

VePA sul balcone: in zona vincolata serve comunque la SCIA

Se l'immobile è sottoposto a vincolo, la realizzazione di una VePA (vetrata panoramica amovibile) richiede sempre almeno la presentazione di una SCIA o altra comunicazione edilizia preventiva, accompagnata dal nulla osta dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

di [Matteo Peppucci](#) – 28.05.2025

Per installare una [vetrata panoramica amovibile \(VePA\)](#) su un balcone ma in **zona vincolata**, si può procedere liberamente oppure è necessario un titolo abilitativo?

La VePA del contendere

La domanda è interessante, e a rispondere questa volta è il Tar Lazio con la sentenza 9579/2025 del 19 maggio, relativa all'installazione, da parte della proprietaria di un appartamento, di una [vetrata panoramica amovibile](#) (VePA) su un **balcone aggettante**, effettuata senza alcun titolo abilitativo.

Il Comune aveva ordinato la demolizione dell'opera, qualificandola come **abuso edilizio realizzato in assenza di titolo abilitativo**, anche in considerazione dei vincoli paesaggistici e archeologici gravanti sull'area.

Tesi della ricorrente: edilizia libera

La proprietaria sosteneva che l'intervento rientrasse nell'edilizia libera ai sensi dell'[art. 6, comma 1, lett. b-bis\), del DPR 380/2001](#), come modificato dalla legge 142/2022, in quanto:

- la VePA è amovibile, totalmente trasparente e non determina aumento di volume né cambio di destinazione d'uso;
- non crea uno spazio stabilmente chiuso;
- risponde ai requisiti tecnici previsti dalla normativa (microaerazione, ridotto impatto visivo, assenza di modifiche alle linee architettoniche).

E i vincoli? Per il ricorrente sono privi di rilevanza

Né in senso contrario, sostiene ancora la ricorrente, potrebbe deporre la sussistenza - sull'area su cui sorge il condominio ove ha sede l'appartamento di proprietà della ricorrente - dei **vincoli paesaggistici ed archeologici** di cui sopra i quali, per le ragioni sopra sostenute, oltre a non costituire elementi posti alla base della motivazione del provvedimento impugnato, comunque sarebbero **privi di irrilevanza nella fattispecie** siccome [l'art. 6, comma 1, lett. b-bis\) del dpr 380/2001 non prevederebbe in alcun modo che la presenza di taluni vincoli ex D.Lgs. 42/2004 precluda in radice l'applicabilità del regime "liberalizzato"](#) ovvero muti la qualificazione giuridica dell'intervento, e ciò, al netto della eventuale necessità di munirsi, ove occorrente, dei presupposti (ovvero a sanatoria) atti di assenso "vincolistico".

La valutazione del TAR e le regole sui titoli abilitativi

Il TAR respinge il ricorso in quanto non può condividersi l'assunto, sostenuto da parte ricorrente, secondo cui l'art. 6, comma 1, lett. b-bis), del dpr 380/2001 sarebbe formulato *"in maniera neutra rispetto alla eventuale presenza di vincoli"*.

Al contrario la disposizione in parola, siccome inserita nel corpo dell'art. 6 del dpr cit., condivide con il resto dell'articolo la premessa del medesimo, a tenore della quale gli interventi di cui all'elenco contenuto nella disposizione in parola (tra cui anche quelli enunciati dal comma 1, lett. b-bis), sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo *"Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42"*.

VePA sul balcone in zona vincolata: serve almeno la SCIA

In definitiva:

- **anche quando la VePA sia riconducibile tra gli interventi di edilizia libera**, ciò vale solo in assenza di vincoli di tutela (paesaggistici, ambientali, archeologici) sull'area;
- **se l'immobile è sottoposto a vincolo**, la realizzazione di una VePA **richiede sempre almeno la presentazione di una SCIA** o altra comunicazione edilizia preventiva, **accompagnata dal nulla osta** dell'autorità preposta alla tutela del vincolo (in particolare autorizzazione paesaggistica o archeologica);
- la normativa sull'edilizia libera non esclude il rispetto delle discipline di settore: va sempre rispettato il Codice dei beni culturali e del paesaggio (d.lgs. 42/2004).

Quindi, la realizzazione di vetrate panoramiche amovibili (VePA) sui balconi può rientrare nell'edilizia libera solo in assenza di vincoli paesaggistici o ambientali. **In presenza di tali vincoli è sempre necessario presentare almeno la SCIA e ottenere l'assenso delle autorità preposte (autorizzazione paesaggistica)**: in caso contrario, il Comune è legittimato a ordinare la demolizione dell'opera.

Le regole per le VePA in zone vincolate e non

Possiamo quindi dedurre, dal disposto di questa sentenza, che:

- **in aree senza vincoli**: le VePA che rispettano i requisiti di legge possono essere installate senza titolo abilitativo, come interventi di edilizia libera;
- **in aree con vincoli (paesaggistici, archeologici, ecc.)**: le VePA **non sono realizzabili in edilizia libera**; occorre almeno una SCIA e, comunque, il previo rilascio delle autorizzazioni vincolistiche da parte dell'ente competente (Soprintendenza);
- la mancata presentazione di SCIA e delle autorizzazioni comporta la **legittimità dell'ordine di demolizione**, a prescindere dalla tipologia di intervento.

Leggi anche

[Salva Casa, l'edilizia libera è lanciata: ok alle VePA su logge e porticati](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*