
ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI CATANIA
FONDAZIONE ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI CATANIA

PROGETTO INGEGNERE

ANALISI DEL PROCESSO EDILIZIO

SEMINARI DI AVVIO ALLA PROFESSIONE PER GIOVANI INGEGNERI

COMMISSIONE GIOVANI

LA PROGETTAZIONE EDILIZIA PER LA COMMITTENZA PRIVATA

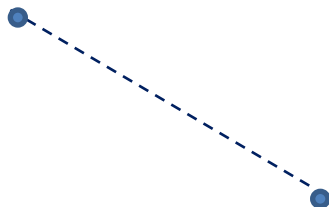
“Le distanze tra le costruzioni”

Modulo 3

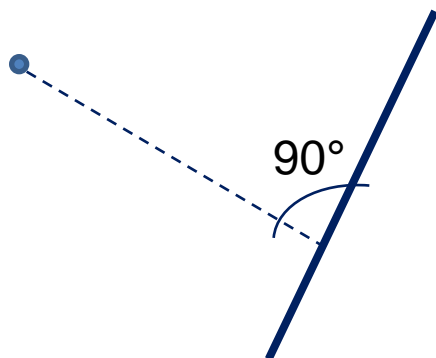
dott. ing. Giuseppe Platania

Catania – 26 giugno 2013

La distanza tra le costruzioni



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

La distanza tra le costruzioni

Definizione urbanistica della distanza

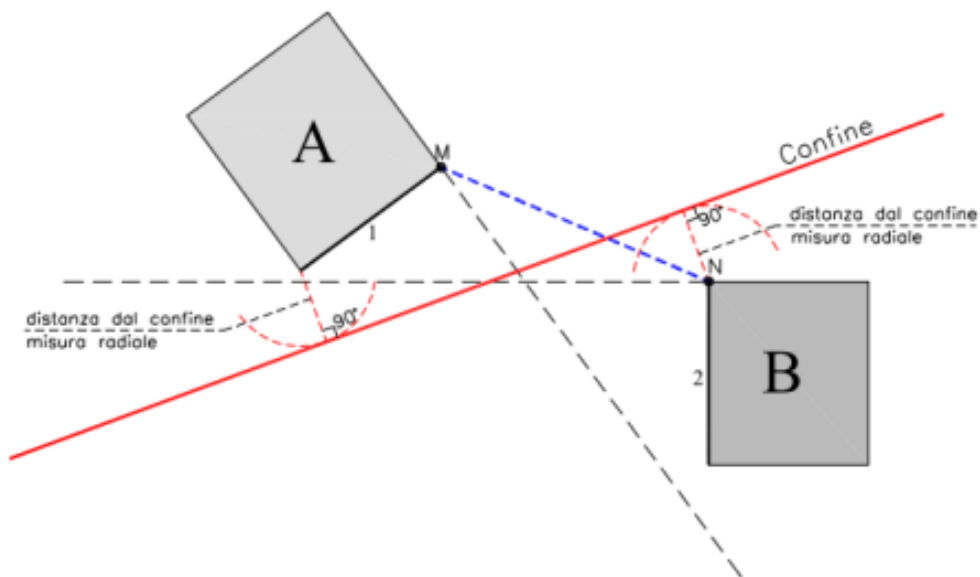
La distanza tra edifici è rappresentata planimetricamente dal minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelle dei fabbricati che lo fronteggiano.

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.

La distanza tra le costruzioni

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.



La distanza tra le costruzioni

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)

La distanza tra le costruzioni

Misura della distanza
con il metodo lineare

In tal senso, si veda anche la recente 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)

La distanza tra le costruzioni

Misura della distanza
con il metodo lineare

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).

La distanza tra le costruzioni

Misura della distanza
con il metodo lineare

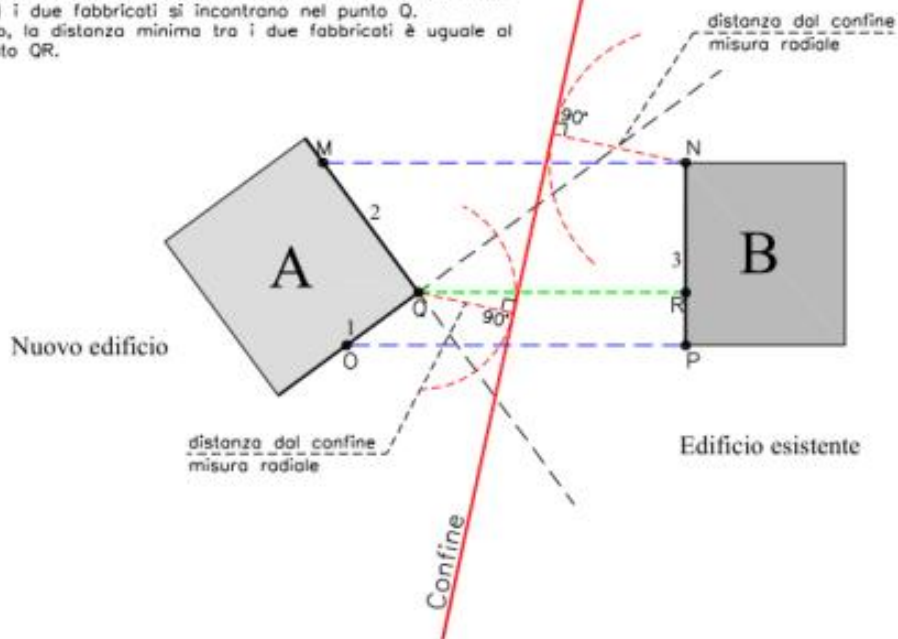
*“Le distanze tra edifici non si misurano in modo radiale, come avviene per le distanze rispetto alle vedute, **ma in modo lineare**. Infatti lo scopo del limite imposto dall'art. 873 codice civile è quello di impedire la formazione di intercapedini nocive, per cui la norma non trova applicazione se non nel caso in cui i due fabbricati, sorgenti da bande opposte rispetto alla linea di confine, si fronteggiano, anche in minima parte, nel senso che, supponendo di farli avanzare verso il confine in linea retta, si incontrino almeno in un punto”. (Corte di Cassazione 25 luglio 1972, n. 2548).*

In direzione contraria, è giusto citare una sentenza del Consiglio di Stato (n. 7731/2010) che ha affermato che la distanza di 10,00 m tra pareti finestrate di edifici antistanti va calcolata con riferimento ad ogni punto dei fabbricati (e non alle sole parti che si fronteggiano) e a tutte le pareti finestrate e non solo a quella principale, prescindendo anche dal fatto che esse siano o meno in posizione parallela.

