



TARI IMMOBILI INUTILIZZABILI: I PRESUPPOSTI PER L'ESENZIONE

Pubblicato il 31 Luglio 2025 di Sabatino Pizzano



La giurisprudenza di legittimità ha consolidato un orientamento rigoroso in materia di **esenzione TARI**, distinguendo nettamente tra immobili lasciati volontariamente disabitati e quelli che risultano oggettivamente impossibili da utilizzare. Una distinzione che si rivela cruciale nella prassi applicativa, specie considerando la recente sentenza della Cassazione n. 16265/2024.

Le fondamenta normative dell'obbligo tributario

Il tributo sui rifiuti trova la propria base giuridica nell'articolo 1, comma 641 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, che stabilisce l'obbligo per chiunque possieda o detenga, a qualsiasi titolo, locali o aree scoperte **suscettibili di produrre rifiuti urbani**. Nella prassi giurisprudenziale, questa formulazione ha sollevato questioni interpretative di notevole rilevanza.

La struttura bifasica del tributo - comprendente una componente fissa e una variabile - comporta che l'obbligo contributivo prescinda, almeno parzialmente, dalla produzione effettiva di rifiuti. La quota fissa, infatti, viene determinata in funzione della superficie dell'unità immobiliare e della composizione del nucleo familiare, elementi che non dipendono dall'utilizzo concreto dell'immobile.

Inutilizzabilità oggettiva versus scelta soggettiva

Come spesso accade nella giurisprudenza tributaria, la Suprema Corte ha tracciato una linea di demarcazione piuttosto netta tra diverse tipologie di non utilizzo. La **sentenza del 28 dicembre 2022, n. 37965** ha ribadito che solo l'impossibilità oggettiva di utilizzare l'immobile determina l'esclusione dal tributo, non già la mera decisione del proprietario di non abitarlo.

Questa distinzione, apparentemente sottile, nella pratica professionale assume contorni ben definiti. Si consideri il caso di un immobile temporaneamente non arredato ma dotato di tutti gli allacci necessari: secondo l'orientamento consolidato, rimane soggetto a TARI in quanto potenzialmente abitabile.

Il ruolo discriminante degli allacci alle utenze

La **Commissione Tributaria Regionale del Lazio**, con decisione n. 3779/8/20 del 26 novembre 2020, ha fornito indicazioni operative di particolare interesse. Il mancato collegamento alla rete fognaria e alle reti di fornitura dei servizi configurerebbe una situazione di "oggettiva inutilizzabilità". Al contrario, l'immobile che risulti allacciato ai servizi di rete rimane assoggettato al tributo, seppur eventualmente in misura ridotta.

Questa impostazione trova conferma nella circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 95/E del 22 giugno 1994, ancora rilevante per l'interpretazione della fattispecie. Anche la più recente giurisprudenza di merito (Commissione di Giustizia Tributaria di I grado di Chieti, sentenza n. 255/1/23 del 14 novembre 2023) ha confermato questo approccio.

Specificità degli immobili vincolati

Merita particolare attenzione la **sentenza della Commissione di Giustizia Tributaria di I grado dell'Umbria n. 273/1/23** del 28 agosto 2023, che ha affrontato il caso di un immobile di interesse storico. La pronuncia ha riconosciuto l'esenzione considerando congiuntamente diversi elementi: l'assenza di abitazione, la mancanza di allacci al gas, la carenza di cucina e arredi, tutti fattori che, uniti alla natura vincolata dell'immobile, escluderebbero la produzione di rifiuti secondo la comune esperienza.

Interessante notare che, nel caso specifico, il mantenimento degli allacci elettrici e idrici - ritenuti indispensabili per l'adempimento dell'obbligo di custodia dell'immobile vincolato - non ha impedito il riconoscimento dell'esenzione. Questo orientamento suggerisce

un approccio più flessibile quando intervengono vincoli di natura pubblica.

Oneri probatori a carico del contribuente

La **Cassazione, con sentenza n. 16265 dell'11 giugno 2024**, ha confermato che spetta al contribuente dimostrare l'inidoneità dell'immobile a produrre rifiuti urbani. Tale dimostrazione deve basarsi su elementi obiettivi direttamente rilevabili o su idonea documentazione, non potendo limitarsi a mere dichiarazioni o autocertificazioni generiche.

Nella pratica professionale, questo comporta la necessità di raccogliere documentazione tecnica appropriata: certificazioni di inagibilità, attestazioni relative alla mancanza di allacci, perizie tecniche che attestino l'impossibilità oggettiva di utilizzo. La documentazione fotografica può risultare utile, purché corredata da adeguate spiegazioni tecniche.

Regolamentazione comunale e dichiarazioni

È opportuno verificare se nel regolamento comunale siano previste disposizioni specifiche riguardo all'accertamento della condizione di "inutilizzabilità". Alcuni enti locali hanno sviluppato criteri più dettagliati, talvolta prevedendo procedure semplificate per determinate categorie di immobili.

La **Cassazione n. 16265/2024** ha inoltre chiarito che, anche nei casi di oggettiva inutilizzabilità, rimane opportuna la presentazione della dichiarazione TARI al Comune. Questo adempimento formale consente di segnalare tempestivamente la condizione che dà diritto all'esclusione, evitando contenziosi successivi.

Riduzioni alternative per immobili sottoutilizzati

Qualora l'immobile non raggiunga i requisiti per l'esenzione totale ma risulti effettivamente sottoutilizzato, l'articolo 1, comma 659 della Legge 147/2013 consente ai Comuni di prevedere riduzioni per immobili con uso limitato e discontinuo. Questa possibilità si rivela particolarmente utile per **secondo case** utilizzate saltuariamente o immobili in attesa di vendita.

Strategie operative nella gestione del contenzioso

L'evoluzione giurisprudenziale suggerisce l'adozione di un approccio prudentiale nella gestione di queste problematiche. La documentazione deve essere raccolta preventivamente, evitando di trovarsi impreparati di fronte a richieste di chiarimento da parte dell'amministrazione comunale.

Nel caso di immobili in ristrutturazione, è essenziale conservare tutta la documentazione relativa ai lavori, inclusi i permessi edilizi e le comunicazioni di inizio lavori. La giurisprudenza ha infatti chiarito che la mera affermazione di essere in fase di ristrutturazione non è sufficiente senza adeguata documentazione.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA