

Distanze edilizie: quando i balconi incidono sul rispetto della normativa?

In alcuni, specifici casi le solette aggettanti possono violare le distanze legali: ecco come si applicano le norme edilizie ai balconi

di [Ivan Meo](#) – 10.04.2025

Una recente ordinanza, la n. 9036/2025 della Cassazione, chiarisce il perimetro normativo delle **distanze legali tra edifici**, affrontando il caso specifico **dei balconi e delle terrazze a livello** e individua i criteri per qualificare una sporgenza come “corpo di fabbrica” ai fini del computo delle distanze.

Cornici decorative o corpi di fabbrica: la linea di confine

Con l’ordinanza n. 9036 del 5 aprile 2025, la Seconda Sezione della Corte di Cassazione torna a pronunciarsi in tema di **distanze legali tra costruzioni**, con un focus specifico sul **trattamento giuridico dei balconi**. La questione [non è nuova](#), ma risulta particolarmente rilevante in ambito urbanistico e condominiale, soprattutto in relazione agli interventi di **sopraelevazione o ampliamento**.

La Suprema Corte ribadisce il principio già consolidato secondo cui, *“per il computo delle distanze legali tra fabbricati, non rilevano gli sporti con funzione meramente ornamentale”* (come mensole, cornicioni, canalizzazioni di gronda), mentre assumono rilevanza giuridica quelle sporgenze che, per proporzioni e caratteristiche costruttive, possono qualificarsi come **corpi di fabbrica**. In tal senso, i *“balconi costituiti da solette aggettanti”*, anche se scoperte, e di apprezzabile profondità e ampiezza, *“non possono essere assimilati a semplici elementi decorativi”*.

Il caso concreto: terrazza a livello e balconi esclusi dal computo

Nel caso di specie, oggetto della pronuncia della Cassazione, i ricorrenti contestavano una presunta violazione delle distanze legali a seguito di interventi edilizi che includevano l’apertura di un **varco per la trasformazione di un vano in terrazza a livello** e la realizzazione di balconi aggettanti.

La Corte d’Appello aveva escluso tali elementi dal computo delle distanze, qualificandoli come **pertinenze prive di autonoma volumetria e di valenza costruttiva**, riconducibili alla categoria degli elementi accessori o di finitura. Tuttavia, la Suprema Corte ha parzialmente censurato tale impostazione, evidenziando come i giudici di merito non abbiano correttamente valutato la **reale funzione e consistenza** dei balconi, che, in presenza di determinate caratteristiche dimensionali, **perdono la connotazione accessoria** per assumere rilievo come vere e proprie **estensioni del corpo di fabbrica**.

I balconi rilevanti ai fini delle distanze legali

La Cassazione, nel rinviare alla Corte d’Appello per un nuovo esame del caso, ha enunciato un principio di diritto destinato a costituire parametro interpretativo nelle future controversie: *“In tema di distanze legali fra edifici, rientrano nella categoria degli sporti, non computabili ai fini delle distanze, soltanto quegli elementi con funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria [...]; mentre costituiscono corpi di fabbrica, computabili ai predetti fini, le sporgenze degli edifici aventi particolari proporzioni, come i balconi, costituite da solette aggettanti anche se scoperte, di apprezzabile profondità ed ampiezza”*.

Tale principio cristallizza l’orientamento secondo cui un balcone, ove presenti determinate dimensioni e finalità strutturali, non può essere considerato mera decorazione, bensì **parte integrante dell’edificio**, con conseguente **incidenza nella [valutazione delle distanze minime](#)** previste dalla normativa urbanistica.