

Il Sole 24 Ore del 17/09/2022

Casa, nei balconi via libera alle chiusure in vetro anche senza permesso

La novità arriva con un emendamento alla legge di conversione del Dl Aiuti bis (Dl 115/2022), approvato nel passaggio al Senato del provvedimento

di Giuseppe Latour

Edilizia libera. Quindi, nessun permesso da parte del Comune. Cambia così il regime di autorizzazione delle vetrate scorrevoli, assestando un'importante semplificazione, dopo che sulla qualificazione di questo tipo di interventi si era adoperata un'ampia giurisprudenza.

La novità arriva con un emendamento alla legge di conversione del Dl Aiuti bis (decreto legge n. 115/2022), approvato nel passaggio al Senato del provvedimento. E chiarisce un punto da tempo oggetto di interpretazioni divergenti a livello locale.

Cosa sono le Vepa

Parliamo, nello specifico, di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, le cosiddette Vepa (acronimo che significa, appunto, vetrate panoramiche amovibili). Sono strutture ad alte prestazioni energetiche con funzione di coibentazione, schermatura solare e protezione di ambienti come verande e balconi.

La loro caratteristica è di essere completamente rimovibili: sono solitamente sistemi scorrevoli che consentono l'apertura e la chiusura della vetrata, a seconda delle esigenze e delle stagioni. Servono a mitigare gli effetti del clima, sia in estate che in inverno.

Le interpretazioni locali

«Queste vetrate - spiega Daniele Predari, presidente della sezione trasformatori di Assovetro - vanno a chiudere queste parti esterne degli edifici per dare una protezione, soprattutto a livello di isolamento termico e per le acque piovane; sono ad esempio molto utili per le infiltrazioni».

Si tratta - prosegue Predari - «di un mercato che ha una sua consistenza e che tecnicamente si è evoluto molto. Questi elementi hanno avuto un grosso sviluppo nel periodo Covid, nei locali che hanno chiuso parti esterne. Oggi le parti metalliche sono quasi invisibili, la maggior parte della struttura è vetro, in modo da minimizzare l'impatto visivo».

Il problema di questi interventi - dice ancora Predari - è che le modalità di autorizzazione «erano sempre lasciate nel limbo delle interpretazioni locali: in alcuni Comuni erano consentiti, in altri erano considerati incrementi di volume. Con questa modifica diventa più semplice per noi fornire questi tipi di vetro. Mi aspetto un impulso ulteriore a queste tipologie di lavoro e di chiusura».

Il Testo unico edilizia

Gli interventi di realizzazione e installazione di queste vetrate, dirette «ad assolvere - spiega l'emendamento - funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, di parziale impermeabilizzazione delle acque meteoriche» vengono adesso catalogati in edilizia libera all'interno delle classificazioni del Testo unico edilizia (quindi, all'articolo 6 comma 1 Dpr 380/2001).

Questi interventi possono riguardare balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o logge rientranti all'interno dell'edificio: quindi, possono andare a proteggere entrambe queste tipologie di elementi.

Le condizioni per i lavori

Ci sono, però, delle condizioni da rispettare. Alcune vengono elencate esplicitamente dall'emendamento. È essenziale che questi elementi «non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente reazione 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». In altre parole, la chiusura attraverso le vetrate non può servire a creare nuovi spazi abitabili, aumentando superficie destinata a residenza.

Infine, queste strutture devono favorire «una naturale micro-areazione che consente 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».