



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Immobile inutilizzato: si paga la tassa sui rifiuti?

Autore: Maria Monteleone | 06/06/2018



*Immobile non occupato perché inutilizzabile: cosa dichiarare al Comune per non pagare la tassa sui rifiuti? Ogni quanto va presentata la dichiarazione?*

Chi possiede un **immobile inutilizzato** e inutilizzabile, per esempio perché

inagibile e privo dei servizi essenziali, non deve pagare la tassa sui rifiuti. Il venir meno dell'obbligo di pagamento non è tuttavia automatico, ma subordinato ad un'espressa dichiarazione del contribuente il quale deve dimostrare al Comune che l'immobile non è idoneo a produrre rifiuti e che, pertanto, la tassa non deve essere pagata.

Sono i singoli regolamenti comunali a fissare le modalità e i termini entro i quali deve essere presentata la dichiarazione ai fini dell'esenzione o riduzione della tassa sui rifiuti. I Comuni non possono tuttavia far ricadere sul contribuente adempimenti burocratici eccessivamente gravosi, dovendo comunque rispettare il principio di collaborazione e buona fede tra amministrazione e cittadini.

Vediamo allora **come fare per non pagare la tassa sui rifiuti se si possiede un immobile inutilizzato.**

## **Tassa rifiuti: quando non si paga?**

La tassa sui rifiuti è dovuta per l'occupazione o la detenzione di locali ed aree scoperte a qualsiasi uso adibiti, ad esclusione delle aree scoperte pertinenziali o accessorie di civili abitazioni diverse dalle aree a verde, esistenti nelle zone del territorio comunale in cui il servizio è istituito ed attivato o comunque reso in maniera continuativa.

Non sono soggetti alla tassa i locali e le aree che **non possono produrre rifiuti:**

- per la loro natura
- per il particolare uso cui sono stabilmente destinati
- perché risultino in obiettive **condizioni di non utilizzabilità** nel corso dell'anno, qualora tali circostanze siano indicate nella denuncia originaria o di variazione e debitamente riscontrate in base ad elementi obiettivi direttamente rilevabili o ad idonea documentazione.

## **Tassa rifiuti: come fare per non pagare**

Il contribuente che possiede un immobile avente una delle caratteristiche sopra enunciate deve evitare che arrivi l'accertamento della tassa sui rifiuti e a tal fine presentare un'apposita dichiarazione al Comune.

In particolare, nel caso di immobile divenuto inutilizzabile in un momento successivo alla dichiarazione originaria, occorre presentare una **denuncia di variazione** e allegare la documentazione utile a dimostrare le condizioni dell'immobile, tali da renderlo non produttivo di rifiuti.

La **Cassazione**, con una recentissima sentenza **[1]**, ha precisato che il Comune non può pretendere che la denuncia ai fini dell'esenzione della tassa rifiuti venga presentata **ogni anno**. Dunque, se la condizione di inutilizzabilità dell'immobile permane negli anni, è illegittima la tassa rifiuti addebitata per il solo fatto che il contribuente non abbia presentato la dichiarazione anche gli anni successivi.

Le comunicazioni relative all'inidoneità del locale alla produzione dei rifiuti deve avvenire solo quando vi siano delle variazioni e non necessariamente ogni anno. Ciò in quanto la denuncia ha effetto anche per gli **anni successivi**, qualora le condizioni di tassabilità siano rimaste invariate. In caso contrario il contribuente è tenuto a denunciare ogni variazione relativa ai locali ed aree, alla loro superficie e destinazione che comporti un maggior ammontare della tassa o comunque influisca sull'applicazione e riscossione del tributo in relazione ai dati da indicare nella denuncia.

In effetti, la circostanza che l'imposta sia calcolata prendendo come base di calcolo l'anno solare non implica come necessaria conseguenza che le denunce di variazione abbiano la stessa cadenza in quanto non vi è ragionevolmente alcun bisogno che tale denuncia si faccia quando non si sia verificata alcuna variazione.

D'altronde occorre garantire l'equilibrio tra le esigenze impositive dell'ente locale e la salvaguardia del **principio di correttezza, solidarietà ed effettiva capacità contributiva**, che impone di evitare di gravare il contribuente di adempimenti e preclusioni non strettamente funzionali alla corretta riscossione delle imposte. Inoltre la disciplina statale, in quanto fonte sovraordinata rispetto ai regolamenti comunali, può da essi essere specificata ma non anche implicitamente derogata mediante la negazione della possibilità di affermare e provare, con una dichiarazione in variazione supportata da idonea documentazione, che una certa area era in passato inidonea a produrre rifiuti.

# Esenzione tassa sui rifiuti: cosa dichiarare

La denuncia, originaria o di variazione, necessaria per beneficiare dell'esenzione della tassa sui rifiuti, deve contenere una serie di elementi: l'indicazione del codice fiscale, degli elementi identificativi delle persone fisiche componenti del nucleo familiare o della convivenza, che occupano o detengono l'immobile di residenza o l'abitazione principale ovvero dimorano nell'immobile a disposizione, dei loro rappresentanti legali e della relativa residenza, della denominazione e relativo scopo sociale o istituzionale dell'ente, istituto, associazione, società ed altre organizzazioni nonché della loro sede principale, legale o effettiva, delle persone che ne hanno la rappresentanza e l'amministrazione, dell'ubicazione, superficie e destinazione dei singoli locali ed aree denunciati e delle loro ripartizioni interne, nonché della data di inizio dell'occupazione o detenzione.

La denuncia è redatta sugli appositi **modelli predisposti dal Comune** e dallo stesso messi a disposizione degli utenti presso gli uffici comunali e circoscrizionali.

La dichiarazione, sottoscritta e presentata da uno dei coobbligati o dal rappresentante legale o negoziale, deve essere accompagnata dalla **documentazione tecnica e/o fotografica** idonea a provare l'inutilizzabilità dell'immobile.

## Note

**[1]** Cass. sent. n. 13120 del 25.05.2018.