La distanza tra le costruzioni

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.



La distanza tra le costruzioni

Art. 9
D.M. 1444/1968

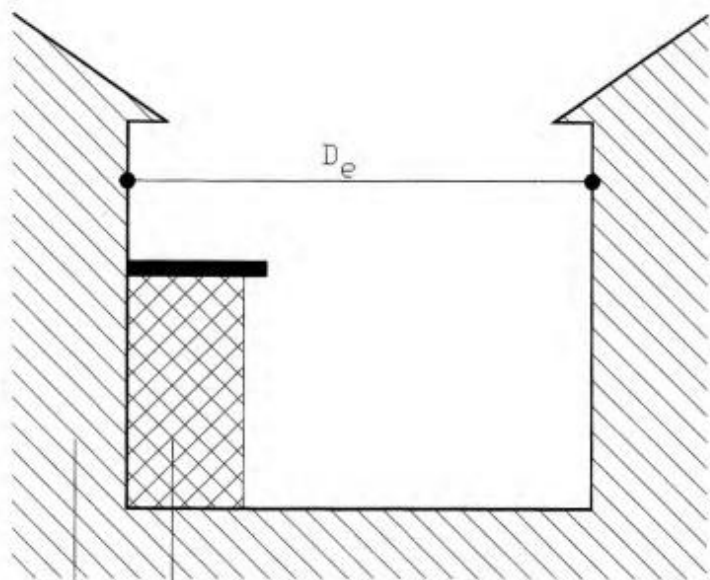
Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

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.

La distanza tra le costruzioni

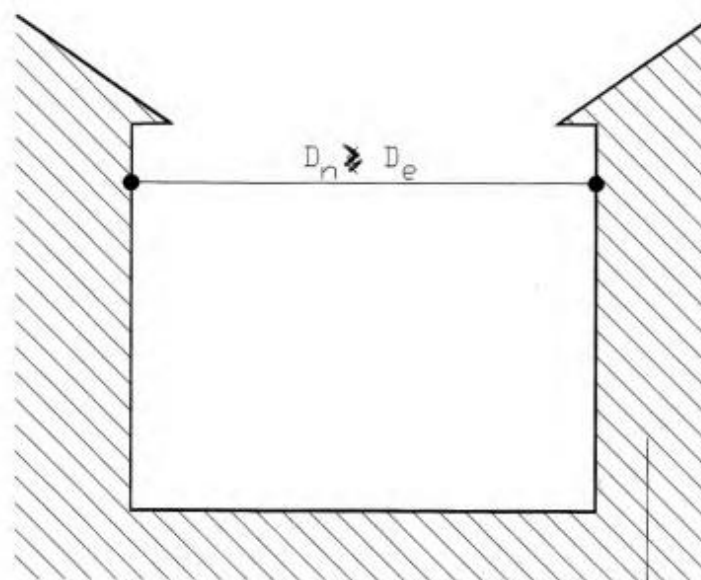
Art. 9
D.M. 1444/1968

Zona A



Agiunte recenti

Costruzioni esistenti



Nuove costruzioni

La distanza tra le costruzioni

Art. 9
D.M. 1444/1968

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

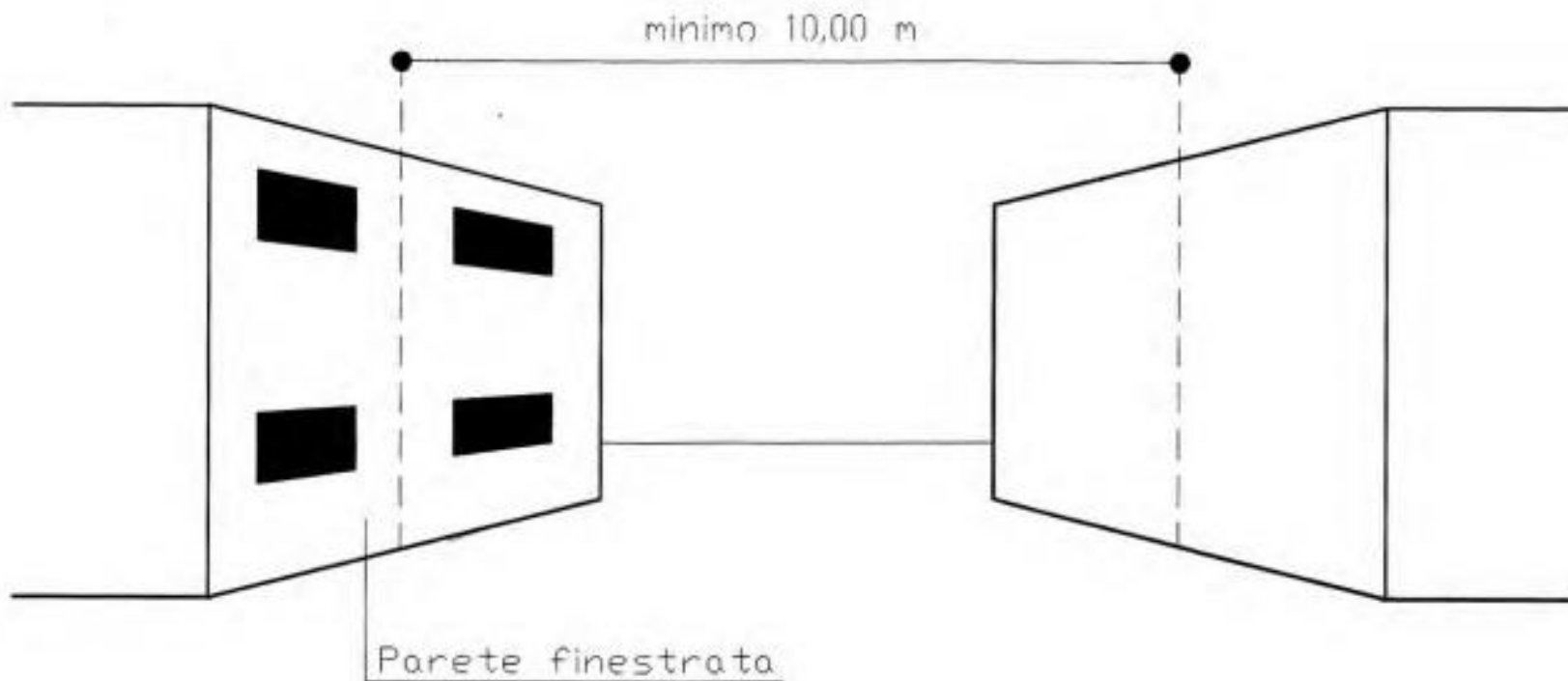
Nuovi edifici ricadenti in altre zone (B, C, D, E, F):
è prescritta in tutti i casi la distanza **minima assoluta di m 10** tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

