

*Con la legge 142/22 superflua la comunicazione al Comune se non si creano nuovi volumi*

# Balconi, libera la vetrata smart

## Non occorre la Scia per la struttura panoramica scorrevole

Pagine a cura

DI DARIO FERRARA

Non serve la Scia né titoli abilitativi per installare sul balcone la vetrata panoramica scorrevole. Rientrano ora nell'edilizia libera le "Vepa", le strutture amovibili installate per proteggere tanto le strutture che sporgono dell'edificio quanto le logge che rientrano all'interno del fabbricato, consentendo la circolazione dell'aria e il risparmio energetico. La semplificazione è stata introdotta con la conversione in legge del decreto aiuti bis che ha ottenuto il via libera definitivo dal senato. E la legge 142/22, che ha convertito il decreto legge 115/22, è entrata in vigore dopo la pubblicazione sulla *Gazzetta ufficiale* 221/22. Tra le novità del provvedimento c'è anche la modifica all'articolo 6, comma 1, del testo unico dell'edilizia che colloca le Vepa fra le attività del tutto libere. A patto, però, che siano

davvero amovibili e totalmente trasparenti le vetrate panoramiche installate su balconi e logge per assolvere una serie di funzioni temporanee: proteggere le aree scoperte dalla pioggia e dagli altri agenti atmosferici, contribuendo a renderle impermeabili alle acque meteoriche; migliorare le pre-

stazioni energetiche, riducendo le dispersioni di calore; aumentare l'isolamento acustico dei locali abitati, migliorando le prestazioni. Il tutto però senza che gli elementi montati sul balcone possano configurare spazi stabilmente chiusi: altrimenti c'è un aumento di volumi e superfici come defini-

ti dal regolamento edilizio tipo. E dunque scatterebbe un incremento non consentito di cubature o un illegittimo mutamento di destinazione d'uso dell'immobile laddove la superficie accessoria diventa utile ai fini abitativi.

**Impatto zero.** Le vetrate scorrevoli devono favorire

una «microareazione naturale», consentendo la circolazione di un flusso costante per il ricambio dell'aria e garantendo quindi la salubrità dei vani interni dell'appartamento. È inoltre necessario tutelare il decoro architettonico del condominio: la Vepa deve avere caratteristiche tecnico-costruttive e profili estetici tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente, in modo da non modificare le linee progettuali dell'edificio. Ancora. Se è vero che non c'è bisogno di comunicare l'avvio dei lavori per l'attività di edilizia libera, non bisogna dimenticare che gli interventi devono comunque rispettare gli strumenti urbanistici dei Comuni. E osservare le altre normative di settore che incidono sulle costruzioni: dalle disposizioni anti-sismiche alla sicurezza, dall'antincendio alle norme igienico-sanitarie, dall'efficienza energetica alla tutela del rischio idrogeologico. Senza dimenticare i vinco-

### Vepa: funzioni e limiti

- Protezione dagli agenti atmosferici
- Miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche
- Riduzione delle dispersioni termiche
- Parziale impermeabilizzazione delle acque meteoriche
- Micro-areazione a garanzia della salubrità dei vani interni
- Interventi tali non da configurare spazi stabilmente chiusi
- Esclusione di nuove volumetrie e mutamento di destinazione d'uso
- Caratteristiche tecniche ed estetiche in linea col decoro architettonico

# Attenzione alle regole locali

li architettonici posti agli immobili dal codice dei beni culturali e del paesaggio. Deve poi ritenersi non esaustivo l'elenco delle principali attività di edilizia libera contenuto nel glossario approvato con decreto del ministero delle infrastrutture 2 marzo 2018. E le regioni possono estendere l'applicazione dell'articolo 6 del dpr 380/01 a opere che non sono soggette a permesso di costruire o Super Scia.

