

# La chiusura di un balcone con vetrate amovibili ante-Salva Casa è considerata un abuso edilizio?

---

Alfonsina Capone

*Le vetrate panoramiche amovibili (VePA) possono essere installate, a determinate condizioni, senza titolo abilitativo. Tuttavia, ciò è possibile solo se sono rispettati integralmente tutti i requisiti previsti dal nuovo art. 6, comma 1, lett. b-bis del DPR 380/2001. Anche un solo scostamento può rendere l'intervento abusivo. La sentenza del Consiglio di Stato n. 2975/2025 evidenzia come la chiusura integrale di un balcone con vetrate scorrevoli sia ritenuta illegittima se la stessa comporti la creazione di un nuovo volume non autorizzato.*

## Edilizia e Balconi: Cosa Cambia con le VEPA dopo il DL 69/2024

**Un balcone** è una struttura aggettante, ossia che sporge dalla facciata di un edificio, generalmente delimitata da una ringhiera o da un parapetto in muratura/c.a. Esso costituisce una parte fondamentale per l'edificio in quanto contribuisce positivamente all'estetica con le sue varie forme (vedi ad esempio balconate panoramiche e logge).

Il balcone ha svariate funzioni tra cui:

- funzionale, offrendo uno spazio esterno, spesso coperto, che va ad ampliare gli ambienti interni, esulando dalla semplice funzione di ventilazione e illuminazione svolta da una luce o una finestra;
- estetica, contribuendo all'arricchimento del *design* architettonico della facciata;
- sociale e ambientale, migliorando la qualità della vita, in particolare in ambito urbano.

Esistono varie tipologie di balconi, tra cui:

- balconi sporgenti esterni alla struttura;
- balconi incassati (o logge) disposti internamente al profilo dell'edificio;
- balconi parzialmente sporgenti ossia parzialmente esterni.

Spesso, per svariate motivazioni, si sente la necessità tuttavia di perimetrare e chiudere tali spazi mediante verande. Ciò accade generalmente per migliorare l'isolamento degli ambienti interni nei periodi freddi creando una zona filtro ad effetto serra, ma soprattutto per accrescere lo spazio abitativo mediante la creazione di un'area protetta e confortevole, talvolta funzionale alla cucina.

Tuttavia, la chiusura di balconi e terrazze rappresenta una delle questioni più complesse e controverse nell'ambito dell'edilizia e per la quale la norma ha subito importanti evoluzioni negli ultimi anni.

La principale novità è stata introdotta dal Decreto Salva Casa, DL 69/2024 convertito in Legge 105/2024, che integra l'**art. 6 comma 1, lettera b-bis del DPR 380/2001**. Secondo tale articolo possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo “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,

di logge rientranti all'interno dell'edificio o di 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, 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 (...)**".

È quindi stata da circa un anno introdotta dal legislatore la possibilità di **installare vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti** senza richiedere alcun permesso edilizio preventivo, anche su:

- balconi aggettanti (cioè sporgenti dalla facciata);
- logge (rientranze coperte, incassate nella struttura);
- porticati (a condizione che non siano gravati, anche in parte, da diritti di uso pubblico né prospicienti aree pubbliche).

Tali interventi devono rispettare tutti i requisiti del nuovo articolo 6 per non incorrere in condizioni di abusivismo per via dell'impatto visivo ovvero delle modifiche alle forme architettoniche dello stabile.

Nonostante le innovazioni della norma, il normatore ha voluto mantenere comunque un orientamento rigoroso nel distinguere tra semplici sistemi di protezione e vere trasformazioni edilizie. Ciò viene ribadito nella sentenza del Consiglio di Stato n. 2975/2025 la quale conferma che anche le vetrate tecnicamente amovibili possono configurare abusi edilizi quando creano nuovi volumi di fatto.