“... **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

La distanza tra le costruzioni

Art. 9
D.M. 1444/1968

Tutte le altre ZTO



La distanza tra le costruzioni

Art. 9
D.M. 1444/1968

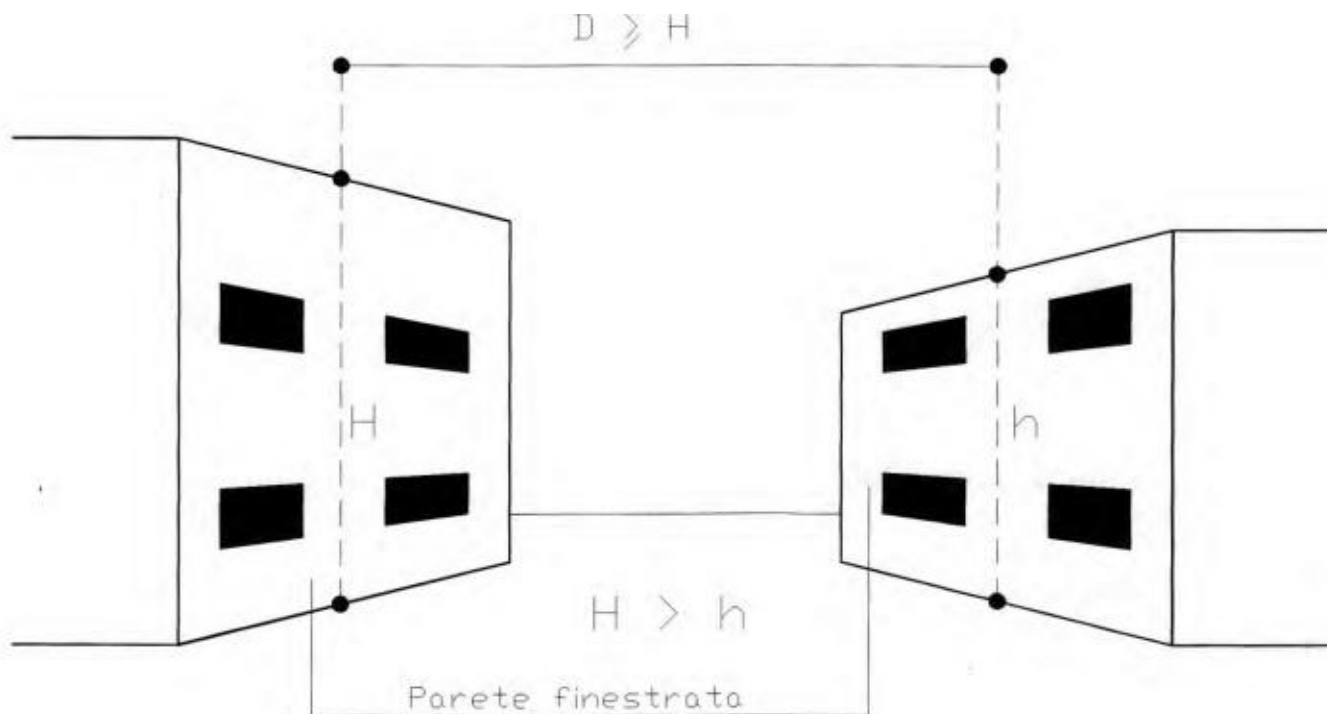
Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

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.

