

## **Caratteristiche delle abitazioni di lusso**

### **Ministero dei Lavori Pubblici**

Decreto ministeriale 2 agosto 1969, n. 1072

Gazzetta Ufficiale 27 agosto 1969, n. 218

Preambolo

#### **Il Ministro per i lavori pubblici**

Visto l' art. 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il decreto legge 11 dicembre 1967, n. 1150 convertito nella legge 7 febbraio 1968, n. 26 che reca provvedimenti per la proroga dei termini per l'applicazione tributaria in materia di edilizia;

Ritenuto che ai sensi dell'art. 6, comma secondo, del citato decreto legge 11 dicembre 1967, n. 1150 nel testo modificato in sede di conversione nella legge 7 febbraio 1968, n. 26 occorre fissare nuove caratteristiche per la classifica delle abitazioni di lusso tenendo conto, in particolare, del costo della costruzione e del rapporto tra tale costo ed il costo dell'area;

Visto il voto del Consiglio superiore dei lavori pubblici reso nell'adunanza del 18 ottobre 1968;

Sentito il Ministero delle finanze che ha fatto conoscere il proprio parere con le lettere n. 1093 e n. 1807 rispettivamente del 16 giugno e del 4 luglio 1969;

A termine delle vigenti disposizioni;

#### **Decreta:**

Ai sensi e per gli effetti della L. 2 luglio 1949, n. 408 e successive modificazioni ed integrazioni, della legge 2 febbraio 1960, n. 35 e successive modificazioni ed integrazioni, del decreto legge 11 dicembre 1967, n. 1150 convertito nella L. 7 febbraio 1968, n. 26 sono considerate abitazioni di lusso:

#### **Articolo 1 [Abitazioni destinate a ville, parchi privati]**

Le abitazioni realizzate sopra aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a "ville", "parco privato" ovvero costruzioni qualificate dai predetti strumenti come "di lusso".

#### **Articolo 2 [Case unifamiliari]**

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.

#### **Articolo 3 [Abitazioni con cubatura superiore a 2.000 mc]**

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.

#### **Articolo 4 [Abitazioni unifamiliari dotate di piscina]**

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.

#### Articolo 5 [Alloggio padronale]

Le case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchina) ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta.

#### Articolo 6 [Unità immobiliare con superficie superiore a mq 240]

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).

#### Articolo 7 [Fabbricati di edilizia residenziale]

Le abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti sui 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.

#### Articolo 8 [Case con oltre 4 caratteristiche tra quelle della tabella allegata]

Le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle della tabella allegata al presente decreto.

#### Articolo 9 [Entrata in vigore]

Le norme di cui al presente decreto entrano in vigore il primo giorno del mese successivo a quello della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.

#### Articolo 10 [Ambito di applicazione delle disposizioni di cui al D.M. 4.12.1961]

Alle abitazioni costruite in base a licenza di costruzione rilasciata in data anteriore a quella dell'entrata in vigore del presente decreto si applicano le disposizioni di cui al D.M. 4 dicembre 1961.

#### Articolo 11 [Destinazione urbanistica della zona]

I comuni debbono precisare nella licenza di costruzione e sugli elaborati di progetto la destinazione urbanistica della zona dove sorgono le abitazioni oggetto della licenza stessa e la relativa normativa edilizia, nonché i principali dati inerenti al progetto approvato.

#### **Tabella delle caratteristiche**

| Caratteristiche                                    | Specificazione delle caratteristiche                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) Superficie dell'appartamento                    | Superficie utile complessiva superiore a mq. 160, esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchine.                 |
| b) 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.                                         |
| c) Ascensori                                       | Quando vi sia può di un ascensore per ogni scala, ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve Meno di 7 piani sopraelevati. |
| d) Scala di servizio                               | Quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di                                                                            |

|                                                         |                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | prevenzione di infortuni o incendi.                                                                                                                                                                         |
| e) Montacarichi o ascensore di servizio                 | Quando sono a servizio di meno di 4 piani.                                                                                                                                                                  |
| f) Scala principale                                     | a) con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm 170 di media;<br>b) con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato.                                                |
| g) Altezza libera netta del piano                       | Superiore a m 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori.                                                                                                                        |
| h) Porte di ingresso agli appartamenti da scala interna | a) in legno pregiato o massello e lastronato;<br>b) di legno intagliato, scolpito o intarsiato;<br>c) con decorazioni pregiate sovrapposte o impresse.                                                      |
| i) 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.                                 |
| l) Pavimenti                                            | Eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie utile totale dell'appartamento:<br>a) in materiale pregiato;<br>b) con materiali lavorati in modo pregiato. |
| m) Pareti                                               | Quando per oltre il 30% (trenta per cento) della loro superficie complessiva siano:<br>a) eseguite con materiali e lavori pregiati;<br>b) rivestite di stoffe o altri materiali pregiati.                   |
| n) 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.                                                        |
| o) 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.                                                               |
| p) Campo da tennis                                      | Quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.                                                                                                |

**Note:**

- \* Il computo delle caratteristiche agli effetti delle agevolazioni fiscali va riferito ad ogni singola unità immobiliare (appartamento).
- \* Tale decreto sostituisce il precedente 07/01/1950; esso è stato emanato ai sensi ed in applicazione dell'art. 13 della legge 02lug1949, n. 408 che ha demandato al Ministro dei LL.PP., sentito il Ministro delle Finanze, di fissare "le caratteristiche per la classifica delle abitazioni di lusso".