

**SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL  
TERRITORIO**AREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL  
TERRITORIO, EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E  
LEGALITÀ

IL RESPONSABILE

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

Spett.le  
**Comune di XXXX**DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI  
NELLA SEGNAURA ALLEGATA  
REG PG/2024/1399062  
DEL 31/12/2024**OGGETTO: Regime giuridico dell'installazione di vetrate panoramiche amovibili (VePa)  
che realizzano la chiusura di balconi, logge e porticati.**

**I.** E' richiesto un parere in merito al titolo edilizio a cui sono sottoposti gli interventi di chiusura di balconi e logge con le c.d. VePa (vetrate panoramiche amovibili), evidenziando un possibile contrasto tra l'art. 6, comma 1, lett. b-bis), del d.P.R. n. 380/2001, che ricomprende tali opere tra le trasformazioni in regime di edilizia libera, ed il Parere di questo Ufficio PG/2022/339144<sup>1</sup>, che aveva definito la chiusura di logge e balconi con l'installazione di infissi in vetro come un intervento di trasformazione di Superficie Accessoria in Superficie Utile, da ricondurre alla "Nuova Costruzione" soggetta a Permesso di Costruire (ove modifichi la sagoma dell'edificio) o alla "Ristrutturazione edilizia" soggetta a SCIA (nei casi in cui non comporti ampliamento fuori sagoma), in ogni caso oneroso ai fini del contributo di costruzione.

Viene contestualmente richiesto di precisare se l'installazione di VePa sia ammessa anche nei porticati.

**II.** A distanza di alcuni mesi dalla redazione del richiamato parere P.G. n. 339144 del 05/04/2022, con l'articolo 33-*quater* del D.L. 9 agosto 2022 n. 115, poi convertito in legge 21 settembre 2022, n. 142, il Legislatore statale ha **integrato gli interventi in regime di edilizia libera - eseguiti senza titolo abilitativo ed esonerati dal contributo di costruzione** - con la "**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

---

<sup>1</sup> Parere prot. 339144 del 5 aprile 2022, disponibile al link: [Parere in merito alla disciplina da applicare nell'ipotesi di realizzazione di una veranda, attraverso la chiusura di balcone o loggia;](#)

impermeabilizzazione dalle acque meteoriche **dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio**". (nuova lett. b-bis) del comma 1 dell'art. 6 del d.P.R. n. 380/2001<sup>2</sup>)

Recentemente, il D.L. 69/2024 (cosiddetto "Salva Casa", convertito in L. 105/2024) ha modificato la lett. b-bis) citata, consentendo l'installazione delle VEPA anche nei **"...porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche."**

III. Il dettato normativo delinea dunque specifiche condizioni per potere ricondurre l'installazione di VePa all'edilizia libera, tipizzando l'intervento e circostanziandone, pertanto, l'applicazione:

- anzitutto, la norma contiene un'elencazione tassativa degli elementi in cui è possibile installare le VePa: **balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, logge** – come tali ovviamente **rientranti all'interno dell'edificio - e porticati<sup>3</sup> (non gravati da diritti di uso pubblico e non prospicienti aree pubbliche); l'elenco non appare estensibile ad altri elementi (terrazzi, scale esterne, ballatoi, tettoie, etc.);**
- devono essere **amovibili e totalmente trasparenti;**
- devono **assolvere a funzioni temporanee** di protezione dagli agenti atmosferici, **migliorando** le prestazioni acustiche e **riducendo** quelle termiche;
- **devono consentire la "parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche";**
- **non possono essere configurati spazi stabilmente chiusi**, con conseguente variazione di volumi e di superfici o mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile;
- devono favorire una **naturale microaerazione** che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici;
- devono 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.**

---

<sup>2</sup> Ferma l'immediata operatività e prevalenza delle definizioni delle categorie di intervento di cui all'art. 3 del d.P.R. n. 380 del 2001, principi fondamentali della materia governo del territorio, la modifica è stata recepita nell'ordinamento regionale con la nuova lett. c- bis) del comma 1 dell'art. 7 L.R. n. 15/2013, aggiunta dalla L.R. 12 luglio 2023, n. 7;

<sup>3</sup> V. DTU di cui alla DGR 922/2017, aggiornata con la DGR n. 1136/2018: definizioni n. 49 "Balcone", n. 51 "Loggia" e n. 55 "Portico /porticato";

Come ogni intervento in edilizia libera, si richiede, ovviamente, sempre il rispetto “*della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3<sup>4</sup>.*”

La verifica della sussistenza, in ogni caso, di tali specifici requisiti, che consentono l'installazione delle VePa in edilizia libera ed esonerano dal pagamento del contributo di costruzione (art. 32, comma 1, lett. a) L.R. n. 15/2013), spetta in via esclusiva ai professionisti ed al Comune interessato, in ragione delle precipue caratteristiche e delle peculiarità dell'intervento.

**Dal mancato rispetto di anche di uno solo dei suddetti requisiti scaturisce automaticamente un aumento della superficie utile dell'unità immobiliare e del suo volume<sup>5</sup>,** la cui legittimità è vincolata sia alla conformità alla normativa urbanista che all'obbligo di conseguire il necessario titolo abilitativo edilizio, nonché di corrispondere il prescritto contributo di costruzione, secondo le indicazioni rese nel citato parere dell'Ufficio PG/2022/339144, cui si rinvia.

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo

*documento firmato digitalmente*

MM/ SaGa

---

<sup>4</sup> Si ricorda che per gli artt. 7, comma 1 e 9, comma 3, della L.R. n. 15/2013, gli interventi in Edilizia libera ed i titoli abilitativi devono essere conformi “*alla disciplina dell'attività edilizia costituita: “a) dalle leggi e dai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia; b) dalle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati; c) dalle discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa tecnica vigente di cui all'articolo 11; d) dalle normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, gravanti sull'immobile.*”;

<sup>5</sup> Così T.A.R. Lazio Roma, Sez. II bis, 12/10/2023, n. 15129: “*Il materiale utilizzato (vetri), le non irrilevanti dimensioni del manufatto, la sua collocazione con altezza che arriva al soffitto e il posizionamento sulla facciata di una loggia già chiusa su tre lati costituiscono **tutti elementi che inducono a ritenere l'opera astrattamente idonea a delimitare uno spazio suscettibile di una destinazione diversa da quella attuale di superficie accessoria e, precisamente, di una superficie utile lorda con conseguente aumento di volumetria**”.*