La distanza tra le costruzioni

Art. 9
D.M. 1444/1968

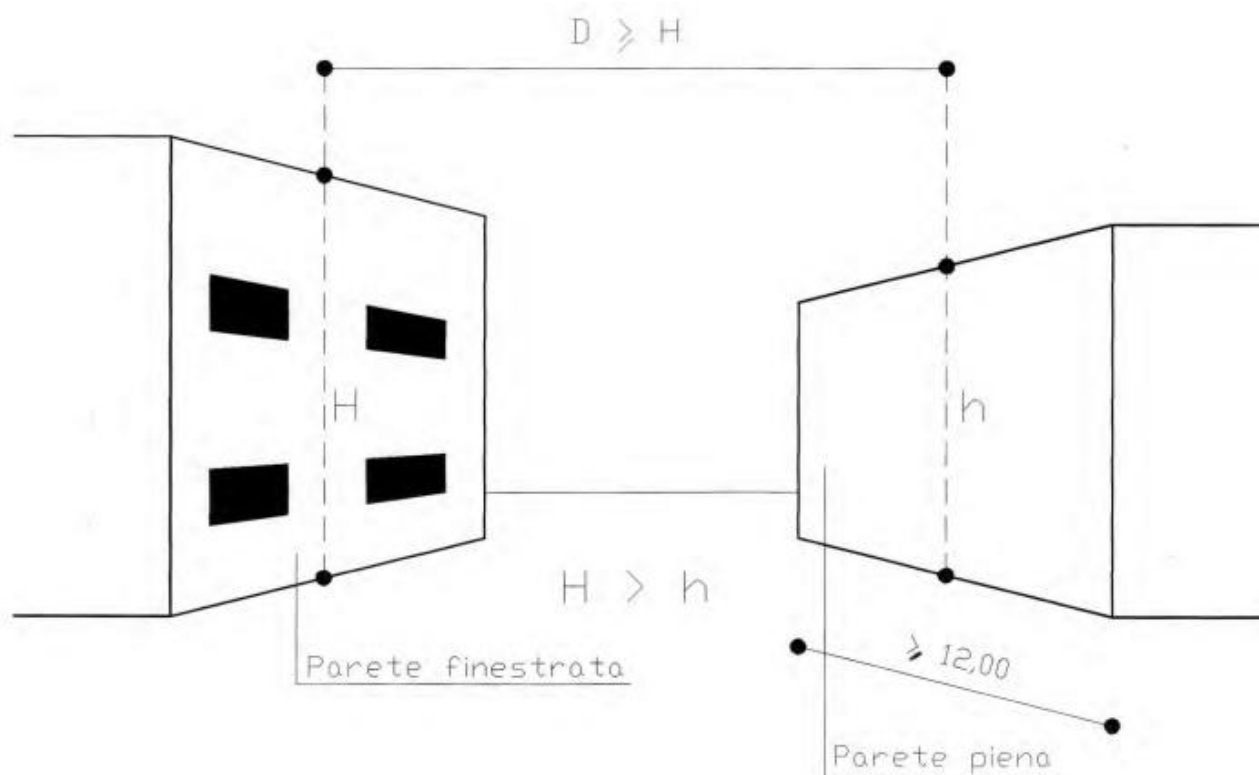
Zona C



La distanza tra le costruzioni

Art. 9
D.M. 1444/1968

Zona C



La distanza tra le costruzioni

Art. 9
D.M. 1444/1968

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

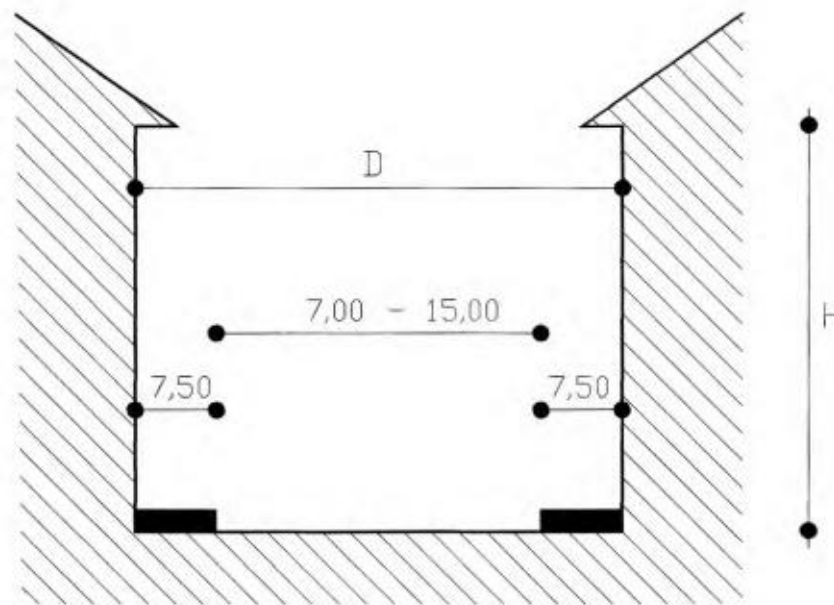
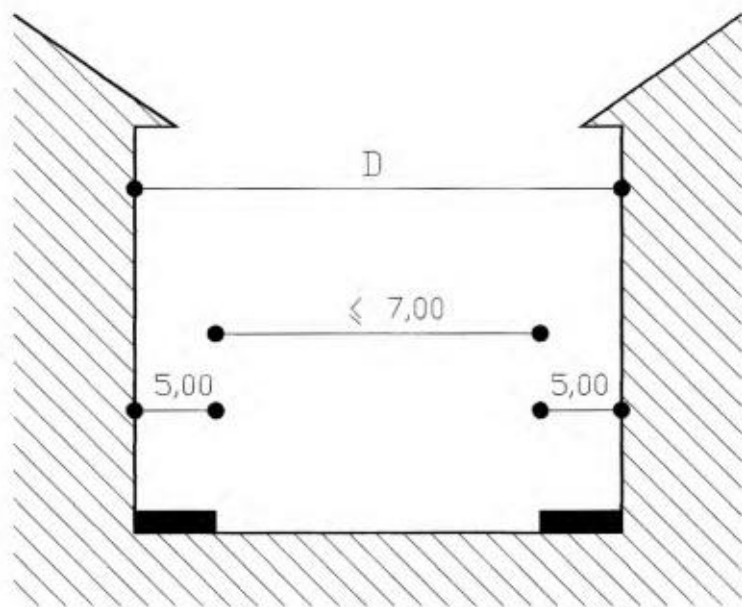
Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- 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.

La distanza tra le costruzioni

Art. 9
D.M. 1444/1968

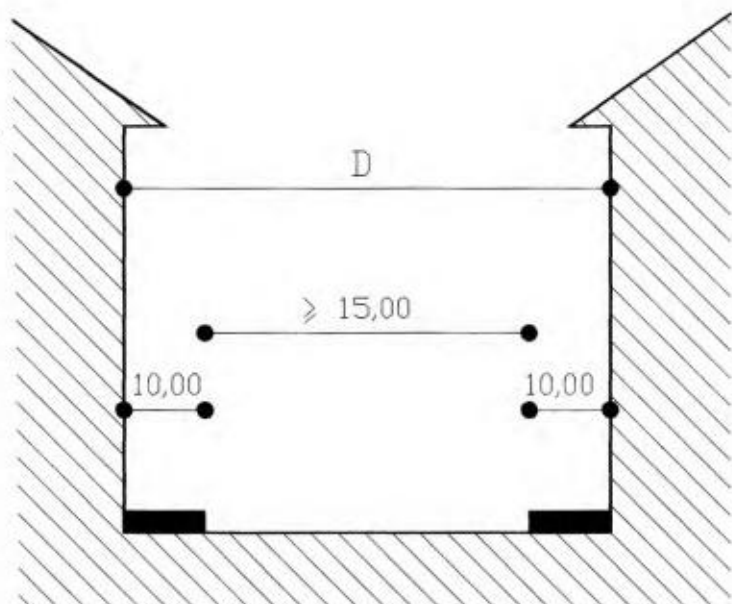
Zona C



La distanza tra le costruzioni

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.

