

Tolleranze costruttive e distanze legali: la Cassazione frena chi le confonde

Con la sentenza n. 7437/2026 la Cassazione ribadisce che la tolleranza costruttiva opera solo nel rapporto con il Comune e non deroga alle distanze tra fondi, mentre i balconi aggettanti di apprezzabile profondità rientrano nella nozione unitaria di costruzione e vanno computati a prescindere dal regolamento locale.

di [Redazione tecnica](#) – 16.06.2026

Le tolleranze costruttive possono giustificare lo sfioramento delle distanze legali tra edifici confinanti? I balconi aggettanti e i bow-windows entrano nel computo delle distanze anche quando il regolamento comunale sembra escluderli? E da quale punto si misura la distanza quando tra i due fondi corre un muro comune?

A questi interrogativi risponde la Corte di Cassazione con la **sentenza n. 7437 del 28 marzo 2026**, che mette al centro non la misura dello sfioramento ma la separazione tra due piani spesso confusi, ovvero le tolleranze costruttive, che operano nel rapporto con la pubblica amministrazione, e le distanze legali tra privati.

Il chiarimento di maggior interesse pratico riguarda proprio il margine previsto oggi dall'art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001, che non si misura sulle distanze imposte dal codice civile o dai regolamenti locali, ma sullo scostamento tra l'opera realizzata e le misure del titolo abilitativo, per cui attiene al rapporto tra chi costruisce e l'amministrazione e non offre alcuno scudo nei confronti del vicino che lamenti la violazione delle distanze.

La vicenda: distanze non rispettate, balconi chiusi e deflusso delle acque tra fondi confinanti

La controversia, che si trascina dal 2000, nasce tra due proprietari di terreni confinanti che su ciascun fondo avevano edificato un fabbricato. Gli originari attori lamentavano che i vicini non avessero rispettato le distanze fissate dal regolamento locale e chiedevano l'arretramento delle opere, il risarcimento del danno e gli interventi necessari a impedire il convogliamento delle acque piovane sul loro fondo.

I convenuti resistevano e proponevano domande riconvenzionali. Il giudice di primo grado accoglieva solo in parte la domanda principale, condannando i vicini ad arretrare di 20 centimetri la sporgenza dei balconi chiusi, i cosiddetti bow-windows, e respingeva il resto; la Corte d'Appello confermava quella decisione.

Di qui il doppio ricorso in Cassazione. I ricorrenti principali contestavano il punto da cui era stata misurata la distanza e invocavano la tolleranza del 2% per ridurre lo sfioramento a pochi centimetri, prospettando anche un abuso del processo per una violazione tanto contenuta. I ricorrenti incidentali sostenevano invece che i balconi chiusi andassero computati per l'intera estensione, con arretramento dell'intero sporto e non dei soli 20 centimetri, e riproponevano la questione del deflusso delle acque.

Distanze legali e tolleranze costruttive: il quadro tra art. 873 c.c. e art. 34-bis del Testo Unico Edilizia

Per comprendere la decisione dei giudici di Cassazione è importante inquadrare il sistema normativo che sta dietro il tema delle tolleranze, che chiama in causa tanto la disciplina edilizia quanto il codice civile.

Il primo riferimento è l'art. 873 c.c., che fissa la distanza minima tra le costruzioni e consente ai regolamenti locali soltanto di stabilire distanze maggiori, non di ridurle né di restringere la nozione di ciò che va tenuto a distanza. È su questo rinvio limitato che si gioca buona parte della decisione.

Sul versante edilizio viene in rilievo l'art. 34-bis del **d.P.R. n. 380/2001** (Testo Unico Edilizia) – copiosamente revisionato dal Decreto-Legge n. 69/2024 (c.d. Decreto Salva Casa), convertito in Legge n. 105/2024 – che disciplina le tolleranze costruttive e non considera violazione lo scostamento, rispetto alle misure del titolo abilitativo, contenuto entro una soglia percentuale, fissata in via generale al 2% ed elevata fino al 6%, in funzione della superficie, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024. Al comma 1-ter lo stesso decreto ha esteso quegli scostamenti anche alle misure minime in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari; al comma 3-ter viene poi precisato che l'applicazione delle tolleranze non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

A completare il quadro invocato dalle parti vi è l'art. 11 del D.Lgs. n. 115/2008, che ammette deroghe alle distanze per gli interventi di riqualificazione energetica che aumentino lo spessore dei muri esterni.

I principi della Cassazione sul calcolo delle distanze e sulla tolleranza del 2%

Alla luce di questo quadro, i giudici di legittimità ribadiscono che, in presenza di un muro comune, la linea di confine non coincide con la mediana del muro, perché i confinanti esercitano la contitolarità sull'intera struttura, con la conseguenza che la distanza va misurata dalla facciata prospiciente l'opera da tenere a distanza. La misurazione compiuta dal consulente tecnico d'ufficio a partire dalla faccia esterna del muro è quindi corretta.

