

Balconi, SCIA e distanze tra edifici: quando serve il permesso di costruire

Il Consiglio di Stato affronta il titolo edilizio necessario per realizzare un balcone, il calcolo delle distanze per gli sport inferiori a 1,50 metri, la vicinitas del proprietario confinante e i profili legati a condono, volumetria e termini di impugnazione

di [Redazione tecnica](#) – 02.09.2026

La realizzazione di un balcone richiede sempre il permesso di costruire oppure, in determinate condizioni, può essere sufficiente una **SCIA**? Uno sporto inferiore a 1,50 metri deve essere considerato nel calcolo delle distanze tra edifici? E fino a che punto il **proprietario confinante** può contestare non soltanto il nuovo intervento, ma anche i titoli che hanno legittimato la costruzione sulla quale quell'intervento viene eseguito?

Sono questioni diverse, ma che finiscono per intrecciarsi quando un'opera realizzata su un edificio esistente modifica il rapporto con le proprietà vicine e obbliga a verificare, anche a ritroso, la **legittimità urbanistico-edilizia** della preesistenza.

Su questi temi è intervenuto il **Consiglio di Stato** con la **sentenza del 1° settembre 2026, n. 6748**, relativa a un intervento che comprendeva la trasformazione di una finestra in porta e la realizzazione di un balcone, eseguito sulla base di una SCIA e di una CILA. La decisione ha affrontato diversi profili di interesse: il corretto inquadramento edilizio dell'opera, il rapporto tra balconi e distanze, la posizione del proprietario confinante, il limite volumetrico previsto dal secondo condono edilizio e, infine, il termine entro il quale devono essere impugnati i titoli in sanatoria.

Balconi, SCIA e distanze tra edifici: le contestazioni sui titoli edilizi

Il giudizio ha preso avvio dalle contestazioni mosse dal proprietario di un immobile confinante nei confronti di alcune opere realizzate sull'edificio vicino mediante una **SCIA** e una **CILA** riguardanti la trasformazione di una finestra in porta di accesso e la costruzione di un nuovo balcone.

A seguito delle segnalazioni ricevute, il Comune aveva ritenuto le opere legittime e aveva quindi deciso di non procedere sul piano sanzionatorio, determinazione che il proprietario confinante aveva impugnato sostenendo, innanzitutto, che il balcone dovesse essere considerato ai fini della distanza minima di 10 metri tra edifici e che, per le sue caratteristiche, l'intervento non potesse essere realizzato mediante SCIA.

La contestazione si era poi estesa alla **legittimità della costruzione preesistente**, interessata da un condono edilizio rilasciato nel 2012 e da un successivo provvedimento del 2021 adottato in rettifica, perché, secondo il ricorrente, la volumetria effettiva avrebbe superato il limite massimo di 750 mc previsto dall'art. 39 della Legge n. 724/1994.

Il TAR aveva respinto parte delle doglianze e dichiarato le altre inammissibili per carenza di legittimazione e interesse. Il Consiglio di Stato ha confermato l'esito finale del giudizio, ma non integralmente il percorso seguito dal primo giudice, soprattutto perché ha riconosciuto al confinante sia la legittimazione sia l'interesse a contestare i titoli edilizi, salvo poi ritenere infondate o tardive le censure proposte.

Modifica del prospetto: quando basta la SCIA e quando serve il permesso di costruire

Secondo l'appellante, la costruzione del nuovo balcone, accompagnata dalla trasformazione della finestra in porta, non poteva essere ricondotta a un intervento realizzabile mediante SCIA, perché avrebbe determinato un incremento della superficie e una modifica del prospetto tali da rendere necessario il **permesso di costruire**.

Un'impostazione che il Consiglio di Stato non ha condiviso, confermando invece la conclusione raggiunta dal TAR, secondo cui l'intervento, **non avendo determinato una variazione della sagoma ma soltanto del prospetto**, rientrava nella ristrutturazione edilizia soggetta a SCIA.

Per comprendere il passaggio occorre coordinare gli artt. 3, 10 e 22 del **d.P.R. n. 380/2001**, evitando di fermarsi alla sola definizione nominale dell'opera.

L'art. 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. n. 380/2001, nella formulazione vigente, ricomprende nella ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi attraverso un insieme sistematico di opere che possono condurre a un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, comprendendo anche la modifica e l'inserimento di nuovi elementi.

Non tutte le ristrutturazioni edilizie, però, seguono lo stesso regime abilitativo, perché l'art. 10, comma 1, lett. c), assoggetta a permesso di costruire soltanto alcune fattispecie, tra le quali quelle che comportano modifiche della volumetria complessiva e, per gli immobili sottoposti a tutela, anche determinate modifiche della sagoma o dei prospetti. **Nella disciplina vigente**, fuori da queste ipotesi opera invece l'art. 22 del Testo Unico Edilizia, che assoggetta a SCIA gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli indicati dall'art. 10, comma 1, lett. c).

