



Prot. N. 46165/ 2008

Determinazione n. 2187 del 01/07/2008

OGGETTO: COMUNE DI SAN LORENZO IN CAMPO. PARERE IN MERITO RILEVANZA DEI BALCONI E DELLE LOGGE AI FINI DEL COMPUTO DELLE DISTANZE TRA EDIFICI O DI QUESTI DAI CONFINI

AREA DI STAFF DEL SEGRETARIO GENERALE

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 0.1 - AFFARI ED ORGANI
ISTITUZIONALI - AFFARI GIURIDICI E LEGISLATIVI -
CONSULENZA AGLI ORGANI ISTITUZIONALI, ALLA STRUTTURA
ORGANIZZATIVA ED AGLI ENTI LOCALI - APPALTI, CONTRATTI
E CONCESSIONI - SERVIZIO CIVILE -U.R.P. - SEDE DISTACCATA
DI URBINO
DOTT. PACCHIAROTTI ANDREA**

Vista la L.R.34/92 e s.m., “Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio”;

Visto l’art.19 comma 1 lett. l) del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, T.U. delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali, che riconosce di spettanza provinciale le funzioni di assistenza tecnica-amministrativa agli enti locali;

PREMESSO:

- che le considerazioni di cui al presente parere esprimono orientamenti interpretativi di questo Servizio relativamente a questioni giuridiche che hanno carattere generale e vengono pertanto formulate senza diretti riferimenti a singoli, e nominalmente individuati casi specifici;
- che è fatta salva la possibilità che il Comune formuli il quesito, al fine di una sua migliore comprensione, prospettando anche, senza i riferimenti diretti di cui sopra, opportune esemplificazioni di fattispecie applicative da cui può scaturire la problematica interpretativa sollevata.

Determinazione n. 2187 del 01/07/2008

VISTO il quesito posto dal Comune di SAN LORENZO IN CAMPO a questa Provincia con nota prot.716 del 18.01.2008, che qui di seguito si riporta:

“Dovendo procedere all’esame di alcune pratiche edilizie, l’Ufficio Tecnico comunale di San Lorenzo in Campo, pone a codesto spettabile Ufficio un quesito in merito al computo delle distanze di balconi aggettanti coperti ovvero logge a sbalzo come di seguito indicato: per i balconi aggettanti, con sovrastante copertura sorretta da colonne che appoggiano sul pavimento del balcone medesimo, ovvero logge aperte su tre lati a sbalzo ed addossate alla parete del fabbricato, dato atto che non concorrono alla formazione di superficie utile lorda (e quindi di volume) come specificato in precedente parere di Codesto Ente, è necessario il rispetto della distanza da computarsi dalla massima sporgenza (pilastrini, colonne...)? Nel caso che i pilastrini o colonne, che sorreggono la copertura non siano portanti, ma meramente ornamentali producono gli stessi effetti? OMISSIS ...”

RIBADITO altresì che questo Servizio non ha titolo, in tale sede, per esprimere valutazioni di merito con riferimento ad alcun caso specificamente individuato e che quindi le considerazioni che seguono esprimono unicamente un orientamento interpretativo di carattere generale del Servizio Affari Istituzionali, Generali, Giuridici e Legislativi sulle tematiche ricavabili dal quesito in oggetto, in funzione di ausilio e supporto giuridico all’ amministrazione comunale, e da questa liberamente apprezzabile.

