CHIARIMENTI UTILI ALLA VALUTAZIONE TECNICA DELL'ALLOGGIO

Nel confermare che l'unico riferimento normativo è il Decreto Ministero Sanità 05.07.1975, con la presente si precisa quanto segue:

1 - sono da considerare vani utili solo quelli aventi le seguenti superfici:
- fra mq 9,00 e mq 13,99, idoneo per 1 persona
- oltre mq 14,00 per 2 persone.

2 - il soggiorno (comprensivo o meno dell'angolo cottura) se avente superficie pari o superiore a mq 14 è considerabile vano utile idoneo per 2 persone.

3 - il locale cucina è considerabile vano utile solo se avente superficie pari o superiore a mq 14; in tal caso è da ritenersi idoneo per n. 2 persone.

4 - tutti gli altri ambienti quali per es. bagno, ripostiglio, dispensa, ingresso, disimpegno, corridoio, antibagno, spogliatoio, guardaroba, lavanderia, altro, anche se di superfici corrispondenti a quelle di cui al punto 1, non sono considerabili vani utili ma concorrono alla quantificazione della superficie totale dell'alloggio.

5 - gli ambienti destinati a cantina e/o soffitta, nonché le verande, le terrazze, i balconi, indipendentemente dalle dimensioni e dalle altezze dei locali e/o dalla presenza di eventuali finestrature, non concorrono alla quantificazione della superficie totale dell'alloggio.

6 - con riferimento al DM Sanità 05.07.1975, art 1, è possibile che l'altezza minima interna utile dei vani sia inferiore a m 2,70, soprattutto negli alloggi inclusi in edifici ubicati nel centro storico; in tal caso è accettabile un'altezza inferiore che comunque garantisca idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio.

7 - con riferimento al DM Sanità 05.07.1975, art 5, è possibile che per ciascun vano la superficie finestrata apribile sia inferiore a 1/8 della superficie del pavimento; ciò si verifica soprattutto negli alloggi inclusi in edifici ubicati nel centro storico; in tal caso è accettabile un rapporto inferiore a 1/8 purché siano garantite idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio.

8 - la planimetria catastale allegata deve essere conforme allo stato dei luoghi; se non lo è deve essere aggiornata oppure deve essere prodotta planimetria firmata e timbrata dal tecnico incaricato.

9 - nel caso in cui sia utilizzata porzione di un alloggio:
- dovrà essere comunque valutato l'alloggio complessivo in termini di vani e persone
- la porzione utilizzata dovrà essere perimetrata in colore rosso nella planimetria.

Tutto quanto sopra fermo restando che per il calcolo del numero massimo di persone si dovrà tener conto della "superficie per abitante" indicata all'art. 2 del DM Sanità 05.07.1975 stesso, ovvero:

- per monolocale: 28 mq 1 persona
  38 mq 2 persone

- per alloggio normale:
14 mq a persona per i primi 4 abitanti , 10 mq a persona per i successivi

per es:
28 mq 2 persone
42 mq 3 persone
56 mq 4 persone
66 mq 5 persone
76 mq 6 persone
86 mq 7 persone
96 mq 8 persone
106 mq 9 persone
116 mq 10 persone e così via.