effettivamente inidoneo a produrre rifiuti e quindi non soggetto al pagamento.

**Leggi anche:**

[TARI agevolata per i non residenti che utilizzano saltuariamente l'abitazione](#)

[La nozione di pertinenza e il problema della TARI gonfiata](#)

24 ottobre 2016

Attilio e Antonino Romano

## NOTE

1 Secondo I Giudici di Legittimità il contribuente con la cessazione dell'attività proverebbe solo la mancata utilizzazione di fatto del locale o dell'area ma non pure la sua obiettiva non utilizzabilità.

2 S. TROVATO, Niente TARES sulle case vuote, Italia Oggi, 12.04.2013; L. CATANIA,  
<http://www.leggioggi.it/2013/05/03/immobili-senza-arredi-ed-utenze-esclusi-dalla-tares/>