RITENUTO PERTANTO DI SVOLGERE LE SEGUENTI CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA QUESTIONE SOLLEVATA NEL SOPRA RIPORTATO QUESITO:

- va premesso che questo Servizio si è già espresso al riguardo il 5 novembre 1999 con proprio parere rif. prot.22001, reso al Servizio Urbanistica della scrivente amministrazione, nell’ambito dell’istruttoria per l’approvazione del nuovo P.R.G. proprio del Comune di San Lorenzo in Campo. In tale occasione fu respinta la richiesta del Comune di ottenere l’approvazione di una norma di piano che stabiliva l’assoluta irrilevanza di balconi ed aggetti in genere, ai fini del computo delle distanze fra costruzioni. In particolare, nel parere, si rilevava quanto segue: *“la giurisprudenza amministrativa ha da tempo precisato, come principio di carattere generale, che ai fini dell’osservanza della disciplina delle distanze in materia edilizia, debbano essere ricomprese nella nozione di costruzione tutte quelle opere che siano idonee a creare un ostacolo alla circolazione della luce e dell’aria (cfr. tra le tante, Cons. Stato, V, 27/11/1981, n. 604, TAR Abruzzo, Sez. Pescara, 12/11/85, n. 471), mentre per quello che riguarda in modo specifico gli sporti e i balconi, la medesima giurisprudenza ha chiarito che la rilevanza di tali aggetti, sempre ai fini del computo delle distanze tra edifici, deve essere accertata in relazione alle singole fattispecie, determinando cioè, di volta in volta, se gli stessi aggetti, per entità, consistenza, funzione e sviluppo, siano tali da formare*

Determinazione n. 2187 del 01/07/2008

un'intercapedine idonea a menomare in modo rilevante la circolazione dell'aria e della luce; alla luce di tale principio di diritto di formazione giurisprudenziale, non appare pertanto accoglibile la previsione contenuta nell'art. 2.8 delle NTA del PRG di S.Lorenzo in Campo, che è formulata così da codificare in via generale ed astratta l'opposto principio della assoluta irrilevanza di sporti e balconi e degli aggetti in genere, ai fini del rispetto delle distanze fra costruzioni”.

- A ulteriore sviluppo e integrazione di quanto enunciato nel parere del 1999, va aggiunto che risulta, in particolare, inequivoco e pacifico l'insegnamento della Corte di Cassazione la quale, in sede civilistica, ha ripetutamente affermato il principio per cui *“ai fini del calcolo della distanza minima nelle costruzioni stabilita dall'art. 873 cod. civ. o da norme regolamentari integrative, il locus a quo per la misurazione coincide con la proiezione al suolo della parte più sporgente della costruzione, con la conseguenza che vengono in rilievo tutti gli elementi costruttivi, anche accessori, qualunque ne sia la funzione, aventi i caratteri della solidità, della stabilità e dell'immobilizzazione, salvo che non si tratti di sporti ed aggetti di modeste dimensioni con funzione meramente decorativa e di rifinitura, tali da potersi definire di entità trascurabile rispetto all'interesse tutelato dalla norma riguardato nel suo triplice aspetto della sicurezza, della salubrità e dell'igiene”* (vedi, *ex plurimis*, le sentenze 24 novembre 1995, n.12163, 5 novembre 1990 n. 10615, 6 marzo 1992 n. 2703, 8 febbraio 1994 n. 1249). In particolare la giurisprudenza della Cassazione civile, in tema di distanze fra gli edifici, tiene distinta la categoria degli sporti, ossia quegli elementi delle costruzioni assolventi una funzione meramente ornamentale, di rifinitura architettonica (come le mensole, le lesene, i cornicioni e simili), che per funzione e dimensioni sono di norma irrilevanti ai fini del computo delle distanze, dalle sporgenze costituenti per i loro caratteri strutturali e funzionali veri e propri aggetti, che - come i balconi, costituiti da solette aggettanti anche se scoperte, di apprezzabile profondità ed ampiezza - costituiscono corpi di fabbrica computabili nelle distanze fra costruzioni (in tal senso, cfr., ad esempio, Cass. civ., sez.II, 25 marzo 2004, n.5963, che ha qualificato corpo di fabbrica un terrazzo profondo m. 1,20 con soletta in cemento armato, escludendo che il medesimo, per dimensioni, natura, destinazione ed utilizzo, potesse considerarsi un mero ornamento; secondo la stessa sentenza, infatti, *“l'art.905 cod. civ. [che fissa in un metro e mezzo la distanza per l'apertura di vedute dirette, balconi o altri sporti] si riferisce a quegli elementi costruttivi che, come mensole, lesene, cornicioni, canalizzazioni di gronda e simili, hanno funzione meramente ornamentale, di rifinitura o accessoria”*; sempre a fini casistici, può citarsi Cass. Civ., sez.II, 26 gennaio 2005, n.1556, che, nel confermare la

