

**Publicato sul Notiziario CNN del 17 novembre 2011**

**\* Cassazione, sentenza 26 ottobre 2011, n. 22279, sez. V civile**

*Agevolazioni cd. "prima casa" – Magazzino interno all'abitazione - Rileva ai fini dell'abitazione di lusso.*

Anche il magazzino senza finestre, ma interno all'abitazione, stoppa le agevolazioni cd. "prima casa" se aumenta la superficie, facendo sì che l'immobile integri le caratteristiche di abitazione "di lusso". Per stabilire se un'abitazione sia "di lusso", occorre far riferimento ai requisiti fissati dall'art. 5 del D.M. del 2 agosto 1969, in relazione alla struttura e destinazione dell'immobile al momento dell'atto, ed a prescindere dalla sua utilizzazione successiva, nonché considerare che **le varie lettere del suddetto art. 5 indicano situazioni alternative e non concorrenti, nel senso che la sussistenza di una di esse è sufficiente all'individuazione dell'abitazione "di lusso"**. Pertanto, per stabilire se un'abitazione sia "di lusso", e, quindi, esclusa dai benefici cd. "prima casa", il rapporto tra la superficie dell'area scoperta e quella dell'area coperta (rapporto che, ai sensi dell'art. 5 del D.M. del 1969, se superiore al sestuplo, comporta la qualificazione come abitazione "di lusso" dell'immobile) va calcolato solo con riferimento all'area sulla quale insiste il fabbricato, a prescindere dall'estensione in altezza e quindi dei piani abitativi dello stesso e delle relative superfici.