



Approfondimento n. 4- 2 febbraio 2023

LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE TASSABILE AI FINI TARI

Simone Pellegrin



#AreaTributi
#AreaContabilità
#AreaPersonale
#AreaAziendePubbliche



Introduzione: la determinazione della base imponibile TARI (superficie)

La base imponibile TARI per le unità immobiliari a destinazione ordinaria, iscritte, o potenzialmente iscrivibili nel catasto edilizio urbano, è determinata attualmente dalla superficie calpestabile dei locali e delle aree idonee a produrre rifiuti urbani, come previsto dalla L. 27-12-2013 n. 147 all'art. 1 comma 645: ***“Fino all'attuazione delle disposizioni di cui al comma 647, la superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria iscritte o iscrivibili nel catasto edilizio urbano assoggettabile alla TARI è costituita da quella calpestabile dei locali e delle aree suscettibili di produrre rifiuti urbani e assimilati. L'utilizzo delle superfici catastali per il calcolo della TARI decorre dal 1° gennaio successivo alla data di emanazione di un apposito provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, previo accordo da sancire in sede di Conferenza Stato-città ed autonomie locali, che attesta l'avvenuta completa attuazione delle disposizioni di cui al comma 647”.***

Ne deriva che tale modalità per la determinazione della base imponibile è provvisoria e verrà applicata fino all'entrata in vigore delle nuove modalità di individuazione della superficie imponibile ai fini TARI. Una volta completata la procedura di allineamento dei dati catastali delle unità immobiliari con quelli relativi alla toponomastica ed alla numerazione civica adottata dai Comuni e dall'Agenzia delle Entrate, la superficie assoggettabile alla TARI sarà rappresentata dall'80% della superficie catastale e non più da quella calpestabile.

È pertanto utile chiarire le differenze tra i due metodi di individuazione della superficie ai fini impositivi TARI e chiarire quali superfici rientrino nel computo della superficie calpestabile e quali invece debbano essere considerate nel calcolo della superficie catastale.

Il calcolo della superficie catastale (D.P.R. 138/1998)

Nel DPR n. 138 del 23 marzo 1998 sono contenute le Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Nello specifico i criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C. I criteri generali prevedono le seguenti disposizioni:

1. nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. la superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R e P (R unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari, R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui; R/2 - Abitazioni in villino e in villa; R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi; R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli; Gruppo P Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo; P/1 - Unità immobiliari per residenze collettive e simili; P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie; P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative; P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili; P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.), si riportano di seguito le modalità di computo.

"1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

- per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d. della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1".

Per quanto riguarda i criteri per il Gruppo "T" (Unità immobiliari a destinazione terziaria, T/1 - Negozi e locali assimilabili; T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali; T/3 -

Fabbricati e locali per esercizi sportivi; T/4 – Pensioni; T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico; T/6 - Stalle, scuderie e simili; T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali), essi sono disciplinati come di seguito indicato:

“1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a. della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b. della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

c. del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

- del 25 per cento se non comunicanti;

- della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d. della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento”.

La differenza tra superficie catastale e calpestabile

Dall'analisi dei criteri espressi dal D.P.R. n.138/1998 si evince che la superficie catastale non coincide con la superficie reale di un immobile, in quanto non equivale alle misure effettivamente rilevabili con strumenti di misurazione o mediante calcolo da planimetria, ma corrisponde alla superficie che risulta applicando una serie di parametri, comprendendo nel calcolo anche la superficie occupata dai muri. Inoltre, per determinati locali, come soffitte, cantine, balconi, terrazze e simili, essa non considera il 100% dell'estensione ma una percentuale diversa.

A partire dal 2015 il dato relativo alla superficie catastale per tutti gli immobili delle categorie catastali A, B e C è stato inserito dall'Agenzia delle Entrate nelle visure catastali. Riguardo invece alle categorie D, E ed F l'informazione non è visualizzabile.

La superficie catastale indicata in visura non è però il dato corretto da utilizzare ai fini impositivi TARI, in quanto per tale calcolo è necessario considerare la superficie calpestabile, come sancito dall'art. 1, comma 645 Legge n. 147/2013, ossia al netto delle aree relative a balconi, terrazzi e pertinenze o accessori scoperti, comunicanti e non, con totale esclusione di giardini e cortili.