Determinazione n. 2187 del 01/07/2008

sentenza impugnata, ha qualificato come costruzione, considerandolo pienamente rilevante al fine del calcolo delle distanze tra edifici, un corpo aggettante costituito “*da una soletta in cemento armato, contornata da parapetto alto mt.1,05, realizzato con colonnine prefabbricate di cemento armato, avente una larghezza netta di mt.1,60, oltre lo spessore del parapetto con colonnine*”; anche in tale fattispecie la Suprema Corte ha fatto applicazione del proprio univoco orientamento, già qui richiamato, ribadendo che, in tema di distanze legali tra edifici, vanno ascritte al concetto civilistico di “costruzione” le parti dell’edificio, quali scale, terrazze e corpi avanzati che, seppure non corrispondono a volumi abitativi coperti, sono destinate ad estendere ed ampliare la consistenza del fabbricato). Va ancora aggiunto che di tale orientamento della Cassazione si trova conferma anche in alcune pronunce del giudice amministrativo [cfr., ad esempio, TAR Campania, Napoli, sez.II, 23 aprile 2007, n.4215; Cons. Stato, IV, 5 dicembre 2005, n.6909; Cons. Stato, V, 14 ottobre 1998, n.1467, ove si osserva che “*la distanza tra costruzioni su fondi finitimi va calcolata tenendo conto di qualsiasi elemento che sporga da una di esse, non assumendo rilevanza, ai fini dell’interesse tutelato dalla norma (nel suo triplice aspetto della tutela della sicurezza, della salubrità e dell’igiene), che lo sporto sia inadatto all’incremento volumetrico o superficiale della costruzione o che aggetti solo per una parte della facciata; restano esclusi soltanto gli sporti ornamentali, se inidonei a determinare intercapedini dannose o pericolose* (Cass. civ sez. II, 29 agosto 1997, n. 8240; Sez. II, 8 febbraio 1994, n. 1249; C.d.S. Sez. V, 21 ottobre 1995, n. 1447)”].

- Si ritiene, dunque, alla luce della sopra richiamata giurisprudenza, che sia i balconi che le logge, pur non concorrendo a determinare la superficie utile lorda, siano da considerare elementi costitutivi dell’edificio, e non semplicemente ornamentali: come tali rilevanti ai fini degli interessi tutelati dalle norme sulle distanze. Del resto la conferma della rilevanza di balconi e logge quali costruzioni non meramente ornamentali ma funzionali all’edificio di cui sono parte, si trova anche nell’art.13, lett.z) punto 4 del regolamento edilizio tipo regionale (RET), ove tali corpi aggettanti sono espressamente indicati come superfici per servizi ed accessori che concorrono a determinare la superficie complessiva (SC) del fabbricato.
- Rimanendo sul piano delle norme regolamentari contenute nel RET, neppure può essere sostenuta l’irrilevanza, ai fini del computo delle distanze, di balconi e logge aggettanti, sulla base dei disposti normativi che definiscono alle lettere o) e p) del citato art.13, rispettivamente, il “*distacco tra gli edifici (DF)*” e il “*distacco dai confini (DC)*”,

