

Sanatoria edilizia e balconi: quando incidono sulle distanze e bloccano la doppia conformità

Il Consiglio di Stato chiarisce il ruolo dei balconi nel calcolo delle distanze, la rilevanza del regolamento edilizio comunale e i limiti della doppia conformità ex art. 36 del d.P.R. n. 380/2001, con effetti diretti sulle possibilità di sanatoria degli abusi edilizi

di [Redazione tecnica](#) – 13.04.2026

La doppia conformità “pesante” – richiesta per ottenere il permesso di costruire in sanatoria di cui all’art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) – prevede che l’intervento debba essere conforme alla disciplina edilizia e urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell’intervento che al momento della presentazione dell’istanza.

Una condizione che non consente scorciatoie né margini di adattamento e che è stata recentemente affiancata dall’introduzione nel Testo Unico Edilizia del nuovo art. 36-bis che, per la sanatoria degli abusi parziali e delle variazioni essenziali, richiede una doppia conformità più “leggera”. In questi casi la sanatoria è concessa anche attraverso un progetto di ripristino (c.d. sanatoria condizionata) purché si dimostri la conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

Ai fini della sanatoria, la differenza tra la disciplina edilizia e quella urbanistica non solo è rilevante ma produce effetti diretti sulle possibilità di sanare l’abuso edilizio. In questo senso, il regolamento edilizio comunale contiene solo disposizioni di natura edilizia o anche di natura urbanistica? Nel caso di distanze dal confine e di sanatoria di un balcone abusivo, quanto conta il regolamento edilizio comunale e quanto il piano urbanistico? E che valore ha la distanza minima fissata dall’art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444?

A questi interrogativi ha risposto il Consiglio di Stato con la **sentenza n. 2714 del 2 aprile 2026** che affronta uno dei temi più complessi della sanatoria edilizia e chiarisce, con un ragionamento articolato, la natura della disciplina delle distanze, la rilevanza del regolamento edilizio e il concetto di valutazione unitaria degli abusi.

Diniego di sanatoria edilizia e nuova istruttoria comunale: il caso

La vicenda ha preso avvio dal diniego opposto da un Comune a un’istanza di accertamento di conformità presentata ai sensi dell’art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 per un immobile a destinazione abitativa, in relazione a opere realizzate in assenza di titolo edilizio.

Il primo provvedimento di diniego è stato impugnato davanti al giudice amministrativo, che lo ha annullato per carenze istruttorie, ritenendo necessario un riesame della documentazione e delle opere oggetto di sanatoria, senza tuttavia pronunciarsi sulla loro effettiva sanabilità.

A seguito di tale pronuncia, l’amministrazione comunale ha riattivato il procedimento e ha adottato un nuovo provvedimento di diniego all’esito di una rinnovata istruttoria.

Anche questo atto è stato impugnato, ma il TAR ha respinto il ricorso ritenendo legittimo l’operato dell’amministrazione. La parte privata ha quindi proposto appello al Consiglio di Stato, deducendo, tra gli altri motivi, l’erroneità del diniego, l’applicabilità di una disciplina ritenuta favorevole e la violazione del giudicato formatosi sulla precedente decisione.

Accertamento di conformità e distanze tra edifici: il quadro normativo di riferimento

Per comprendere la decisione dei giudici di Palazzo Spada è necessario ricostruire il quadro normativo di riferimento, tenendo conto che in materia edilizia e urbanistica si registra una compresenza di fonti statali, regionali e locali, che impone di valutare ogni intervento alla luce della disciplina complessivamente applicabile.

L’art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 disciplina l’accertamento di conformità e richiede la cosiddetta doppia conformità, cioè la conformità dell’intervento sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell’abuso, sia a quella vigente al momento della presentazione della domanda.

Tale verifica implica il rispetto non solo degli strumenti urbanistici, ma anche delle ulteriori prescrizioni che regolano l'attività edilizia, tra cui quelle contenute nei regolamenti edilizi comunali.

Sul piano delle distanze assume rilievo il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e, in particolare, l'art. 9, che stabilisce, per i nuovi edifici, una distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Si tratta di una disciplina di natura pubblicistica, distinta da quella civilistica di cui all'art. 873 c.c., e finalizzata alla tutela di interessi generali quali la salubrità e l'assetto del territorio.

Nel caso esaminato viene inoltre in rilievo il regolamento edilizio comunale, che disciplina le modalità di computo delle distanze anche con riferimento agli elementi accessori degli edifici.

Nel giudizio è stata altresì richiamata una disciplina regionale ritenuta applicabile alla fattispecie, la cui incidenza costituisce uno dei profili oggetto di contestazione.

