

Vetrare panoramiche amovibili (VEPA) e Testo Unico Edilizia: con loggia aggettante ci vuole il permesso di costruire

Tar Lazio: un manufatto costituito da una vetrata ripiegabile posizionata sopra la ringhiera e fino al soffitto di una loggia esterna rispetto all'abitazione non è una VePA assentibile in edilizia libera, ma un'opera che aumenta la superficie lorda e che quindi richiede il permesso di costruire.

[Matteo Peppucci](#) – 17.10.2023

Abbiamo trattato di recente, su Ingenio, i [requisiti e i possibili effetti sul risparmio energetico delle vetrate panoramiche amovibili \(VePA\)](#), che, come ben sappiamo, sono **assentibili in edilizia libera**, a determinate condizioni, in virtù delle modifiche apportate al Testo Unico Edilizia (introduzione dell'[art.6 comma 1 lett.b-bis](#)) dalla [legge 142/2022, di conversione del DL 115/2022 \(Aiuti Bis\)](#).

VePA: requisiti e possibili effetti sul risparmio energetico

Le Vetrare Panoramiche Amovibili (VePA) rappresentano una soluzione molto interessante, sia dal punto di vista della qualità architettonica che dal punto di vista energetico. Vediamo insieme quali sono le caratteristiche di questa tecnologia e quali sono i benefici che sono in grado di apportare.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Permesso di costruire per la VePA?

Può però capitare che, per un'opera simile alla [VePA](#), ma che non presenta tutti i requisiti della stessa, serva il permesso di costruire?

Sì, come chiarito il Tar Lazio nella sentenza 15129/2023 dello scorso 12 ottobre, relativo ad una controversia inerente **l'installazione di una tenda a vetri su una loggia**.

Il comune, in tal senso, propendeva per l'assoggettamento dell'opera ad altra procedura abilitativa edilizia (permesso di costruire) e diffidava la ricorrente dall'eseguire l'opera stessa.

L'opera edilizia del contendere non è una VePA

Il problema è presto risolto: questa opera consiste nella *“posa in opera di una tenda a vetri costituita da pannelli senza profili metallici verticali ripiegabili a pacchetto lateralmente fino a completa scomparsa e limitatamente alla sola metà superiore del balcone dell'appartamento, mentre la metà inferiore, delimitata da una ringhiera, resterà perennemente e completamente aperta”*.

Si può considerare, quindi, alla stregua di una vetrata panoramica amovibile?

Secondo il TAR no, perché il manufatto è costituito da una **vetrata ripiegabile posizionata sopra la ringhiera e fino al soffitto di una loggia esterna rispetto all'abitazione dei ricorrenti**.

Il materiale utilizzato (vetri), le non irrilevanti dimensioni del manufatto, la sua collocazione con altezza che arriva al soffitto e il posizionamento sulla facciata di una loggia già chiusa su tre lati costituiscono tutti elementi che inducono a **ritenere l'opera astrattamente idonea a delimitare uno spazio suscettibile di una destinazione diversa da quella attuale di superficie accessoria** e, precisamente, di una **superficie utile lorda con conseguente aumento di volumetria**.

Né, in contrario, assumono significativa rilevanza la prospettata apertura della ringhiera sottostante (che, comunque, già di per sé delimita uno spazio caratterizzato da autonomia rispetto all'esterno ed è, pertanto, idonea a completare più che ad impedire l'effetto di chiusura generato dalla vetrata) e l'assenza di supporti fissi che, comunque, non preclude al manufatto di delimitare in maniera stabile e duratura la parte superiore della ringhiera chiudendo la relativa volumetria fino al soffitto.

Insomma, la valutazione del comune circa l'idoneità dell'opera a comportare un aumento di volumetria con conseguente necessità che la stessa, quale ristrutturazione edilizia pesante, debba essere assentita con permesso di costruire o scia sostitutiva ai sensi dell'[art. 10 comma 1 lettera c\)](#) dpr 380/2001, è corretta.

Decreto Aiuti Bis: l'installazione di vetrate panoramiche amovibili rientra nell'edilizia libera

L'articolo 33-quater del DL 115/2022, poi convertito in legge 142/2022, ha modificato il comma 1 dell'art. 6 del Testo unico Edilizia, ricomprendendo tra le attività di edilizia libera - cioè eseguite senza alcun titolo abilitativo - anche l'installazione di vetrate panoramiche amovibili.

[Il riepilogo su Ingenio!](#)

VePA: la loggia deve rientrare nell'edificio. Se è aggettante, scatta la maggior volumetria

Ovviamente, i ricorrenti 'tirano in ballo' la legge 142/2022 che, innovando il testo dell'[art. 6 del dpr 380/2001](#) con l'introduzione della lettera b-bis), ha **ricompreso nell'attività edilizia libera l'installazione delle vetrate panoramiche amovibili (c.d. VePA).**

La disposizione si applica infatti **alle sole vetrate installate su "balconi aggettanti dal corpo dell'edificio" e su "logge rientranti all'interno dell'edificio"**, presupposto che nella fattispecie non ricorre.

Secondo il regolamento edilizio - tipo, richiamato proprio dall'[art. 6 lettera b-bis\) dpr 380/2001](#), il balcone è l'"*elemento edilizio praticabile ed aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni*" mentre la loggia è l'"*elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni*".

Nella fattispecie l'area dei ricorrenti non è qualificabile come balcone perché è aperta su un solo lato ed è, piuttosto, una loggia (per altro, tale è la definizione presente negli stessi atti introduttivi dei due giudizi) aggettante all'esterno e non già "*rientrante all'interno dell'edificio*" come richiesto dall'[art. 6 lettera b-bis dpr 380/2001](#) per la liberalizzazione il che è spiegabile con il **maggiore impatto che caratterizza una VePA realizzata su una loggia aggettante rispetto ad una loggia interna.**

A questo si somma che, in ogni caso, proprio l'**idoneità della vetrata ad individuare una volumetria suscettibile di un'utilizzazione diversa da quella legittimamente assentita preclude l'applicabilità della liberalizzazione** operata dall'[art. 6 lettera b-bis dpr 380/2001](#), come espressamente previsto dalla disposizione in esame (per un'ipotesi di installazione di una "*una tenda a pannelli di vetro senza alcuna fissità, amovibile*" per cui è stata esclusa la configurabilità di una vepa e ritenuta la necessità del permesso di costruire TAR Liguria n. 956/22 confermata da Consiglio Stato n. 5567/23).

Pertanto, in questo caso non solo non si poteva rientrare nell'edilizia libera, ma non sarebbe stata sufficiente nemmeno la SCIA presentata dal ricorrente. Serviva il permesso di costruire.

Leggi anche

[VePA: requisiti e possibili effetti sul risparmio energetico](#)

[Vetrate panoramiche amovibili \(VEPA\): tutto chiaro?](#)

[Vetrate panoramiche amovibili \(VEPA\) attività edilizia libera: dossier ANCE con caratteristiche e requisiti](#)