

Documentazione

## Quando la piscina trasforma l'abitazione in immobile di lusso

La disciplina delle categorie catastali e le piscine

### Accatastamento piscine

Chi realizza una piscina a servizio di una abitazione esistente è spesso preoccupato della possibilità di dover ri-accatastare l'abitazione in una classe superiore, a causa della presenza di una piscina. Il passaggio ad una delle categorie catastali "di lusso" comporterebbe la perdita di alcune importanti agevolazioni fiscali, come l'aliquota agevolata per la prima casa, ad esempio.

Proviamo a fare chiarezza, fermo restando il fatto che in termini di edilizia la autonomia degli enti locali è ampia e quindi qualcosa potrebbe variare sul territorio.

Le categorie catastali individuano le diverse tipologie di immobili. Per quanto riguarda le abitazioni vanno considerate le categorie del Gruppo A:

#### TABELLA DELLE CATEGORIE CATASTALI I – IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA GRUPPO A

- A/1 Abitazioni di tipo signorile
- A/2 Abitazioni di tipo civile
- A/3 Abitazioni di tipo economico
- A/4 Abitazioni di tipo popolare
- A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare
- A/6 Abitazioni di tipo rurale
- A/7 Abitazioni in villini
- A/8 Abitazioni in ville
- A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
- A/10 Uffici e studi privati
- A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi



Le categorie catastali A/1, A/8 e A/9 rientrano nella categoria "abitazioni di lusso" e non usufruiscono di agevolazioni fiscali come quella sulla prima casa, l'esenzione IMU e TASI o altre tasse che possono variare nel corso del tempo.

Quando si costruisce una piscina in giardino, quindi, va posta attenzione a non passare da una categoria (solitamente se si possiede un giardino su cui edificare una piscina ci si trova in A/2, A/6 o A/7) a una di quelle considerate "di lusso".

A regolare la definizione delle abitazioni di lusso è il [Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 2 Agosto 1969](#).

Il D.M. stabilisce, all'art.4, che sono (o diventano) di lusso *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.*

Se si costruisce una piscina di dimensioni superiori agli 80 mq, quindi, la casa passa automaticamente a casa di lusso.

Nel caso in cui, invece, la piscina abbia una superficie inferiore agli 80 mq, l'art.8 stabilisce che sono o diventano di lusso *Le case e le singole unita' immobiliari che **abbiano oltre 4 caratteristiche** tra quelle della tabella allegata al presente decreto.*

Ecco la tabella:

#### **Specificazione delle caratteristiche**

##### **Superficie dell'appartamento.**

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

##### **Terrazze a livello coperte e scoperte e balconi**

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

##### **Ascensori**

Quando vi sia piu' di un ascensore per ogni scala, ogni ascensore in piu' 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 a necessita' di prevenzione di infortuni od incendi.

##### **Montacarichi o ascensore di servizio**

Quando sono a servizio di meno di 4 piani.

##### **Scala principale**

1. a) con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm 170 di media;
2. b) con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato.
3. g) Altezza libera netta del piano Superiore a m. 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori.

##### **Porte di ingresso agli appartamenti da scala interna**

1. a) in legno pregiato o massello e lastronato;
2. b) di legno intagliato, scolpito o intarsiato;
3. c) con decorazioni pregiate sovrapposte od imprese.

### **Infissi interni**

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

### **Pavimenti**

Eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50% (cinquanta per cento)

della superficie utile totale dell'appartamento:

1. a) in materiale pregiato;
2. b) con materiali lavorati in modo pregiato.

### **Pareti**

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

1. a) eseguite con materiali e lavori pregiati;
2. b) rivestite di stoffe od altri materiali pregiati.

### **Soffitti**

Se a cassettoni decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto 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 unita' immobiliari.

### **Campo da tennis**

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

Riepilogando, quindi, la costruzione di una piscina a servizio di una abitazione **potrebbe** modificare la categoria catastale della abitazione **se**:

- Ha una superficie superiore a 80 mq
- Ha una superficie inferiore a 80 mq e sono presenti almeno tre situazioni tra quelle descritte nella tabella sopra riportata.