



Martedì 25/06/2013

Immobili di lusso, ecco le caratteristiche

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Tutte le informazioni necessarie per definire un immobile 'di lusso'.

Piscina, campo da tennis, finiture di pregio e ascensori. Sono solo alcuni degli elementi che, secondo quanto disposto dal legislatore, identificano un fabbricato come immobile di lusso. La classificazione è molto importante ai fini fiscali, in quanto, ad esempio, comporta la revoca delle agevolazioni previste dall'art. 1, parte I, della tariffa allegata al T.U. n. 131/1986 per l'acquisto della prima casa.

La Corte di Cassazione ha chiarito che 'per stabilire se un'abitazione sia di lusso e, quindi, sia esclusa dai benefici per l'acquisto della prima casa, occorre fare in ogni caso riferimento ai requisiti fissati dal D.M. lavori pubblici 2 agosto 1969' (Sentenza n. 12517, 22 maggio 2013).

Secondo il dettame legislativo, sono considerate immobili di lusso:

- le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a ville, parco privato ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come di lusso;
- le abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati od approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq., escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali;
- le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2000 mc. e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc. v.p.p. per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati;
- le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq. di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq;
- le case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale avente superficie utile complessiva superiore a mq. 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchina) e aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta;
- le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine);
- le abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione;



- le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle della tabella seguente (l'analisi delle caratteristiche va riferito a ogni singola unità immobiliare).

CARATTERISTICA TIPOLOGIA

Superficie dell'appartamento

Superficie utile complessiva superiore a mq. 160, esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchina.

Terrazze a livello coperte e scoperte e balconi

Quando la loro superficie utile complessiva supera mq. 65 a servizio di una singola unità immobiliare urbana.

Ascensori

Quando vi sia più di un ascensore per ogni scala, ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di 7 piani sopraelevati.

Scala di servizio

Quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzione d'infortuni o incendi.

Montacarichi o ascensore di servizio

Quando sono a servizio di meno di 4 piani.

Scala principale

- con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm. 170 di media;

- con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato.

Altezza libera netta del piano

Superiore a m. 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori.

Porte d'ingresso agli appartamenti da scala interna

- in legno pregiato o massello e lastronato;

- di legno intagliato, scolpito o intarsiato;



- con decorazioni pregiate sovrapposte o impresse.

Infissi interni

Come alle lettere a), b), c) della caratteristica h) anche se tamburati qualora la loro superficie complessiva superi il 50% della superficie totale.

Pavimenti

Eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie utile totale dell'appartamento:

- in materiale pregiato;
- con materiali lavorati in modo pregiato.

Pareti

Quando per oltre il 30% (trenta per cento) della loro superficie complessiva siano:

- eseguite con materiali e lavori pregiati;
- rivestite di stoffe o altri materiali pregiati.

Soffitti

Se a cassettoni decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano, escluse le piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti.

Piscina

Coperta o scoperta, in muratura, quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

Campo da tennis

Quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

Bisogna inoltre sottolineare come nel calcolo della superficie utile, valutata alla luce dei vincoli quantitativi individuati dalla legge, debbano in ogni caso essere inseriti tutti i volumi a eccezione di quelli specificatamente esclusi, anche se non in possesso del requisito di abitabilità o di regolarità edilizia. In particolare sono incluse nel novero anche le superfici abusive oggetto d'istanza di concessione in sanatoria, pur non essendo componenti comprese legittimamente nel piano urbanistico ed edilizio.