



Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania

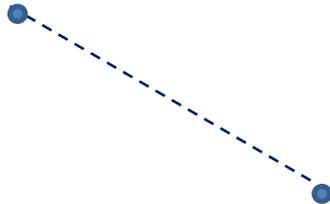
**Incontri di preparazione agli esami di abilitazione
2^a Sessione 2020**

LE DISTANZE IN EDILIZIA

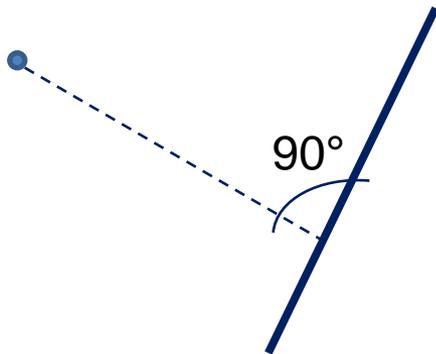
22 Ottobre 2020

Relatore:
Giuseppe Platania

La distanza in edilizia



Definizione euclidea
della distanza



La distanza tra due punti è **la misura del segmento che unisce i due punti.**

Essa coincide con il **raggio del cerchio** avente il centro sul primo punto e passante per il secondo punto.

La distanza tra un punto ed una retta è **la misura del segmento di perpendicolare condotto dal punto alla retta.**

Essa coincide con il **raggio del cerchio** avente il centro sul punto e tangente alla retta.

In tal modo, la geometria euclidea **definisce la distanza con il criterio radiale**, come il più piccolo segmento che unisce il punto e la retta

**Definizione urbanistica
della distanza**

La distanza tra edifici è rappresentata planimetricamente dal minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelle dei fabbricati che lo fronteggiano.

La misurazione deve essere fatta in maniera **lineare o a squadra** e non radiale, come se le fronti antistanti avanzassero parallelamente a se stesse verso il confine.

Definizione urbanistica della distanza

La distanza tra edifici è rappresentata planimetricamente dal minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelle dei fabbricati che lo fronteggiano.

La misurazione deve essere fatta in maniera **lineare o a squadra** e non radiale, come se le fronti antistanti avanzassero parallelamente a se stesse verso il confine.

Le distanze nel Codice Civile

Il codice civile tratta il problema delle distanze sotto molteplici aspetti: distanze nelle costruzioni, luci, vedute, alberi, fossi, ecc...

In questa breve trattazione limiteremo l'argomento alle distanze nelle costruzioni facendo riferimento all'opera del magistrato **dott. Edoardo Mori** «*Distanze per costruzioni, alberi, luci, vedute*», edita a Bolzano nel 2005.

In particolare, le slides da 6 a 11 sono tratte dall'opera citata.

Art. 873

Distanze nelle costruzioni.

Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza **non minore di tre metri**.

Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore.

Le distanze nel Codice Civile

La norma sulle distanze ha lo scopo tradizionale di evitare la creazione di spazi angusti (intercapedini) malsani e di lasciare ad ogni costruzione la giusta quantità di luce ed aria. Perciò la norma non riguarda le costruzioni interrato.

Chi costruisce in prossimità del confine di un terreno su cui non vi sono già costruzioni, deve costruire a m. 1,5 dal confine.

Se sull'altro terreno vi è già una costruzione a distanza minore di m. 1,5, chi costruisce deve farlo a tre metri dalla precedente costruzione, oppure deve costruire in aderenza ad essa, pagando il valore del terreno occupato e, se utilizza il muro esistente, pagando metà del suo valore. Però il proprietario della costruzione può scegliere di estenderla fino al confine oppure di demolirla in modo da ripristinare la distanza di m. 1,5 (art. 875 C.C.)

Il principio della cosiddetta "prevenzione" per cui chi costruisce per primo ha facoltà di costruire sul confine invece di rispettare la distanza di m. 1,5, viene meno in quei casi in cui i regolamenti comunali stabiliscono che si devono osservare date distanze non fra gli edifici, ma rispetto al confine fra le due proprietà edificabili.

Le distanze nel Codice Civile

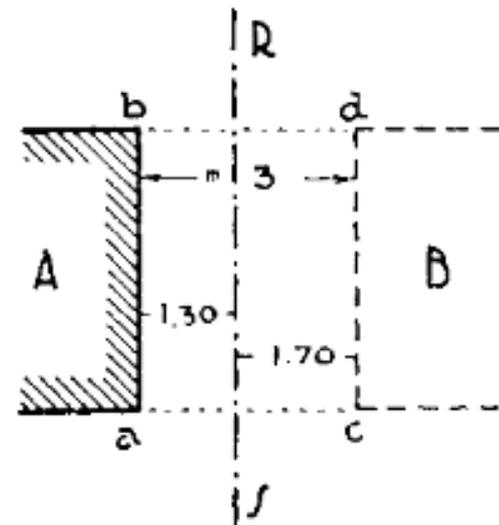
Se A ha costruito sul confine, B deve costruire a 3 m oppure in aderenza al muro *ab* oppure, a sua scelta, può rendere comune il muro *ab*.

Se A ha costruito a meno di m 1,5 dal confine, B deve costruire comunque alla distanza di tre metri dal muro *ab*. B può aprire vedute verso A ma A non può aprire vedute verso B (art. 905).

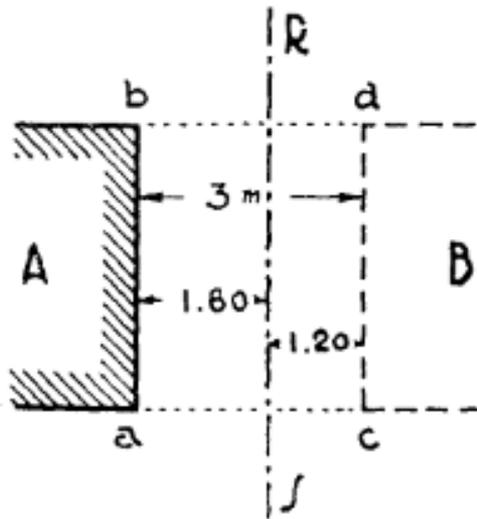
Però B può anche scegliere di costruire contro il muro *ab*, ma deve pagare la striscia di terreno che occupa.

