

Civile Ord. Sez. 5 Num. 9133 Anno 2026
Presidente: DI PISA FABIO
Relatore: LO SARDO GIUSEPPE
Data pubblicazione: 11/04/2026

TARSU TIA TARES TARI
ACCERTAMENTO
DETTENTORE
OMESSA DENUNCIA
PAGAMENTO DEL TRIBUTO DA PARTE
DEL PROPRIETARIO LOCATORE
PRINCIPIO DI DIRITTO

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 6151/2020 R.G., proposto

DA

Lodivico Maribel Mamaclay, rappresentata e difesa dall'Avv. Antonella Proietti, con studio in Albano Laziale (RM), ove elettivamente domiciliata (indirizzo pec per notifiche e comunicazioni: *antonella.proietti@oav.legalmail.it*), giusta procura in margine al ricorso introduttivo del presente procedimento;

RICORRENTE

CONTRO

"A.M.A. S.p.A.", con sede in Roma, in persona dell'amministratore unico *pro tempore*;

INTIMATA

avverso la sentenza depositata dalla Commissione tributaria regionale per il Lazio l'1 luglio 2019, n. 3957/3/2019;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata dell'11 marzo 2026 dal Dott. Giuseppe Lo Sardo;

FATTI DI CAUSA

1. Maribel Mamaclay Lodivico ha proposto ricorso per la cassazione della sentenza depositata dalla Commissione tributaria regionale per il Lazio l'1 luglio 2019, n. 3957/3/2019, la quale, in controversia avente ad oggetto l'impugnazione dell'avviso di accertamento n. U024442-15/2528/1/1 del 15 dicembre 2015, notificato il 7 marzo 2016, da parte dell' "A.M.A. S.p.A.", nella qualità di incaricata del servizio di gestione dei rifiuti urbani per conto di Roma Capitale, per il tramite della "Aequa Roma S.p.A.", per l'omessa denuncia della TARI relativa agli anni dal 2010 al 2014, nella misura complessiva di € 4.566,54 (diminuita ad € 2.571,85 per l'applicazione della riduzione delle sanzioni amministrative nella misura di 1/3), in relazione all'appartamento sito in Roma alla Via Leopoldo Micucci n. 81, contraddistinto con l'interno n. 6 (prima l'interno n. 5), a seguito di opere di ristrutturazione comportanti una variazione catastale per la riduzione della consistenza da mq. 76 a mq. 65, che il comproprietario Daniele Proietti aveva concesso in locazione a Maribel Mamaclay Lodivico, pur continuando a versare in proprio il tributo nel periodo compreso dal 16 luglio 2010 al 31 dicembre 2014, ha rigettato l'appello proposto da Maribel Mamaclay Lodivico nei confronti dell' "A.M.A. S.p.A." avverso la sentenza depositata dalla Commissione tributaria provinciale di Roma il 16 febbraio 2018, n. 17255/17/2017, con condanna alla rifusione delle spese giudiziali.

2. Il giudice di appello ha confermato la decisione di prime cure – che aveva respinto il ricorso originario della contribuente – sul presupposto: a) che la conduttrice era obbligata a denunciare l'immissione nella detenzione dell'immobile e a corrispondere il tributo; b) che l'appartenenza al locatore di una pluralità di appartamenti rendeva equivoco l'effettivo

pagamento del tributo per l'appartamento in questione; c) che, anche a voler ritenere l'adempimento del terzo in ordine al tributo dovuto dalla conduttrice, quest'ultima era obbligata alla denuncia del subentro al proprietario nella detenzione dell'immobile.

3. L' "A.M.A. S.p.A." è rimasta intimata.

4. La ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il ricorso è affidato a due motivi.

2. Con il primo motivo, si denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 5, 26 e 27 del regolamento comunale TARI (artt. 52 del d.lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, e 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2019, n. 147), in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., per non essere stato tenuto conto dal giudice di appello che «il Sig. Proietti Daniele non è un soggetto terzo rispetto all'immobile oggetto della tassazione *de quo*, ma ne è il comproprietario e, quindi, soggetto qualificato anche a continuare ad effettuare il pagamento, ovvero a mantenere l'intestazione dell'utenza, anche ove più non occupi l'immobile, ovvero anche ove l'immobile risulti occupato da altri».

2.1 Il predetto motivo è fondato per quanto di ragione.

2.2 Secondo la ricorrente, gli obblighi relativi alla dichiarazione e al versamento del tributo erano stati assolti dal comproprietario dell'appartamento, per cui la conduttrice era esonerata dal pagamento del tributo per gli anni di riferimento, stante l'adempimento da parte del comproprietario.

2.3 In base alla previsione dell'art. 1, comma 642, della legge 27 dicembre 2019, n. 147, l'art. 6, comma 1, del regolamento comunale TARI ha disposto che «chiunque (...) detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti,

suscettibili di produrre rifiuti urbani» è soggetto passivo della TARI.