Sul punto centrale, gli ermellini chiariscono che la tolleranza del 2% non incide sulle distanze. Quel margine attiene al raffronto tra l'opera e il titolo abilitativo e opera unicamente nei rapporti tra il privato costruttore e la pubblica amministrazione, sul terreno della conformità edilizia e delle eventuali sanzioni, non nei rapporti tra vicini. Le distanze, del resto, rispondono a finalità pubblicistiche che non lasciano al giudice alcun margine di valutazione, per cui nemmeno una violazione di pochi centimetri può tradursi in carenza di interesse ad agire o in abuso del diritto; chi difende il proprio diritto dominicale non compie un atto emulativo, mancando in radice l'assenza di ogni utilità richiesta dall'art. 833 c.c.

Quanto ai balconi chiusi, la Corte ricorda che la nozione di costruzione ai fini dell'art. 873 c.c. è unica e non tollera deroghe da parte delle norme locali, il cui rinvio è circoscritto alla facoltà di imporre distanze maggiori. Le sporgenze prive di funzione meramente ornamentale, come i balconi su solette aggettanti di apprezzabile profondità, costituiscono corpo di fabbrica e vanno computate; per questo i giudici reputano fondata la censura dei ricorrenti incidentali, osservando che il giudice di merito, in forza del principio *iura novit curia*, avrebbe dovuto individuare e indicare il regolamento applicabile, anziché darne per scontato il contenuto.

Bow-windows e sporti aggettanti nel calcolo delle distanze: cosa cambia per il progettista

Dal punto di vista tecnico va messo a fuoco un aspetto che la pronuncia lascia volutamente aperto. La Corte non stabilisce che i balconi chiusi vadano arretrati per intero, ma afferma il criterio e rinvia al giudice di merito, perché individui il regolamento e verifichi se quegli sporti, per profondità e ampiezza, vadano computati nelle distanze; la qualificazione finale dell'opera, quindi, non è stata decisa, essendosi la pronuncia arrestata sul piano del metodo.

Resta netta, per chi progetta e per chi istruisce le pratiche in Comune, la distanza tra due verifiche che la prassi tende a sovrapporre. Il raffronto tra opera e titolo abilitativo, su cui agisce la tolleranza del 2%, misura la regolarità edilizia rispetto all'amministrazione e confluisce, ai sensi dell'art. 34-bis, comma 3, nell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile; il rispetto delle distanze tra fondi vive invece nei rapporti tra privati e non conosce quel margine. Sul piano operativo, il dato utile per il professionista è che un bow-window di apprezzabile profondità si misura dalla sua massima sporgenza, a prescindere da come la pratica edilizia lo abbia classificato.

In conclusione: distanze, tolleranze e verifica preventiva dello stato legittimo

In conclusione, la Corte rigetta il ricorso principale, accoglie il primo e il secondo motivo del ricorso incidentale, ne rigetta il terzo e rinvia alla Corte d'Appello, in diversa composizione, perché riesamini il computo degli sporti e la questione del deflusso delle acque rimasta priva di risposta.

La postura operativa che ne deriva è chiara. Le tolleranze costruttive non sono una scorciatoia per superare le distanze legali, e chi conta su quel 2% per sistemare uno sforamento verso il confine si muove sul piano sbagliato; allo stesso modo, ogni sporgenza di una certa consistenza va trattata come costruzione, a prescindere dalla qualificazione che le attribuisce il regolamento locale.

La pronuncia si colloca così in una linea giurisprudenziale ormai consolidata, che tiene fermo il carattere unitario della nozione di costruzione e la natura inderogabile delle distanze, e che riporta le tolleranze costruttive entro il loro perimetro proprio. Per il professionista il messaggio è uno solo, ovvero che misurare bene, prima di costruire e prima di vendere, vale più di qualunque margine percentuale invocato dopo.

Tolleranza del 2%, distanze e balconi: le domande più frequenti

La tolleranza del 2% si applica alle distanze tra edifici?

Lo scostamento si misura sempre sulle misure del titolo abilitativo e non vale come deroga libera alla distanza. Il Decreto Salva Casa (art. 34-bis, comma 1-ter) lo ha esteso anche alle misure minime in materia di distanze sul piano edilizio, ma il comma 3-ter fa salvi i diritti dei terzi, per cui resta ferma l'azione del vicino a tutela del confine, come conferma la Cassazione n. 7437/2026.

I balconi e i bow-windows si contano nel calcolo delle distanze?

Sì, quando hanno profondità e ampiezza apprezzabili rientrano nella nozione di costruzione dell'art. 873 c.c.; restano escluse le sole sporgenze di funzione ornamentale.

Da dove si misura la distanza in presenza di un muro comune?

Dalla facciata del muro prospiciente l'opera da tenere a distanza, non dalla linea mediana.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*