Di fronte alla richiesta di B di occupare il terreno, A può decidere di estendere la sua costruzione fino al confine.

B può decidere di estendere la sua costruzione fino al muro *ab* senza limiti di tempo.

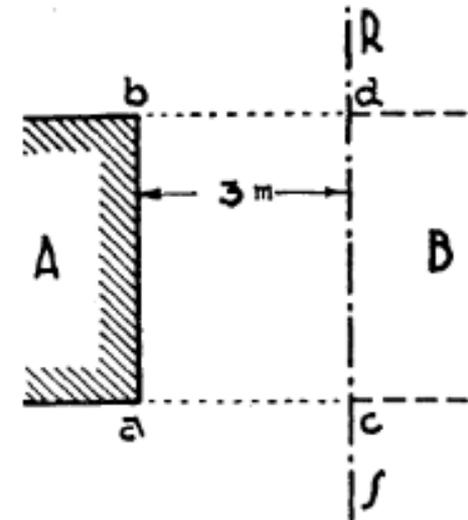


Le distanze nel
Codice Civile

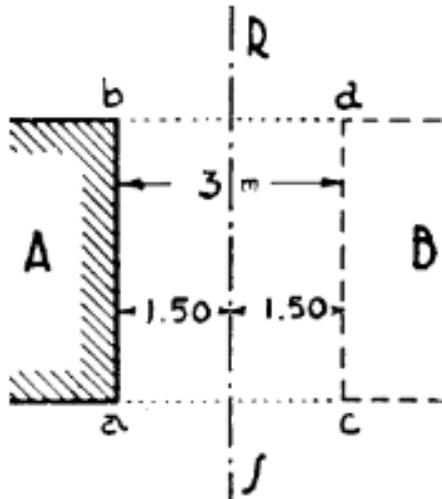


Se A ha costruito a più di m 1,8, B può costruire a m 1,2 dal confine.
Però in tal caso non può aprire vedute nel suo muro *dc* (art. 905 C.C.)

Se A ha costruito a 3 m dal confine, B può costruire sul confine, ma senza aperture.
A conserva sempre il diritto di costruire contro il muro *cd*.
Se B vuole aprire finestre deve stare a m. 1,5 dal confine; ma A potrà allora sempre estendere il suo fabbricato fino a m. 1,5 dal confine.



Le distanze nel
Codice Civile



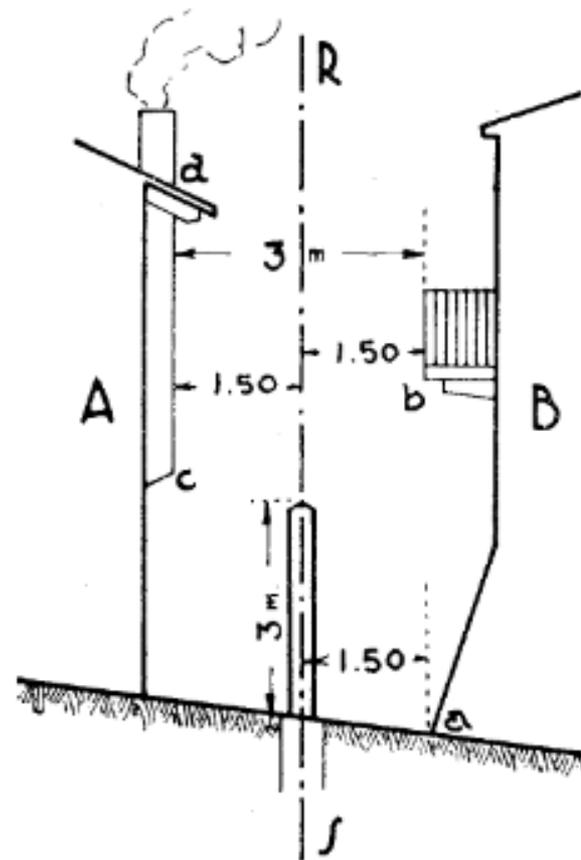
Se ha A costruito correttamente a m 1,5 dal confine, B deve necessariamente costruire anch'egli a m 1,5.
A e B possono aprire finestre ma non balconi o sporti che superino le facciate.

Le distanze nel Codice Civile

Ecco come deve essere misurata la distanza delle costruzioni in caso di balconi o altri sporti.

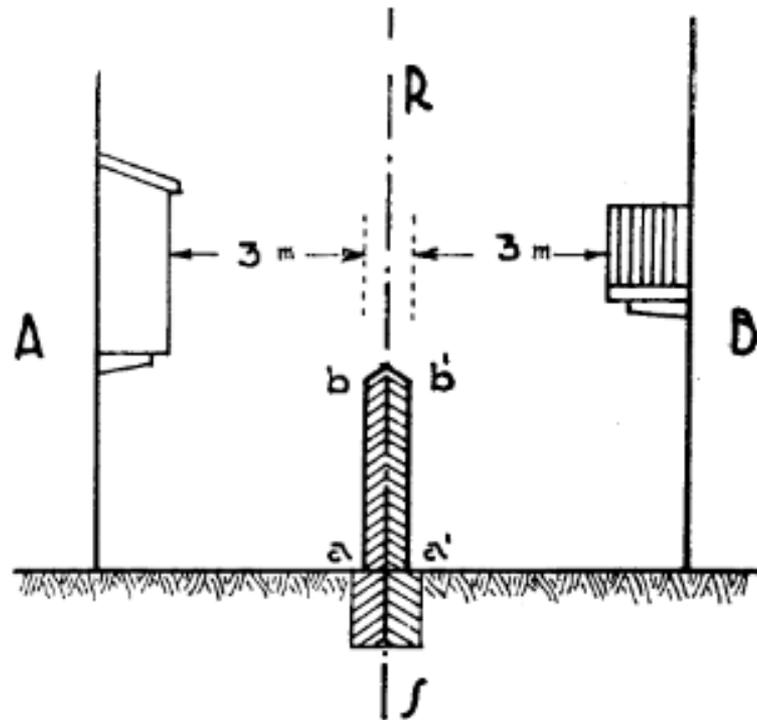
In tema di distanze legali fra edifici, mentre non sono a tal fine computabili le sporgenze estreme del fabbricato che abbiano funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria di limitata entità, come la mensole, le lesene, i cornicioni, le grondaie e simili, rientrano nel concetto civilistico di "costruzione" le parti dell'edificio, quali scale, terrazze e corpi avanzati (cosiddetti "aggettanti") che, seppure non corrispondono a volumi abitativi coperti sono destinate ad estendere ed ampliare la consistenza del fabbricato.