**Sistema di accumulo.** Le vetrate panoramiche amovibili sono «sistemi intelligenti che hanno cambiato il volto dell'architettura edile moderna», spiegano da Assvepa, l'associazione italiana dei produttori del settore, presieduta da Vito Chirenti, che alla materia ha dedicato un ampio studio ed è considerato oggi il massimo esperto del settore. Il fenomeno Vepa, evidenzia il saggio, ha destato l'interesse di architetti di fama mondiale come Daniel Libeskind, Julien De Smedt e Bjarke Ingels: le nuove soluzioni, secondo le archistar, costituiscono «sistemi tra i più innovativi e funzionali degli ultimi anni». Come sono strutturate? Le antine in vetro riflettono l'am-

biente circostante e «non sono impattanti», sottolinea l'associazione di categoria, che riunisce oltre 4 mila operatori tra produttori e installatori. Vari i sistemi di apertura: a pacchetto, a libro o a fisarmonica. Gli angoli della struttura rimangono liberi da elementi metallici verticali, le guide di scorrimento minimali sono appena percettibili. In estate, poi, il balcone viene totalmente aperto e lasciato libero, mentre i fori nelle guide inferiori permettono la rimozione manuale delle ante. Secondo uno studio condotto da Assvepa, si può ottenere un significativo aumento delle prestazioni energetiche dell'appartamento utilizzando le vetrate panoramiche amovibili come chiusura dei balconi con la sola funzione tampone, vale a dire di protezione dagli agenti atmosferici esterni, il tutto con un sistema finestrato realizzato con strutture modulari: il risparmio energetico ammonta a 36,65 kWh/m<sup>2</sup> per anno, corrispondente al 27,6 per cento. Se si dotasse delle Vepa tutto il condominio, l'edificio si comporterebbe come un grande sistema di accumulo energetico.

**Fruizione garantita.** La giustizia amministrativa, dal canto suo, si è pronunciata già prima del decreto aiuti bis sulle vetrate trasparenti amovibili, stabilendo che l'intervento non è riconducibile a una vera e propria «attività edilizia», ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli articoli 1, comma 1 e 3, del testo unico dell'edilizia. È stato annullato, ad esempio, l'ordine di demolizione adottato dal Comune dopo il sopralluogo compiuto sul balcone. Il provvedimento emesso dall'amministrazione, riferisce la sentenza 847/20, emessa dalla terza sezione del Tar Puglia, contesta la presenza di opere abusive che consistono in una struttura a vetri scorrevoli e richiudibile a pacchetto, ancorata sul parapetto del balcone nella parte inferiore e all'intradosso del solaio sovrastante nella parte superiore. Il tutto perché il complesso opere genererebbe un cambio di destinazione d'uso del locale. E ciò sul rilievo che sul balcone ci sono anche un lavandino, una lavatrice e un'asciugatrice. È accolto il ricorso proposto, da una parte, dai conduttori dell'immobile, uno dei quali è anche

promissario acquirente, immesso nel possesso fin dalla sottoscrizione del contratto preliminare di acquisto e, dall'altra, la stessa società che ha curato l'intervento. La struttura installata è un'opera in vetri senza profili verticali: le ante, scorrevoli e richiudibili su loro stesse, sono installate con viti di fissaggio, e non di ancoraggio, su una guida in alluminio, senza l'utilizzo di telai in acciaio murati, plinti, saldature o strutture di fissaggio permanenti. Il tutto per garantire una migliore fruizione dello spazio esterno all'appartamento. Il giudice amministrativo prima concede la sospensione e poi esclude la demolizione dell'opera. Dai documenti prodotti in giudizio emerge che la chiusura del balcone è realizzata con un sistema facilmente amovibile e non ancorato in modo stabile alla struttura, mentre lo sgabuzzino occupa una superficie di meno di un metro quadro. I pannelli si possono rimuovere senza utilizzare alcun attrezzo: manca ogni elemento di fissità, stabilità e permanenza che consenta di configurare uno spazio stabilmente chiuso.

**Addetti ai lavori.** Ma cosa pensano della novità gli addetti ai lavori? «Sarà molto difficile non incorrere in alterazioni del decoro architettonico», prevede Giuseppe Bica, presidente di Anammi, l'associazione degli amministratori d'immobili. E lancia l'allarme: «Si accontenta chi fa gli abusi per aumentare lo spazio nell'appartamento».

Preoccupati anche gli architetti: si rischia «un impatto negativo sull'immagine urbana», specie di «centri e nuclei storici, che, invece, devono assolutamente essere tutelati e preservati», osserva Francesco Miceli, presidente del Consiglio nazionale degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori. La vetrata senza permessi «se attuata correttamente, è una novità positiva perché consente di fare interventi che non deturpano gli immobili», rileva invece presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa, che consiglia tuttavia di «verificare a livello comunale che non ci siano regole diverse, visto che la materia dei titoli abilitativi in Italia è molto complessa».