

TARI in caso di subentro nell'affitto: chi paga?

TARI in caso di subentro nell'affitto: passaggio della tassa rifiuti tra vecchio e nuovo inquilino, comunicazione al comune e gestione del conguaglio.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Cos'è la TARI e quando si paga nell'affitto?
2. Cosa cambia con il subentro nel contratto di affitto?
3. Come gestire il conguaglio della TARI tra vecchio e nuovo inquilino?
4. Cosa succede se la TARI non viene pagata dall'inquilino?
5. Come comunicare al comune il subentro per la TARI?
6. Come evitare problemi con la TARI durante un subentro?

La **TARI nel subentro in affitto** va intestata al nuovo inquilino dal momento in cui prende possesso dell'immobile. La comunicazione va fatta al comune entro i termini previsti.

Cos'è la TARI e quando si paga nell'affitto?

La TARI è la tassa sui rifiuti, dovuta da chi occupa un immobile. In un contratto di affitto, la TARI è a carico dell'inquilino, perché la tassa è legata all'effettiva

occupazione dell'immobile, non alla proprietà. Il proprietario non è responsabile del pagamento della TARI finché l'immobile è occupato dall'inquilino.

La TARI si paga al comune dove si trova l'immobile, di solito in due o tre rate annuali. L'importo varia in base alla metratura dell'immobile e al numero degli occupanti. Ogni comune ha il proprio regolamento e le proprie tariffe, che possono variare sensibilmente da un comune all'altro.

Nel contratto di affitto, la TARI è inclusa nelle spese condominiali o gestita separatamente. In molti contratti, l'inquilino paga un acconto mensile per le spese, che include anche la TARI, con conguaglio a fine anno. Per capire come si ripartiscono, vedi [spese condominiali in affitto: chi paga](#).

Cosa cambia con il subentro nel contratto di affitto?

Quando un nuovo inquilino subentra in un contratto di affitto esistente, la responsabilità del pagamento della TARI passa dal vecchio al nuovo inquilino. Il subentro può avvenire per cessione del contratto o per nuovo contratto alla scadenza di quello precedente.

In caso di cessione del contratto, il nuovo inquilino subentra in tutti i diritti e doveri del precedente, inclusa la responsabilità per la TARI. Il vecchio inquilino cessa di essere responsabile dal momento della cessione, ma deve aver pagato le quote fino a quella data. Se il subentro riguarda anche luce, gas e acqua, la procedura è nella guida su [come cambiare le utenze dopo il subentro](#).

Il passaggio di responsabilità deve essere comunicato al comune. Ogni comune ha una procedura per la comunicazione del subentro, che può essere fatta online o tramite modulo cartaceo. La comunicazione va fatta entro i termini previsti dal regolamento comunale.

Come gestire il conguaglio della TARI tra vecchio e nuovo inquilino?

Il conguaglio della TARI tra vecchio e nuovo inquilino va gestito in fase di passaggio di consegne. Il vecchio inquilino deve pagare la TARI fino alla data di cessazione del contratto. Il nuovo inquilino paga dal giorno del subentro

CONFRONTO		
Conguaglio TARI: vecchio vs nuovo inquilino		
	VECCHIO INQUILINO	NUOVO INQUILINO
Paga	Fino alla data di cessazione del contratto	Dal giorno del subentro
Se TARI già pagata per l'intero anno	Ha diritto al rimborso della quota in eccesso	—
Se TARI non ancora pagata	—	Paga solo la quota di sua competenza

Se la TARI è già stata pagata per l'intero anno dal vecchio inquilino, questi ha diritto al rimborso della quota pagata in eccesso per il periodo successivo al subentro. Se invece la TARI non è stata ancora pagata, il nuovo inquilino paga solo la quota di sua competenza.

La gestione del conguaglio è spesso curata dal proprietario, che conosce le scadenze e gli importi. Un accordo scritto tra le parti sulla ripartizione della TARI evita contestazioni future.

Cosa succede se la TARI non viene pagata dall'inquilino?

Se l'inquilino non paga la TARI, il comune può rivalersi sull'occupante dell'immobile, cioè sull'inquilino. Tuttavia, in caso di mancato pagamento, il comune può notificare l'avviso di accertamento anche al proprietario, che è coobbligato in solido per il pagamento.

Il proprietario, se riceve un avviso di accertamento per TARI non pagata dall'inquilino, può essere costretto a pagare per evitare conseguenze più gravi, ma ha poi diritto di rivalersi sull'inquilino per il recupero dell'importo

DA SAPERE

Se la TARI non viene pagata dall'inquilino



! Il comune rivalersi sull'occupante

Cioè sull'inquilino

! Avviso anche al proprietario

Coobbligato in solido per il pagamento

! Proprietario può essere costretto a pagare

Per evitare conseguenze più gravi

! Diritto di rivalsa

Sull'inquilino per il recupero dell'importo

Per proteggersi da questa situazione, è consigliabile che il contratto di affitto preveda una clausola che obblighi l'inquilino al pagamento della TARI e che autorizzi il proprietario a trattenere l'importo dalla caparra in caso di inadempimento.

Come comunicare al comune il subentro per la TARI?

La comunicazione del subentro per la TARI va fatta al comune dove si trova l'immobile. La procedura varia da comune a comune, ma in generale prevede la compilazione di un modulo di subentro o di cessazione, disponibile sul sito del comune.

I documenti necessari per la comunicazione includono: i dati del nuovo inquilino, la data di inizio dell'occupazione, la metratura dell'immobile, il numero degli occupanti, i dati catastali dell'immobile.

Alcuni comuni richiedono la comunicazione entro 30 o 60 giorni dal subentro. Altri prevedono che la denuncia vada fatta entro la fine del mese successivo all'inizio dell'occupazione. È importante verificare i termini precisi del comune di riferimento per evitare sanzioni.

CHECKLIST 

Comunicare il subentro TARI al comune

1

Dati del nuovo inquilino

2

Data di inizio dell'occupazione

3

Metratura e numero occupanti

4

Dati catastali dell'immobile

Come evitare problemi con la TARI durante un subentro?

La pianificazione è la migliore prevenzione. Quando si programma un subentro, è utile informarsi sulle scadenze e sulle procedure del comune prima del passaggio di consegne. Avere tutte le informazioni in anticipo evita ritardi nella comunicazione.

Un accordo scritto tra vecchio e nuovo inquilino sulla ripartizione della TARI è consigliabile. L'accordo dovrebbe specificare chi paga cosa fino a quale data e come viene gestito il conguaglio. Questo accordo non sostituisce la comunicazione al comune ma regola i rapporti tra le parti.

Se il subentro è gestito dal proprietario, questi può farsi carico della comunicazione al comune e del calcolo delle quote di competenza. Questo semplifica la vita agli inquilini e garantisce che tutto sia fatto correttamente.

Questo articolo ha scopo informativo e non costituisce consulenza legale, fiscale o contrattuale. Per casi specifici, rivolgiti a un professionista.

Homeflow è in pre-lancio. Aiutiamo i proprietari a gestire la selezione degli inquilini e le richieste in modo strutturato, prima del contatto. Entra nella lista.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →