UNA PRECISA IDENTIFICAZIONE DELLE VEPA

Il TAR–Reggio Emilia, Parma, con la sentenza 10 dicembre 2024 n. 373, fornisce un rinnovato chiarimento in merito a*gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA*, considerate ai sensi dell'art. 6 comma 1 lettera b-*bis*) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 attività di edilizia libera.

Il fatto

Il caso di specie riguarda la realizzazione di alcune vetrate apribili e richiudibili a pacchetto, che, posizionate prima della ringhiera perimetrale, delimitano i terrazzi di due appartamenti. Il comune, ritenendo che le opere realizzate siano qualificabili quale nuova costruzione *"dal momento che la chiusura con "vetrate" di un balcone a sbalzo determinerebbe un aumento di volume, in quanto uscente dalla sagoma dell'edificio esistente"*, irroga una sanzione pecuniaria e ingiunge la demolizione delle opere ritenute abusive e il ripristino dello stato dei luoghi.

Prima di vedere la soluzione data nella sentenza in analisi, è utile riportare la specifica descrizione in atti delle opere: *"lungo l'intero sviluppo del balcone, la presenza di una struttura costituita da n. 12 vetri aventi dimensioni pari a cm. 40 di base x cm. 294 di altezza circa, installata in corrispondenza del bordo balcone internamente alla ringhiera e mediante guide metalliche tassellate in basso sulla pavimentazione e nella parte alta al balcone superiore. Sul medesimo balcone è installata trasversalmente una divisoria a vetro che divideva lo stesso in due parti, rendendo le due unità immobiliari comunicanti fra di loro mediante una porta. Nella parte ispezionata lo sviluppo lineare della struttura è pari ad una lunghezza di m. 3,20, corrispondenti ad 8 moduli in vetro separati l'uno dall'altro da un piccolo setto divisorio in materiale plastico. Su uno dei vetri è installata una piccola ventola manuale avente funzione di ricambio aria"*.

La soluzione

Riprendendo la giurisprudenza del Consiglio di Stato, il TAR conclude per l'illegittimità delle ordinanze comunali impugnate. Diversamente, infatti, da quanto avviene nel caso in cui si venga a configurare la realizzazione di una veranda, le vetrate a pannello realizzano solo una precaria delimitazione del balcone, priva di elementi di fissità, stabilità e permanenza, sicché non creano alcuno spazio chiuso stabilmente configurato e non risultano sporgenti rispetto alla sagoma dell'edificio, ragion per cui non può parlarsi di organismo edilizio connotantesi per la creazione di nuovo volume o superficie, risultando pertanto sussumibili negli interventi soggetti a edilizia libera di cui all'art. 6, comma 1, lett. b-*bis*) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

In particolare, si afferma che al fine della configurabilità delle c.d. VEPA, *"da un punto di vista tecnico strutturale è necessario che: a) l'opera principale sia*

costituita dalla "vetrata panoramica", quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata a una migliore fruizione dello spazio esterno; b) la struttura sia un elemento meramente accessorio rispetto alla vetrata, necessario al sostegno della stessa; c) i pannelli costituenti le vetrate siano non soltanto facilmente amovibili ma anche completamente retraibili, privi di elementi di fissità, stabilità e permanenza tali da creare uno spazio chiuso, stabilmente configurato che possa alterare la sagoma ed il prospetto dell'edificio (cfr. in termini, sulla specifica questione delle cc.dd. pergotende, Consiglio di Stato, sez. II, 6 giugno 2023 n. 5567)".

Dunque, l'utilizzo di vetrate panoramiche non comporta la creazione di un nuovo volume quando sia effettuato ai soli fini di protezione temporanea dagli agenti atmosferici, riduzione delle dispersioni termiche e conseguimento di condizioni di maggiore vivibilità in uno spazio esterno che conservi tale natura e funzione e non si trasformi quindi in un locale chiuso potenzialmente abitabile.

Il Giudice ha ritenuto altresì irrilevante il posizionamento sul balcone in questione di un lavabo con rubinetti, di una lavatrice, di vari mobili e stenditoi, in quanto ad essere rilevante è la sola configurazione di *"uno spazio stabilmente chiuso con conseguente variazione di volume e di superficie",* mentre questi ultimi elementi rappresentano una mera *"scelta dei componenti di arredo del balcone, (…) eventualmente valutabile sotto il profilo della compatibilità con il regolamento condominiale"*.

DISCLAIMER
Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

Laura Sommaruga, Partner
Email: *laura.sommaruga@grplex.com*

Abdurrahman Gad Elrab, Junior Associate
Email: *abdurrahman.gadelrab@grplex.com*