



Gli interventi. Le tende non possono creare spazi stabilmente chiusi.

Nessun titolo abilitativo per tende da sole e vetrate in condominio

Gli edifici

Non si possono creare spazi stabilmente chiusi variando volume e superfici

Annarita D'Ambrosio

Salva casa in condominio. Alcune delle previsioni sono, come anticipato su queste pagine, destinate ad impattare sulla gestione condominiale, soprattutto l'estensione dei cosiddetti interventi di edilizia libera, ovvero privi di titolo abilitativo, come le tende da sole e le Vepa, le vetrate panoramiche amovibili.

Novità rispetto al Testo unico
L'agevolazione in arrivo integra la previsione dell'articolo 6 del Dpr 380/2001 (Testo unico edilizia) che definisce le diverse categorie di interventi realizzabili in edilizia libera: quelli di manutenzione ordinaria, gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW; gli interventi per eliminare le barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; quelli relativi alla pavimentazione e l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici a servizio degli edifici delle zone che non rivestono carattere storico o artistico.

Le vetrate panoramiche

Il punto b-bis dell'articolo 6 è integrato dal decreto Salva casa con la previsione in edilizia libera di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, le cosiddette Vepa, anche sui porticati e non solo su balconi e logge.

Le vetrate panoramiche sono dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche. Le Vepa non devono configurare però – conferma il testo del decreto – spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono favorire una naturale microaerazione e devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente non modificando le pre-

esistenti linee architettoniche.

Le vetrate panoramiche con la conversione in legge del decreto Aiuti bis (Dl 115/2022), erano state già fatte rientrare espressamente in edilizia libera, ora si aggiunge la possibilità di realizzarle nei porticati.

Le tende da sole

Il punto b-ter invece prima non c'era. È quello relativo alle opere di protezione dal sole la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, tende a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che siano addossate o annesse agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera.

Precisa l'articolo 6, punto b-ter, che anche le tende non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di



Va ridotto al minimo l'impatto visivo tutelando le linee architettoniche dello stabile

volumi e di superfici e devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo non ledendo il decoro.

Il regolamento

Sia per le vetrate panoramiche per le tende che riparano dal sole singole stanze dell'appartamento e che sinora sono rientrate negli interventi di manutenzione ordinaria e pertanto sono state installate senza permesso alcuno, è necessario comunque consultare il regolamento. In riferimento a edifici di particolare interesse storico è prudente che l'installazione sia preceduta dalla lettura delle clausole che potrebbero vietarle del tutto, o imporne colore e modello. Nel caso di tenda installata dal condomino del piano sottostante rispetto alla finestra di chi abita al piano superiore va anche tenuto in considerazione il diritto di veduta che deve essere sempre garantito. Quanto alle vetrate invece l'installazione in regime di edilizia libera su balconi, logge e porticati non va dimenticato che richiede il rispetto di caratteristiche edilizie ben individuate.