I muri di cinta fino a m 3 di altezza non si considerano. Le distanze si misurano sempre in orizzontale.



**Le distanze nel
Codice Civile**

Se il muro di cinta è alto più di tre metri o ha struttura diversa da quella di muro di cinta (ad es. ci si può costruire sopra, cosiddetto muro di edificio), gli sporti devono trovarsi a 3 metri dalle sue due pareti (e non dal confine ideale). Art. 907 C.C.



Misura della distanza
con il metodo lineare

L'art. 9 del DM 1444/1968 prescrive una distanza **minima assoluta di 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.**

Ciò significa che:

- la misura della distanza è da riferire, per espressa previsione letterale della norma, alle pareti di edifici che si fronteggiano;
- la misura della distanza si applica, in analogia con la distanza prescritta dall'art. 873 c.c., soltanto alle pareti che si fronteggiano e la misurazione deve essere effettuata **in modo lineare e non radiale**, come invece previsto in materia di vedute (art. 907 c.c.)

(cfr. R. Balasso – P. Zen, Il regime delle distanze in edilizia, Maggioli Editore, 2010)

Misura della distanza
con il metodo lineare

In tal senso, si veda anche la sentenza della Corte di Cassazione, Sezione II, 4 marzo 2011, n. 5158:

*“Le norme sulle distanze legali si applicano soltanto agli edifici che si fronteggiano, per cui la loro misurazione deve essere effettuata **in modo lineare e non a raggio** come invece previsto in materia di vedute”.*

(Cass. n. 7285 dei 07/04/2005).

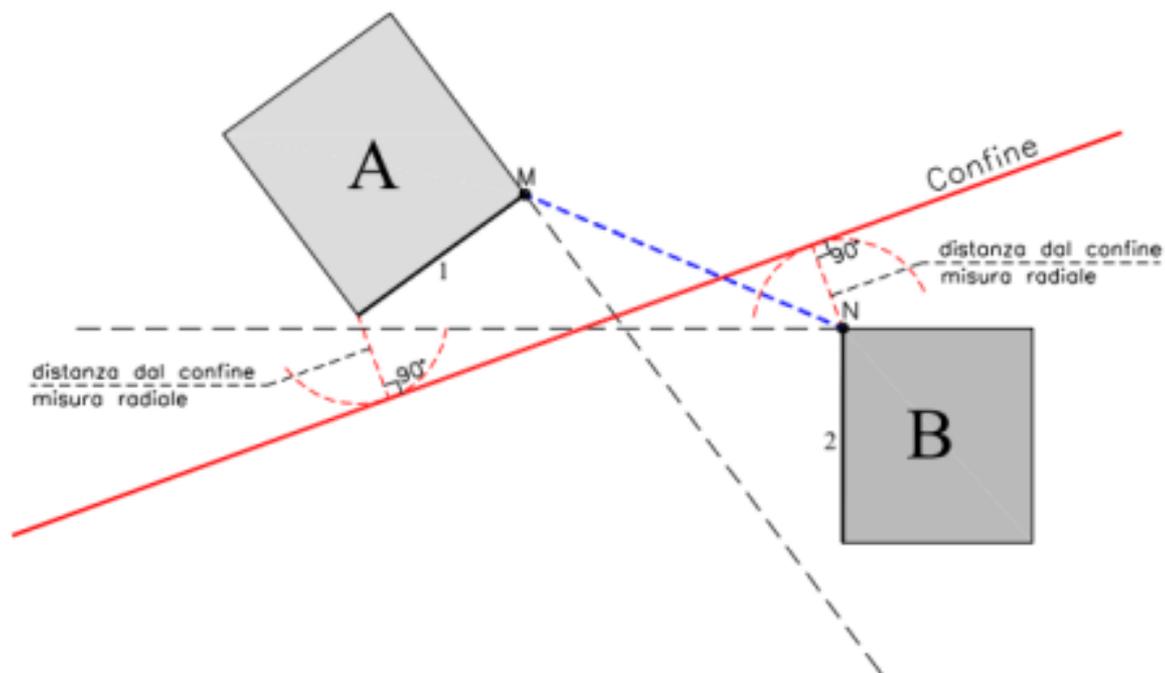
Più recentemente la Suprema Corte si è pronunciata allo stesso modo (Cass. 9649/2016; Cass. 10580/2019).

In precedenza, la stessa Suprema Corte si era pronunciata allo stesso modo:

*“In relazione allo scopo delle limitazioni poste dall'art. 873 c.c., e dalle norme legislative o regolamentari che lo integrano, che è quello di evitare intercapedini dannose, **le distanze tra edifici non si misurano in modo radiale**, come avviene per le distanze rispetto alle vedute, **ma in modo lineare**”. (Corte di Cassazione 25 giugno 1993, n. 7048).*