Con l'ordinanza n. 24866 del 15/9/2021 la Cassazione ha infatti chiarito che la determinazione della superficie imponibile ai fini TARI basata sulle disposizioni contenute nel D.P.R. n. 138 del 1998, che stabilisce l'utilizzo della superficie catastale e non calpestabile, non può essere applicata in quanto **“deve cominciare ad operare a decorrere dal 1° gennaio successivo alla data di**

emanazione di un apposito provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, che attesti la completa attuazione delle procedure di allineamento tra i dati catastali relativi alle unità immobiliari a destinazione ordinaria e i dati riguardanti la toponomastica e la numerazione civica interna ed esterna di ciascun comune”.

Come chiarito dalla sentenza in commento “l'art. 1 l. n. 147 del 2013 (legge di stabilità 2014), ai commi 641 e seguenti ha disciplinato la TARI (dovuta da chiunque possiede o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani), stabilendo, al comma 645 (nel testo risultante dalle modifiche apportate dal dl. n. n. 16 del 2014, conv. con modif. in l. n. 68 del 2014), che **fino all'attuazione delle disposizioni di cui al comma 647, la superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria iscritte o iscrivibili nel catasto edilizio urbano assoggettabile alla TARI è costituita da quella calpestable dei locali e delle aree suscettibili di produrre rifiuti urbani e assimilati. L'utilizzo delle superfici catastali per il calcolo della TARI decorre dal 1° gennaio successivo alla data di emanazione di un apposito provvedimento** del Direttore dell'Agenzia delle entrate, previo accordo da sancire in sede di Conferenza Stato-città ed autonomie locali, che attesta l'avvenuta completa attuazione delle disposizioni di cui al comma 647”.

Il comma 647 citato prevede che “Nell'ambito della cooperazione tra i comuni e l'Agenzia delle entrate per la revisione del catasto, vengono attivate le **procedure per l'allineamento tra i dati catastali relativi alle unità immobiliari a destinazione ordinaria** e i dati riguardanti la toponomastica e la numerazione civica interna ed esterna di ciascun comune, **al fine di addivenire alla determinazione della superficie assoggettabile alla TARI pari all'80 per cento di quella catastale** determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 138 del 1998. I comuni comunicano ai contribuenti le nuove superfici imponibili adottando le più idonee forme di comunicazione e nel rispetto dell'articolo 6 della legge 27 luglio 2000, n. 212”.

Nel caso in esame la contribuente dimostrava che al momento della presentazione del ricorso per Cassazione nessun provvedimento dell'Agenzia delle Entrate era ancora stato emanato. Il Comune, per contro, deduceva che successivamente agli anni di imposta accertati (2008, 2009 e 2010) ma prima dell'emissione degli accertamenti, l'Agenzia delle Entrate aveva emesso nei loro confronti un provvedimento al fine di dare attuazione alle disposizioni a suo tempo previste per la determinazione della TARES.

La Corte però rileva che nessuna delle parti deduceva l'adozione di un provvedimento dell'Agenzia delle Entrate a conferma della completa attuazione della menzionata procedura di allineamento. Considerato che la norma fa specifico riferimento alla fase conclusiva generale di detta attività, non può ritenersi già applicabile il criterio di determinazione della superficie imponibile basato sul D.P.R. n. 138/1998. In altre parole, non rileva che sia stata conclusa la procedura di allineamento di un determinato Comune: è necessario che sia stato portato a termine tutto il lavoro di revisione e allineamento dei dati catastali sul piano nazionale.

L'Agenzia Entrate con la risposta ad interpello n. 306 del 2019 era intervenuta sulla medesima questione precisando che “*tali ultime disposizioni non risultano ancora completamente attuate, considerato anche che, in tema di revisione del catasto, non è stata emanata la relativa norma di attuazione della legge 11 marzo 2014, n. 23 e, quindi, non è stato possibile emanare il provvedimento del Direttore previsto al secondo periodo del comma 645*”.

Ne deriva che ad oggi, per espressa previsione di legge, la superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria iscritte o iscrivibili nel Catasto Edilizio Urbano assoggettabile alla tassa sui rifiuti (TARI) è costituita esclusivamente da quella calpestabile dei locali e delle aree suscettibili di produrre rifiuti urbani.

