

Balconi e distanze legali

La realizzazione di un balcone in aggetto a distanza inferiore a quella legale non pone soltanto una questione di distanza delle vedute, ma anche di rispetto della distanza minima tra edifici, posto che il balcone costituisce parte integrante dell'edificio al quale accede. Al fine del calcolo della distanza legale tra edifici, costituiscono corpo di fabbrica le sporgenze degli edifici aventi particolari proporzioni, anche se scoperte, ove siano di apprezzabile profondità e ampiezza.

Contributo a cura di
Silvio Rezzonico

DISTANZE LEGALI

Balconi: distanze tra costruzioni o distanze tra vedute

La realizzazione di un balcone in aggetto a distanza inferiore a quella legale non pone soltanto una questione di distanza delle vedute, ma anche di rispetto della distanza minima tra edifici, posto che il balcone costituisce parte integrante dell'edificio al quale accede. Al fine del calcolo della distanza legale tra edifici, costituiscono corpo di fabbrica le sporgenze degli edifici aventi particolari proporzioni, anche se scoperte, ove siano di apprezzabile profondità e ampiezza.

Silvio Rezzonico
Avvocato

I balconi come vedute

Per l'art. 907 cod. civ.: "Quando si è acquistato il diritto di avere acquistato vedute dirette verso il fondo vicino, il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di tre metri, misurata a norma dell'art. 905 cod. civ.

Se la veduta diretta forma anche veduta obliqua, la distanza di tre metri deve pure osservarsi dai lati della finestra da cui la veduta obliqua si esercita.

Se si vuole appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le dette vedute dirette ed oblique, essa deve arrestarsi ad almeno tre metri sotto la loro soglia".

Ad evidenza, la finalità della disposizione è quella di obbligare il vicino edificante a mantenere una distanza minima rispetto alle vedute di tre metri al di sotto, di fronte e ai lati della veduta stessa.

L'art. 907 cod. civ. deve peraltro leggersi congiuntamente con l'art. 873 cod. civ., sicché, oltre alla distanza delle vedute, il balcone deve rispettare anche la distanza dalle costruzioni preesistenti, nei limiti di tre metri o della maggior distanza fissata dai regolamenti edilizi ed ha presupposti di fatto e contenuto precettivo diversi da quelli dell'art. 873 cod. civ. Si vuol dire che, mentre con l'art. 907 cod. civ. si è inteso tutelare il proprietario del bene dalle indiscrezioni del vicino, impedendo a quest'ultimo di aprire vedute a distanza minore di tre metri (misurati a norma dell'art. 907 cod. civ.), con l'art. 873 cod. civ. si è invece inteso evitare il formarsi di intercapedini tra fabbricati, potenzialmente dannose per l'igiene, il decoro e la sicurezza degli abitanti.

Si tenga presente che l'art. 907 cod. civ. – applicabile nel codice previgente solo alle vedute dirette – è applicabile anche alle vedute laterali ed oblique quando queste ultime formino anche vedute dirette, sicché, per esempio, l'obbligo della distanza viene a cessare quando da una finestra si eserciti solo una

veduta laterale od obliqua.

Non solo. L'art. 907 cod. civ. si applica sia rispetto alle vedute aperte *iure proprietatis* sia alle vedute aperte *iure servitutis* in forza di un titolo, per il quale si abbia il diritto di mantenere, così come sono, le vedute preesistenti, anche se aperte a distanza inferiore a quella legale. Ed infatti, la norma non consente di distinguere tra aperture *iure proprietatis* e *iure servitutis* posto che, mediante l'imposizione di distanze dalle vedute, si è voluto stabilire un criterio generale da osservare nei riguardi di tutte le vedute dirette, tenuto conto che l'obbligo delle distanze da una veduta aperta *iure proprietatis* nasce nel momento in cui il vicino intende costruire mentre, nelle vedute *iure servitutis*, è lo stesso titolo costitutivo della servitù che disciplina sia il diritto di tenere aperta la veduta che le distanze che da tale veduta devono rispettare le future costruzioni. Conseguentemente, se le parti abbiano solo convenuto di mantenere aperto una veduta, nulla stabilendo in merito alle future costruzioni del fondo servente, queste ultime potranno sorgere nel rispetto delle distanze stabilite dal codice ed in rapporto all'effettiva posizione dei confini di proprietà che si saranno definiti nel caso in cui il fondo servente sia passato in proprietà a soggetti diversi. Se invece il fondo costitutivo della servitù abbia disciplinato le possibilità edificatorie del fondo servente, queste ultime dovranno essere mantenute, anche se il fondo servente sia passato in proprietà ad altri soggetti e circa il momento a cui ci si deve riferire per la misurazione delle distanze rispetto alle vedute *iure servitutis*, è opinione dominante che tale momento debba essere riferito alla situazione dei confini del fondo o dei fondi serventi esistenti al momento della nuova costruzione.

