

## Norme di semplificazione in materia di installazione di vetrate panoramiche amovibili

Con la conversione in legge (L. n. 142 del 21 settembre 2022) del D.L. n. 115/2022 (decreto aiuti bis) è stato inserito all'articolo 6 (attività edilizia libera) del D.P.R n. 380/01, al comma 1) dopo la lettera b) il comma b-bis relativo all'**installazione di vetrate panoramiche amovibili cosiddette VEPA**.  
In data 29.5.2024 con D.L. 69 (decreto salva casa) il comma b-bis è stato così modificato:

**“b-bis”** *Norme di semplificazione in materia di installazione di vetrate panoramiche amovibili 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 o di porticati 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”.*

Si sottolinea che il nuovo articolo, riguardante la realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti cosiddette “VEPA”, seppur sottoposto a regime di “attività libera” deve essere applicato, ai sensi dell'art. 6, comma 1) del D.P.R. 380/01, esclusivamente nel rispetto delle prescrizioni di PUC, Regolamento edilizio comunale e delle normative in materia dei Vincoli del Codice Beni culturali e Paesaggio D.Lgs. 42/2004.

Al fine di chiarire l'eventuale applicazione della nuova tipologia di intervento, schematicamente si precisa che le VEPA:  
devono:

- essere “amovibili” ossia non fisse, ma facilmente rimovibili, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, realizzate con vetrate scorrevoli su binari, a “soffietto”, sganciabili, etc.;
- essere “totalmente trasparenti” ossia senza l'utilizzo di vetri satinati o opachi e senza utilizzo di montanti metallici;
- 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;
- 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;
- in linea con eventuali prescrizioni dei Regolamenti condominiali.

possono essere installate su:

- “logge” o “porticati” rientranti all'interno dell'edificio ad uso residenziale;
- “balconi” aggettanti-dal corpo dell'edificio ad uso residenziale.

Restano quindi escluse le installazioni su lastrici solari, terrazzi, pergole, gazebo.

non possono:

- configurare spazio stabilmente chiuso comportante variazione di volumetria e di superficie delle unità immobiliari/edifici (riferiti alle definizioni del R.E.T.);
- configurare mutamento destinazione d'uso dell'immobile, anche da superficie accessoria a superficie utile (deve essere mantenuto l'uso accessorio della loggia o balcone o del porticato dove se ne prevede l'installazione).

Si evidenzia come la modifica del DPR 380/2001 con l'introduzione del punto b-bis del comma 1 all'articolo 6 abbia liberalizzato l'installazione delle vetrate panoramiche sotto il profilo edilizio, ma non abbia espressamente previsto una esenzione specifica in presenza di vincoli culturali e paesaggistici sull'immobile interessato (D.lgs. 42/2004).

Ciò comporta che in oggi, atteso che l'installazione delle vetrate panoramiche non è menzionata espressamente fra le opere escluse dall'autorizzazione paesaggistica di cui all'Allegato A al DPR 31/2017, l'installazione dei suddetti manufatti in area paesaggisticamente vincolata sia da ricondurre al punto B.3 dell'Allegato D al medesimo DPR (*“realizzazione, modifica o chiusura di balconi o terrazze”*) e pertanto soggetta ad autorizzazione paesaggistica semplificata.