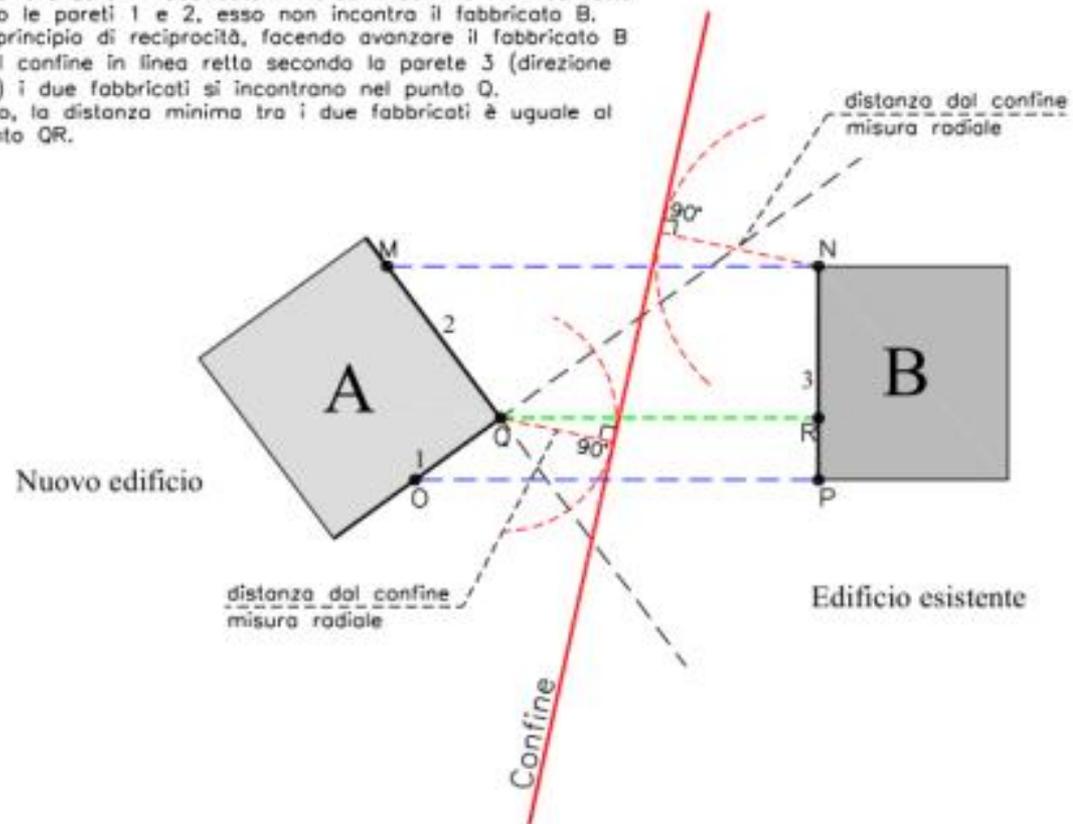
Misura della distanza con il metodo lineare

Facendo avanzare i due fabbricati verso il confine, in linea retta, le pareti 1 e 2 non si incontrano in nessun punto e, pertanto, i due fabbricati non possono considerarsi fronteggianti. È soddisfatto il principio di reciprocità. NO misura radiale MN calcolata con centro in M o in N.



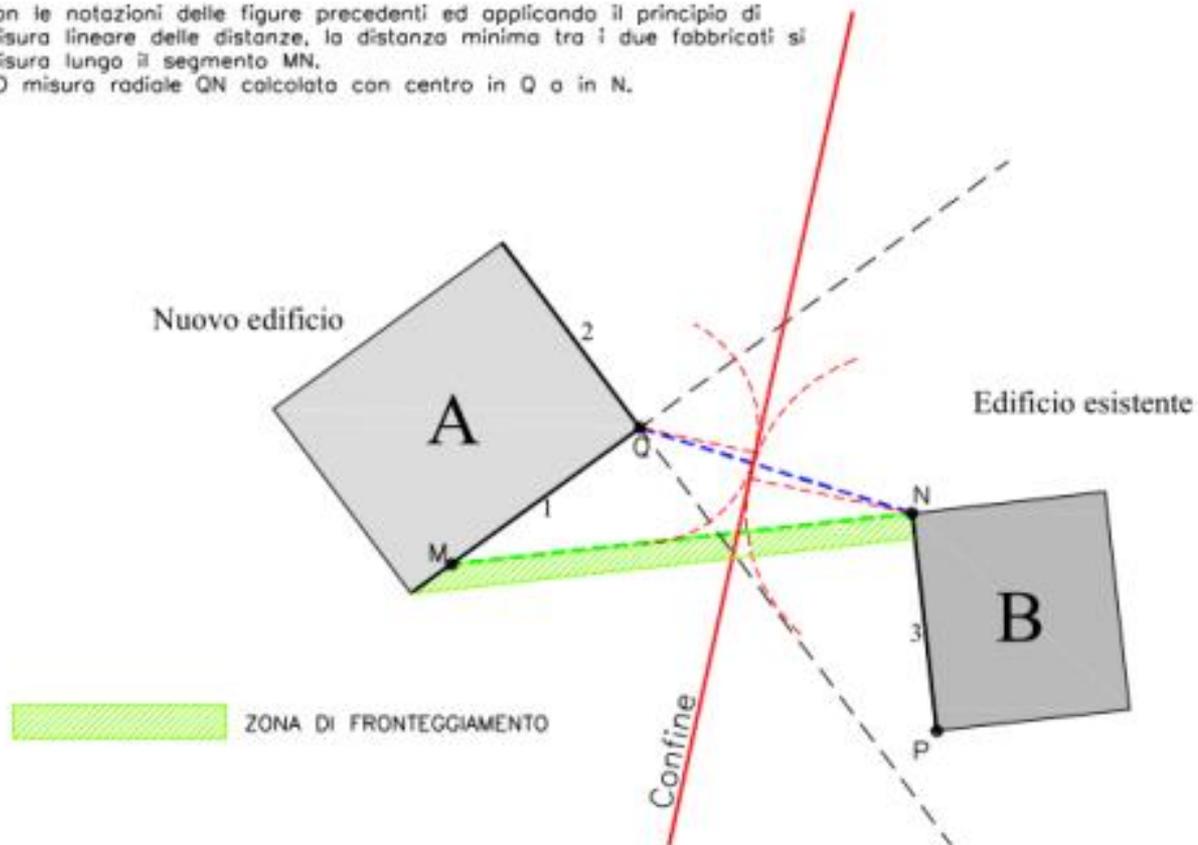
Misura della distanza con il metodo lineare

Facendo avanzare il fabbricato A verso il confine in linea retta secondo le pareti 1 e 2, esso non incontra il fabbricato B. Per il principio di reciprocità, facendo avanzare il fabbricato B verso il confine in linea retta secondo la parete 3 (direzione MN/OP) i due fabbricati si incontrano nel punto Q. Pertanto, la distanza minima tra i due fabbricati è uguale al segmento QR.