Con la recente ordinanza n. 4245 del 10 febbraio 2022 la Corte di Cassazione si è discostata da tale principio ritenendo infondato un avviso di accertamento per infedele dichiarazione TARSU per la maggiore superficie tassabile in quanto *“a far data dal 1 gennaio 2005 i contribuenti dovevano dichiarare almeno l'80% della superficie catastale di cui al D.P.R. n. 138 del 1998, salva la possibilità di dichiarare una superficie inferiore, documentando adeguatamente la diversa misurazione dichiarata, mentre gli enti impositori avrebbero dovuto procedere ad un adeguamento (massivo) delle superfici dichiarate, utilizzando appunto il nuovo parametro catastale e avrebbero dovuto comunicare agli interessati contribuenti Tarsu, ossia a coloro che avevano dichiarato una superficie inferiore, la modifica d'ufficio effettuata”*.

Secondo il parere di chi scrive è incontestabile la funzione essenziale ed insostituibile dell'avviso di accertamento che permette di creare un contraddittorio tra le parti sui motivi dell'accertamento stesso e rende noti al contribuente i rilievi mossi dall'Ufficio e, nel caso di specie, le ragioni che determinano la tassazione delle superfici. Sulla scia di tale interpretazione non pare condivisibile l'orientamento della Cassazione in tale pronuncia nella parte in cui ritiene che le modifiche in aumento apportate alle superfici tassabili ai fini TARSU, rispetto a quelle dichiarate dai contribuenti, avrebbero dovuto essere rapportate dal Comune alle planimetrie catastali, con apposita comunicazione delle variazioni da inviare al contribuente. Quest'ultimo nel corso del contraddittorio successivo alla ricezione dell'avviso di accertamento avrebbe comunque potuto provare la corretta superficie imponibile, cioè quella calpestabile, fornendo la prova contraria.

L'orientamento della Cassazione risulta inoltre inesatto nella parte in cui non condivide la tesi del Comune quando deduce che la legittimità del recupero a tassazione della maggiore superficie accertata, rispetto a quella dichiarata, discende dal fatto che, *“nelle more dell'attuazione delle disposizioni di cui alla L. 27 dicembre 2013, n. 147, comma 647 (come modificato da D.L. n. 16 del 2014 conv. in L. 2 maggio 2014, n. 68)”*, ai fini della determinazione della superficie tassabile, non fosse utilizzabile il parametro catastale di cui alla procedura introdotta con la L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 340, (Finanziaria 2005) e che il contribuente non ha confutato, come era suo onere, la correttezza della superficie accertata e tassata. In altri termini la Cassazione non ha tenuto conto del fatto che il D.P.R. n. 138 del 1998, che stabilisce l'utilizzo della superficie catastale e non calpestabile, non può essere applicato.

La complessità è dovuta anche al fatto che la modalità di determinazione della superficie calpestabile non è definita espressamente dalla norma, ma deriva dal Decreto Ministeriale del 10.05.1977 n. 801 che all'art. 3 definisce la superficie utile *“abitabile”*, intesa come quella riferita alla *“superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi”*. Un metodo pratico per calcolare la superficie calpestabile in modo corretto, consiste nel misurare i vani principali e le relative pertinenze, quali cantine, box, soffitte, direttamente dalla planimetria dell'abitazione, senza

conteggiare la parte relativa ai muri perimetrali e tramezzi. Per tale motivo in sede di presentazione della dichiarazione TARI è consigliabile richiedere al contribuente di allegare le planimetrie, se disponibili, dei locali da assoggettare a TARI, al fine di effettuare i dovuti controlli sulla superficie effettivamente calpestabile e quindi tassabile. Qualora le planimetrie non dovessero essere disponibili è possibile anche concordare con il contribuente un sopralluogo da parte di un addetto del Comune per verificare la correttezza delle rilevazioni. Infine si precisa che nel computo della superficie calpestabile rientrano al 100% le superfici relative alle cantine, alle soffitte e ai garage (se di altezza superiore a 1,50 metri), in quanto considerate dalla normativa sulla TARI aree suscettibili alla produzione di rifiuti, ma si escludono le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili, non operative, come per esempio il giardino o il cortile pertinente all'abitazione.