È all'interno di questa distinzione che va letta la sentenza. Palazzo Spada non ha affermato, quindi, che la realizzazione di qualsiasi balcone possa essere eseguita mediante SCIA, ma ha ritenuto corretto il titolo utilizzato per quello specifico intervento, sul presupposto che non vi fosse stata variazione della sagoma e che l'opera non rientrasse tra le ristrutturazioni per le quali il d.P.R. n. 380/2001 richiede il permesso di costruire.

La verifica, per il tecnico, non può dunque partire dalla semplice denominazione dell'opera, ma deve riguardare gli effetti che questa produce sull'organismo edilizio, valutando in particolare **sagoma, volumetria, prospetti e disciplina applicabile all'immobile interessato**.

Distanze tra edifici: gli sporti sotto 1,50 metri e il calcolo delle distanze

L'altro nodo centrale riguarda la distanza minima tra costruzioni e il modo in cui deve essere considerata la sporgenza del balcone. L'appellante sosteneva che, ai fini della verifica dei 10 metri previsti dall'art. 9 del **D.M. 2 aprile 1968, n. 1444**, la misurazione dovesse essere effettuata considerando anche il nuovo balcone, ritenuto una proiezione dell'unità abitativa e non un elemento irrilevante ai fini delle distanze.

Il Consiglio di Stato ha respinto la censura, richiamando la disciplina contenuta nel regolamento edilizio comunale vigente, secondo cui **gli aggetti e gli sporti inferiori a 1,50 metri non concorrono alla determinazione della sagoma e non devono essere considerati nella misurazione delle distanze**.

Nel giudizio non era stato dimostrato che il balcone superasse tale limite e, soprattutto, l'appellante non aveva sviluppato una specifica contestazione contro la disposizione regolamentare sulla quale il TAR aveva fondato la propria decisione, limitandosi sostanzialmente a riproporre le argomentazioni già formulate in primo grado.

Vale la pena sottolineare però che la decisione non deve essere utilizzata come regola generale secondo cui **ogni balcone con profondità inferiore a 1,50 metri è sempre irrilevante ai fini delle distanze tra costruzioni**, perché il Consiglio di Stato ha deciso sulla base della disciplina regolamentare applicabile nel Comune interessato e ha valorizzato espressamente anche la mancata specifica contestazione di quella disciplina.

La verifica deve quindi essere necessariamente completata attraverso l'esame delle norme urbanistico-edilizie locali e delle modalità con cui queste definiscono e misurano **aggetti, sporti, balconi e altri elementi sporgenti rispetto alla facciata**.

Vicinitas e titoli edilizi: quando il proprietario confinante può impugnare

Sul piano processuale, il Consiglio di Stato ha invece preso le distanze dalla decisione del TAR, che aveva ritenuto insufficiente la sola qualità di proprietario confinante per contestare tutti i profili di legittimità dei titoli edilizi e aveva richiesto la dimostrazione di uno specifico pregiudizio derivante dalle opere.

Palazzo Spada ha ricordato innanzitutto che **legittimazione e interesse al ricorso restano condizioni distinte**: la prima presuppone una posizione qualificata e differenziata rispetto alla generalità dei cittadini, mentre la seconda richiede una lesione attuale della sfera giuridica e la possibilità di ottenere un'utilità dall'eventuale accoglimento del ricorso.

Nella materia edilizia, tuttavia, il rapporto di **vicinitas**, inteso come stabile collegamento con l'immobile interessato dall'intervento, è in grado di attribuire al proprietario vicino quella posizione differenziata necessaria per contestare l'esercizio del potere amministrativo.

Nel giudizio esaminato, peraltro, non vi era soltanto la prossimità fisica tra gli immobili, perché la realizzazione del balcone era stata contestata anche sotto il profilo della violazione delle distanze e il

ricorrente aveva prospettato una diminuzione delle condizioni di godimento della propria proprietà per effetto della riduzione di **aria, luce, soleggiamento e panoramicità**.

Il Consiglio di Stato ha quindi ritenuto che l'eventuale annullamento dei titoli avrebbe potuto condurre al ripristino della situazione precedente, producendo un'utilità effettiva per il ricorrente e rendendo sussistente anche l'interesse all'impugnazione.

La declaratoria di inammissibilità pronunciata dal TAR è stata quindi superata, ma ciò non ha comportato l'accoglimento dell'appello, perché, una volta riconosciuta l'ammissibilità delle contestazioni, il Collegio ha proceduto al loro esame e le ha ritenute comunque infondate.

Condono edilizio e limite di 750 mc: come si calcola la volumetria sanabile

La controversia ha investito anche un tema che ricorre frequentemente quando si deve ricostruire la legittimità di un immobile, vale a dire il rapporto tra **condono edilizio, volumetria sanata e documentazione progettuale**.

L'edificio sul quale era stato realizzato il balcone era stato interessato da un condono rilasciato nel 2012 e da un successivo provvedimento del 2021, adottato per rettificare alcuni errori nella rappresentazione grafica degli elaborati.

Secondo l'appellante, il volume indicato nella pratica, pari a **719,92 mc**, sarebbe stato sottostimato e, considerando correttamente alcune parti dell'edificio, avrebbe superato il limite massimo di **750 mc previsto dall'art. 39 della Legge n. 724/1994**, con la conseguente impossibilità di ottenere il condono.

