

**INSTALLAZIONE DELLE VETRATE PANORAMICHE AMOVIBILI (VEPA)  
NOTA INFORMATIVA**

Come noto dall'entrata in vigore della Legge 142/2022, (22/9/2022), legge di conversione del Decreto Legge 115/2022 c.d. Aiuti-Bis, è stata introdotta una modifica alla normativa edilizia nazionale (art. 6 D.P.R. 380/2001 – Testo unico in materia edilizia) che ha incluso tra le opere qualificate di edilizia libera anche gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette **VEPA**.

Al fine di chiarire l'eventuale applicazione della nuova tipologia di intervento, su tutto il territorio facente parte dell'Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana, si precisa che le VEPA non sono le classiche verande e che, come precisato nella norma:

- a) 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.;
- b) Devono assolvere a 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;
- c) Devono essere “totalmente trasparenti” ossia senza l'utilizzo di superfici satinata o opache e senza utilizzo di montanti metallici;
- d) Devono favorire una naturale micro-aerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni collegati con la loggia o il balcone;
- e) Possono essere installate solo su “logge” rientranti sul prospetto dell'edificio o su “balconi” aggettanti sul prospetto dello stesso (leggasi di seguito le definizioni di cui al D.P.G.R. 39/R/2018);
- f) Non possono essere installate su porticati, lastrici solari, terrazzi, pergolati, gazebo ecc.;
- g) Non possono dare vita a spazi stabilmente chiusi, con conseguente variazione di volumi e di superfici;
- h) Non possono mutare l'utilizzo degli spazi su cui vengono installate che devono mantenere l'uso di loggia o balcone, per cui non possono essere eliminati i muri esterni dell'edificio che separano la loggia o il balcone dagli spazi interni;
- i) Avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e da non modificare le preesistenti linee architettoniche, riconducibili all'aspetto architettonico, che la giurisprudenza 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, si da pregiudicarne l'originaria fisionomia e alterarne le linee impresse originariamente*” (Cassazione civile, sez. VI, 08/4/2022, n. 11502; Cassazione civile, sez. II, 01/12/2021, n. 37732, Cassazione civile, sez. II, 22/10/2021 n. 29584)

Anche se l'installazione di VEPA è qualificata edilizia libera è necessario preventivamente verificare il rispetto delle disposizioni dello Strumento di Pianificazione Urbanistica Comunale, del Regolamento Edilizio Comunale, delle disposizioni di cui al Codice dei Beni culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004), di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e di eventuali prescrizioni dei regolamenti condominiali.

In caso di immobile sottoposto a vincolo (monumentale o paesaggistico) l'installazione è subordinata al preventivo rilascio delle pertinenti autorizzazioni.

Preso atto dei margini interpretativi che la nuova norma introduce, per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, si consiglia, prima di procedere ad un eventuale installazione, di confrontarsi con lo Sportello Unico dell'Edilizia.

**Definizioni:**

**Loggia:** “Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte lungo il perimetro esterno dell'edificio o verso spazi pertinenziali interni, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni”.

**Balcone:** “Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto rispetto al filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni”.