



Al Municipio XII  
Direzione Tecnica

e, p.c. Al Dipartimento Decentramento, Servizi al Territorio  
e Città in 15 minuti  
Direzione Decentramento e Servizi al Territorio

All' Avvocatura Capitolina

Oggetto: Riscontro richiesta di parere del Municipio XII - Direzione Tecnica prot. CQ/101764 del 12.10.2022 (pervenuta al D.P.A.U. con prot. QI/170813 del 13.10.2022), inerente l'interpretazione attuativa del c.d. Decreto aiuti bis n. 115/2022, convertito in legge n. 142/2022, con riferimento all'art. 33 quater afferente le vetrate panoramiche c.d. VEPA, inserite nell'ambito del d.P.R. 380/2001 nell'Attività Edilizia Libera.

In riferimento al quesito posto da codesta Direzione Tecnica, si rappresenta quanto segue.

La Direzione Tecnica in indirizzo, chiede un parere inerente:

l'interpretazione attuativa del c.d. Decreto aiuti bis n. 115/2022 convertito in legge n. 142/2022 con riferimento all'art. 33 quater afferente le vetrate panoramiche c.d. VEPA, inserite nell'ambito del d.P.R. 380/2001 nell'Attività Edilizia Libera.

L'entrata in vigore della normativa in questione, introduce all'interno dell'art. 6 del d.P.R. 380/2001, un'ulteriore fattispecie rientrante nell'ambito dell'Attività Edilizia Libera (AEL), nel tempo oggetto di ondivaghe pronunce giurisprudenziali da parte della giustizia amministrativa. Il D.L. del 9.08.2022 n. 115 (c.d. Decreto aiuti-bis "Misure urgenti in materia di energia, ... omissis"), convertito in Legge del 21.09.2022 n. 142, all'art. 33 quater "Norme di semplificazione in materia di installazioni di vetrate panoramiche amovibili", ha introdotto nell'art. 6 del d.P.R. 380/2001, al comma 1, la lett. b-bis) che nell'ambito dell'A.E.L. prevede la possibilità di porre in essere: *"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, purchè 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"*.



Dal testo del sopra richiamato dispositivo di legge emerge che è possibile, nell'ambito dell'A.E.L. e fatte salve le prescrizioni di cui al medesimo art. 6 comma 1, realizzare ed installare "Vetrature Panoramiche" c.d. VEPA, su balconi aggettanti dal corpo di fabbrica o su logge rientranti all'interno dell'edificio, che assolvono a funzioni temporanee di:

- protezione dagli agenti atmosferici;
- miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche;
- riduzioni delle dispersioni termiche;
- *parziale* impermeabilizzazione dalle acque meteoriche;

a condizione che tali pareti vetrate VEPA:

- non configurino spazi stabilmente chiusi, ossia che non comportino variazione di volumi e di superfici, come definiti dal RET<sup>1</sup>, e quindi tali da non generare nuova volumetria o comportare il mutamento di destinazione d'uso della porzione di immobile da superficie accessoria a superficie utile;
- favoriscano una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un *costante* flusso di arieggiamento;
- abbiano un profilo estetico tale da ridurre al minimo l'impatto visivo.

Risulta del tutto evidente che si tratta di specifica soluzione tecnica e tecnologica che non deve costituire né nuova volumetria né incremento di SUL. A titolo esemplificativo, e non esaustivo, le pareti vetrate in argomento:

- non devono creare ambienti assimilabili alle "Verande" (cfr definizioni uniformi del RET);
- i pannelli di vetro devono mantenere una fuga a luce di libera (in generale di qualche millimetro), tale da garantire "la circolazione di un costante flusso di arieggiamento", tant'è che la norma in questione contempla una "parziale" e non totale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche;
- e soprattutto non si deve mai concretizzare il passaggio da superficie accessoria, propria di questi spazi quali balconi e logge, a superficie utile, come definite dalle definizioni uniformi del RET e/o dagli strumenti urbanistici di riferimento.

In tal senso, anche prima dell'entrata in vigore della lett. b-bis dell'art. 6 comma 1 del d.P.R. 380/2001, anche parte della giurisprudenza amministrativa si era espressa nel merito ed in linea con la citata norma, come il TAR Puglia Sez. III Sentenza n. 847 dell'11.06.2020, che di fatto è antesignana della nuova novella normativa.

Nei termini suesposti è reso il richiesto parere, rappresentando che è nelle attività di ispezione edilizia, che saranno valutate dalla competente Direzione Tecnica Municipale, ai sensi dell'art. 67 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, le concrete casistiche, volte ad accertare e contrastare fenomeni che possono configurare eventuali abusi edilizi.

Arch. Vito Rocco Panetta

Il Direttore Direzione Edilizia  
Ing. Fabrizio Mazzenga

Il Direttore DPAU  
Arch. Gianni Gianfrancesco

<sup>1</sup> La Regione Lazio, con D.G.R. del 30.12.2016 n. 839, ha preso atto dell'intesa siglata il 20.10.2016 in sede di Conferenza Unificata, tra Governo, Regioni e Comuni, concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all'art. 4, comma 1 sexies del d.P.R. 380/2001. Con successiva D.G.R. del 19.05.2017 n. 243, la Regione Lazio ha proceduto a recepire l'intesa del 20.10.2017.