Il Consiglio di Stato ha respinto anche questa ricostruzione, affrontando separatamente due aspetti, uno relativo alle discordanze tra parte descrittiva e parte grafica della pratica edilizia, rispetto alle quali il Collegio ha richiamato il principio secondo cui, quando vi sia divergenza tra quanto riportato nella relazione tecnica e quanto rappresentato negli elaborati progettuali, **il dato letterale formulato in modo univoco prevale sul segno grafico**.

Il secondo profilo riguarda il vano scala che, secondo il ricorrente, avrebbe dovuto essere aggiunto alla volumetria dichiarata nella domanda di condono, determinando così il superamento del limite dei 750 mc.

Palazzo Spada ha invece ritenuto che quel vano dovesse essere qualificato come **volume tecnico** e che, proprio per questa ragione, non dovesse essere computato nella volumetria complessiva rilevante ai fini della sanatoria. A ciò si è aggiunto un ulteriore elemento valorizzato dal Collegio: secondo le difese dei controinteressati, il vano scala risultava già rappresentato negli elaborati della licenza edilizia del 1966, mentre il locale ripostiglio era stato regolarmente considerato nella documentazione allegata alla domanda di condono. Non risultava quindi dimostrato che la volumetria effettivamente sanata fosse superiore al limite previsto dalla Legge n. 724/1994.

Impugnazione del condono edilizio: da quando decorre il termine

Il riconoscimento della legittimazione e dell'interesse del proprietario confinante non significa, naturalmente, che il titolo edilizio possa essere contestato senza limiti temporali, ed è proprio su questo profilo che il Consiglio di Stato ha ritenuto irricevibili i motivi aggiunti rivolti contro il condono del 2012 e il successivo provvedimento del 2021.

Entrambi gli atti erano infatti **espressamente menzionati nel ricorso notificato nel 2022**, ma la loro illegittimità era stata contestata soltanto mediante motivi aggiunti notificati il 3 giugno 2023. Sul punto il Collegio ha ribadito il principio ormai consolidato secondo cui ai fini della decorrenza del termine decadenziale non è richiesta la conoscenza integrale del provvedimento, di tutti gli elaborati che lo accompagnano e di ogni possibile profilo di illegittimità, essendo sufficiente che l'interessato abbia percezione **dell'esistenza dell'atto e della sua capacità lesiva rispetto alla propria posizione giuridica**.

Applicato ai titoli edilizi in sanatoria, ciò significa che il termine per impugnare non resta sospeso fino al momento in cui il soggetto interessato acquisisce e analizza tutta la documentazione progettuale, perché la conoscenza dell'esistenza del titolo e del suo collegamento con l'opera ritenuta lesiva può essere già sufficiente a far sorgere l'onere di agire.

Nel caso esaminato, il fatto che condono e successivo provvedimento di rettifica fossero già indicati nel ricorso introduttivo ha dimostrato che il ricorrente ne conosceva l'esistenza molti mesi prima della notificazione dei motivi aggiunti, con conseguente tardività dell'impugnazione proposta soltanto nel giugno 2023.

Balconi, SCIA e distanze: le verifiche da fare sui titoli edilizi

L'appello è stato quindi respinto, pur avendo il Consiglio di Stato corretto il percorso motivazionale seguito dal TAR sul tema della legittimazione e dell'interesse al ricorso.

La realizzazione di un balcone non può essere qualificata in base al solo nome dell'opera, perché il regime abilitativo dipende dalle trasformazioni effettivamente prodotte sull'edificio e dal coordinamento tra gli artt. 3, 10 e 22 del d.P.R. n. 380/2001. Nel giudizio esaminato, il Consiglio ha ritenuto che l'assenza di una variazione della sagoma consentisse di ricondurre l'intervento alla **ristrutturazione edilizia soggetta a SCIA**, ma questa conclusione non può essere trasferita automaticamente a opere che presentino caratteristiche differenti.

Allo stesso modo, la verifica delle distanze non può fermarsi alla sola profondità del balcone, ma richiede l'esame congiunto del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e della disciplina urbanistico-edilizia locale sulle modalità di misurazione e sulla rilevanza di sporti e aggetti.

Quando poi l'intervento interessa un edificio già oggetto di sanatoria, torna inevitabilmente centrale la **legittimità della preesistenza**, che passa attraverso la verifica della documentazione del condono, del calcolo della volumetria, della qualificazione degli eventuali volumi tecnici e della coerenza tra quanto descritto e quanto rappresentato negli elaborati.

Sul versante del proprietario confinante, infine, la **vicinitas può radicare la legittimazione a contestare il titolo** quando l'intervento sia idoneo a compromettere le condizioni di godimento dell'immobile vicino, ma questa tutela deve essere esercitata entro i termini previsti, perché **la conoscenza dell'esistenza del titolo e della sua possibile lesività può essere già sufficiente a far decorrere il termine per impugnarlo**.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*