La distanza tra le costruzioni

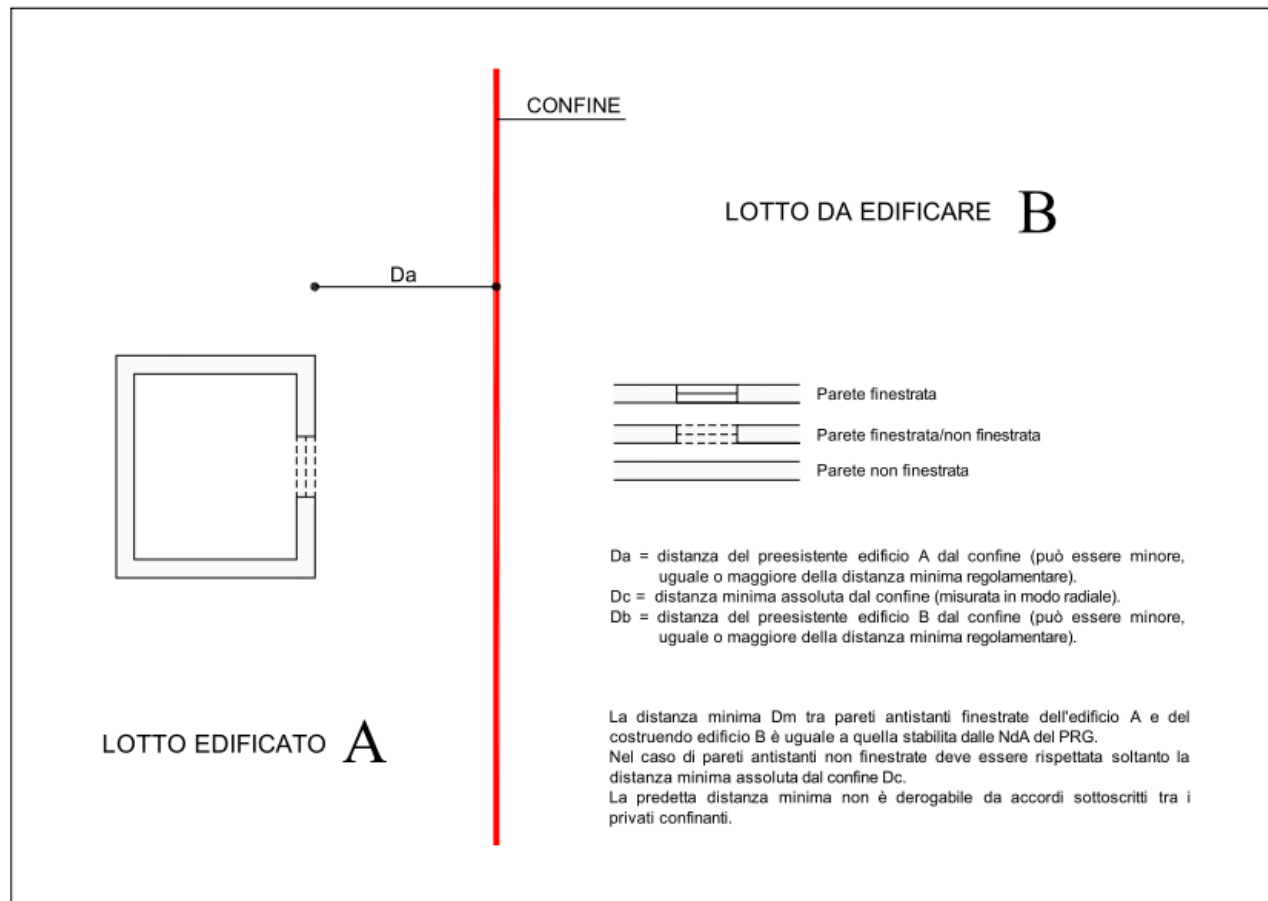
ESEMPLIFICAZIONI

L'autore declina ogni responsabilità per eventuali errori e/o inesattezze interpretative contenute nelle slide successive.

Gli utilizzatori devono verificarne i contenuti sotto la propria esclusiva responsabilità.

La distanza tra le costruzioni

ESEMPLIFICAZIONI

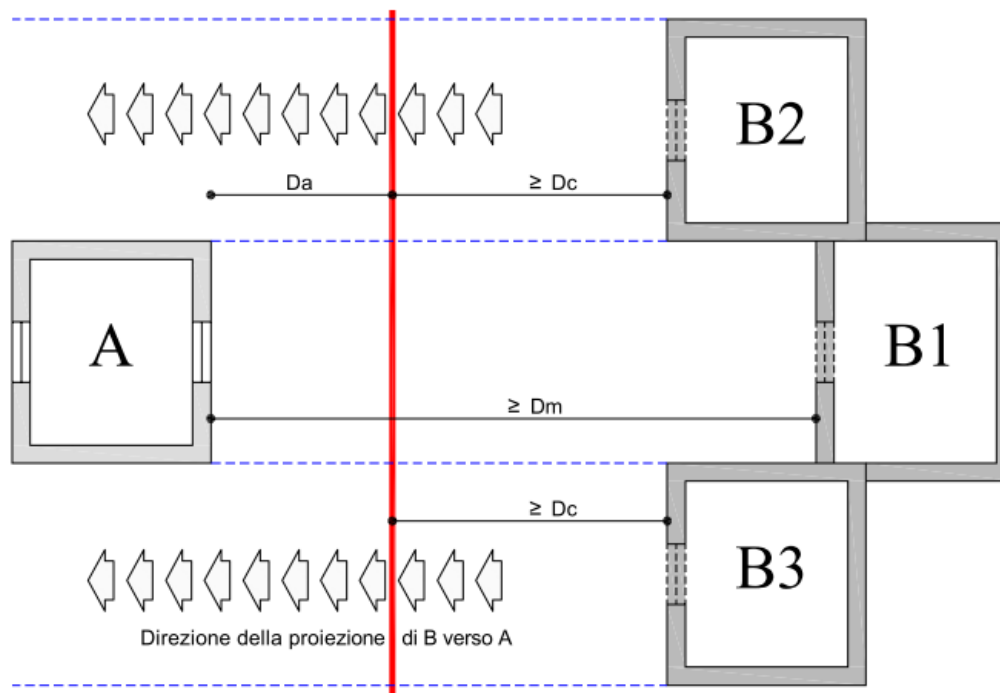


La distanza tra le costruzioni

ESEMPLIFICAZIONI

1° CASO

Edificio esistente A con parete interna finestrata e costruendo edificio B con parete B1, B2 e B3 indifferentemente finestate/non finestate. La parete dell'edificio B1 che fronteggia l'edificio A deve essere posizionata alla distanza minima regolamentare (D_m). Le pareti dell'edificio B2 e B3 che non fronteggiano l'edificio A possono essere posizionate alla distanza minima dal confine (D_c).