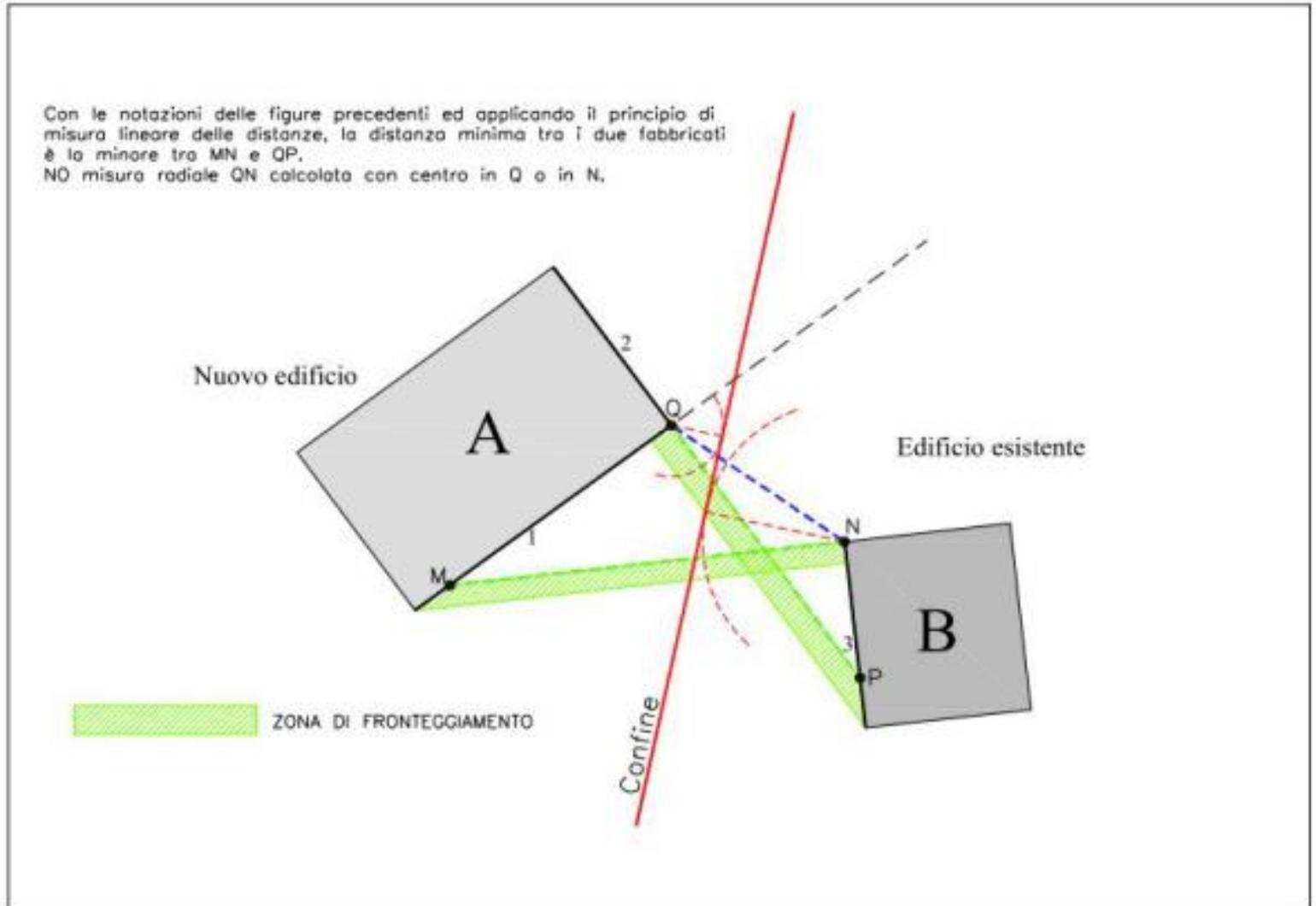


Misura della distanza con il metodo lineare

Con le notazioni delle figure precedenti ed applicando il principio di misura lineare delle distanze, la distanza minima tra i due fabbricati si misura lungo il segmento MN.
NO misura radiale QN calcolato con centro in Q o in N.



Misura della distanza con il metodo lineare



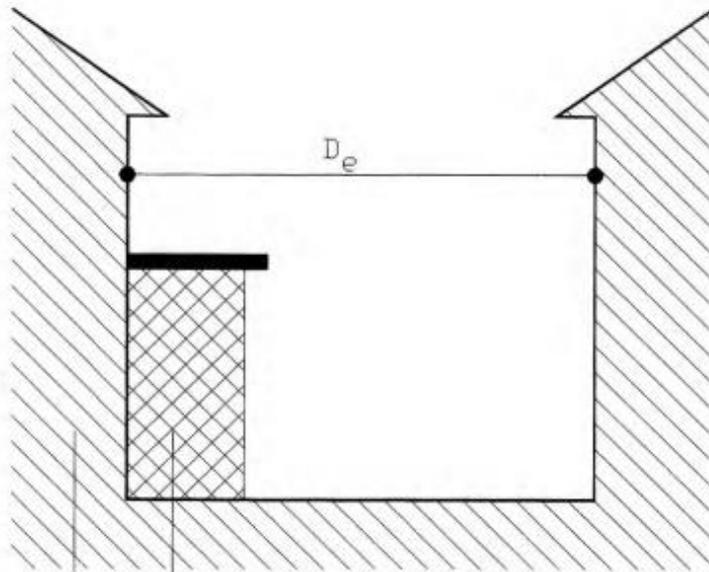
Art. 9
D.M. 1444/1968

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici **non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti**, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

