

Pergotenda con VEPA: è sempre edilizia libera

Le vetrate panoramiche non comportano la creazione di un nuovo volume quando servono solo come protezione temporanea dagli agenti atmosferici e termici e sia mantenuta la natura e la funzione di spazio esterno

di [Redazione tecnica](#) – 23.05.2024

L'utilizzo di **vetrate panoramiche** non comporta di per sé la creazione di un nuovo volume quando sia effettuata ai soli fini di protezione temporanea dagli agenti atmosferici e riduzione delle dispersioni termiche e sia mantenuta la natura e la funzione di spazio esterno. Questo vale anche nel caso in cui le VEPA servano a chiudere una **pergotenda**, che mantiene quindi le caratteristiche di **edilizia libera**.

Pergotenda con VEPA: edilizia libera o aumento volumetrico?

Fa chiarezza su tanti aspetti legati a pergotende e VEPA, la **sentenza del Consiglio di Stato dell'8 maggio 2024, n. 4148**, con cui ha accolto l'appello e annullato l'ordine di demolizione delle **tamponature realizzate con vetrate a pacchetto**, e utili a chiudere una pergotenda installata sul terrazzo di pertinenza di un'abitazione.

Secondo il Comune, le tamponature perimetrali rappresentavano un intervento di ristrutturazione edilizia realizzato in assenza del prescritto titolo abilitativo e il TAR aveva respinto il ricorso presentato dai proprietari, non considerando l'intervento assimilabile alle VEPA, la cui disciplina riguarda espressamente le vetrate apposte su *“una porzione specifica dell'immobile, ossia i balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o le logge rientranti all'interno dell'edificio”*, mentre nel caso di specie si trattava di struttura installata sul terrazzo scoperto di pertinenza dell'appartamento che non presenta una conformazione aggettante e non si configura quale loggia chiusa.

La struttura non sarebbe stata nemmeno qualificabile come pergotenda, che rappresenta un intervento di edilizia libera quando l'opera principale sia costituita dalla “tenda” quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata a una migliore fruizione dello spazio interno, mentre la struttura di sostegno rappresenta un mero elemento accessorio rispetto alla tenda con elementi di copertura e chiusura facilmente amovibili e in materiale plastico o in tessuto.

Tenendo infatti conto della giurisprudenza che invece qualifica **nuovi organismi edilizi** la creazione di nuovo volume o superficie quando la struttura principale sia solida e permanente e tale da determinare una variazione di sagoma e prospetto dell'edificio, il giudice di primo grado ha ritenuto che per mezzo delle tamponature verticali in vetro siano stati realizzati una nuova superficie e un nuovo volume con trasformazione dello spazio pertinenziale in un nuovo ambiente vivibile anche in presenza di condizioni meteorologiche non favorevoli.

Installazione VEPA su pergotenda: non è ristrutturazione edilizia

In appello sono stati riproposti i motivi di primo grado e in particolare:

- il **carattere precario** per la facile chiudibilità delle vetrate laterali, già ritenute dalla giurisprudenza, in casi analoghi, inidonee ad individuare un nuovo volume chiuso, comunque privo di coibentazione, di impianti di riscaldamento e di altre caratteristiche per rendere gli spazi esterni stabilmente abitabili;
- la **natura di arredo di spazi esterni**, in quanto le caratteristiche delle vetrate non fanno perdere la funzione di mera vivibilità esterna della parte della terrazza così delimitata;
- la mancata applicazione della disciplina sulle VEPA sostenendo che il riferimento, contenuto alla lettera b bis) dell'art. 6 del D.P.R. 380 del 2001 (**Testo Unico Edilizia**) ai balconi aggettanti dal corpo dell'edificio e alle logge rientranti all'interno dell'edifici sarebbe relativa solo alla impermeabilizzazione dalle acque meteoriche, mentre negli altri casi non vi sarebbe tale limitazione, e che, comunque, anche nei terrazzi vi sarebbero le stesse esigenze di protezione dagli agenti atmosferici e di maggiore isolamento termico previste dalla

Il Collegio ha preliminarmente evidenziato come il provvedimento di demolizione avesse ad oggetto solo le *“tamponature perimetrali della pergotenda”*, escludendo quindi la rilevanza del manufatto, evidentemente rientrante in edilizia libera.

Inoltre in base alla documentazione fotografica, le opere sono costituite da **vetrate apribili e richiudibili a pacchetto**, che delimitano una parte della superficie del terrazzo rispetto a quella rimasta libera; le vetrate sono **apribili con scorrimento e facilmente smontabili**, ad esempio per la stagione estiva. La parte del terrazzo delimitata dalle vetrate ha la medesima pavimentazione di quella libera ed è attrezzata con arredi da esterno.

Già in precedenza una struttura simile è stata qualificata da Palazzo Spada come edilizia libera, non discostandosi per natura e funzione dalla pergotenda a cui è aggiunta, in quanto non presenta le caratteristiche per costituire un organismo edilizio rilevante, comportante trasformazione del territorio. *“Infatti la copertura e la chiusura perimetrale che essa realizza non presentano elementi di fissità, stabilità e permanenza, per il carattere retrattile della tenda e dei pannelli, onde, in ragione della inesistenza di uno spazio chiuso stabilmente configurato, non può parlarsi di organismo edilizio connotantesi per la creazione di nuovo volume o superficie”.*

Tale interpretazione è basata sulla disciplina dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001, che tra le attività di edilizia libera considera gli **elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici** (comma 1 lettera e)- *quinquies*), categoria nella quale, nelle indicazioni dell'**allegato al D.M. 2 marzo 2018 “Glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera”** al n. 50 sono incluse le pergote, le cui caratteristiche sono riportate dalla giurisprudenza alla mancanza di elementi di fissità, stabilità e permanenza di chiusura degli spazi esterni finalizzata ad una migliore fruizione degli stessi.

