

14/02/2023

AVVISO:

INSTALLAZIONE DELLE "VETRATE PANORAMICHE AMOVIBILI" IN ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA, MA NON LIBERE!!!!

Con la conversione del D.L. "Aiuti Bis" n.115/22 (Legge n.142 del 21/09/2022, art.33 quater, c.1) è stata apportata una modifica all'art.6, c.1 del DPR 380/01, introducendo la **lettera b-bis**) per la quale **sono in attività edilizia libera "gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione degli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione delle 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 variazioni 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 micro-aerazione 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".**

La nuova normativa pur liberalizzando, in parte, l'installazione delle "vetrate panoramiche amovibili" (da non confondersi con le verande o serre-bioclimatiche), pone però stretti limiti applicativi.

In particolare, l'installazione delle VEPA deve:

- 1) **Interessare edifici residenziali** (visto il riferimento ai "vani interni domestici". Sono pertanto esclusi altre destinazioni d'uso quali: uffici, ristoranti, negozi, ecc.);
- 2) **"Ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente"**. A tale scopo le vetrate devono avere un telaio ridotto al minimo o completamente assente per garantire la massima trasparenza. Sono consentiti esclusivamente i telai orizzontali sul pavimento o sul parapetto e a soffitto, per garantire lo scorrimento su binari e l'impacchettamento delle vetrate.
- 3) **Essere tale da "non modificare le preesistenti linee architettoniche"**.
A tale scopo deve riguardare esclusivamente:
 - **i balconi**, per le porzioni "coperte" da: altri balconi, volumi, o da pensiline e sporti di gronda.
 - **le logge.****Sono esclusi:**
 - **i portici, le tettoie, aree scoperte ai piani terra e giardini;**
 - **i balconi scoperti, le terrazze e i lastrici solari;**
 - **le pergole e i gazebo.**
- 4) **Consistere nell'installazione di vetrate** (verticali) **amovibili e totalmente trasparenti**. A tale scopo le vetrate devono poter essere raccolte da un lato per rendere nuovamente aperto la quasi totalità dello spazio esterno (balcone o loggia). Sono pertanto consentite le seguenti tipologie:
 - **Scorrevoli e impacchettabili:** dotate di un binario superiore e di uno inferiore dove le vetrate scorrono lateralmente e poi ruotano di 90°, un'anta alla volta, impacchettandosi;
 - **A libro o fisarmonica:** simili alle precedenti, ma le vetrate sono incernierate tra di loro.
- 5) **Essere dirette ad assolvere le seguenti funzioni temporanee:**
 - di protezione dagli agenti atmosferici;
 - di miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche;
 - riduzione delle dispersioni termiche;
 - di parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche.
- 6) Devono garantire **"una naturale micro-aerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento"** (deve essere garantita una ventilazione naturale permanente).
- 7) **Sono esclusi dall'installazione delle VEPA** i fabbricati per i quali lo strumento urbanistico generale (PRG) prevede norme di salvaguardia; vale a dire **i fabbricati individuati con Re, Rc e Rv.**
- 8) Si ricorda infine che:
 - Per i **fabbricati condominiali**, si ritiene opportuno **l'acquisizione preventiva del parere del Condominio;**
 - Per i fabbricati rientranti in ambiti a tutela Paesaggistica, in Aree di Natura 2000, fasce di rispetto, ecc. è **dovuta l'acquisizione preventiva del relativo Atto di Assenso.**

Di seguito si riportano alcuni esempi di VEPA:



Esempio di installazione in un condominio



Vetrare poste a chiusura del balcone



Vetrare in posizione raccolta a ripristino delle originarie aperture