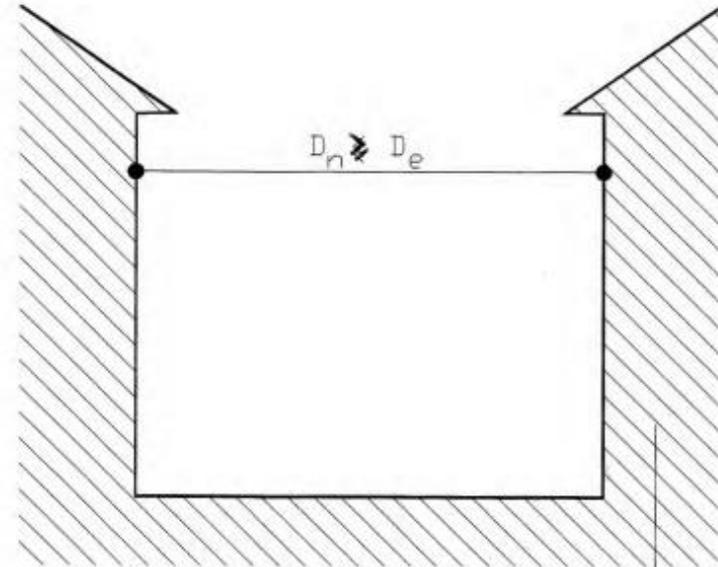
Art. 9
D.M. 1444/1968

Zona A



Aggiunte recenti

Costruzioni esistenti



Nuove costruzioni

Art. 9
D.M. 1444/1968

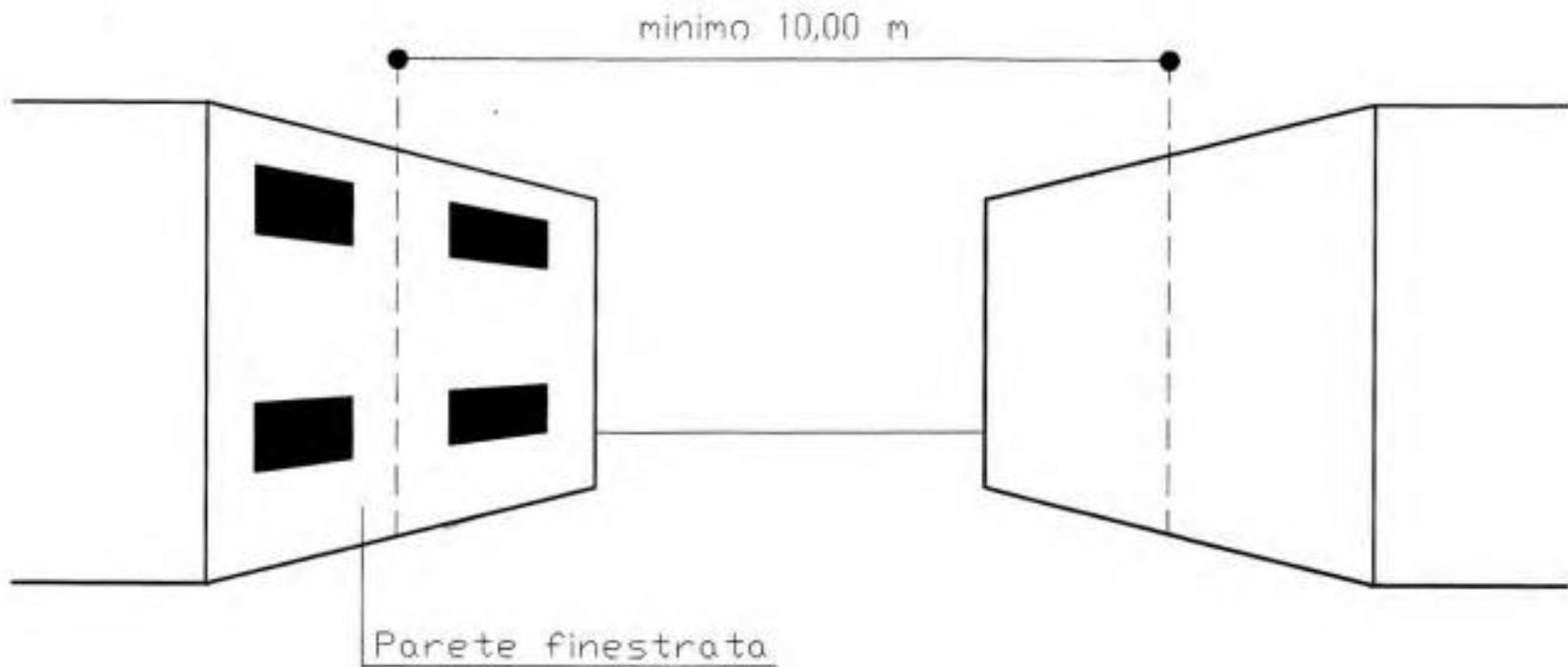
Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

Nuovi edifici ricadenti in altre zone (B, C, D, E, F):
è prescritta in tutti i casi la distanza **minima assoluta di m 10** tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

“... la distanza minima di dieci metri tra edifici ex art. 9 d.m. 2 aprile 1968 si applica alla realizzazione di nuovi edifici anche in zona omogenea "A" e può essere derogata soltanto nelle operazioni di risanamento conservativo e nelle ristrutturazioni”
Cassazione civile , sez. II, 03 febbraio 1999, n. 879