Criticità relative all'individuazione della superficie a catasto

In merito all'individuazione della superficie di un immobile, non di rado si riscontrano criticità soprattutto nei casi in cui gli immobili appartenenti alle diverse categorie A e C risultino a catasto privi dell'indicazione della superficie oppure nel caso in cui sia assente una suddivisione degli spazi tra aperti e coperti, o ancora nel caso in cui a catasto non ci sia una corretta individuazione dell'immobile, in quanto non è presente l'informazione sulla sua ubicazione con indicazione sia dell'indirizzo sia del numero civico. Tale ultimo problema si verifica proprio perché non sempre l'indicazione dell'indirizzo di un immobile in Catasto corrisponde alla toponomastica del Comune, a causa del mancato aggiornamento dei dati. Ne deriva che in alcuni casi la visura catastale per indirizzo può fornire risultati non corrispondenti allo stato attuale dell'immobile. Tali criticità saranno superate quando il processo di allineamento dei dati sarà concluso e la determinazione della superficie assoggettabile alla TARI sarà pari all'80 per cento di quella catastale.

L'Agenzia delle Entrate, con la risposta n. 306/2019 è intervenuta anche in materia di computo delle superfici che concorrono a determinare la superficie catastale totale dell'immobile. Partendo dal presupposto che nelle visure catastali sono indicati due riferimenti, uno relativo alla superficie totale e l'altro relativo alla superficie totale escluse le aree scoperte (intese come superfici relative per esempio ai balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti), l'Agenzia ha chiarito che il dato corretto da utilizzare come riferimento ai fini dell'assoggettamento alla TARI, sarà la superficie totale, comprensiva quindi anche delle aree scoperte (che la normativa esclude però dalla base imponibile), che vengono però conteggiate in percentuale secondo il tipo di destinazione.

Per il calcolo della superficie catastale totale si sommano i metri quadrati dei **vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali** (cucina, bagni, camere da letto, salotti, corridoi); dei **vani accessori a servizio indiretto**; delle **aree scoperte** (balconi e terrazzi a uso esclusivo dell'abitazione), secondo le percentuali definite dal D.P.R. 138/1998 [vedi paragrafo sopra "*Il calcolo della superficie catastale (D.P.R. 138/1998)*"]. Nella risposta fornita dall'Agenzia delle Entrate, inoltre, si precisa che la superficie dei vani accessori a servizio indiretto, dei balconi,

delle terrazze e aree scoperte non può essere superiore al 50% della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali.

È evidente che tale modalità di determinazione non può essere ricondotta al computo della superficie tassabile (calpestabile) che viene determinata con tutt'altri criteri. Di conseguenza, ad oggi, è decisamente sconsigliabile l'utilizzo della misura di superficie indicata come rappresentata al presente paragrafo dal momento che la stessa si pone in evidente contrasto con la disposizione normativa di riferimento.

Difficoltà nel reperimento della superficie calpestabile e facoltà di accertamento mediante utilizzo della superficie catastale (all'80%)

In fase di controllo, qualora risultasse difficile reperire la superficie calpestabile, in quanto il contribuente non l'abbia dichiarata o non fossero disponibili le planimetrie, il Comune è legittimato ad utilizzare la superficie catastale totale indicata in visura come dato per il calcolo della base imponibile TARI.

In merito all'attività di accertamento TARI infatti il comma 646 della L. 147/2013, prevede espressamente che: *"[...] il comune, per le unità immobiliari iscritte o iscrivibili nel catasto edilizio urbano, può considerare come superficie assoggettabile alla TARI quella pari all'80 per cento della superficie catastale determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138"*. In altri termini l'utilizzo dell'80% della superficie catastale è utilizzabile solo in sede di accertamento, in assenza di dichiarazione di parte, altrimenti, ad oggi come detto sopra, il Comune dovrà assoggettare le unità immobiliari a destinazione ordinaria sulla base della superficie calpestabile.

Resta comunque salva la possibilità per l'Ente di accertare il contribuente per infedele dichiarazione, qualora a seguito di controlli dovesse emergere che la superficie calpestabile dichiarata risulti non corretta in quanto inferiore a quella reale. In tal caso il Comune avrebbe sì la facoltà di provvedere ad una verifica servendosi delle risultanze dell'applicazione dell'80% della superficie catastale, ma nulla vieterebbe all'ufficio tributi di procedere a rilevazione della esatta superficie calpestabile (ad esempio rilevandola da planimetria oppure mediante sopralluogo di verifica o ancora recependo dallo stesso catasto i rilievi planimetrici ormai disponibili per tutto il territorio nazionale). In sostanza quindi l'utilizzo del criterio dell'80% della superficie catastale costituisce una soluzione residuale per poter quantomeno determinare una misura minima accertabile, ma non necessariamente essa dà luogo ad un'equa tassazione anche per le motivazioni descritte nel paragrafo che segue.

