

LE VETRATE PANORAMICHE IN EDILIZIA LIBERA

Prime indicazioni operative

Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 01/2023)

(ai sensi dell'articolo 7/III del RUE e del c. 7, art. 4, L.R. n. 15/2013)

1.Premessa

La Legge del 21 settembre 2022 n. 142, pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 221 del 21 settembre 2022, (conversione con modificazioni del Decreto Aiuti bis n. 115/2022), introduce, tra le altre interessanti novità, la possibilità di installare le VEPA o vetrate panoramiche in edilizia libera. Infatti, l'art. 33-quater rubricato *Norme di semplificazione in materia di installazione di vetrate panoramiche amovibili* prevede che all'articolo 6, comma 1, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, tra gli interventi eseguiti senza alcun titolo abilitativo, dopo la lettera b) sia inserita la lettera "b-bis), con il seguente contenuto:

"b-bis): gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed 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"

Perché le VEPA possano rientrare in edilizia libera, devono quindi soddisfare una serie di condizioni, alcune delle quali non sono di facile interpretazione. Definite le VEPA come quell'installazione diretta «ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche», il DI prescrive che queste strutture «devono favorire una naturale microaerazione» ed 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». Non ci si è invece preoccupati in alcun modo di individuare parametri o standard che consentano, da un lato, di poter con esattezza distinguere le VEPA dalle "verande" (che continuano a costituire cubatura) e, dall'altro lato, di poter verificare il rispetto dei requisiti sopra riportati. Tra questi, le maggiori criticità emergono sulla nozione di "microaerazione", ma anche sulle regole sull'impatto estetico-architettonico della vetrata, tema, che sembra far riemergere la questione del rispetto dei Regolamenti condominiali. L'indeterminatezza sembra poi aggravata dalla scelta di ricondurre le VEPA al regime dell'edilizia libera "pura". La valutazione sui vari requisiti così è affidata al privato proprietario, senza che la pratica sia sottoposta al vaglio di un tecnico, come avviene per tutti gli interventi soggetti a Cila. Va sottolineato che il mancato rispetto dei requisiti legittima i Comuni (senza limiti temporali) ad adottare provvedimenti sanzionatori, ove sia accertata la realizzazione di una veranda in luogo di una VEPA. Questo con potenziali ricadute anche sulla fruizione dei bonus fiscali. Poste le incertezze sopra rilevate, lo scopo della presente Disposizione tecnico-organizzativa (DTO), emessa ai sensi dell'articolo 7/III del RUE e del c. 7, art. 4, L.R. n.

15/2013, è quello di fornire alcune indicazioni utili a cercare di chiarire, anche ai non addetti ai lavori, la portata e le problematiche della nuova normativa.

2. Caratteristiche della VEPA

In base a quanto previsto dal nuovo articolo 6 del dpr n. 380/2001, è consentita l'installazione delle vetrate panoramiche senza alcun titolo abilitativo qualora abbiano le seguenti 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 come definite nel Regolamento Edilizio Tipo (Allegato A, definizioni n. 35 e n. 37) ovvero:
 - balcone – Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni;
 - loggia – Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
- 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.

3. Definizione di balcone e di loggia

Secondo il Regolamento Edilizio - Tipo, (adottato a seguito dell'intesa del 20 ottobre 2016 tra Governo, Regioni e Comuni e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 268 del 16 novembre 2016), come richiamato dall'art. 6 lettera b-bis) D.P.R. n. 380/2001, il balcone è l'*"elemento edilizio praticabile ed aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni"* mentre la loggia è l'*"elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni"*.

Alla luce di quanto espresso, si può ritenere che possano rientrare nella definizione di balcone sia gli elementi in aggetto praticabili aventi una copertura, sia quelli scoperti per i quali sarà però necessario verificare caso per caso l'ammissibilità delle soluzioni tecniche delle vetrate anche per la copertura orizzontale. Stando al dato letterale, infine, sembra chiari che i tamponamenti di terrazze, tettoie e portici posti al piano terra degli edifici non possono considerarsi liberalizzati.

4. Destinazione d'uso

Il richiamo a "vani interni domestici" non deve intendersi limitativo per l'installazione delle vetrate panoramiche alle sole unità a destinazione abitativa; la norma, infatti, non contiene limitazioni specifiche in merito alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare, purché non comportino il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile da superficie accessoria a superficie utile.

