

Distanze legali tra fabbricati: rilevano anche i balconi

Anche i balconi di modesta entità sono sporgenze solide e stabili che ampliano la superficie dell'abitazione, soggette al rispetto dei limiti inderogabili

di [Redazione tecnica](#) – 16.05.2024

I balconi devono essere sempre considerati ai fini del calcolo delle distanze tra fabbricati, trattandosi di sporgenze solide e stabili che **contribuiscono ad ampliare la superficie** dell'immobile, e che costituiscono quindi a tutti gli effetti dei corpi di fabbrica.

Le sole parti delle quali si può non tener conto nel calcolo delle distanze tra edifici, infatti, sono gli **elementi aggettanti** che abbiano una **funzione esclusivamente artistica ed ornamentale**, tra i quali non sono di certo ricompresi i balconi.

Limiti urbanistici inderogabili: cosa prevede la legge

Lo ha chiarito il **Consiglio di Stato** con la **sentenza del 15 aprile 2024, n. 3398** che ha rigettato il ricorso proposto contro il provvedimento di diffida dall'esecuzione dei lavori disposto dal Comune, inerente la **realizzazione di due balconi** in spregio alle distanze tra fabbricati.

Si spiega, nello specifico, che l'**art. 41-quinquies** della Legge n. 1150/1942 (**Legge Urbanistica**), impone che in tutti i Comuni - ai fini della formazione o revisione degli strumenti urbanistici - debbano essere osservati i **limiti inderogabili** di densità edilizia, altezza e distanza tra i fabbricati, sulla base dei parametri definiti per categorie omogenee dal **DM n. 1444/1968**.

Il decreto, in particolare all'art. 9 ("**Limiti di distanza tra i fabbricati**"), prescrive le distanze da rispettare a seconda delle zone omogenee definite all'art. 2, e - per ciò che concerne il caso in esame, in cui l'immobile risulta ricadere in **Zona B** (parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A) - è previsto il rispetto di una **distanza minima assoluta di 10 metri** tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

In base a tale principio, si condivide l'operato del Comune che ha diffidato il ricorrente dalla realizzazione dei due balconi aggettanti, che risulterebbero senza dubbio in contrasto con il limite di 10 metri imposto dalla normativa, essendo già peraltro il fabbricato in questione ad una distanza minima dall'edificio fronteggiante inferiore a tale limite.

Trattandosi di **fabbricati a distanza non regolamentare**, infatti, è consentita la sola realizzazione di **aperture del tipo "luci"**, come specificato anche nel Permesso di Costruire rilasciato nel 2004 e nella successiva richiesta di variante presentata.

Distanze tra edifici: i balconi devono sempre essere considerati

Spiegano i giudici di Palazzo Spada che, in casi del genere, risulta del tutto irrilevante appellarsi alle **caratteristiche delle opere** da realizzare.

Difatti, anche i **balconi di modesta entità**, aggettanti sull'immobile del proprietario e sprovvisti di pericolose intercapedini - come si sostiene fossero quelli in esame - sono comunque **soggetti al rispetto dei limiti inderogabili** di cui al decreto citato sopra.

Tali caratteristiche infatti non escludono l'opera dalla nozione di "costruzione" rilevante ai fini delle distanze legali minime, perché trattasi comunque di **sporgenze solide e stabili** che ampliano la superficie dell'abitazione, e che **devono quindi considerarsi come corpi di fabbrica**.

Sul punto, è intervenuta di recente anche la Corte di Cassazione, chiarendo che: "*i balconi devono sempre essere considerati ai fini del calcolo della distanza tra edifici e tra questi ed il confine. Le sole parti delle quali può non tenersi conto, in detto calcolo, sono quelle aggettanti, aventi una funzione esclusivamente artistica ed ornamentale, quali fregi, sculture in aggetto e simili*".

Pertanto, un regolamento edilizio che stabilisca un **criterio di misurazione della distanza** tra edifici che non tiene conto dell'estensione del balcone, è un **regolamento “contra legem”**, perché viola quanto stabilito dalla Legge n. 765/1967 (cd. **“Legge Ponte”**) a integrazione dell'art. 41-quinquies alla Legge Urbanistica, che ha poi portato alla definizione dei **criteri inderogabili per le distanze tra fabbricati** con il DM del 1968.

Si conferma quindi in pieno la legittimità del provvedimento di diffida con il rigetto del ricorso.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*