Per l'art. 907, comma 2, cod. civ. solo se la veduta diretta forma anche veduta obliqua si può edificare a distanza inferiore all'apertura

di una finestra, senza incorrere nella sanzione della demolizione o dell'arretramento del fabbricato (Cass., sent. 3 gennaio 2013 n. 79).

Presupposto applicativo dell'art. 907 cod. civ. è comunque la "fabbrica" a distanza minore di 3 metri, posto che, nella nozione di fabbrica rientrano solo le costruzioni e non anche le altre opere, manufatti o piantagioni, che semmai potranno ritenersi vietate non in base all'art. 907 cod. civ., ma in base al principio generale in materia di servitù, per il quale non è lecito impedire o diminuire il diritto di veduta del vicino. In particolare, per fabbrica ai sensi dell'art. 907 cod. civ., deve intendersi qualsiasi opera, di qualsiasi specie, stabilmente infissa al suolo e che da questo si elevi, capace di ostacolare l'esercizio di una servitù (tavolati, steccati, muri di cinta ecc. anche se irrilevanti ai fini dell'art. 873 cod. civ.). Con la precisazione che l'obbligo di rispetto delle distanze dalle vedute riguarda non solo le vere e proprie vedute, ma anche i terrazzi, i balconi e gli altri sporti che consentono l'esercizio di vedute sul fondo del vicino e che i balconi non aggettanti incorporati nella struttura del fabbricato, sono parte strutturale del fabbricato al cui riguardo, la giurisprudenza ha avuto modo di puntualizzare - sia pure in materia condominiale - che i balconi aggettanti che sporgono dalla facciata del fabbricato costituiscono prolungamento dell'appartamento o dell'unità dai quali si protendono e sono pertanto di proprietà esclusiva. Costituiscono al contrario proprietà comune, le solette che dividono le terrazze a livello non aggettanti, incassate cioè nell'edificio condominiale (Cass., sent. 17 luglio 2007, n. 15913).

Circa le distanze delle costruzioni dalle vedute aperte su vie o spiazzi pubblici di cui all'art. 905 cod. civ. opera l'esenzione dagli obblighi delle distanze di cui all'art. 879, comma 2, cod. civ., così come espressamente stabilito dall'art. 905, commi 1 e 2, cod. civ., posto che

l'obbligo di rispettare le distanze di 3 metri viene meno quando tra il fondo e la veduta siano interposti una via o uno spiazzo pubblico.

Quanto al computo, le distanze dalle vedute dirette e balconi devono essere misurate prendendo come punto di riferimento la parte dell'opera più vicina al fondo del vicino, partendo in linea orizzontale dal punto più sporgente del manufatto da cui si esercita la veduta sino al punto più vicino del piano ideale che si eleva a piombo sul confine del vicino in presenza di balconi o terrazze, la distanza deve essere misurata dal limite del piano di calpestio (e non dal margine superiore del parapetto).

I balconi come parte integrante dell'edificio

L'art. 17 della legge 765 del 6 agosto 1967 - che ha introdotto l'art. 41 quinquies della legge 1150 del 17 agosto 1942 - è integrativo dell'art. 873 cod. civ. e ha dato il via all'adozione dei cosiddetti standard urbanistici ed edilizi, di cui al D.M. 1444 del 2 aprile 1968. La norma trova tuttavia applicazione solo in via sussidiaria, nel caso di Comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione e nel caso in cui - in materia di distanze - non disponga il regolamento edilizio comunale. Le limitazioni sulle distanze dettate dalla normativa sugli standard trovano infatti applicazione solo quando il regolamento edilizio sia sprovvisto di disposizioni specifiche sulle distanze ed in tal caso incidono sul principio della prevenzione, derogando alla normativa di cui all'art. 873 e segg. cod. civ. Fuori da tali ipotesi, viene meno l'esigenza di applicare la normativa suppletiva del D.M. 1444/1968, la cui finalità è quella di impedire che - in mancanza di regole urbanistiche - l'attività costruttiva si svolga senza il rispetto del decoro edilizio, dell'igiene e della salubrità, indispensabile per l'ordi-

nario sviluppo del territorio.

Ad evidenza, la normativa sugli standard fa venir meno la facoltà di costruire in appoggio o in aderenza, coinvolgendo il principio della prevenzione, per la quale opera la norma prevista dal D.M. 1444/1968 relativa alla distanza di 10 metri tra pareti finestrate, tenendo conto che, per edifici finestrati, devono intendersi quelli con fronti di fabbrica muniti di aperture qualificabili solo come vedute ex art. 900 cod. civ. (e non come luci).