5. Ulteriori limitazioni

L'installazione delle VEPA deve inoltre:

- rispettare le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali;
- osservare le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, in materia antisismica, di sicurezza, antincendio, igienicosanitaria, di efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché quelle in materia di vincoli culturali e paesaggistici specificamente previste dal Dlgs 42/2004;
- verificare la presenza di specifiche disposizioni nell'ambito del regolamento condominiale.

6. Le prescrizioni dei piani urbanistici

La nuova norma (articolo 6 del testo unico in edilizia) dispone espressamente il rispetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali: prima dell'installazione delle VEPA sarà necessario, quindi, verificare l'eventuale presenza di specifiche norme che possano limitare o vietare gli interventi sui prospetti degli edifici.

7. Rapporto con il DPR 31/2017 in tema di autorizzazione paesaggistica semplificata

La liberalizzazione dell'installazione delle vetrate pone il dubbio circa l'eventuale presenza di vincoli culturali e paesaggistici sull'immobile interessato (Dlgs n. 42/2004). In riferimento alla disciplina paesaggistica, infatti, il DPR 31/2017 ha individuato una serie di opere escluse dall'autorizzazione perché considerate prive di rilevanza paesaggistica (Allegato A), nonché una serie di opere soggette ad autorizzazione paesaggistica semplificata perché di minore entità e impatto sul paesaggio (Allegato B). L'installazione delle vetrate panoramiche non è menzionata espressamente fra le opere escluse dall'autorizzazione paesaggistica, ma l'installazione delle vetrate panoramiche dovrebbe rientrare nella fattispecie dell'Allegato B, punto B.3 del DPR 31/2017, quale *“realizzazione, modifica o chiusura di balconi o terrazze”* ed essere quindi soggetta ad **autorizzazione paesaggistica semplificata**.

8. Rapporto con le prescrizioni dei regolamenti condominiali

Ulteriori limiti e condizioni circa l'installazione delle VEPA potrebbero arrivare dai regolamenti condominiali, per cui occorrerà verificare che detti regolamenti non contengano “prescrizioni chiaramente individuate” circa le limitazioni alle modifiche del prospetto dell'edificio (*si evidenzia che in alcuni regolamenti sono previste, ad esempio, indicazioni anche per il montaggio delle tende da sole oppure per la forma e il colore delle grate di sicurezza*). In assenza di prescrizioni specifiche e trattandosi di interventi che di per sé non sono lesivi del decoro architettonico, non è necessaria una specifica autorizzazione, anche se sarebbe buona norma avvertire l'amministratore di condominio e, tramite lui, gli altri condòmini prima di procedere, per dare modo a chi ha contestazioni di esprimersi preventivamente. Così, anche se formalmente non si tratta di un'autorizzazione, diventerà più difficile contestare a posteriori l'esecuzione un intervento sul quale non è stato obiettato nulla.

9. Certificazione dei requisiti di efficientamento e di miglioramento delle prestazioni acustiche

Trattandosi di attività non soggetta ad alcun onere di comunicazione non è necessaria alcuna certificazione che attesti l'efficacia dei tamponamenti in termini di efficientamento energetico e miglioramento acustico. Il tamponamento potrà essere poi anche solo parziale coinvolgendo solo parte dei balconi/logge. Va da sé che gli ambienti, il vano retrostante e il balcone/loggia tamponati, dovranno rimanere due spazi separati senza modificare gli usi originari. Dovranno essere pertanto mantenuti gli infissi che separano gli ambienti, così come non potranno essere installati nei nuovi spazi tamponati impianti di raffrescamento/riscaldamento.

10. Materiale utilizzato

Per quanto riguarda la tipologia di materiale utilizzabile per i tamponamenti in commento il legislatore ha chiaramente previsto che può essere utilizzato solo vetro trasparente, installato su profili di minimo impatto, tali da ridurre l'impatto visivo, l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche dell'edificio. E' pertanto escluso che possa qualificarsi quale attività di edilizia libera l'uso di pvc o di altri materiali.

Castel San Giovanni, sabato 30 dicembre 2023


IL RESPONSABILE SETTORE IV
Arch. Gianluca Bergonzi