

DECRETO SALVA CASA DEFINITIVO

2022

La prima apertura

Anno in cui le Vepa (Vetrare panoramiche amovibili) sono entrate per la prima volta in un regime liberalizzato

Edilizia libera

Le vetrate panoramiche amovibili sono installabili anche nei porticati

Rientrano nel regime semplificato anche tende, pergote e pergole bioclimatiche. Vanno sempre rispettate le norme di settore

Maria Alfiero
Michele Specchio
Marco Vignali

In questi ultimi anni, l'elenco degli interventi ricadenti nell'attività di edilizia libera è stato fortemente ampliato da numerosi provvedimenti normativi. Tra questi, il decreto Salva casa ha disciplinato alcuni aspetti ed apportato modifiche specifiche all'articolo 6 del Testo Unico dell'Edilizia, sia interessando le cosiddette Vepa (Vetrare panoramiche amovibili), introdotte tra le opere liberalizzate nel 2022, sia inserendo una nuova categoria, riferita alle tende (quelle a pergola), assieme alle pergole bioclimatiche.

Nell'ambito del Salva casa, che ha messo mano alla doppia conformità nelle sanatorie e (si vedano le pagine 11 e 12) ha ridefinito lo stato legittimo degli immobili, parlare di vetrate panoramiche e pergote potrebbe apparire secondario. Ma non è così: su questi temi si sono stratificati diversi orientamenti giurisprudenziali, per non parlare delle molteplici interpretazioni contenute in norme regionali e regolamenti locali. Questo corpus ha comprensibilmente mosso il legislatore a superare questa impasse. Entriamo nel dettaglio per approfondire le novità.

Dove è possibile

l'installazione delle Vepa

Sulle vetrate panoramiche amovibili, il decreto Salva casa ha precisato che possono essere installate:

- nei balconi sporgenti;
- nelle logge rientranti all'interno dell'edificio;
- o ancora, nei porticati, a condizione che essi non siano gravati da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti del fabbricato prospicienti le aree pubbliche.

Se per le logge la definizione di *rientranti* è una semplice (e forse scontata) precisazione, l'introduzione dei porticati ha costituito una novità.

Cambi di destinazione non ammessi

Le Vepa sono state concepite con la finalità di proteggere gli edifici dagli agenti atmosferici e migliorarne le prestazioni energetiche ed acustiche. Queste strutture non possono determinare mutamenti della destinazione d'uso (per esempio, essere trasformate in locali a tutti gli effetti abitativi, come cucine, salotti o camere) né definire spazi stabilmente chiusi o costituire incrementi di superficie o volume. Per questo motivo sono opportunamente definite *amovibili e temporanee*.

Da rispettare prescrizioni, leggi e regolamenti

Ciò non toglie che sia necessario prestare la massima attenzione e farsi assistere da un professionista tecnico: le vetrate panoramiche, al pari delle altre opere liberalizzate, debbono comunque osservare le diverse prescrizioni contenute:

- negli strumenti urbanistici;
 - nei regolamenti comunali.
- Sono da rispettare anche le norme:
- di settore;

- del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Così, per esempio, in zona paesaggistica, le chiusure dei balconi sono sottoposte all'autorizzazione semplificata da parte della Soprintendenza (punto B.3 del Dpr 31/2017).

Tende, pergote e pergole bioclimatiche

Analogamente, per le tende, pergote e pergole bioclimatiche è stato introdotto il nuovo comma b-ter all'articolo 6 del Dpr 380/2001: un intervento fortemente atteso dagli addetti ai lavori e non solo, orientato a superare l'incertezza normativa e l'ampio contenzioso che si è sviluppato su queste opere.

In tal senso, il vuoto normativo ha determinato diverse interpretazioni, talvolta demandate alla prassi, ai regolamenti locali o ancora alle leggi regionali. Sta di fatto che, non di rado, il proprietario si è visto condotto nelle aule di tribunale dalla stessa amministrazione comunale,

accusato di aver realizzato un'opera abusiva in assenza di titolo edilizio.

Giurisprudenza favorevole ma contenzioso da ridurre

La giurisprudenza dei Tar e del Consiglio di Stato hanno consolidato un indirizzo favorevole a ricomprendere tende, pergote e pergole bioclimatiche tra le opere liberalizzate, sempre che le stesse assolvano funzioni di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, e siano realizzate con elementi leggeri facilmente smontabili. Di questo avviso, da ultimo, c'è una recente sentenza della sezione VI del Consiglio di Stato, la numero 916/2024.

Si rendeva necessaria una definizione uniforme di queste strutture per cercare di interrompere lo stillicidio di cause.

Le categorie che entrano e le condizioni

Così, il nuovo comma b-ter ha ricompreso nell'attività di edilizia libera le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, con struttura principale costituita da:

- tende;
- tende da sole;
- tende da esterno;
- tende a pergola, anche bioclimatiche.

Per ridurre lo spazio interpretativo, la norma ha stabilito che le tende a pergola, inclusi i modelli bioclimatici, possono essere coperte con telo retrattile, anche impermeabile, e con elementi di protezione solare, mobili o regolabili (lamelle orientabili).

Queste opere possono essere addossate, unite o congiunte ai fabbricati o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al loro sostegno ed estensione. Viene, pertanto, superato il concetto di permeabilità della co-

pertura (per esempio, con teli ombreggianti), a condizione che il telo impermeabile non sia fisso e che gli elementi di protezione solare mobile si possano orientare così da non avere una copertura fissa.

Come per le Vepa, queste strutture non possono definire la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, che determini variazioni di volumi o superfici.

Non solo: l'ultimo periodo del comma b-ter) richiama principi di inserimento delle opere nel contesto esistente: le caratteristiche tecnico costruttive ed il profilo estetico dovranno ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente, armonizzandosi alle preesistenti linee architettoniche.

Tali richiami, di mero principio e per giunta nel merito dell'edilizia libera, hanno delineato con puntualità un quadro che ha suscitato da ultimo non poche perplessità negli interessati, quanto negli addetti ai lavori. Se da un lato, infatti, vengono tracciate alcune linee guida, dall'altro non viene precisata la risposta a un interrogativo fondamentale: chi sarà chiamato a valutarne la rispondenza?

In ogni caso, permane per tali opere l'obbligo di rispettare le norme di settore, con particolare riferimento alle disposizioni legate ai beni culturali e del paesaggio e alle norme di sicurezza, al fine di stabilire se il manufatto rientri nell'ambito delle opere prive di rilevanza sismica (disciplinate da norme regionali), prevedendo un deposito o l'autorizzazione sismica preventiva.

Anche le decisioni da prendere in merito a questi aspetti vanno valutate con l'assistenza di un professionista tecnico. ●