Installazione di vetrate panoramiche: è attività edilizia libera

22 Settembre 2022

Durante la conversione del Decreto Legge 115/2022 cd. “Aiuti bis” il Parlamento ha approvato una norma (art. 33 quater) che, integrando l’art. 6 del Dpr 380/2001 “Testo Unico Edilizia”, include fra gli interventi eseguibili senza alcun titolo abilitativo anche la realizzazione e l’installazione di vetrate panoramiche cd. VEPA.

Le **vetrate** la cui installazione viene semplificata devono avere precise caratteristiche:

- essere **amovibili e totalmente trasparenti**;
- assolvere **funzioni temporanee** di protezione dagli agenti atmosferici, di miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, di riduzione delle dispersioni termiche, di parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche;
- riguardare **balconi** aggettanti dal corpo dell’edificio o **logge** rientranti all’interno dell’edificio.

Le vetrate panoramiche, inoltre, per essere ricondotte all’attività edilizia libera devono rispettare precise condizioni e cioè:

- **non dare vita a spazi stabilmente chiusi** con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria;
- **non comportare il mutamento della destinazione d’uso dell’immobile** anche da superficie accessoria a superficie utile;
- **favorire una naturale micro-aerazione** che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici;
- avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da **ridurre al minimo l’impatto visivo** e l’ingombro apparente e da **non modificare le preesistenti linee architettoniche**.

Si viene così a risolvere un problema interpretativo posto dalla giurisprudenza che in alcuni casi è arrivata anche a sostenere che l’installazione di strutture similari è soggetta a permesso di costruire (da ultimo Consiglio di Stato, sez. VI, 24/01/2022, n. 469).

L’installazione delle VEPA – come previsto dall’art. 6 del TUE – resta comunque soggetta al rispetto delle:

- **prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali**;
- **normative di settore** fra cui quella in tema di vincoli paesaggistici (D.lgs. 42/2004 “Codice dei beni culturali” e Dpr 31/2017 “Regolamento sull’individuazione degli interventi esclusi dall’autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata”). Si evidenzia che l’installazione delle vetrate panoramiche sembra rientrante nella fattispecie dell’Allegato B, punto B.3 del Dpr 31/2017 “realizzazione, modifica o chiusura di balconi o terrazze” e soggetta ad autorizzazione paesaggistica semplificata).

Dovrà inoltre essere verificata la presenza di specifiche **disposizioni nell’ambito del regolamento condominiale**.