La distanza tra le costruzioni

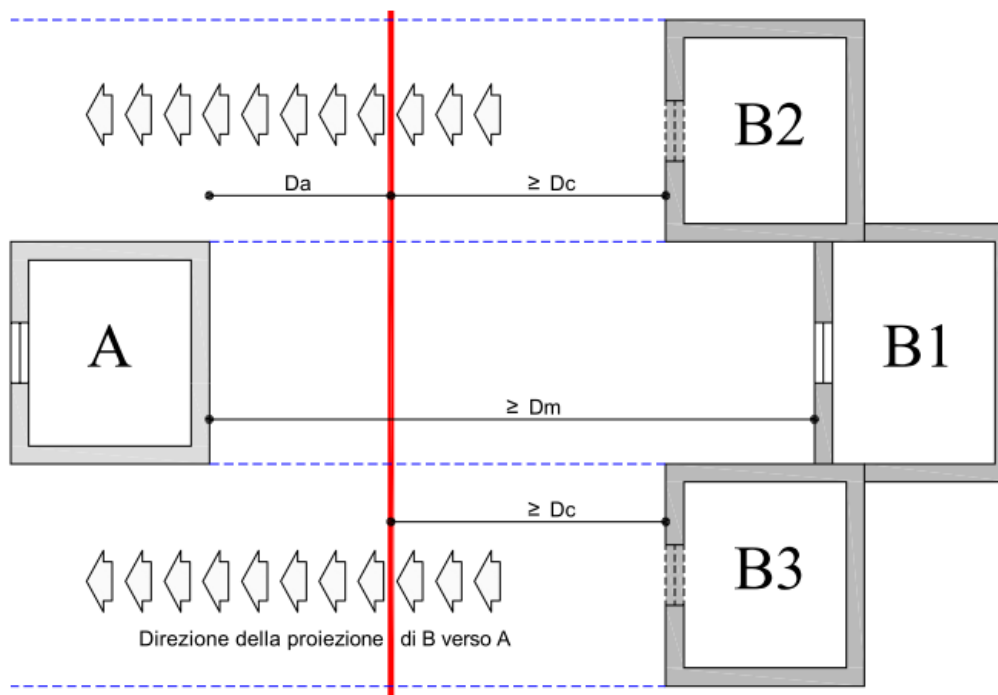
ESEMPLIFICAZIONI

2° CASO

Edificio esistente A con parete interna non finestrata e costruendo edificio B con parete B1 finestrata, B2 e B3 indifferentemente finestate/non finestate.

La parete dell'edificio B1 che fronteggia l'edificio A deve essere posizionata alla distanza minima regolamentare (D_m).

Le pareti dell'edificio B2 e B3 che non fronteggiano l'edificio A possono essere posizionate alla distanza minima dal confine (D_c).



La distanza tra le costruzioni

ESEMPLIFICAZIONI

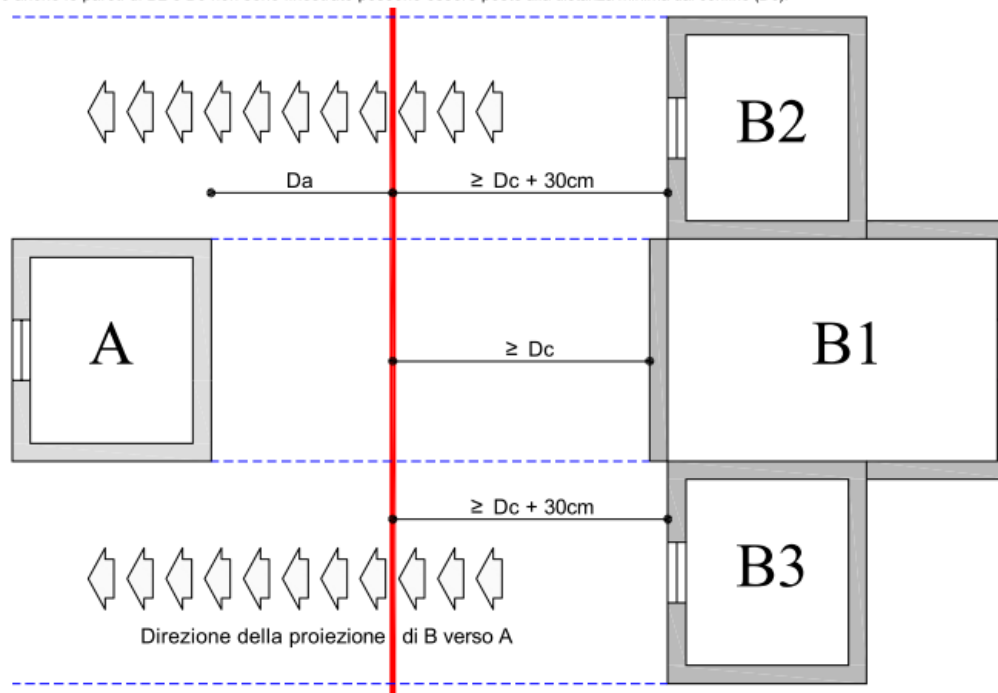
3° CASO

Edificio esistente A con parete interna non finestrata e costruendo edificio B con parete B1 non finestrata, B2 e B3 finestate.

La parete dell'edificio B1 che fronteggia l'edificio A può essere posizionata alla distanza minima dal confine (D_c).

Le pareti dell'edificio B2 e B3 che non fronteggiano l'edificio A possono essere posizionate alla distanza minima dal confine (D_c) aumentata di almeno 30 cm e comunque in ritiro dalla parete di B1 di almeno 30 cm per interrompere la continuità del fronte.

Se anche le pareti di B2 e B3 non sono finestate possono essere poste alla distanza minima dal confine (D_c).



