

Come cambiano le autorizzazioni per VEPA e pergotende con il Decreto “Salva Casa”

di Agostino Sola - Avvocato

La disciplina del d.P.R. n. 380/2001 è stata modificata dal d.l. 69/2024 e ora prevede un regime semplificato per l'installazione di vetrate panoramiche e pergotende, facendoli rientrare nell'edilizia libera

Martedì 3 settembre 2024

Tra gli ambiti d'intervento del d.l. n. 69/2024, cd. “Salva Casa”, convertito in legge, si opera anche sul regime autorizzatorio per **l'installazione di VEPA e pergotende**.

VEPA e pergotende con il Salva Casa: le modifiche del d.l. n. 69/2024

L'intervento normativo del d.l. n. 69/2024 ha portato interessanti modifiche anche al d.P.R. n. 380/2001 e, per quanto di interesse, ha determinato **l'estensione dei casi** in cui gli interventi per **vetrate panoramiche (VEPA) e tende** sono [eseguibili in edilizia libera](#). In particolare, infatti, la lettera a, comma 1, dell'art. 1, d.l. n. 69/2024, prevede che:

- gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, possano essere realizzati in regime di edilizia libera non più soltanto sui balconi aggettanti **ma anche sulle logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati**;
- si aggiungono agli interventi che possono essere realizzati in regime di edilizia libera quelli per l'installazione di **tende a pergola**, anche bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili.

Le vetrate panoramiche

Come visto, il regime dell'**edilizia libera** – e, quindi, la possibilità di realizzare tali interventi anche senza titolo edilizio – viene esteso anche ad **ulteriori ipotesi di installazione** di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, c.d. VEPA.

La possibilità di installare vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti in regime di edilizia libera si deve all'art. 33^{quater} d.l. n. 115/2022, convertito con legge n. 142/2022, che ha previsto l'inserimento della lettera 6^{bis} all'articolo 6, comma 1, d.P.R. n. 380/2001.

Con il d.l. n. 69/2024 **amplia gli interventi di installazione delle VEPA in regime di edilizia libera** e vi ricomprende **anche i porticati** – in aggiunta ai balconi aggettanti dal corpo dell'edificio e alle logge rientranti all'interno dell'edificio, già contemplati dal testo previgente. L'unica eccezione riguarda i porticati gravati, in tutto o in parte, da **diritti di uso pubblico** o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche.

Rimane comunque la condizione, già prevista, per la quale tali elementi **non devono configurare 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.

Le pergotende

Ulteriore ambito di intervento del d.l. n. 69/2024 si apprezza in relazione al chiarimento proposto circa il regime normativo applicabile per **l'installazione delle tende a pergola**, anche bioclimatiche, con telo retrattile. In particolare, viene introdotto al comma 1 dell'articolo 6, la lettera b-ter per mezzo della quale **si assoggettano al regime di edilizia libera** le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, la cui **struttura principale** sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, con telo retrattile, anche impermeabile, o con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata

o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera.

Le condizioni sono:

- **non** determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici;
- **presentare** caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente;
- **armonizzarsi** alle preesistenti linee architettoniche.

L'intervento normativo si pone così in linea di continuità con l'[orientamento giurisprudenziale maggioritario](#) per il quale la pergotenda può essere inclusa nelle opere di edilizia libera atteso che si tratterebbe di un'**opera precaria** con funzione di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, per la migliore fruizione dello spazio esterno dell'unità abitativa.

Articolo tratto da *Teknoring*