Art. 9
D.M. 1444/1968

Tutte le altre ZTO

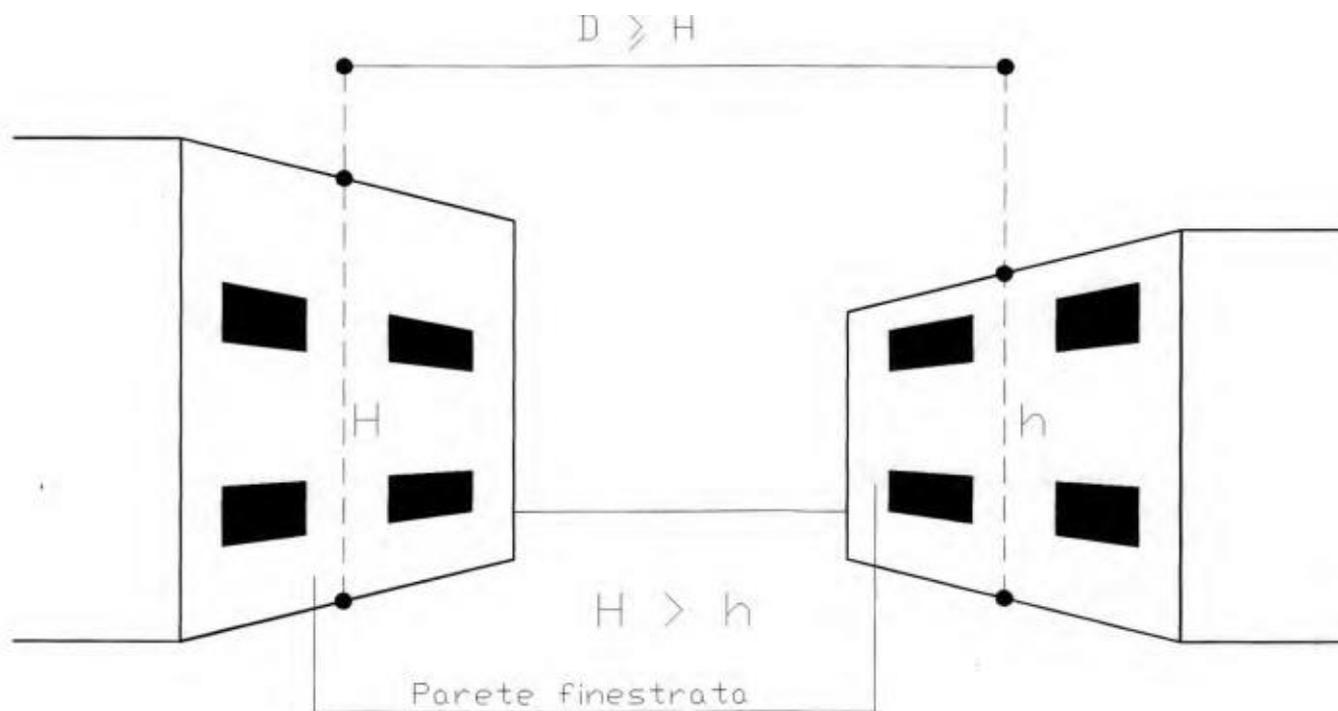


Art. 9
D.M. 1444/1968

Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, **la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto**; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12 m.

