Balconi: quando rientrano nel calcolo delle distanze tra edifici?

I balconi (aggetti di proporzioni non trascurabili) rientrano nel calcolo dei 10 metri tra pareti finestrate ex art. 9, comma 1, n. 2, del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Le uniche eccezioni che appartengono alla categoria degli sporti non computabili ai fini delle distanze sono soltanto quegli elementi con funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria come le mensole, i cornicioni, le canalizzazioni di gronda e simili.

di **Matteo Peppucci** – 07.10.2026

In una recente sentenza, il Consiglio di Stato chiarisce quando balconi e sporti devono essere inclusi nel calcolo della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, prevista dall'art. 9 del D.M. 1444/1968. Gli aggetti di dimensioni significative, come i balconi con sporgenza di circa un metro, concorrono alla misurazione; restano esclusi gli elementi di modesta entità con funzione meramente ornamentale o accessoria. La regola tutela salubrità, aerazione e illuminazione degli edifici e prevale sulle disposizioni locali meno restrittive. Il rispetto delle distanze rileva anche ai fini della sanatoria edilizia.

Distanze e balconi: quanti dubbi

Tutti i balconi e gli sporti rientrano nel calcolo delle distanze tra edifici (10 metri tra le pareti finestrate) oppure ci sono delle 'esenzioni speciali'? Conoscere le regole è basilare per evitare di incappare in abusi, visto che la legge italiana è piuttosto 'ferrea' quando si tratta di tutelare la salubrità degli edifici.

In tal senso, fornisce alcuni chiarimenti interessanti il Consiglio di Stato nella sentenza 2714/2026, che nasce dal ricorso contro il respingimento di un'istanza di accertamento di conformità proposta da un privato per l'immobile di proprietà.

Il balcone della discordia

Secondo il TAR competente, il requisito della c.d. doppia conformità (art. 36 d.P.R. n. 380/2001) richiesto ai fini dell'ottenimento della sanatoria edilizia postula l'osservanza non solo delle norme urbanistiche (PUC/PRG) vigenti sia all'epoca della realizzazione dell'abuso sia al momento della richiesta di sanatoria, ma anche delle previsioni del Regolamento Edilizio Comunale.

Orbene, l'articolo 28 del R.E., per la tutela della sicurezza, della salubrità e dell'igiene stabilisce che **ai fini del computo delle distanze assumevano rilievo anche gli elementi accessori aventi carattere di solidità e stabilità** "*salvo che non si tratti di sporti e di aggetti di modeste dimensioni con funzione meramente decorativa*".

Nella specie, **i balconi realizzati nell'immobile in questione non rientrano in tale limitata accezione**, avendo una **sporgenza di circa un metro**.

Né trova applicazione la deroga di cui all'art. 2, L.R. n. 4/2009, invocata dall'appellante, atteso che tale deroga opera unicamente in relazione alla fattispecie del c.d. Piano casa, ed è dunque del tutto inconferente ai fini della sanatoria di abusi edilizi.

Distanze tra edifici e pareti frontistanti: la regola generale

Palazzo Spada respinge il ricorso, partendo dal presupposto che venendo in rilievo una **materia (ordinato assetto del territorio) oggetto di legislazione concorrente tra Stato e Regioni**, **queste ultime non possono derogare** in via generale alla **normativa statale in materia di distanze prevista dal D.M. 1444/1968, che assume dunque valenza generale**.

L'art. 9, comma 1, n. 2, del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, **prescrive, per i nuovi edifici, in tutti i casi, la distanza minima assoluta di dieci metri tra le pareti finestrate** e pareti di edifici antistanti.

Tale distanza è maggiore di quella prevista dall'art. 873 c.c. per gli edifici frontistanti (3 metri).

Senonchè, mentre la normativa codicistica sulle distanze risponde ad esigenze privatistiche di tutela della riservatezza nei rapporti di vicinato, la normativa sulle distanze dettata dal d.m. n. 1444/68 risponde ad esigenze di carattere pubblicistico.

