COMUNE DI RICCIONE
PROVINCIA DI RIMINI

Settore Governo Sostenibile del Territorio—Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente

La nuova disciplina delle Vetrate Panoramiche Apribili (VEPA)

In data 23/09/22 (G.U.221 del 21/08/22), è entrato in vigore l'art. 33-quater della L. 142/2022 che ha apportato una modifica alla normativa edilizia nazionale (D.P.R. 380/2001 – Testo unico in materia edilizia) includendo, tra le opere qualificate di edilizia libera, anche gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA.

All'articolo 6, comma 1, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, dopo la lettera b) è stata inserita la seguente: «b -bis) 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, purché 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».

Visti alcuni dubbi interpretativi applicativi sorti in fase di prima applicazione della nuova disciplina, si ritiene utile fornire le prime indicazioni operative assunte dal Comune di Riccione.

Si precisa che le VEPA non sono le classiche verande e che, come precisato nella norma, devono possedere le seguenti caratteristiche:

- devono essere "amovibili" ossia non fisse, ma facilmente rimovibili; a titolo esemplificativo ma non esaustivo, realizzate con vetrate scorrevoli su binari, sganciabili, etc.;
- devono essere"totalmente trasparenti", ossia di vetro trasparente, senza l'utilizzo di vetri satinati o opachi, di materiale plastico tipo plexiglass che con il tempo tende ad opacizzare e senza utilizzo di montanti metallici. In particolare non devono in alcun modo avere parti fisse, nè materiale non trasparente che possano precludere lo spazio finestrato, se non eventuali binari per lo scorrimento delle ante, ovvero devono presentare "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". Diversamente andrebbero a determinare una modifica "prospettica" non ammissibile ai fini di cui trattasi. Tali caratteristiche saranno attestate nelle certificazioni redatte dalle Ditte installatrici e consegnate al proprietario;
- siano dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dell'edificio dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche;
- devono essere apribili per favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici;
- possono essere installate SOLO SU "LOGGE" rientranti sul prospetto dell'edificio o su "BALCONI" aggettanti sul prospetto dell'edificio;
- non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici utili;
- non possono mutare l'utilizzo degli spazi su cui vengono installate che devono mantenere l'uso di loggia o balcone, per cui non possono essere eliminati i muri esterni dell'edificio che separano la loggia o balcone dagli spazi interni.

Solo in presenza di tutti questi requisiti l'intervento potrà essere qualificabile come edilizia libera.

In nessun caso è ammessa la installazione di “VEPA” su terrazzi o lastrici solari, e tanto meno su portici, tettoie, pergolati, pergotende, gazebo o strutture ad ombreggio in senso lato in quanto questi ultimi, non si configurano come edifici e per loro natura e definizione, al fine di restare strutture ascrivibili all’ambito dell’Attività Edilizia Libera, NON possono essere in alcuno modo tamponate.

L’installazione di tali vetrate NON è ammessa nel centro storico o su edifici di valore storico-architettonico in assenza di una specifica disciplina urbanistica e del parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggistica, né su edifici su cui sia stato apposto decreto di vincolo di bene culturale, in assenza dell’autorizzazione della Soprintendenza.

Qualora le predette VEPA interessino immobili ricadenti in area di vincolo paesaggistico (Parte III del D.Lgs. 42/2004), l'installazione dovrà essere sottoposta ad autorizzazione paesaggistica (ordinaria o semplificata qualora rientri nei casi previsti dall'allegato B punto B.3 del DPR 31/2017).

E’ comunque necessario preventivamente verificare il rispetto delle disposizioni del Regolamento urbanistico-edilizio comunale, di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel Dlgs 42/04 e di eventuali prescrizioni dei regolamenti condominiali.

Riccione, 26 aprile 2023

f.to il Dirigente
Settore Governo sostenibile del Territorio
-Urbanistica - Edilizia Privata – Ambiente
Arch. Tecla Mambelli