

La Ctp di Trento si allinea alla tesi della Cassazione

No rendita no Ici Esenti fabbricati e aree edificabili

DI SERGIO TROVATO

Sui fabbricati privi di rendita i contribuenti non pagano l'Ici, e quindi anche l'Imu e la Tasi, né sui fabbricati né sulle aree edificabili sottostanti. Lo ha affermato la commissione tributaria di primo grado di Trento, seconda sezione, con la sentenza 166 del 5 ottobre 2018. I giudici di merito, dunque, si allineano alla tesi espressa dalla Cassazione sull'intassabilità delle cosiddette aree edificate.

I fabbricati, cosiddetti collabenti, non pagano le imposte locali non perché manca il presupposto impositivo, ma perché non può essere determinata la base imponibile considerato che il loro valore economico è pari a zero. Tuttavia, questo non autorizza l'amministrazione comunale a richiedere il pagamento dei tributi sull'area edificabile poiché si tratta di un'area che è stata già edificata. La Corte di cassazione (sentenza 17815/2017) ha chiarito che «il fabbricato iscritto in categoria catastale F/2 non cessa

di essere tale sol perché collabente e privo di rendita; lo stato di collabenza ed improduttività di reddito, in altri termini, non fa venir meno in capo all'immobile - fino all'eventuale sua completa demolizione - la tipologia normativa di fabbricato». La categoria «F/2 (unità collabenti) viene attribuita ai fabbricati che non sono suscettibili di fornire reddito, come le costruzioni non abitabili o non agibili a causa di dissesti statici, fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, e comunque nel caso in cui la concreta utilizzabilità non sia conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Se le effettive condizioni dell'immobile siano tali da renderlo totalmente inutilizzabile, a meno di radicali interventi viene disposto anche l'azzeramento della rendita catastale. E agli atti viene conservata l'unità immobiliare e i relativi identificativi con l'attribuzione della categoria F/2. Non si può tassare, però, l'area edificabile in presenza di un fabbricato re-

golarmente iscritto in catasto, anche se privo di rendita, perché per ragioni contingenti inagibile. Sul tema ci sono pochi precedenti della Cassazione. Con sentenza n. 10735/2013 ha stabilito che ai fini Ici «la nozione di fabbricato, di cui al dlgs 30 dicembre 1992, n. 504, art. 2, rispetto all'area su cui esso insiste, è unitaria, nel senso che, una volta che l'area edificabile sia comunque utilizzata, il valore della base imponibile ai fini dell'imposta si trasferisce dall'area stessa all'intera costruzione realizzata». Ciò che rileva è il fabbricato e non l'area edificabile. Con la sentenza 23347/2004 ha sostenuto che le aree edificabili sono soggette a imposizione fino a quando venga realizzata una prima costruzione, in quanto da tale momento oggetto di imposta è la costruzione mentre l'area fabbricabile diviene area pertinenziale esente. Pertanto, non sono tenuti a pagare le imposte locali gli immobili in corso di costruzione e tutti quelli privi di rendita.

© Riproduzione riservata

No a provvedimenti asfittici

Banditi i commenti lesivi per la p.a.

DI PIETRO ALESSIO
PALUMBO

Con sentenza 241/2018, la Corte conti Toscana ha condannato i membri della Commissione disciplinare di un comune per aver irrogato una sanzione a un dipendente, rivelatasi illegittima in sede giurisdizionale di lavoro. I componenti della Commissione avevano adottato un provvedimento sanzionatorio nei confronti del dipendente, per avere quest'ultimo postato sul proprio profilo Facebook un'informazione riguardante l'amministrazione, non astenendosi dall'esprimere un commento personale ritenuto lesivo per l'immagine dell'ente. A seguito di ricorso del dipendente, la sezione lavoro del Tribunale competente ha annullato il provvedimento, ritenendo legittimo il comportamento del ricorrente, contestualmente condannando l'ente a spese e accessori. La grave negligenza è stata rinvenuta nelle valutazioni espresse nella sentenza

di accoglimento del ricorso di lavoro, la quale definisce in termini eloquenti, «asfittico», il provvedimento disciplinare adottato nei confronti del dipendente. L'art. 10 del codice di comportamento dei dipendenti pubblici adottato con dpr 62/2013 dispone che il dipendente, nei rapporti privati, non può assumere alcun comportamento che possa essere nocivo all'immagine dell'amministrazione. In sostanza, non è in discussione la sussistenza o meno del potere sanzionatorio in sede disciplinare di un'amministrazione nei confronti di un proprio dipendente, asseritamente per violazione del citato art. 10 del codice di comportamento, bensì la sua concreta applicazione nel caso effettivo: rileva non il «se», bensì il «come» dell'esercizio del potere sanzionatorio. Nondimeno in tali casistiche, la carenza provvedimentoale è da ritenersi di grave entità, in considerazione della consolidata giurisprudenza di merito, ordinaria e amministrativa.

