

# VEPA sul terrazzo tipo pergotenda: le vetrate impacchettabili rientrano nell'edilizia libera

*Le VEPA (vetrate panoramiche amovibili) costituiscono edilizia libera quando mantengono precaria la delimitazione dello spazio esterno, rendendolo più fruibile senza trasformarlo in ambiente interno. L'assenza di stabilità, termoisolamento e impianti è determinante per 'evitare' il permesso di costruire.*

di [Matteo Peppucci](#) – 04.02.2026

Quando le [VEPA \(vetrate panoramiche amovibili\)](#) sono **legittimamente assimilabili a una pergotenda** e quindi installabili, sul terrazzo, senza l'obbligo di richiedere il permesso di costruire. In altre parole: quando si rientra nell'edilizia libera?

Pergotende e VEPA riempiono le pagine della giustizia amministrativa perché non bisogna fermarsi ad una lettura superficiale di queste opere ma verificare se effettivamente i criteri che le [inseriranno 'dentro' l'art.6 del dpr 380/2001 \(edilizia libera\)](#) sono soddisfatti.

Questo succede nel caso della sentenza 628/2026 del Consiglio di Stato, che ha annullato l'ordinanza di demolizione di alcune vetrate panoramiche amovibili installate su un terrazzo, **riconoscendo la loro natura di pergotenda realizzabile in edilizia libera anche prima del DL 115/2022.**

Le caratteristiche determinanti sono: **pannelli retraibili, assenza di stabilità della chiusura, mancanza di termoisolamento e impianti di riscaldamento.** Lo spazio esterno mantiene la sua funzione originaria senza trasformarsi in ambiente chiuso.

## Il caso: le VEPA del contendere

Tutto parte quando il comune ingiunge la demolizione per alcune opere realizzate in assenza di titoli concessori, con particolare riferimento alla **chiusura della veranda** al primo piano di un fabbricato.

La ricorrente impugnava l'ordinanza al fine di ottenerne l'annullamento sulla base, tra l'altro, delle seguenti censure:

- a) Natura di **tendaggio removibile** e non di struttura portante dell'intervento;
- b) **Attività rientrante nell'edilizia libera**, priva della necessità di permesso di costruire.

L'amministrazione comunale appellata, nel chiedere il rigetto del gravame, faceva presente che **la normativa che ha fatto rientrare nella nozione di edilizia libera i vetri panoramici (c.d. VEPA) è entrata in vigore solo successivamente alla ordinanza di demolizione qui impugnata.**

Il Consiglio di Stato qualifica le opere: si tratta di un **terrazzo di una abitazione dove sono state collocate, ai tre lati, vetrate impacchettabili c.d. VEPA (vetrate panoramiche) ossia prive di infissi.**

## Le caratteristiche tecniche delle VEPA

Le vetrate in questione presentano caratteristiche specifiche: **pannelli in vetro con spessore tra 5 e 10 mm, completamente retraibili e richiudibili a pacchetto**, agganciati a sottili binari superiori e inferiori lungo cui scorrono sovrapponendosi.

In posizione aperta i pannelli non sono completamente congiunti, lasciando spazi attraverso cui passa l'aria. Non esistono strutture portanti né modifiche di sagoma o prospetto dell'edificio.

## VEPA in edilizia libera: ecco quando

Secondo Palazzo Spada **queste VEPA rientrano nella nozione di pergotenda, opera già ricompresa nell'edilizia libera prima del DL 115/2022.**

Le pergotende rientrano nell'edilizia libera quando valorizzano la fruizione degli spazi esterni fornendo riparo temporaneo da sole, pioggia, vento e umidità, senza creare un ambiente assimilabile a quello interno. Manca la necessaria stabilità, l'idonea coibentazione termica e l'adeguato isolamento.

Più in particolare, con riguardo ad ipotesi ante DL 115/2022, che ha incluso espressamente le VEPA tra le opere di edilizia libera, è stato affermato comunque che **per lo spessore dei vetri, il facile smontaggio e l'assenza di termoisolamento tale spazio esterno non viene trasformato** "in un ambiente stanziale chiuso e stabile", ma deve **qualificarsi alla stregua di "pergotenda", struttura questa già annoverata tra le opere di edilizia libera** ai sensi dell'[art. 6 del DPR n. 380 del 2001](#) e del relativo "Glossario" delle opere realizzabili in regime di edilizia libera ai sensi del DM 2 marzo 2018 (così Cons. Stato, sez. II, 7 luglio 2025, n. 5828).

### **I criteri distintivi per l'edilizia libera**

Le vetrate mantengono, quindi, la qualifica di edilizia libera se presentano:

- spessore dei vetri inferiore a quello normale;
- facile smontabilità;
- assenza di capacità di termoisolamento;
- mancanza di impianti di riscaldamento o areazione collegati all'appartamento.

La giurisprudenza riconosce che **può rientrare nell'edilizia libera anche la pergotenda con chiusura perimetrale precaria**, purché non trasformi lo spazio esterno in ambiente stanziale chiuso e stabile.

### **Il discrimine: quando serve il permesso di costruire**

E' invece differente la situazione in cui **l'area esterna, oltre ad essere delimitata da vetrate richiudibili, viene collegata agli impianti dell'appartamento e dotata di riscaldamento o altri impianti di areazione**: in tal caso muta significativamente la destinazione funzionale dello spazio, che da esterno diventa chiuso, richiedendo **permesso di costruire** per ristrutturazione edilizia.

Nel caso di specie, non risulta che l'area esterna sia collegata agli impianti dell'appartamento e dotata di riscaldamento o di altri impianti di areazione. Si tratta, in definitiva, di **VEPA assimilabili a pergotende e realizzabili liberamente**.

---

### **Leggi anche**

[Quando le vetrate panoramiche amovibili \(VEPA\) vanno rimosse](#)

[VePA sul balcone: in zona vincolata serve comunque la SCIA](#)

[Vetrate amovibili sul balcone: nuova costruzione o semplice installazione?](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*