

Catasto, la carica dei professionisti

INGEGNERI E ARCHITETTI PRIMA DI TUTTO, MA ANCHE ALTRE FIGURE PRENDERANNO PARTE ALLE COMMISSIONI CENSUARIE CHE NASCONO IN OGNI CAPOLUOGO PER RIDEFINIRE I VALORI IMMOBILIARI. LA PROPOSTA DEI GEOMETRI PERMETTERE A PUNTO UNA METODOLOGIA PIÙ EQUA

Luigi Dell'Olio

L'attesa riforma del Catasto, oltre a promettere valori immobiliari più aderenti alla realtà, dovrebbe portare benefici agli stessi professionisti. Si tratta di un aspetto poco considerato fino a questo momento, ma che assume particolare rilevanza alla luce del difficile contesto nel quale si trovano a operare tutti coloro che svolgono professioni a vario titolo legate al mondo dell'edilizia. Il crollo delle nuove costruzioni e la prudenza con la quale gli italiani ristrutturano casa hanno infatti depressi negli ultimi anni i redditi dei tecnici come geometri, ingegneri e architetti.

Una boccata d'ossigeno è però arrivata dalla pubblicazione, avvenuta nei giorni scorsi, del Dlgs sulle commissioni censuarie, i nuovi organismi istituiti dal Governo per la revisione dei valori immobiliari e delle rendite nell'ambito della riforma del Catasto. Il decreto istituisce una commissione centrale, con sede a Roma, e 106 commissioni censuarie locali, a grandi linee corrispondenti ai capoluoghi di provincia. Questi organismi saranno chiamati a rivedere il sistema estimativo del catasto dei fabbricati, secondo nuovi parametri che terranno conto dei metri quadri e non più del numero dei vani degli immobili.

Le commissioni censuarie inoltre avranno una sezione competente in materia di catasto terreni e una in materia di catasto urbano. La partecipazione a questi organismi non prevede la corresponsione di un gettone di presenza, ma inevitabilmente porterà dinamismo in uno dei settori più colpiti dalla crisi degli ultimi anni.

In questo filone si inserisce una proposta che arriva dal Cngegl (Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati), che punta a mettere a punto una metodologia più equa per la revisione degli estimi dei fabbricati ("funzione di stima"), che prevede un sistema di valutazione uniforme per la stima del valore patrimoniale e della rendita degli immobili ai fini catastali. La funzione estimativo-statistica alla base del sistema di valutazione prende in esame il valore di merca-

to per il valore patrimoniale e il canone di mercato per la rendita. "L'obiettivo di questa proposta, aperta ai contributi di tutti, è definire criteri uniformi e oggettivi per il calcolo, in modo da superare la discrezionalità che oggi caratterizza il settore", spiega Antonio Benvenuti, vicepresidente del Cngegl. "Si tratterebbe di lavorare in una prima fase alla definizione dei prezzi di massima, in modo da disporre di un database di riferimento. Che evolverebbe in maniera dinamica, divenendo via via più preciso". Dunque uno strumento in continuo aggiornamento ("capace di registrare in maniera rapida e tempestiva le modifiche che si palesano sul territorio"), che rappresenterebbe l'avvio di una nuova era rispetto alla staticità e immutabilità che caratterizzano il Catasto attuale.

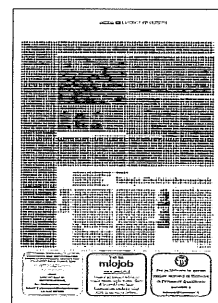
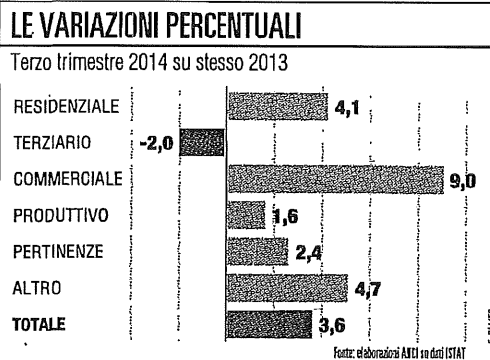
Un progetto che, ribadisce Benvenuti, "potrà essere condotto in porto solo con il contributo di tutti, a cominciare dai proprietari delle abitazioni", che chiamerebbero i professionisti a effettuare le stime. "Un interesse che potrà nascere dal desiderio di maggiore trasparenza sui propri immobili, ma che potrà concretizzarsi solo a fronte di incentivi pubblici a percorrere questa strada", aggiunge il vicepresidente dei geometri.

