

Il ruolo dei tecnici. Pronti per l'aggiornamento

# I professionisti: «Serve una mappa reale del territorio»

Valeria Uva

I professionisti dell'area tecnica, geometri ed architetti tra i primi, sono pronti a giocare un ruolo di supporto al nuovo catasto. Anzi, sono convinti che senza il proprio contributo, l'obiettivo numero uno della riforma all'esame del Governo, allineare i valori fiscali a quelli reali di mercato, non potrà essere raggiunto. I tecnici ritengono, infatti «fondamentale» il contributo che arriva dal basso, da chi conosce le città e i piccoli centri ed è disposto anche a "fotografarli", marciapiede per marciapiede. Ed è proprio l'apporto dei tecnici a tenere banco nei primi commenti alle bozze della delega fiscale.

Per Bruno Razza, consigliere dell'Ordine dei geometri con delega al catasto, «il sistema deve senz'altro essere svecchiato, ma non si può perdere l'occasione per costruire un meccanismo dinamico, e non basta un algoritmo». I geometri pensano piuttosto a un *work in progress*, un lavoro che non si interrompa neanche con la riforma, che pure avrà tempi lunghi: «Bisogna coinvolgere i professionisti anche nel mantenimento, i Comuni dovrebbero affidare a loro, magari ogni dieci o 15 anni, la ri-mappatura del territorio, perché solo il professionista del luogo conosce esattamente l'evoluzione del mercato», spiega Razza.

Sulla stessa scia anche gli architetti, che hanno già un modello da proporre. Ne parla Matteo Capuani, che nel Consiglio nazionale presiede il dipartimento Progetto e innovazione: «Con il Governo stiamo già lavorando alle agenzie dei professionisti, formate dai tecnici che possono svolgere funzioni di supporto e di sussidiarietà nei confronti della Pa, agendo come pubblici ufficiali». Le agenzie potrebbero affiancare gli uffici provinciali dell'agenzia del Territorio, ad esempio nella definizione degli ambiti territoriali ottimali, ovvero le zone a valore omogeneo che

sono uno dei criteri guida della legge delega. «Possiamo mettere a disposizione i giovani - aggiunge Capuani -. Ma bisognerà studiare nuove formule contrattuali, per evitare, da un lato, di aggirare l'obbligo di gara e dall'altro remunerazioni non adeguate per questi professionisti».

La collaborazione tra Ordini e agenzie del Territorio, del resto, non è nuova: i geometri la stanno sperimentando, ad esempio, sull'emersione delle case fantasma con una conven-

## LA COLLABORAZIONE

I geometri già al lavoro con il Territorio sulle case fantasma  
Gli architetti pensano alle agenzie di imprese

zione che ha messo a gratuitamente disposizione del fisco l'opera di questi tecnici «naturalmente con un ritorno sul piano delle future opportunità di lavoro», commenta Razza.

Il giudizio sul nuovo fisco del mattone nel complesso è positivo. «L'adeguamento al valore di mercato e la rideterminazione delle destinazioni d'uso catastale sono indicazioni giuste», commentano gli architetti. «Ma l'equità è garantita anche dall'allargamento della base imponibile - conclude Capuani - e quindi bisogna intensificare la lotta agli immobili fantasma».

Per i geometri l'adeguamento non era più rinviabile: «Impossibile continuare a credere a quelle decine di migliaia di abitazioni ultra-popolari accatastate in A/5 con bagno esterno - commenta Razza - ma il nuovo catasto deve tener conto anche dei deprezzamenti e dello stato di conservazione reale dell'immobile». Insomma una reale fotografia dell'esistente, e non solo uno strumento di fiscalità.