

**Decreto Legge 115/2022
come convertito dalla
Legge 142/2022**

**Semplificazioni per
l'installazione
di vetrate panoramiche cd.
VEPA**

28 settembre 2022

L'art. 33 quater del Decreto Legge 115/2022 come modificato dalla Legge 142/2022

La Legge 142/2022 di conversione del Decreto Legge 115/2022 ha introdotto una norma (**articolo 33 quater**) che liberalizza sotto il profilo edilizio l'installazione delle **vetrate panoramiche cd. VEPA su balconi e logge**.

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**, consentendo così di eseguire senza alcun titolo abilitativo le vetrate panoramiche aventi le caratteristiche indicate e cioè:

- 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. Al riguardo si ricorda che il **Regolamento Edilizio Tipo** definisce il balcone come "*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*" e la loggia come "*Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni*" (Allegato A, definizioni n. 35 e n. 37). Pertanto, dovrebbero rientrare nella definizione di balcone sia gli elementi in aggetto praticabili aventi una copertura, sia quelli scoperti. Con riferimento a questi ultimi sarà necessario verificare l'esistenza di eventuali soluzioni di vetrate anche per la copertura orizzontale.

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. Il richiamo al carattere domestico dei vani interni non deve intendersi come limitativo dell'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;

- 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**. Quest'ultima condizione sembrerebbe richiamare il concetto di **aspetto architettonico** dell'edificio che la giurisprudenza, differenziandolo da quello di **decoro architettonico**, ha definito come *"lo stile del fabbricato impresso dal progettista"*. L'aspetto architettonico prescinde dal pregio estetico dell'edificio, assumendo rilievo in presenza di interventi successivi che non devono recare *"una rilevante disarmonia al complesso preesistente, sì da pregiudicarne l'originaria fisionomia e alterarne le linee impresse originariamente"* (Cassazione civile, sez. VI, 08/04/2022, n.11502; Cassazione civile, sez. II, 01/12/2021, n.37732; Cassazione civile, sez. II, 22/10/2021, n. 29584).

A seguito della liberalizzazione di tali interventi 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'art. 33-quater non ha integrato anche l'Allegato A del D.lgs. 222/2016 cd "Scia 2" e il Glossario dell'edilizia libera (DM 2 marzo 2018), ma si ritiene che tali elenchi continuino comunque a valere in maniera coordinata con la nuova norma sulle vetrate panoramiche, in attesa del loro aggiornamento.

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

- **prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali;**

- **normative di settore** aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, in materia antisismica, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitaria, di efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché quelle in materia di vincoli culturali e paesaggistici (D.lgs. 42/2004).

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

Rapporto con le prescrizioni dei piani urbanistici

L'art. 6 del Dpr 380/2001 impone dunque il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e pertanto, prima dell'installazione delle VEPA, sarà

necessario verificare l'eventuale presenza di norme locali che possano limitare o vietare tali strutture o comunque in generale gli interventi sui prospetti degli edifici.

Tale verifica dovrebbe riguardare anche i regolamenti edilizi che sono gli atti che regolano a livello locale l'attività edilizia (*cfr. l'Allegato 1 del Regolamento edilizio tipo che fra gli argomenti dei regolamenti comunali elenca anche "facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio" e "elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali"*), sebbene rientrino fra le fonti secondarie del diritto subordinate a quelle primarie (e cioè alle leggi e agli atti assimilati come i decreti legge) e, quindi, dovrebbero considerarsi superabili in caso di contrasto con una norma statale come quelle previste nell'ambito del Testo Unico Edilizia.

Rapporto con il Dpr 31/2017

L'art. 33-quater ha liberalizzato l'installazione delle vetrate panoramiche sotto il profilo edilizio, ma non ha espressamente previsto una esenzione specifica in presenza di vincoli culturali e paesaggistici sull'immobile interessato (D.lgs. 42/2004).

Con particolare riferimento alla disciplina paesaggistica, si ricorda che il Dpr 31/2017 ha riformato la materia individuando 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, sebbene sono presenti nell'allegato A diversi tipi di interventi ai quali questo intervento potrebbe essere ricondotto.

