Circolare n°414/C/2022: Vetrate panoramiche: ok all’installazione sui balconi senza autorizzazione.

27 Settembre 2022

Informiamo le Imprese aderenti che con la legge 142/2022 di conversione del Decreto Legge 115/2022 cd. “Aiuti bis” è stata inserita una norma (art. 33-quater) che include fra gli interventi eseguibili senza alcun titolo abilitativo anche la realizzazione e l’installazione di vetrate panoramiche cd. VEPA. La norma – *in vigore dal 22 settembre 2022* – integra l’art. 6 del DPR 380/2001 “***Testo Unico Edilizia***” in tema di attività edilizia libera.

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 stabilmentechiusi** 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*"). Al riguardo si evidenzia che l'installazione delle vetrate panoramiche sembra rientrare nella fattispecie dell'Allegato B, punto B.3 del DPR 31/2017 "*realizzazione, modifica o chiusura di balconi o terrazze*" e quindi soggetta ad autorizzazione paesaggistica semplificata.

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

Allegati

Circolare_n°414_C_2022
Apri
20220921_221_(1)
Apri