

**NOTA ESPLICATIVA dei contenuti tecnici afferenti alla valutazione degli alloggi ai fini del rilascio dell'attestazione di idoneità alloggiativa
Firenze, 11.01.2022**

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 finestrate, 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 e compilata la sezione dedicata della scheda di valutazione dell'alloggio.
- la porzione utilizzata dovrà anch'essa essere valutata in termini di vani e persone e perimetrata in colore rosso nella planimetria catastale; dovrà infine essere compilata la parte della scheda tecnica dedicata alla porzione in termini di n. vani e n. persone.

10 - La superficie utile abitabile si intende così come definita all'**art. 12 del Regolamento della Regione Toscana del 24/07/2018 n. 39R** (ovvero Regolamento di attuazione dell'articolo 216

della LRT n.65/2014 - Norme per il governo del Territorio in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio - Bollettino Ufficiale n. 32, parte prima pubblicato il 25/07/2018), di seguito riportato:

Art. 12

Superficie utile (voce n. 14 dell'Allegato 1)

1. In recepimento della voce n. 14 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie utile" (SU), nel rispetto della definizione di "superficie utile abitabile" (Su) di cui all'articolo 3 del d.m.ll.pp. 10/05/1977, n. 801, la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto delle superfici accessorie (SA) e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
2. La superficie utile (SU) costituisce porzione della superficie calpestabile (SCal) di pavimento dell'edificio, comprendente i locali agibili di abitazione o di lavoro, con relativi servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli.
3. Sono comunque escluse dal computo della superficie utile (SU) le superfici di pavimento riferite a:
 - a) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza utile (HU) effettiva inferiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
 - b) intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate, ivi compresi gli spazi delimitati da pareti ventilate e sistemi bioclimatici;
 - c) palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
 - d) volumi tecnici;
 - e) opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, di cui all'[articolo 137 della l.r. 65/2014](#).
4. La superficie utile (SU) concorre alla determinazione della superficie complessiva (SCom), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'[articolo 185 della l.r. 65/2014](#)

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.

La Responsabile
P.O. Gestione Patrimonio ERP
Arch. Giuseppina Fantozzi