Determinazione n. 2187 del 01/07/2008

prendendo a riferimento le “pareti degli edifici”. In primo luogo, infatti, balconi e logge, essendo veri e propri corpi di fabbrica integrati, in aggetto, nella struttura del fabbricato, sono da considerare parti integranti della parete dell’edificio, di cui costituiscono, quindi, in ipotesi, anche i “punti di massima sporgenza” da cui va misurata, ai sensi della citata lettera o) *“la distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi”* (la sottolineatura è nostra), e, ai sensi, della lettera p), *“la distanza tra la proiezione verticale della parete dell’edificio e la linea di confine”*. In secondo luogo la stessa Cassazione (12163/1995, cit.) ha evidenziato come sia *“del tutto gratuito ed arbitrario distinguere tra il concetto di “costruzione” e quello di “parete” per collegarvi modi diversi di calcolo delle distanze, essendo, invece, di palmare evidenza che entrambi stanno ad indicare la facciata dell’edificio, da intendersi come la parte più prominente di esso, idonea a dar luogo ad intercapedini, qualora sporti ed aggetti, come hanno ritenuto i giudici del merito nel caso di specie, assumano dimensioni e consistenza tali da non potersi considerare semplici elementi decorativi od ornamentali di entità trascurabile”*.

- Va infine ricordato come in alcune pronunce della Cassazione civile (cfr. 1556/2005 cit. e n.17089 del 27 luglio 2006) si sia esclusa la legittimità delle norme edilizie comunali che - come a suo tempo proposto da Codesto Comune con l’adozione del PRG - al fine dell’applicazione delle norme statali sulle distanze assumono una nozione di costruzione dalla quale espungono i corpi aggettanti. Infatti la nozione di costruzione, agli effetti di cui all’art.873 cod. civ. deve essere unica e non può essere derogata, sia pure al limitato fine del computo delle distanze, dalla normativa secondaria, tenuto conto che il rinvio contenuto nella seconda parte del citato art.873 va inteso come limitato alla sola facoltà, da parte dei regolamenti locali, di stabilire una distanza maggiore tra edifici o tra edifici e confine, senza tuttavia la possibilità di derogare anche alla legge statale per quanto concerne la nozione di costruzione. Sempre al riguardo, questa volta con riferimento specifico all’art.9 del DM 1444/1968 (cui corrisponde l’art.61 del RET), è stato affermato quanto segue: *“poiché il balcone, estendendo in superficie e volume l’edificio, costituisce corpo di fabbrica; e poiché il D.M. n. 1444 del 1968, art. 9, stabilisce la distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, un regolamento edilizio che stabilisca un criterio di misurazione della distanza fra 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 m. 10, violando il distacco voluto dalla legge ponte”* (Cass. civ. 17089/2006, cit.).

DETERMINA

I) di assumere le considerazioni svolte in narrativa, quale orientamento interpretativo di carattere generale del Servizio Affari Istituzionali, Generali, Giuridici e Legislativi sulla tematica ricavabile dal quesito in oggetto, in funzione di ausilio e supporto giuridico all'Amministrazione Comunale di SAN LORENZO IN CAMPO;

II) di inviare copia del presente parere al Servizio 4.1 Urbanistica – Pianificazione Territoriale di questa Amministrazione provinciale, nonché, sempre al fine di agevolare il coordinamento dell'azione amministrativa, al Servizio Legislativo ed Affari Istituzionali e al Servizio Urbanistica e Cartografia della Regione Marche, al Comune di SAN LORENZO IN CAMPO, alle Province di ANCONA, ASCOLI PICENO, MACERATA.

III) di inserire altresì il presente parere, al fine di favorire la più ampia diffusione dell'informazione sulle tematiche giuridiche concernenti l'applicazione della normativa urbanistica ed edilizia, nella pagina Web di questo Servizio, nel sito INTERNET dell'amministrazione provinciale, all'indirizzo: [www.Provincia.pu.it/Affari istituzionali, generali e giuridici](http://www.Provincia.pu.it/Affari_istituzionali_generali_e_giuridici)

AP/edf
1451Dire/0803Se001

Dirigente Servizio 0.1
DOTT. PACCHIAROTTI ANDREA