© Riproduzione riservata

Non c'è distanza minima per segnalare gli autovelox

Valida la multa per eccesso di velocità anche se il segnale che avvisa della presenza dell'autovelox è posto a 400 metri dall'apparecchio. Infatti, non è stabilito quale sia la distanza minima che deve sussistere tra il segnale e l'apparecchio di rilevamento, ma solamente quale può essere la distanza massima: ciò che va verificato è se, in concreto, la distanza sia adeguata ai luoghi e la visibilità garantita ai conducenti. La Corte di cassazione, con l'ordinanza 17 ottobre 2018, n. 25993, ha deciso un ricorso di un automobilista contro un verbale di accertamento della violazione al Cds relativa al superamento dei limiti di velocità specificando, innanzitutto, che la validità delle sanzioni amministrative irrogate per eccesso di velocità, accertato mediante «autovelox», è subordinata alla circostanza che la presenza della postazione fissa di rilevazione della velocità sia stata preventivamente segnalata. Con l'avvertenza che il verbale non è reso nullo anche qualora non contenga precisazioni sulla preventiva segnalazione della presenza dell'apparecchio mediante apposito cartello, sempre che di detta segnaletica sia stata accertata l'esistenza. In particolare, ai sensi dell'art. 2, dm 15 agosto 2007, i segnali stradali di indicazione preventiva della postazione di controllo della velocità devono essere installati «con adeguato anticipo» rispetto al luogo ove viene effettuato il rilevamento, e in modo da garantirne il tempestivo avvistamento, in relazione alla velocità locale: la distanza tra i segnali e la postazione deve essere valutata in considerazione dello stato dei luoghi; la distanza tra il segnale e il luogo di rilevamento non può mai superare i 4 km, mentre non è stabilita una distanza minima, né assume rilievo la mancata ripetizione della segnalazione di divieto dopo ciascuna intersezione per gli automobilisti che proseguano lungo la medesima strada. Nessuna norma indica le caratteristiche che deve avere il segnale, purché sia adeguato e visibile. Nel caso in esame, il Tribunale ha disatteso i suddetti principi: in particolare, i giudici di appello avrebbero potuto accertare che la distanza rilevata, di 400 metri, tra il cartello e la postazione di controllo, non era adeguata per le caratteristiche della strada o, comunque, la specifica segnaletica non era ben visibile. La decisione passa, quindi, al giudice del rinvio.

Marco Massavelli

L'OPINIONE

Organizzare vuol dire assegnare ruoli

Se assistiamo a continui tentativi di riforma che, dopo il primo annuncio, non riescono a portare il beneficio sperato, c'è una spiegazione. La risposta è più semplice di quanto non si creda, ma la soluzione è davvero complessa. Il motivo da cui dipende l'insuccesso degli interventi riformatori risiede nella pretesa di risolvere ogni questione con strumenti e soluzioni di tipo tecnico. Ma l'organizzazione non si compone solo di tecnica. Ciò che non si vuole comprendere è che ogni organizzazione, ministero, regione, provincia, comune o azienda che sia, è un contesto sociale, all'interno del quale interagiscono tutti quei fattori tipici di quel modello che ne determinano, sia il successo, sia l'insuccesso.

Nel mondo manageriale i tentativi di osservare il mondo organizzativo sono stati innumerevoli e, molti di essi, scontano il limite di osservare l'organizzazione come soggetto statico trascurando l'importanza di una delle componenti più critiche: il fattore umano. Un'organizzazione può avere procedure perfette, risorse in abbondanza e persino finalità ben definite, ma ciò non vuol dire che tutto funzionerà alla perfezione. Gli studiosi da sempre sono alla ricerca della formula magica del buon funzionamento, ma si sono sempre scontrati con le variabili del sistema, spesso determinate dalla componente umana. Così, dopo tanti vani tentativi si è arrivati alla scelta della ingegnerizzazione, cioè alla proceduralizzazione delle attività attraverso la prescrizione dettagliata di ogni fase, proprio allo scopo di limitare al massimo l'intervento umano. Sembra paradossale, ma quello che dovrebbe essere

l'elemento di valore di una organizzazione, cioè le persone, finisce con l'essere considerato un problema. Tutto ciò accade perché si trascura una parte importante delle organizzazioni: il sistema delle relazioni. L'efficienza, la funzionalità e l'efficacia di una organizzazione dipendono dalla qualità del suo sistema relazionale. Non è una questione che si possa risolvere con un algoritmo, né con una formula, ma si tratta dell'aspetto più complesso del vivere umano: la gestione dei rapporti con l'altro. In verità la complessità ha più ragioni di tipo emotivo che razionale. Dal punto di vista razionale, infatti, anche questo problema può trovare la sua soluzione, per esempio, attraverso la chiara definizione dei ruoli a ciascun componente.

Assegnare i ruoli, cioè, l'ambito delle aspettative e delle responsabilità, non è difficile, anzi è necessario, ma richiede un'attività di difficile attuazione: quella di definire anche il proprio e consentire che gli altri possano verificare la nostra capacità o disponibilità ad assolverlo. Organizzare vuol dire assegnare ruoli. Ed è questo l'unico modo per riuscire a trovare il collante all'interno di qualsiasi sistema, anche più delle procedure. Perché ogni persona avverte il bisogno di avere un proprio spazio organizzativo, ben definito, cioè, un ruolo.

Santo Fabiano



Pagina
a cura di