In pratica, la funzione della norma è quella di **assicurare che fra edifici frontistanti non si creino intercapedini dannose** per la salubrità, in quanto tali da non permettere un adeguato afflusso di aria e di luce.

Ne consegue che la distanza minima fissata dall'art. 9 D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 di dieci metri dalle pareti finestrate è volta alla salvaguardia delle imprescindibili esigenze igienico sanitarie, al fine di evitare malsane intercapedini tra edifici tali da compromettere i profili di salubrità degli stessi, quanto ad areazione luminosità ed altro, e trattasi di una norma che in ragione delle prevalenti esigenze di interesse pubblico ad essa sottese ha carattere cogente e tassativo, prevalendo sulle disposizioni regolamentari degli enti locali che dispongano in maniera riduttiva.

Sporti, balconi aggettanti, mensole, cornicioni: cosa rientra e cosa è fuori dal calcolo dei 10 metri

Palazzo Spada arriva al dunque: ai fini del rispetto della predetta distanza di dieci metri, la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che **rientrano nella categoria degli sporti non computabili ai fini delle distanze soltanto quegli elementi con funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria** come le **mensole, i cornicioni, le canalizzazioni di gronda e simili**.

Viceversa, **si computano ai fini delle distanze gli aggetti di proporzioni non trascurabili, quali i balconi** (Cass. Civ., II, 19 settembre 2016, n. 12828).

In definitiva, questi balconi rientravano nel calcolo dei 10 metri, che rileva anche ai fini della sanatoria edilizia, non concedibile in quanto manca il requisito della doppia conformità.

FAQ TECNICHE: Distanze tra edifici e balconi aggettanti | Ingenio

Quando i balconi devono essere considerati nel calcolo della distanza di 10 metri tra edifici?

I balconi devono essere computati quando costituiscono aggetti di dimensioni non trascurabili. Non è sufficiente che siano elementi sporgenti della facciata per escluderli dal calcolo: occorre valutarne le caratteristiche concrete, la consistenza e la funzione, verificando il rispetto della distanza minima prevista dalla normativa.

Quali elementi possono essere esclusi dal calcolo delle distanze tra pareti finestrate?

Possono essere esclusi gli elementi di modesta entità destinati esclusivamente a funzioni ornamentali, di rifinitura o accessorie, come mensole, cornicioni e canalizzazioni di gronda. L'esclusione non riguarda automaticamente qualsiasi sporgenza: contano le dimensioni e la funzione effettiva dell'elemento edilizio.

Qual è la distanza minima prevista dall'art. 9 del D.M. 1444/1968?

La disposizione stabilisce, per i nuovi edifici, una distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, nei casi previsti dalla norma. La prescrizione risponde a esigenze pubbliche di igiene e salubrità, favorendo un'adeguata illuminazione e aerazione e impedendo la formazione di intercapedini dannose.

Il regolamento edilizio comunale può escludere i balconi dal calcolo delle distanze?

No, non può introdurre disposizioni riduttive in contrasto con la disciplina statale inderogabile applicabile. I regolamenti comunali devono rispettare il limite minimo previsto dal D.M. 1444/1968. L'eventuale esclusione di elementi accessori deve quindi essere interpretata in modo coerente con la normativa sovraordinata e con la relativa giurisprudenza.

Il mancato rispetto delle distanze può impedire la sanatoria edilizia?

Sì. Per ottenere la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 occorre soddisfare il requisito della doppia conformità, verificando la compatibilità dell'intervento con la disciplina urbanistica ed edilizia applicabile nei due momenti richiesti dalla legge. Se i balconi violano le distanze prescritte, la regolarizzazione può essere preclusa. Le deroghe previste per specifici regimi, come il Piano Casa, non si applicano automaticamente alle sanatorie ordinarie.

Leggi anche

Distanze tra edifici e limite di 10 metri: cosa si intende per pareti finestrate? Le regole

Distanze minime tra edifici: obbligo di arretramento e computo dei balconi

Guida ai balconi in condominio, tutto quello che c'è da sapere: proprietà, spese e responsabilità

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*