

# Case mobili: irrilevanza catastale e fiscale

---

*Alfonsina Capone*

*Le case mobili sono una soluzione abitativa moderna e autosufficiente con vantaggi in termini di comfort e sostenibilità. A partire dal 1° gennaio 2025, gli allestimenti mobili non saranno più censiti catastalmente, a patto che rispettino le normative edilizie. Questa riforma mira a semplificare gli adempimenti burocratici e a chiarire la posizione fiscale delle case mobili, promuovendo una maggiore trasparenza nel settore turistico.*

## Case mobili: comfort e autonomia in un unico spazio

Il settore delle abitazioni volge l'attenzione verso nuove tipologie di abitazioni ossia [le case mobili](#), strutture perfettamente autosufficienti sia dal punto di vista energetico e abitativo, pronte per essere abitate.

Le case mobili possono essere suddivise in due categorie:

- quelle ancorate al suolo;
- quelle precariamente ancorate al suolo.

Le case mobili sono abitazioni prefabbricate, spesso costruite in legno, che rappresentano un'alternativa pratica e confortevole rispetto alle roulotte, in quanto dotate di servizi simili a quelli delle case tradizionali, come cucine, bagni e impianti elettrici e idraulici.

La loro struttura si basa generalmente su un telaio portante in acciaio, realizzato con profili tubolari e, in alcuni casi, moduli telescopici che facilitano il trasporto e l'ampliamento dello spazio abitativo.

Le dimensioni variano da 18 a oltre 60 m<sup>2</sup>, con le unità più grandi composte da più moduli, e sono equipaggiate con materiali isolanti, come il polistirene espanso, per assicurare un buon isolamento termico e acustico. Proprio grazie all'isolamento dell'involucro e alla possibilità di integrare uno o più sistemi rinnovabili (come ad esempio i pannelli solari, mini turbine eoliche, etc.) le case mobili possono raggiungere elevati standard di efficienza energetica.

In termini di sostenibilità, molte case mobili sono realizzate con materiali ecologici, compatibili e riciclabili. Utilizzando tecnologie di bioedilizia esse riducono l'impatto ambientale e facilitano il recupero dei materiali a fine vita.

Le principali tipologie di case mobili sono:

- case mobili singole costituite da un solo modulo base di dimensione variabile ma contenuta;
- case mobili a doppia larghezza ottenute per assemblaggio di almeno due moduli base;
- case mobili telescopiche dotate di struttura allungabile e modulabile;
- case mobili statiche progettate per essere ancorate a suolo.

## Rivoluzione catastale: cosa cambia per le strutture ricettive all'aperto

Negli ultimi anni, il settore turistico ha mostrato un crescente interesse per le case mobili, a tal proposito **l'art. 7 quinquies del DL 9 agosto 2024 n. 113**, ha introdotto importanti novità, stabilendo che **gli allestimenti mobili nelle strutture ricettive all'aperto non hanno rilevanza catastale**, a meno che non siano classificati

come immobili permanenti. Questa normativa entrerà in vigore il 1° gennaio 2025 e si applica per gli intestatari catastali che possiedono o utilizzano le strutture ricettive all'aperto.

Le principali disposizioni introdotte riguardano:

- l'esclusione catastale per allestimenti mobili:
  - ✓ **roulotte, caravan e case mobili non sono censiti catastalmente né inclusi nel calcolo della rendita catastale**, purché dotati di meccanismi di rotazione e non ancorati in modo permanente al terreno;
  - ✓ è valida a condizione che esse debbano rispettare le normative edilizie e urbanistiche previste dal DPR 380/2001, a meno che non siano destinate a esigenze temporanee comunque autorizzate;
- la rivalutazione della rendita catastale per aree attrezzate e non:
  - ✓ con un incremento dell'85% per le aree attrezzate;
  - ✓ con un incremento del 55% per le aree non attrezzate.

In particolare gli adempimenti catastali, che devono essere presentati entro il 15 giugno 2025, per queste strutture riguardano gli:

- aggiornamenti geometrici per modifiche delle mappe catastali (art. 8, l. 679/1969);
- aggiornamenti del catasto fabbricati (DM 701/1994).

I possessori delle case mobili infatti devono denunciare eventuali variazioni edilizie, allegando un tipo mappale che riporta la rappresentazione grafica della variazione e dovrà essere firmato da un professionista abilitato.

Nel caso in cui ci siano degli inadempimenti si ricade nelle seguenti sanzioni:

- per mancata denuncia le sanzioni andranno da €1.032 a €8.264 (75% devoluto al Comune);
- per mancata presentazione degli atti l'Agenzia delle Entrate può intervenire d'ufficio con sanzioni da €258 a €2.066.

Gli atti presentati entro il 15 giugno 2025 avranno effetto retroattivo dal 1° gennaio 2025 ai fini dell'IMU.

In conclusione, il legislatore con il DL 113/2024 mira a chiarire il trattamento fiscale e catastale degli allestimenti mobili nelle strutture ricettive all'aperto, favorendo una maggiore trasparenza e semplificazione burocratica.