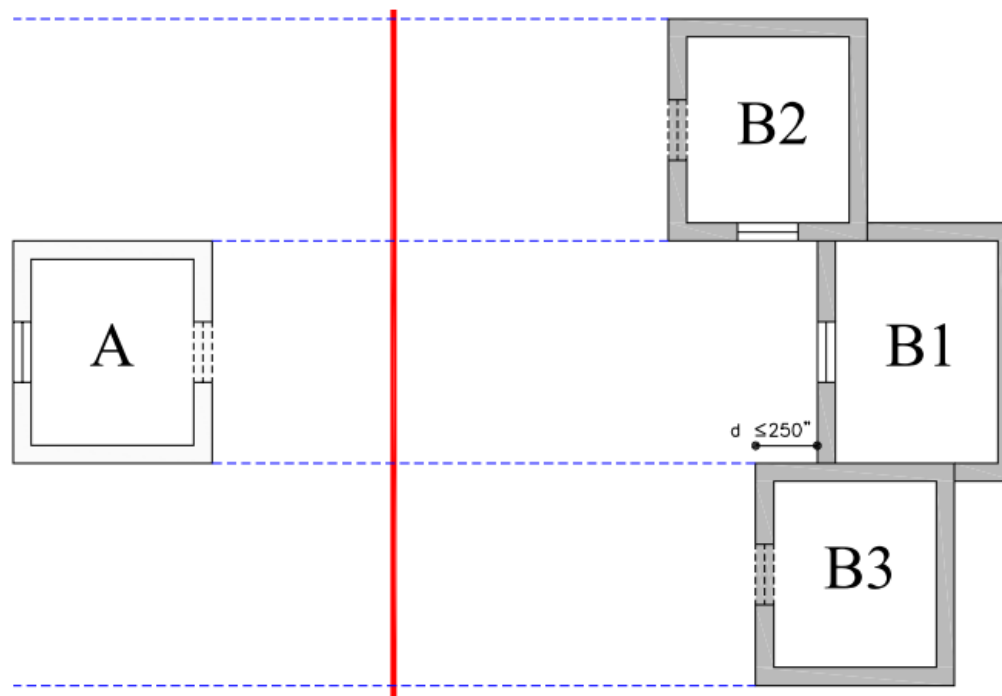
La distanza tra le costruzioni

ESEMPLIFICAZIONI

4° CASO

Per tutti i casi precedenti, qualora il corpo B2 presenta una apertura laterale, i corpi B2 e B3 non si considerano fronteggianti se B3 risulta sporgente rispetto al fronte di B1 per una distanza non maggiore di 2,50 m.

Non si considerano corpi di fabbrica che si fronteggiano quelli determinati da rientranze sui prospetti dello stesso edificio sino ad una profondità massima di m. 2,50 per pareti finestrate (art. 155 della proposta del nuovo RE del Comune di Catania).

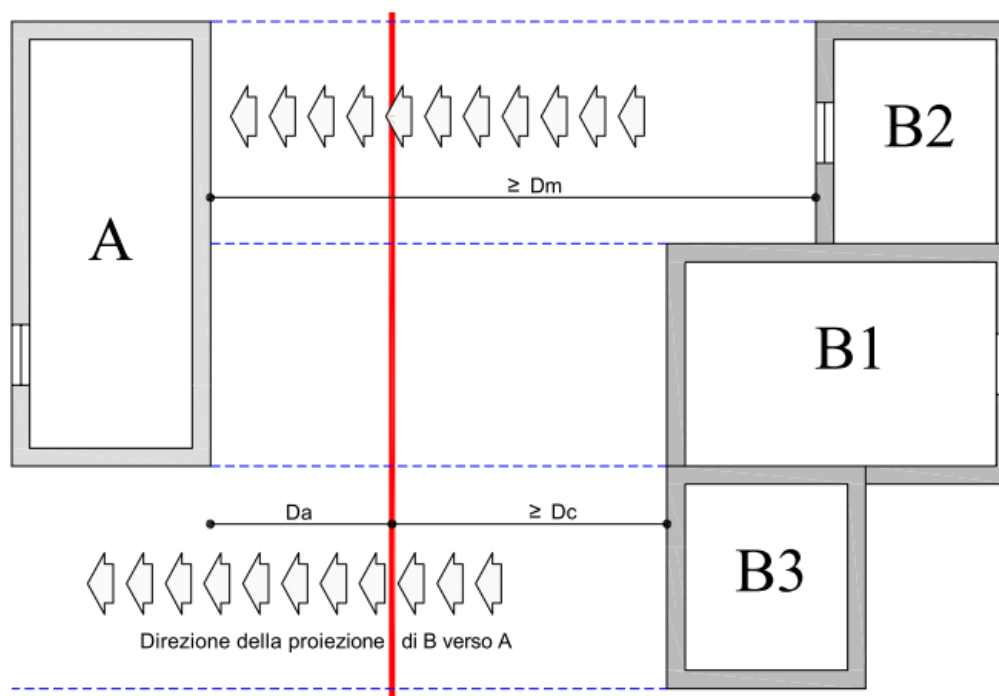


La distanza tra le costruzioni

ESEMPLIFICAZIONI

5° CASO

Edificio esistente A con parete interna non finestrata e costruendo edificio B con parete B2 finestrata, B1 e B3 non finestrata. La parete dell'edificio B2 che fronteggia l'edificio A deve essere posizionata alla distanza minima regolamentare (D_m). Le pareti dell'edificio B1 e B3 possono essere posizionate alla distanza minima dal confine (D_c).



La distanza tra le costruzioni

ESEMPLIFICAZIONI

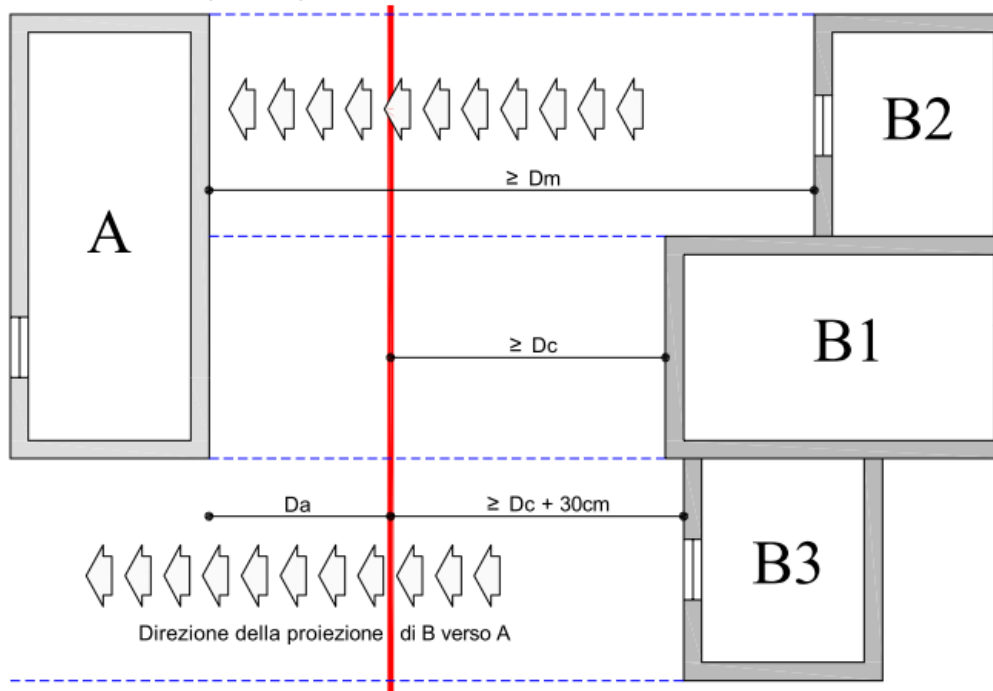
6° CASO

Edificio esistente A con parete interna non finestrata e costruendo edificio B con parete B2e B3 finestate, B1 non finestrata.