In ogni caso, le norme edilizie relative alle distanze tra pareti finestrate di fabbricati devono essere tenute distinte dalle altre norme edilizie in materia di vedute e prospetti, che non sono norme integrative del codice civile, sicché il vicino che subisca pregiudizio per l'inosservanza di tali norme ha solo azione per il risarcimento danni e non anche per il ripristino. Si tenga presente che la prevenzione non è applicabile al caso in cui le distanze tra costruzioni siano stabilite attraverso la previsione di distacchi assoluti dal confine mediante divieto - posto a carico delle proprietà contigue - di costruire con criteri rigidi e senza possibilità di alternative, ad una certa distanza dal confine, con conseguente impossibilità di costruire sul confine o in aderenza. In tal caso, il momento pubblicistico delle disposizioni dei regolamenti edilizi e dei piani regolatori è prevalente sul momento privatistico, sicché la posizione del proprietario confinante può solo configurarsi come interesse legittimo (Cons. Stato, sent. 31 marzo 2015, n. 1679). Con la precisazione che, laddove la norma regolamentare lasci all'interessato la scelta tra costruire o non a confine, si è in presenza di norma di stretta interpretazione: in quest'ultimo caso, per il principio della prevenzione, è consentito al preveniente di avanzare la propria costruzione sino al confine e il prevenuto è tenuto solo a rispettare la distanza minima dal confine, ove non preferisca costruire in appoggio o in

aderenza. E, dunque, quando la norma regolamentare comunale imponga distacchi assoluti dal confine, essa norma rende inoperante il principio della prevenzione salvo che, pur determinando le distanze dai confini, consenta la possibilità di costruire in aderenza o in appoggio.

Quando poi la norma regolamentare non preveda distacchi assoluti, ma si limiti a stabilire una distanza superiore a quella del codice – senza prescrivere una distanza in rapporto al confine – non può ritenersi esclusa la facoltà di poter costruire in appoggio o in aderenza ai sensi degli artt. 874, 875 e 877. In tal caso, infatti, la norma regolamentare comunale non incide sull'esercizio del diritto di prevenzione, la cui operatività non postula una espressa previsione ad opera delle norme regolamentari. Tanto più che i regolamenti edilizi ed i piani regolatori possono espressamente prevedere la possibilità di costruzioni in aderenza, in presenza di accordi tra le parti da tradurre in atto notarile (Cass., sent. 30 luglio 1984, n. 4519) e che, quando la norma regolamentare stabilisca una determinata distanza dal confine, quest'ultima deve essere rispettata dall'uno e dall'altro dei proprietari limitrofi. Se al preveniente fosse infatti consentito di costruire sul confine a modesta distanza da questo, si finirebbe per imporre al prevenuto – cui è negata la possibilità di appoggio – l'obbligo di arretrarsi dell'intera distanza disposta dal regolamento in sede di distacco. E ciò in contrasto con il principio della prevenzione che postula la possibilità – per il prevenuto – di costruire in appoggio o in aderenza. Quando dunque sia imposta una determinata distanza tra fabbricati – per esempio quella dei 10 metri tra pareti finestrate – il sacrificio dei due confinanti deve ripartirsi equamente attraverso l'eguale distanza dal confine, stabilita nella metà del distacco.

I balconi e gli standard edilizi nella giurisprudenza

Quanto alla operatività delle normative sugli standard edilizi in relazione ai balconi, la giurisprudenza è granitica nell'affermare che, in tema di distanze legali, il principio della prevenzione ex art. 875 cod. civ. non è derogato nel caso in cui il regolamento edilizio si limiti a fissare la distanza minima tra le costruzioni, mentre lo è qualora la norma regolamentare stabilisca anche o soltanto la distanza minima delle costruzioni dal confine, atteso che in quest'ultimo caso l'obbligo di arretrare la costruzione è assoluto, come il corrispondente divieto di costruire sul confine, a meno che una specifica disposizione del regolamento edilizio non consenta espressamente di costruire in aderenza (Cass., Sez. II, sent. n. 8283 del 20 aprile 2005; sent. n. 22896 del 30 ottobre 2007; sent. n. 8465 del 9 aprile 2010; sent. n. 23693 del 6 novembre 2014; ord. n. 11664 del 14 maggio 2018).