Qualificazione delle pergote

In particolare le pergote sono qualificate interventi di edilizia libera qualora rimanga il preesistente utilizzo esterno dei luoghi di cui venga solo valorizzata la fruizione con un **riparo temporaneo** dal sole, dalla pioggia, dal vento e dall'umidità che renda più gradevole per un maggior periodo di tempo la permanenza all'esterno, senza creare un ambiente in alcun modo assimilabile a quello interno, a causa della **mancanza della necessaria stabilità**, di una idonea coibentazione termica e di un adeguato isolamento dalla pioggia, dall'umidità e dai connessi fenomeni di condensazione.

La pergota, infatti, in tali casi, non presenta caratteristiche tali da costituire un organismo edilizio rilevante, comportante trasformazione del territorio, in ragione della inesistenza di uno spazio chiuso stabilmente configurato.

Definizione delle vetrate panoramiche: la disciplina sulle VEPA

L'interpretazione, per cui anche le vetrate laterali, qualora apribili e completamente richiudibili, hanno la medesima funzione di precaria chiusura degli spazi esterni al fine di riparo dal sole e dagli agenti atmosferici delle “pergote”, con la conseguenza che la loro installazione rientra nella attività edilizia libera, deriva anche dalla disciplina introdotta dal d.l. 115 del 2022 conv. dalla **legge n. 142 del 2022**, che ha **espressamente incluso** nella attività edilizia libera anche le “**VEPA -Vetrate panoramiche amovibili**” (**art. 6 comma 1 lettera b-bis del D.P.R. 380/2001**).

Tale norma, infatti, consente “*gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed 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*”.

A prescindere dalla interpretazione del riferimento ai balconi aggettanti e alle logge chiuse del **regolamento edilizio - tipo**, richiamato proprio dall'art. 6 lettera b-bis) D.P.R. n. 380 del 2001, per cui il balcone è l’*“elemento edilizio praticabile ed aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in oggetto, 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”, dalla norma della lettera b-bis) dell’art. 6 si desume che l’utilizzo di vetrate panoramiche non comporta di per sé la creazione di un nuovo volume quando sia effettuata ai soli fini di protezione temporanea dagli agenti atmosferici e riduzione delle dispersioni termiche e sia mantenuta la natura e la funzione di spazio esterno, come nel caso di specie.

Diverso il caso in cui l’area esterna, oltre che delimitata da vetrate richiudibili ed amovibili, venga **collegata agli impianti** dell’appartamento e dotata di riscaldamento o altri impianti di areazione, in quanto, in tal caso, potrebbe rientrarsi addirittura nella previsione della lettera e.5) del comma 1 dell’art. 6 del D.P.R. 380 del 2001, che considera interventi di nuova costruzione *“l’installazione ... di strutture di qualsiasi genere... che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili”*. Ciò che esclude l’applicabilità della disciplina della VEPA è, infatti, **la natura dell’intervento** nei casi in cui sia individuabile un volume chiuso potenzialmente abitabile.

Anche in base a tale disciplina, anche se entrata in vigore dopo la realizzazione dell’intervento in esame, ma comunque prima dell’emanazione dell’ordine di demolizione, il Collegio ritiene che la pergotenda con VEPA non configura quella attività di trasformazione dell’organismo edilizio, che costituisce il fulcro della nozione di *“ristrutturazione edilizia”* di cui all’art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 380 del 2001, che *“comporta la realizzazione di organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente”*.

In relazione alle caratteristiche delle VEPA espressamente indicate nell’art. 6 lettera b - bis) , il legislatore ha infatti espressamente escluso una trasformazione dell’organismo edilizio in presenza di:

- alcune specifiche **caratteristiche tecniche** (amovibilità, trasparenza, mantenimento della microaereazione, minimo impatto visivo e ingombro apparente);
- alcune **caratteristiche funzionali** (protezione dagli agenti atmosferici, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche, mancanza della chiusura stabile degli spazi esterni).

La Sentenza del Consiglio di Stato

Si tratta di caratteristiche che si ritrovano anche nel caso in esame in cui la chiusura con le vetrate laterali, apribili e facilmente amovibili, non trasforma la destinazione esterna dello spazio così delimitato.

Infatti, le vetrate laterali non fanno perdere alla struttura le caratteristiche di **precaria delimitazione dello spazio esterno** né trasformano lo spazio esterno, in quanto ne rendono solo maggiore la vivibilità, secondo le indicazioni elaborate dalla giurisprudenza con riferimento alle pergotende.

Manca, infatti, in tal caso quella attività di trasformazione dell’organismo edilizio che caratterizza la ristrutturazione edilizia, in quanto il terrazzo mantiene la sua originaria funzione di spazio esterno, di cui una area è delimitata, per una parte dell’anno, al fine di renderlo maggiormente fruibile proprio in quanto area pertinenziale dell’appartamento.

Il ricorso è stato quindi accolto, con conseguente annullamento dell’ordine di demolizione.