La parete dell'edificio B2 che fronteggia l'edificio A deve essere posizionata alla distanza minima regolamentare (D_m).

La parete dell'edificio B1 può essere posizionata alla distanza minima dal confine (D_c).

La parete dell'edificio B3 può essere posizionata alla distanza minima dal confine (D_c) aumentata di almeno 30 cm e comunque in ritiro dalla parete di B1 di almeno 30 cm per interrompere la continuità del fronte

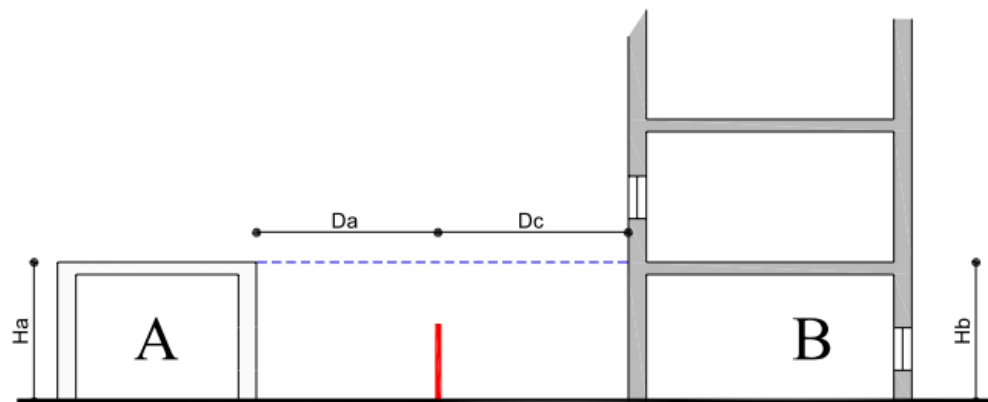


La distanza tra le costruzioni

7° CASO

Edificio esistente A a piano terra con parete interna non finestrata di altezza H_a .

E' possibile costruire l'edificio B a più elevazioni con piano terra non finestrato e con altezza H_b non minore di H_a (nel rispetto delle altezze minime regolamentari), ponendo il nuovo edificio alla distanza minima dal confine (D_c).



ESEMPLIFICAZIONI

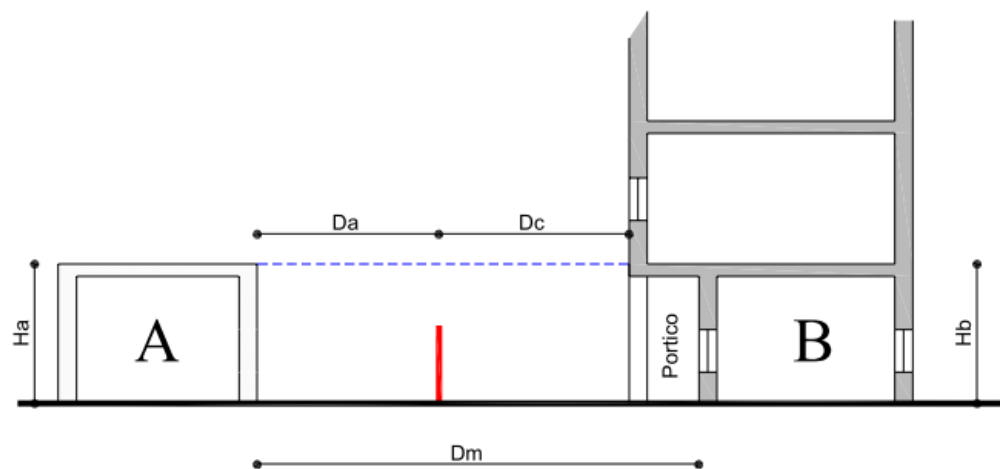
La distanza tra le costruzioni

ESEMPLIFICAZIONI

8° CASO

Edificio esistente A a piano terra con parete interna non finestrata di altezza H_a .

E' possibile costruire l'edificio B a più elevazioni con piano terra finestrato e porticato con altezza a piano terra H_b non minore di H_a (nel rispetto delle altezze minime regolamentari) ponendo il nuovo edificio alla distanza minima dal confine (D_c).



La distanza tra le costruzioni

TAVOLA DI SINTESI

Edificio esistente A con parete interna non finestrata.

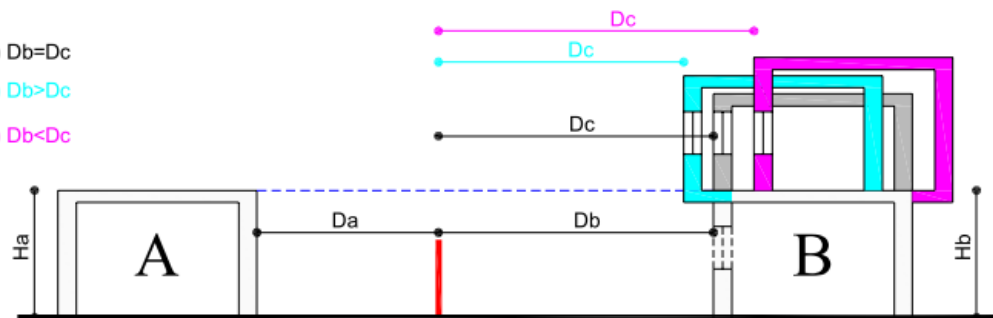
Edificio esistente B con parete interna finestrata/non finestrata ed altezza H_b non minore di H_a .

E' possibile sopraelevare il corpo B con parete finestrata posta alla distanza minima dal confine D_c in base alla seguente casistica.

3.1) $D_b = D_c$

3.2) $D_b > D_c$

3.3) $D_b < D_c$



3.4) $H_b < H_a$: In questo caso la sopraelevazione di B è possibile posizionando la parete finestrata alla distanza minima D_m dalla parete dell'edificio A e sempre nel rispetto della distanza minima D_c dal confine. In alternativa è possibile sopraelevare con parete non finestrata posta alla sola distanza minima dal confine.

ESEMPLIFICAZIONI