Ciò sta a significare che, in presenza di norme edilizie locali che prevedano il rispetto di una distanza minima tra edifici o tra questi e il confine, la possibilità di realizzare una costruzione in aderenza è subordinata alla presenza nel regolamento locale di una norma che espressamente autorizzi detta facoltà. Ove detta disposizione manchi, non è consentito invocare l'art. 873 cod. civ. posto che la terrazza realizzata ex novo viola la distanza minima tra fabbricati, perché modifica la sagoma dell'edificio ed estende in superficie il volume edificatorio, costituendo così corpo di fabbrica ossia costruzione (Cass., sent. n. 27714/2021).

Si vuol dire che, in tema di distanze tra costruzioni, il principio codicistico della prevenzione si applica a tutte le situazioni nelle quali opera, in assenza di piano regolatore, la disciplina dell'art. 17 della legge 765 del 6 agosto 1967, le cui prescrizioni, regolando la distanza tra fabbricati - e non tra fabbricato e

confine - sono sostanzialmente integrative dell'art. 873 cod. civ., con la conseguenza che ad essa devono applicarsi le regole ed i principi previsti dal codice civile per la disciplina della distanza fra costruzioni su fondi finitimi, compresa quella della prevenzione, non esclusa dalla legge speciale.

Vale evidenziare che nella sent. n. 25191/2021 della Cassazione, relativa a un caso in cui il ricorrente lamentava la violazione dell'art. 873 cod. civ. e la falsa applicazione dell'art. 11 delle norme attuative del PRG di un Comune, in relazione all'art. 360, comma 1 n. 3, cod. civ., la Suprema Corte ha avuto modo di puntualizzare che "in tema di distanze legali tra edifici non sono computabili le sporgenze esterne del fabbricato che abbiano funzione meramente ornamentale, mentre costituiscono corpo di fabbrica le sporgenze degli edifici aventi particolari proporzioni, come i balconi sostenuti da solette aggettanti, anche se scoperti, ove siano di apprezzabile profondità e ampiezza, giacché, pur non corrispondendo a volumi abitativi coperti, rientrano nel concetto civilistico di costruzione, in quanto destinate ad estendere ed ampliare la consistenza dei fabbricati, essendo il corpo di fabbrica sinonimo di costruzione agli effetti dell'art. 873 cod. civ. (che non può essere derogato da norme secondarie, se non per stabilire distanze maggiori dal confine e che deve essere interpretato nel senso che la lunghezza delle facciate degli edifici deve essere computata così da escludere solo le sporgenze aventi funzione ornamentale e non anche quelle che, prolungando il fronte eccedono detta funzione (Cass., Sez. II, sent. n. 12964/2006; conf. Cass. Sez. II, sent. n. 5963/2004 e sent. n. 1556/2005)".

E ancora: per Cass., sent. n. 17089/2006, poiché il balcone estendendo in superficie il volume edificatorio costituisce corpo di fabbrica e poiché l'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 - applicabile alla fattispecie disciplinato dalla legge Urbanistica 1150/1942, come modificato dalla legge 765/1967 - stabilisce la distanza

minima di metri 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, ne deriva che un regolamento edilizio che stabilisca un criterio di misurazione della distanza tra edifici che non tenga conto dell'estensione del balcone, è *contra legem* in quanto, sottraendo dal calcolo della distanza l'estensione del balcone, viene a determinare una distanza tra fabbricati inferiore a metri 10, con violazione del distacco voluto dalla legge 765/1967.

Con la conseguenza che i balconi devono sempre essere considerati ai fini del calcolo delle distanze tra edifici e tra questi e il confine, con esclusione del calcolo delle parti aggettanti con funzione esclusivamente artistica ed ornamentale.

Demolizione dei balconi che violano le distanze tra gli edifici

Nella misura in cui sussista violazione delle distanze, ove il Giudice accerti l'avvenuta realizzazione di un balcone in violazione delle distanze, deve ordinarne la riduzione in pristino con demolizione delle parti che superano i limiti di legge e non può viceversa disporre soltanto l'esecuzione di accorgimenti idonei ad impedire l'esercizio della veduta sul fondo altrui, consistenti in opere che rendono impossibile il "*prospicere e inspicere in alienum*".

E invero, l'azione per la riduzione in pristino del balcone abusivo è volta ad evitare il formarsi di intercapedini tra fabbricati, potenzialmente dannose per gli interessi generali all'igiene, al decoro ed alla sicurezza degli abitanti - con obbligo, per il Giudice, di pronunciare anche sulla espressa autonoma domanda di risarcimento dei danni, conseguenti alla realizzazione della costruzione abusiva - mentre diversa è l'azione concernente l'abusiva apertura di vedute sul fondo del vicino, la quale tutela gli interessi esclusivamente privati del proprietario del bene dall'indiscrezione del vicino, impedendo a quest'ultimo di affacciarsi e di guardare nella proprietà del primo.