In tale veste, il detentore è obbligato a «dichiarare ogni circostanza rilevante per l'applicazione della tassa sui rifiuti e in particolare, l'inizio, la variazione e la cessazione (...) della detenzione dei locali e delle aree assoggettabili alla tassa, la sussistenza delle condizioni per ottenere agevolazioni, esenzioni o riduzioni, il modificarsi o il venir meno delle condizioni per beneficiare di agevolazioni, esenzioni o riduzioni» (art. 19, comma 1, del regolamento comunale TARI).

2.4 Su tale premessa, quindi, il detentore dell'immobile non può mai essere esonerato dall'obbligo dichiarativo, che (in quanto prestazione di *facere*) grava personalmente a suo carico e la cui inosservanza è specificamente punita con l'irrogazione di una sanzione amministrativa pecuniaria.

2.5 Pertanto, nel caso di specie, la sentenza impugnata ha correttamente ritenuto che: « Deve richiamarsi la disciplina del tributo (vds. Legge n. 147/2013) in virtù della quale il presupposto della tari è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o aree scoperte operative suscettibili di produrre rifiuti urbani. Detta disciplina prevede anche la possibilità di una detenzione temporanea non superiore a 6 mesi che giustifica il mantenimento dell'obbligo in capi al proprietario ovvero al possessore. Nel caso di specie non sussiste alcuna detenzione temporanea, per cui la contribuente è obbligata in via esclusiva alla denuncia di occupazione dell'immobile senza che possa acquistare alcuna valenza un accordo contrattuale tra le parti, peraltro, non comunicato all'AMA spa».

2.6 Non altrettanto si può dire per il versamento del tributo, che (in quanto prestazione di *dare* avente ad oggetto un

esborso pecuniario) non ha natura strettamente personale, essendo possibile anche per le obbligazioni tributarie l'adempimento di un terzo in luogo del debitore (art. 1180 cod. civ.) con efficacia solutoria nei confronti del creditore.

Per cui, dopo il pagamento ricevuto dal terzo (nella misura dovuta e nel termine prefissato), l'ente impositore non può pretendere l'ulteriore riscossione del tributo nei confronti del contribuente, ingenerandosi, altrimenti, una palese duplicazione di imposta.

2.7 Nel caso di specie, quindi, il pagamento del tributo per gli anni di riferimento da parte del locatore ha, senz'altro, efficacia liberatoria per la conduttrice nei confronti dell'ente impositore, salva la verifica della corrispondenza (totale o parziale) dell'importo versato con il debito commisurato alla situazione soggettiva della conduttrice (non necessariamente coincidente con quella del locatore). Difatti, al di là dell'immutabilità dei parametri fissi (fascia di utenza; superficie imponibile), la variabilità nella determinazione del tributo è strettamente connessa alla condizione personale dell'obbligato.

2.7 Ovviamente, ciò non esclude che la conduttrice sia, comunque, assoggettabile alla sanzione amministrativa per l'omessa presentazione della dichiarazione ai sensi dell'art. 25, comma 2, del regolamento comunale TARI.

3. Con il secondo motivo, si denuncia omessa e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 5), cod. proc. civ., per non essere stato tenuto conto dal giudice di appello « che il Sig. Proietti Daniele abbia effettivamente versato la tassa (...) per l'immobile situato a Via Leopoldo Micucci n. 81 interno 5; lo stesso immobile cui corrisponde il pagamento della tassa» e che «la ricorrente ha prodotto in atti (...) le ricevute di

pagamento della tassa rifiuti, di cui all'avviso di accertamento impugnato, intestate al Sig. Proietti Daniele, non per un qualsiasi immobile ubicato in Via Leopoldo Micucci n. 81, ma per l'unico immobile che lo stesso Sig. Proietti Daniele aveva occupato, in quanto comproprietario».

3.1 Il predetto motivo è assorbito dall'accoglimento (per quanto di ragione) del primo motivo, rendendosene superfluo ed ultroneo lo scrutinio.

4. Alla stregua delle suesposte argomentazioni, dunque, valutandosi la fondatezza (per quanto di ragione) del primo e l'assorbimento del secondo motivo, il ricorso può trovare accoglimento entro tali limiti e la sentenza impugnata deve essere cassata in relazione al motivo accolto con rinvio della causa alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Lazio (ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. a), della legge 31 agosto 2022, n. 130), in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Nell'accertamento demandatogli, il giudice del rinvio si atterrà al seguente principio di diritto:

«In tema di TARI, ove il proprietario abbia adempiuto ai versamenti annuali anche dopo la concessione in locazione dell'immobile, il conduttore che abbia omesso di presentare la dichiarazione di inizio della detenzione, pur essendo soggetto a sanzione amministrativa per tale inosservanza, non può essere obbligato all'ulteriore pagamento del tributo, a causa della palese duplicazione di imposta, salva la necessità di verificare (in sede amministrativa o giudiziaria) la corrispondenza (totale o parziale) dell'importo versato con il debito commisurato alla situazione soggettiva del conduttore

(non necessariamente coincidente con quella del locatore)».

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo per quanto di ragione e dichiara l'assorbimento del secondo motivo, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso a Roma nella camera di consiglio dell'11 marzo 2026.

IL PRESIDENTE
Dott. Fabio Di Pisa