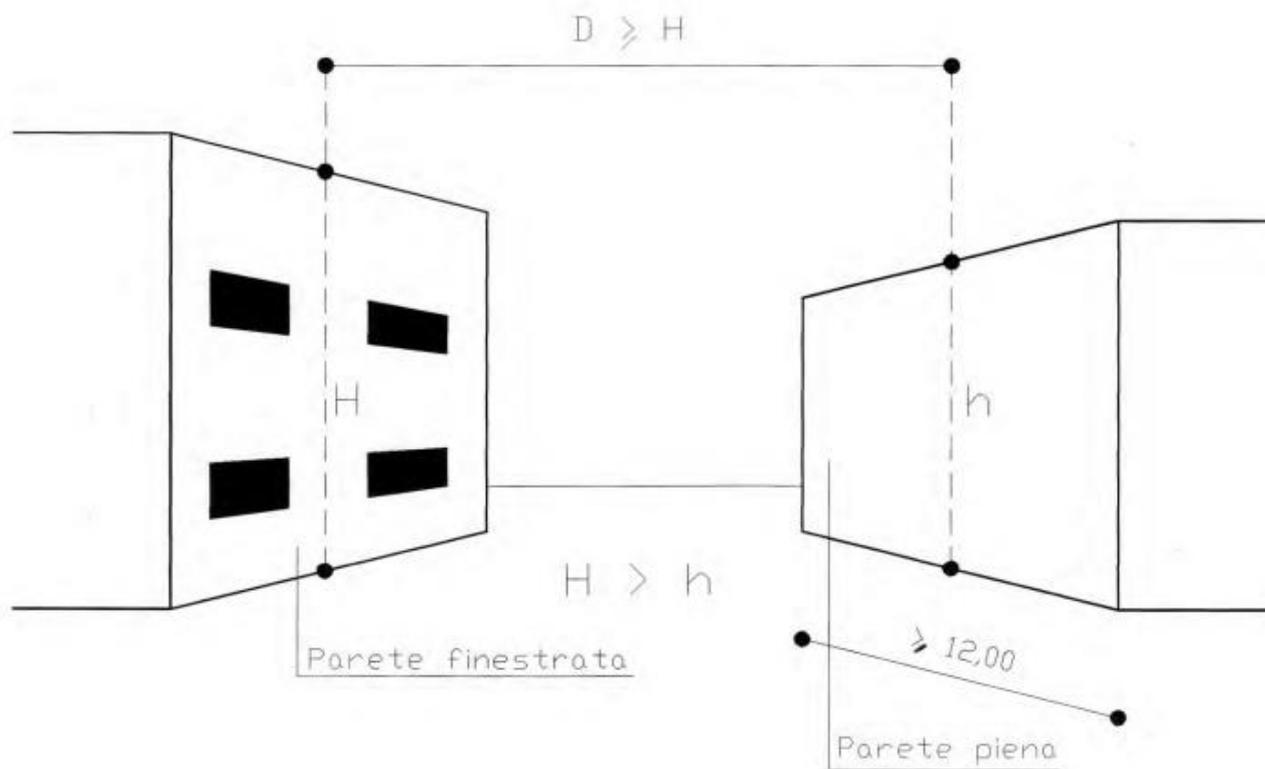
Art. 9
D.M. 1444/1968

Zona C



Art. 9
D.M. 1444/1968

Zona C



Art. 9
D.M. 1444/1968

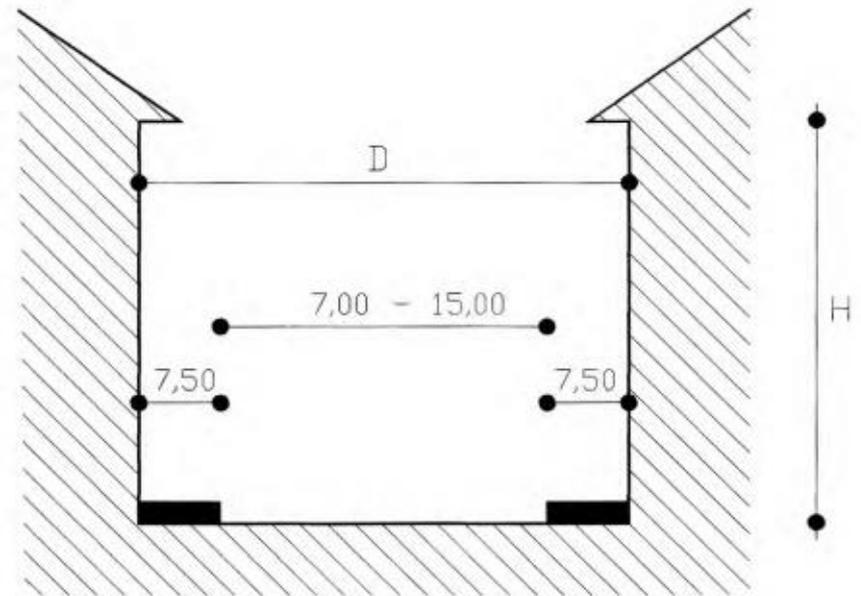
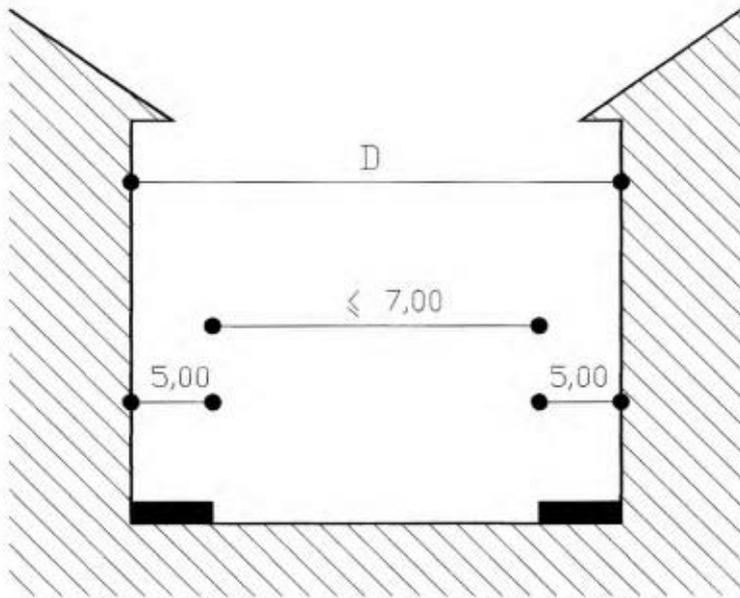
Zona C

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- 5,00 m per lato, per strade di larghezza inferiore a 7 m.
- 7,50 m per lato, per strade di larghezza compresa tra 7 m e 15 m;
- 10,00 m per lato, per strade di larghezza superiore a 15 m.

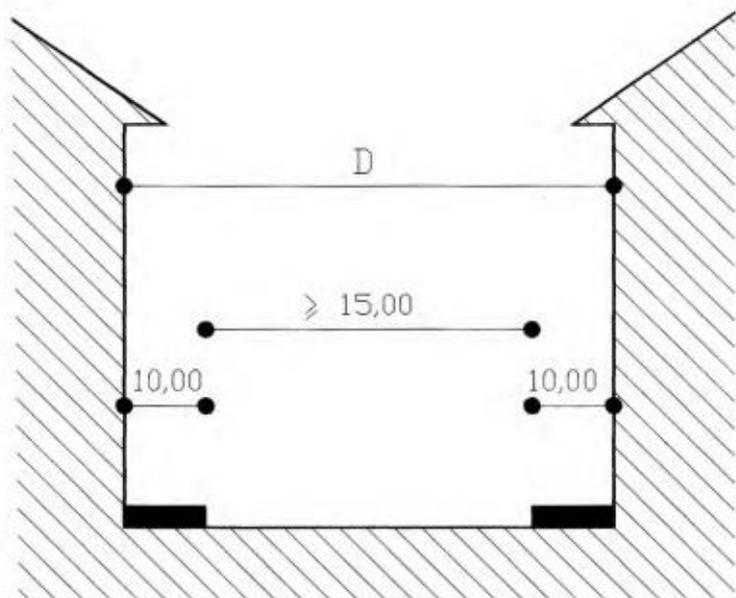
Art. 9
D.M. 1444/1968

Zona C



Art. 9
D.M. 1444/1968

Zona C



Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra compute, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

**Modifiche apportate di recente in materia di distanze al DPR 380/2001
Legge n. 120/2020 di conversione del decreto legge n.76/2020 (decreto semplificazioni)**

Art. 2-bis. - Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati

1. Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano introducono, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, nonché disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali.

1-bis. Le disposizioni del comma 1 sono finalizzate a orientare i comuni nella definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati del proprio territorio.

**Modifiche apportate di recente in materia di distanze al DPR 380/2001
Legge n. 120/2020 di conversione del decreto legge n.76/2020 (decreto semplificazioni)**

Art. 2-bis. - Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati

1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela.

Ulteriori deroghe in materia di distanze – DPR 380/2001

Art. 79 - Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi

1. Le opere di cui all'articolo 78 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

2. È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.