La necessità di dar vita a nuovi estimi è condivisa da Leopoldo Freyrie, presidente del Consiglio nazionale degli architetti: "Da una parte occorre fermare la corsa all'aumento della tassazione della casa, dall'altra è necessario rivedere il catasto in modo d'andarlo più equo rispetto a oggi". Per Freyrie, la proposta dei geometri va nella giusta direzione, ma per "restituire davvero ossigeno alle professioni tecniche - negli ultimi anni messe in ginocchio dalla crisi del mattone italiano occorre in primo luogo eli-

minare le sperequazioni nell'imposizione fiscale, che oggi ad esempio non incentivano i lavori di ristrutturazione per la messa in sicurezza degli immobili dal punto di vista sismico". Gli architetti reclamano uno schema simile a quello adottato per le ristrutturazioni edilizie finalizzate all'efficienza energetica, "per evitare di dover correre ai ripari a posteriori".

A chiudere il quadro è Gianni Massa, vice-presidente del Consiglio nazionale ingegneri, che coordina la rete delle professioni tecniche: "Il patrimonio immobiliare è uno dei più grandi asset di cui l'Italia dispone. Se guardiamo ai centri storici c'è un valore che pochi altri Paesi possono esprimere". Premesse utili per dire che la riforma del catasto e la proposta avanzata dai geometri vanno nella giusta direzione, quella "rigenerazione urbana. Un'opportunità per il Paese e anche per i professionisti, riduci da una lunga fase di sofferenza", conclude.

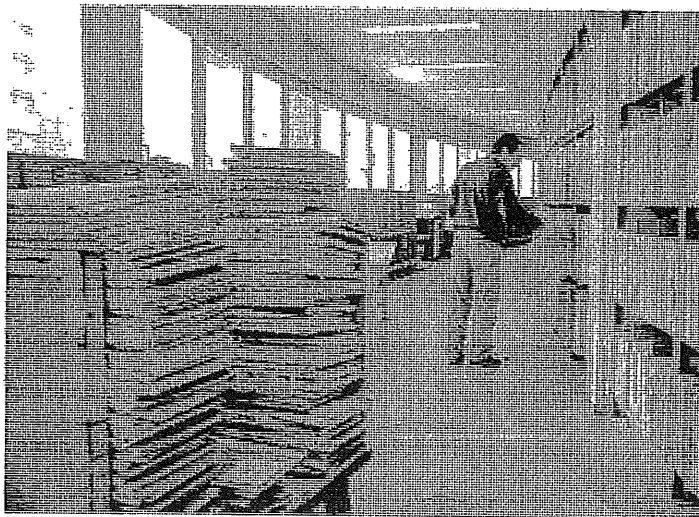
Nei grafici, l'andamento delle compravendite immobiliari negli ultimi due anni, trimestre per trimestre



LE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI IN ITALIA

| | 2013 | | 2014 | | |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | III trim. | IV trim. | I trim. | II trim. | III trim. |
| RESIDENZIALE | 91.083 | 108.804 | 98.403 | 107.595 | 94.861 |
| TERZIARIO | 1.935 | 2.798 | 2.134 | 2.182 | 1.896 |
| COMMERCIALE | 4.980 | 7.002 | 6.240 | 6.087 | 5.428 |
| PRODUTTIVO | 1.963 | 2.902 | 2.129 | 2.443 | 2.014 |
| PERTINENZE | 71.836 | 91.784 | 77.429 | 84.094 | 73.525 |
| ALTRO | 27.910 | 36.685 | 29.339 | 31.763 | 29.222 |
| TOTALE | 199.727 | 249.974 | 215.674 | 234.164 | 206.945 |

S. DI NICO



[I PROTAGONISTI]



1



2



3

A sinistra, **Antonio Benvenuti** (1), Vicepresidente CNGeGL; il direttore dell'Agenzia delle Entrate, **Rossella Orlandi** (2) e **Leopoldo Freyrie** (3), presidente Consiglio nazionale architetti