

8 gennaio 2021 12:04

Il Condominio. Il bed&breakfast paga la tassa sui rifiuti come abitazione o albergo?

di [Laura Cecchini](#)



Negli ultimi anni, il tema dello svolgimento di attività di bed&breakfast all'interno di edifici condominiali ha sollevato molteplici problematiche con particolare riferimento alla convivenza e l'uso dei servizi comuni, configurando una diversa e più intensa fruizione rispetto a quella che concerne gli immobili la cui destinazione ed utilizzo è circoscritto alla civile abitazione.

L'ordinanza emessa recentemente dalla Corte di Cassazione (n. 28833 del 16 dicembre 2020) ha affrontato la questione afferente alla determinazione della imposta sui rifiuti relativamente ai locali ove viene esercitata la attività di bed&breakfast mediante una disamina compiuta sui criteri e presupposti impositivi.

In proposito, l'occasione è utile per ricordare che le amministrazioni comunali adottano un regolamento ad hoc, accessibile sul sito internet di ogni Comune, in cui è possibile verificare i parametri adottati per la determinazione della tariffa e le modalità e termini di applicazione.

Bed&breakfast e tassa sui rifiuti, l'iter giudiziale

La querelle sulla tariffa rifiuti riguardante il bed&breakfast ha avuto origine dalla impugnazione della cartella di pagamento ad istanza del proprietario di tale attività con la quale quest'ultimo ha contestato la avvenuta inclusione della stessa nella categoria che comprende esercizi alberghieri ai fini della determinazione della relativa imposta chiaramente maggiore, nell'ammontare, a confronto con quella attribuita alle civili abitazioni.

La commissione tributaria provinciale ha accolto il ricorso presentato e, ugualmente, la commissione tributaria regionale avanti alla quale ha promosso appello il Comune, ha condiviso la decisione assunta in primo grado. Il Comune, consapevole che l'affermarsi di un tale orientamento avrebbe comportato chiaramente il proliferare di contenzioso ed una alta probabilità di minor proventi in conseguenza della applicazione di una tassazione inferiore, a quella richiesta, per i bed&breakfast, ha presentato ricorso per cassazione argomentando due motivi. Quale doglianza principale, il Comune ha reclamato la violazione e falsa violazione della norma di cui all'art. 62 comma IV D.Lgs. n.507/1993 e del medesimo regolamento vigente sull'imposta rifiuti, lamentando che l'avvenuta esclusione della attività di bed&breakfast dalla categoria che comprende gli esercizi alberghieri è fonte di errore in quanto intervenuta in disprezzo della norme previste in materia di strutture recettive.

Al contempo, e seguendo un ragionamento di natura empirica, ma verosimilmente aderente alla realtà, il Comune ha evidenziato come la commissione tributaria abbia reso una decisione errata in quanto la imposta sui rifiuti non può limitarsi all'aspetto formale della destinazione urbanistica dell'immobile e dalla classificazione catastale dovendo, invece, necessariamente indagare e valutare, in concreto, la potenzialità alla produzione dei rifiuti della struttura recettiva.

Tassa sui rifiuti e determinazione in correlazione alla attività svolta

Nella analisi della questione sottoposta, i Giudici di Piazza Cavour partono dal richiamo del dettato normativo dell'art. 62 comma IV D.Lgs. n.507/1993 rilevando che, in rispondenza alla suddetta disposizione, qualora all'interno di una unità immobiliare ad uso civile abitazione sia, in realtà ed a tutti gli effetti, esercitata un'attività economica e/o professionale, nulla osta a che il regolamento comunale possa stabilire che la imposta è dovuta in ragione della tariffa prevista per l'attività ivi svolta.

Posto ciò, la Corte riconosce come erronea l'applicazione, ad opera della commissione tributaria, della disciplina vigente sottolineando che la normativa regionale aveva espressamente indicato i bed&breakfast tra le attività

ricettivo alberghiere.

Ulteriormente, ad avviso dei Giudici e ad onor del vero, la differenza tra una attività alberghiera ed una di affittacamere non può essere meramente formale ma occorre effettuare una esplorazione sui servizi effettivi resi da quest'ultima e, nello specifico, se siano assimilabili in tutto e per tutto a quelli offerti dagli alberghi.

In sostanza, essendo notorio che un esercizio alberghiero produce più rifiuti di una civile abitazione, se l'esercizio di bed&breakfast corrisponde a detta attività per i servizi compresi e offerti, è una logica conseguenza la equiparazione delle imposizioni.

Bed&breakfast e tassa sui rifiuti, potestà impositiva del Comune

Fermo quanto sopra, la riflessione degli Ermellini non poteva ignorare un altro aspetto, non certamente di secondaria importanza, ovvero la discrezionalità del Comune sulla applicazione della tariffa rifiuti, effettuata nei limiti della potestà impositiva ad esso attribuita dall'ordinamento.

Non vi è può essere dubbio sulla legittimità della decisione assunta dagli enti locali di applicare una determinata tariffa sui rifiuti che prescindendo dalla destinazione d'uso dell'immobile.

Per essere rispondente ai corretti principi impositivi è auspicabile che una determinazione di tale portata e contenuto sia ancorata e definita dalla attività che è effettivamente svolta all'interno dell'unità immobiliare.

Parimenti, è opportuno rammentare che, in una precedente pronuncia, è stato affermato che <Non esiste un'unica qualificazione, valida su tutto il territorio nazionale, dell'attività di Bed & Breakfast, la cui regolamentazione spetta, pertanto, alle singole Regioni.

L'equiparazione normativa, ai fini della regolamentazione dei servizi per il turismo nell'ambito del territorio regionale, dei B&B agli alberghi, non impone ai Comuni di quella Regione di assimilarli anche quanto al trattamento tariffario ai fini TARSU> (Cass. Civ. n.5355 del 27 febbraio 2020).

Ne deriva, inequivocabilmente, che non è viziato da illegittimità il regolamento comunale che ritenga equipollenti, nella determinazione della tariffa rifiuti, il bed&breakfast all'albergo in quanto tale decisione rientra nella autonomia e discrezionalità impositiva propria dell'ente preposto.

[Scarica Cass. 16 dicembre 2020 n. 28833](#)

(da [Condominioweb.com](http://condominioweb.com))

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)