Balconi e doppia conformità: i principi affermati dal Consiglio di Stato n. 2714/2026

Alla luce del delineato quadro normativo, il Consiglio di Stato parte da un concetto chiave, ovvero la doppia conformità richiesta dall'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001. Tale condizione implica il rispetto non solo delle norme urbanistiche, ma anche delle prescrizioni del regolamento edilizio comunale, laddove queste incidano su parametri rilevanti ai fini della verifica di conformità, come nel caso delle distanze tra edifici.

Un secondo passaggio riguarda la qualificazione dei balconi. Essi non possono essere considerati automaticamente elementi irrilevanti. Quando presentano dimensioni apprezzabili e una sporgenza significativa, incidono sul calcolo delle distanze. Nel caso esaminato, la sporgenza di circa un metro ha escluso che si trattasse di elementi meramente decorativi.

Il Collegio ribadisce poi che la disciplina delle distanze prevista dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 ha carattere cogente e risponde a esigenze pubblicistiche di tutela della salubrità degli edifici, assumendo rilievo ai fini della verifica della conformità urbanistica dell'intervento.

Un ulteriore profilo riguarda la normativa regionale richiamata dalla parte privata. Il Consiglio di Stato chiarisce che la disciplina invocata opera nell'ambito del cosiddetto Piano casa e non può essere estesa alla sanatoria di abusi edilizi.

Infine, la sentenza evidenzia che, in presenza di una pluralità di difformità riconducibili a un medesimo intervento, la valutazione deve essere condotta in modo unitario. In tale prospettiva, la sussistenza di una causa ostativa è di per sé sufficiente a giustificare il diniego dell'istanza di sanatoria.

Sanatoria edilizia e valutazione degli abusi: l'analisi tecnica della decisione

La decisione dei giudici del Consiglio di Stato si inserisce in un orientamento consolidato e lo conferma con chiarezza, soprattutto su alcuni passaggi che nella pratica continuano a generare incertezza.

Il primo profilo riguarda la lettura della doppia conformità. Nella pratica si tende spesso a concentrare l'attenzione sugli strumenti urbanistici, mentre la sentenza ricorda che nella verifica rientrano anche le prescrizioni del regolamento edilizio comunale, quando incidono su parametri rilevanti come le distanze tra edifici.

Molto significativo è poi il passaggio relativo ai balconi. Il criterio utilizzato non è formale ma sostanziale. Non rileva la qualificazione astratta dell'elemento, ma la sua effettiva consistenza. Quando si è in presenza di strutture stabili, con una sporgenza apprezzabile, queste incidono sul calcolo delle distanze e non possono essere escluse.

Sul rapporto tra le diverse fonti, la sentenza conferma il ruolo della disciplina statale in materia di distanze. Il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 viene considerato parametro di riferimento ai fini della verifica della conformità urbanistica, in ragione della sua funzione di tutela della salubrità degli edifici.

Un altro passaggio centrale riguarda il metodo di valutazione dell'istanza. Il Consiglio di Stato esclude una lettura parcellizzata degli abusi quando questi sono riconducibili a un intervento unitario. In presenza di una causa ostativa idonea a giustificare il diniego, non è necessario procedere a una verifica analitica di ogni singola difformità.

Infine, viene chiarito il tema del giudicato. La precedente pronuncia del TAR aveva annullato il primo diniego per carenze istruttorie, senza entrare nel merito della sanabilità, con la conseguenza che l'amministrazione ha potuto riesercitare il proprio potere senza incorrere in violazioni del giudicato.

Sanatoria edilizia e balconi: le conclusioni operative per i tecnici

In conclusione, il Consiglio di Stato ha respinto l'appello e ha confermato la legittimità del diniego di sanatoria.

Dal punto di vista operativo emergono indicazioni molto chiare. La doppia conformità deve essere verificata rispetto all'intero quadro normativo, compreso il regolamento edilizio comunale. I balconi, quando presentano dimensioni apprezzabili, incidono sulle distanze e non possono essere considerati elementi meramente decorativi. La disciplina del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 mantiene un ruolo centrale ai fini della verifica della conformità e non può essere aggirata attraverso il richiamo a discipline regionali non pertinenti rispetto al procedimento di sanatoria. Gli abusi devono essere valutati nella loro interezza e non attraverso una scomposizione artificiosa.

Per i professionisti il passaggio più rilevante è questo. Quando si imposta un'istanza di accertamento di conformità, non è sufficiente verificare la compatibilità urbanistica generale. Occorre controllare con attenzione anche le prescrizioni regolamentari locali e valutare fin da subito quali elementi dell'intervento incidano sulle distanze e sugli altri parametri rilevanti. È in questa fase che si comprende davvero se la strada della sanatoria sia percorribile oppure destinata a non reggere già in sede istruttoria.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*