

Norme di semplificazione in materia di installazione di vetrate panoramiche amovibili

*come modificate dalla L. n. 105 del 24 luglio 2024
(conversione in legge del D.L. n. 69/2024 (Decreto Salva Casa)*

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”** *Norme di semplificazione in materia di installazione di vetrate panoramiche amovibili.*

Con la conversione in legge (L. n. 105 del 24 luglio 2024) del D.L. n. 69/2024 (decreto salva casa) è stato modificato il testo del comma 1 lettera “b-bis” dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/01, che è ora il seguente:

“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, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche, 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 in edifici ad uso residenziale su:

- **“logge”** rientranti sul prospetto dell'edificio;
- **“balconi”** aggettanti sul prospetto dell'edificio;
- **“porticati”** ad eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche.

Restano quindi escluse le installazioni su lastrici solari, terrazzi, pergole, gazebo e porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche.

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 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 B al medesimo DPR ("*realizzazione, modifica o chiusura di balconi o terrazze*") e pertanto soggetta ad autorizzazione paesaggistica semplificata.