

Edilizia libera

Vetrature panoramiche e pergotende sempre realizzabili senza permessi

Il decreto 69/2024 chiarisce due situazioni nelle quali si erano moltiplicati nel tempo gli orientamenti di giurisprudenza e Regioni

Pierpaolo Giovannini
Pietro Lucchesi

Vetrature panoramiche amovibili e pergotende. Il decreto Salva casa interviene a modificare l'articolo 6, comma 1 del Testo unico edilizia, per ampliare le categorie di interventi eseguibili in edilizia libera, ovvero quegli interventi che non richiedono alcun titolo abilitativo, né permesso e/o comunicazione, per il loro impatto limitato.

A titolo esemplificativo, parliamo di interventi di manutenzione ordinaria, di interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw, di interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, di interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, meglio conosciute con la denominazione Vepa, installate su logge e balconi.

Le vetrate panoramiche

Il legislatore è intervenuto al comma 1 lettera b-bis), nel quale si parla di Vepa, aggiungendo poche parole: «O di porticati». Infatti il termine "porticato" non essendo stato citato nell'elenco delle opere liberamente eseguibili, ha creato dubbi sulla fattibilità delle Vepa in caso di installa-

zioni su porticati, accendendo il dubbio se quest'ultimo potesse essere comparato a loggia o altro. Che il termine portico o porticato abbia varie interpretazioni si evince anche dalla sua descrizione nei Glossari nazionali e regionali.

Solo per entrare nel merito ne citiamo alcuni:

1 glossario della Regione Toscana, voce 39: definisce portico o porticato, un elemento edilizio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso degli edifici, intervallato da colonne o pilastri, aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio o verso spazi pertinenziali interni;

2 glossario della Regione Emilia Romagna, voce n. 55: definisce portico o porticato, un elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Le interpretazioni sono diverse. La maggiore divergenza sta nella localizzazione del "porticato". Alcune lo definiscono tale solo se è localizzato al piano terra, altre chiariscono che può essere localizzato a più livelli. Queste incertezze hanno creato confusione operativa. A questo riguardo, la lettera b-bis del comma 1 dell'articolo 6 chiarisce esattamente la fattibilità delle Vepa nei porticati.

Il chiarimento

Quindi, adesso il Testo unico stabilisce che sono in edilizia libera gli interventi di realizza-

zione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, 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 o di porticati rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino

spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici.

Queste 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.

Le pergotende

Analogamente, un altro passaggio del Salva casa va a inserire la realizzazione di pergole bioclimatiche o pergotende nelle ope-

re liberamente eseguibili. In particolare, chiarisce che le strutture delle opere possono essere fisse e adatte strutturalmente al sostegno dell'opera; chiarisce che possano essere realizzate con coperture impermeabili, sia con tende che con lamelle, «tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, tende a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili».

Il termine della "pergola bioclimatica" o "pergotenda" è stato oggetto di varie interpretazioni e di alcune sentenze del Tar e del Consiglio di Stato, a volte contrastanti tra loro, che hanno generato confusione o incertezze sulla possibilità di installare dette strutture in ambito di "edilizia libera". In particolare, gli elementi di incertezza emergono nella individuazione del limite tra tettoia, pergotenda, pergola bioclimatica, pergolato.

La linea di pensiero di alcune sentenze è che le nuove installazioni, per le loro caratteristiche strutturali e per i materiali utilizzati, devono riguardare strutture leggere, non devono creare nuovi volumi/superfici utili, e non es-



sere stabilmente infisse al suolo.

In sintesi, la struttura - secondo alcune interpretazioni - dovrebbe essere quella strettamente necessaria a sostenere una "tenda", come elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata a una migliore fruizione dello spazio esterno.

In particolare, per distinguere una tettoia (opera che genera un volume) da una pergola bioclimatica o pergotenda, alcune sentenze e alcune interpretazioni, hanno ribadito che è necessario che l'eventuale copertura in materiale plastico sia completamente retrattile, ovvero impacchettabile, così da escludere la concretizzazione di nuovo volume. Le pergole bioclimatiche o pergotende sono costituite da lamelle orientabili che necessitano di strutture adeguate e che nella loro posizione orizzontale impediscono il passaggio dell'acqua piovana scaricandola all'esterno. Inoltre, altro elemento controverso era l'impossibilità di essere stabilmente infisse al suolo.

L'indicazione

Il Salva casa ora chiarisce questa fattibilità togliendo le incertezze interpretative delle varie Regioni. Naturalmente, queste opere non devono creare nuovi ambienti o spazi stabilmente chiusi, che generano variazione di volumi e di superfici, perché ciò andrebbe a configgere con le norme "igienico sanitarie" e, in particolare, con le superfici aereo-illuminanti. Inoltre, queste opere devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e un profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente, armonizzandosi con le caratteristiche architettoniche nell'edificio ove vengono installate. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Le letture. Il termine pergotenda è stato oggetto di varie interpretazioni