Si richiama al riguardo la **voce A.2** relativa agli interventi sui prospetti degli edifici (*purché nel rispetto di specifiche condizioni e ad esclusione di alcune tipologie di immobili vincolati come ad esempio quelli ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. a), b) del D.lgs. 42/2004*), così come la **voce A.12** che esclude dall'autorizzazione paesaggistica *"l'installazione di serre ad uso domestico con superficie non superiore a 20 mq"* e la **voce A.17** che esclude le *"installazioni esterne poste a corredo di attività economiche... attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, costituite da elementi facilmente amovibili quali tende, pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o strutture stabilmente ancorate al suolo"*. Appare opportuno

richiamare anche la **voce A.22** che esenta invece l'installazione di tende parasole su terrazze, prospetti o in spazi pertinenziali ad uso privato.

In attesa di un chiarimento su questo aspetto (*che potrebbe arrivare nell'ambito della revisione del Dpr 31/2017 prevista dall'art. 26 della Legge 118/2022 cd. "Legge annuale per il mercato e la concorrenza 2021"*) l'installazione delle vetrate panoramiche potrebbe rientrare nella fattispecie dell'Allegato B, punto B.3 del Dpr 31/2017 "realizzazione, modifica o chiusura di balconi o terrazze" ed essere soggetta ad autorizzazione paesaggistica semplificata.

Rapporto con le prescrizioni dei regolamenti condominiali

Precisi limiti o condizioni all'installazione delle VEPA potrebbero infine derivare dai **regolamenti condominiali**.

Fatti salvi quelli di più recente adozione che potrebbero contenere indicazioni specifiche sulle vetrate panoramiche, occorre verificare, in generale, se il regolamento condominiale preveda particolari limitazioni alla possibilità per i condomini di alterare in qualche modo il 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*). Tuttavia, come ha rilevato la giurisprudenza, deve trattarsi di prescrizioni chiaramente individuate. Infatti, *"In tema di condominio, i divieti ed i limiti di uso e destinazione delle cose di proprietà individuale possono essere previsti nel regolamento sia mediante elencazione delle attività vietate, sia attraverso un riferimento ai pregiudizi che si intendono evitare. In ogni caso, tuttavia, è necessario che tali limiti risultino da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, ossia non suscettibile di dar luogo a incertezze (nel caso di specie il giudice ha ritenuto che la previsione del divieto di eseguire interventi su balconi e terrazzi di proprietà esclusiva che potessero nuocere all'estetica dell'edificio o risultare molesti ai vicini contenuta in un regolamento condominiale non fosse idonea a soddisfare il requisito di sufficiente specificità)"* (Corte appello Genova, sez. II, 28/01/2022, n.93).

In assenza di prescrizioni specifiche e trattandosi di interventi che di per sé non sono lesivi del decoro architettonico, non si ritiene applicabile l'articolo 1122 c.c. che prevede che debba essere data preventiva informazione all'amministratore di condominio. Ciò non toglie che per evitare eventuali contestazioni la comunicazione possa essere ugualmente inviata ma senza che sia necessaria al riguardo una specifica autorizzazione.

Regioni a statuto speciale e Province autonome

L'art. 42-septies del Decreto Legge 115/2022 regola espressamente il rapporto con le Regioni a statuto speciale e le Province autonome prevedendo che stabilisce che *“Le disposizioni del presente decreto si applicano nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e di Bolzano compatibilmente con i rispettivi statuti e con le relative norme di attuazione”*.

Per effetto di questa disposizione si riterrebbe che l'applicazione dell'art. 33-quater sia immediata e non necessiti di apposito recepimento da parte delle Regioni a statuto speciale e delle Province autonome.

Occorre comunque verificare la presenza di eventuali norme regionali che, in attuazione dello statuto, abbiano disciplinato in modo puntuale e diverso il rapporto con la normativa edilizia statale (*ad esempio l'art. 3 della LR Sicilia 16/2016 che recepisce con modifiche l'art. 6 del Testo Unico Edilizia e pertanto richiede uno specifico recepimento delle novità a livello statale che impattano su questo articolo*).