Scenari futuri: l'adozione del criterio della superficie catastale e potenziali iniquità

A conclusione del processo di allineamento dei dati catastali sarà quindi possibile utilizzare, come dato di partenza della base imponibile TARI, l'80% della superficie catastale totale indicata in visura, che come emerso nei capitoli precedenti, deriva da una serie di calcoli e dall'applicazione di parametri in base alla destinazione dell'area.

Confrontando tale metodo di calcolo con la *ratio* della normativa TARI emergono non poche perplessità sul corretto assoggettamento al pagamento del tributo.

In primo luogo si evidenzia che non saranno assoggettate al 100% della loro superficie le soffitte e le cantine (se di altezza superiore a 1,50 metri), ma nel contempo saranno conteggiati i muri perimetrali, venendo pertanto meno il concetto di superficie *suscettibile alla produzione di rifiuti*, richiamato dalla norma. È consolidato il fatto che siano suscettibili alla produzione di rifiuti le cantine nella loro superficie piena ed effettiva e che invece non lo siano le aree occupate dai muri perimetrali, in quanto per loro struttura è impossibile la produzione di rifiuti su tali porzioni di superficie. Altro aspetto riguarda le aree scoperte, intese come balconi, terrazzi e simili, che nella superficie calpestabile non vengono conteggiate, mentre nel calcolo della superficie catastale saranno comprese secondo determinate percentuali, anche se la normativa TARI per le aree scoperte prevede che siano imponibili solo se operative.

Facendo un esempio pratico per capire il differente metodo di calcolo della superficie calpestabile e quella catastale secondo il D.P.R. 138/1998, ne deriva quanto segue:

- vani principali e accessori diretti: 95 mq;
- vani accessori indiretti non comunicanti: 16 mq;
- balconi, terrazzi e simili comunicanti: 13 mq;

secondo il metodo della superficie calpestabile, la TARI dovrà essere calcolata sulla sommatoria di:

$$95 \text{ mq} + 16 \text{ mq} = \mathbf{111 \text{ mq}};$$

secondo il metodo della superficie catastale calcolata sulla base del D.P.R. 138/1998 la base imponibile TARI deriva dalla sommatoria di:

$$95 \text{ mq} + 16 \text{ mq} \times 25\% + 13 \text{ mq} \times 10\% = 95 \text{ mq} + 4 \text{ mq} + 1,3 \text{ mq} = \mathbf{100,3 \text{ mq}}.$$

Come si evince dai risultati ottenuti con il futuro metodo della superficie catastale, le superfici imponibili ai fini TARI saranno inferiori, ma solo per i contribuenti che presentano una suddivisione dello spazio in vani secondari e non rispecchieranno più di conseguenza la potenzialità di produzione di rifiuti. Ne deriva che i soggetti titolari di grossi spazi non identificati in vani principali si troveranno un risparmio considerevole a fronte della stessa produzione di rifiuti, mentre i contribuenti che non dispongono di vani secondari e occupano solo vani principali (es. appartamento di pochi mq) pagheranno per ogni singolo metro quadrato della superficie totale¹. Da tali considerazioni si evince l'iniquità del sistema di calcolo della base imponibile TARI basato sulla metratura catastale e non calpestabile, che comporta il mancato rispetto del

¹Per esempio un appartamento di 90 mq di soli vani principali, avrà una base imponibile TARI di 90 mq, superiore ad una abitazione di 100 mq suddivisa in 80 mq di vani principali e 20 mq di taverna abitabile in quanto la sua base imponibile si ottiene dal seguente calcolo $80 \text{ mq} + 5 \text{ mq} (20 \text{ mq} \times 25\%) = 85 \text{ mq}$.

principio cardine del *chi inquina paga*. Si auspica pertanto che, nel momento in cui entrerà in vigore, tale nuovo metodo possa essere rimodulato, e reso più aderente al presupposto impositivo TARI ed al contempo si ritiene opportuno evitare, per quanto possibile, di fare riferimento alle indicazioni relative alla superficie catastale in quanto la stessa, come visto sopra, è di sovente foriera di potenziali iniquità.