## **Installazione di VePA prima dell'entrata in vigore del decreto Salva Casa: abuso o edilizia libera?**

Il Consiglio di Stato ha recentemente respinto il ricorso presentato dal ricorrente contro il TAR dell'Emilia-Romagna. La corte del tribunale amministrativo aveva già dichiarato la legittimità dell'ordine di demolizione, emesso dal Comune di Parma, relativo alla chiusura di un balcone con vetrate, che era stata realizzata senza alcun permesso edilizio o altro titolo abilitativo.

Già nel 2019, quindi ben prima dell'emanazione del decreto Salva Casa, i tecnici comunali avevano accertato la presenza di un intervento edilizio non autorizzato nell'abitazione del ricorrente. Nel caso specifico, era stata installata una struttura a vetrate che chiudeva completamente il balcone dell'appartamento, opera ritenuta illegittima dal Comune, che a sua volta aveva ordinato la demolizione dell'opera e il ripristino dello stato originario dei luoghi. Il ricorrente di contro, sosteneva che non si trattasse di una struttura edilizia stabile, ma piuttosto di elementi leggeri e amovibili, simili a una tenda da sole o a un arredo esterno.

Tuttavia, sia il TAR sia il Consiglio di Stato hanno ritenuto infondata questa tesi, sottolineando che **"(...) la chiusura con vetrate dell'area corrispondente a un balcone - quand'anche le vetrate siano richiudibili "a pacchetto" e a prescindere dal fatto che si creino o siano lasciate "fessure" d'aria tra i pannelli di vetro - costituisce un'area abitabile e che il limitato utilizzo, nel corso dell'anno, dello spazio creato dalla chiusura del balcone per mezzo di pannelli in vetro non scongiura l'effettiva creazione di un volume ulteriore che impone la previa richiesta del rilascio del titolo abilitativo «dovendosi badare, nella ricostruzione giuridica del bene realizzato, non ai materiali utilizzati ma all'effetto finale e alla vocazione di utilizzo dell'area trasformata grazie alle ridette installazioni, la cui capacità di essere chiuse attiene (anch'essa) alle sole modalità di utilizzo dell'opera».**"

Dalle fotografie depositate agli atti è emersa chiaramente la presenza di due vetrate scorrevoli che di fatto trasformano lo spazio aperto in una vera e propria veranda, quindi in un nuovo volume avente funzioni autonome. In questi casi, se l'intervento determina una trasformazione edilizia stabile dello spazio, tale da configurare un nuovo volume, è sempre necessario un titolo abilitativo, a prescindere dai materiali usati o dalla loro amovibilità apparente.

Il ricorrente ha tentato di giustificare l'intervento facendo leva sulla disciplina introdotta successivamente dal Decreto Salva Casa (DL 69/2024, convertito in Legge 105/2024), che consente, a determinate condizioni, l'installazione di vetrate panoramiche amovibili senza titolo edilizio.

Il Consiglio di Stato ha però chiarito che *"(...) non può farsi questione dell'applicabilità di sopravvenienze normative rispetto alla data di adozione del provvedimento impugnato, la cui legittimità va scrutinata con esclusivo riferimento allo stato di fatto e di diritto dell'epoca di adozione, in ossequio al principio del tempus regit actum."*

Non si può usare la nuova legge in questo caso, perché il provvedimento contestato è del 2019, bisogna giudicare se un atto è valido oppure no in base alle leggi che erano in vigore quando quell'atto è stato compiuto. Quindi non è possibile applicare retroattivamente la norma e pertanto, l'intervento realizzato nel 2019 resta soggetto alle regole allora vigenti.

In conclusione, la chiusura di un balcone mediante vetrate, anche se apparentemente leggera e amovibile, non può essere considerata un semplice arredo o una protezione temporanea se modifica lo stato dei luoghi, generando un nuovo volume. La sentenza riafferma con chiarezza che ciò che conta, non è la natura dei materiali impiegati, ma la destinazione d'uso dello spazio trasformato e che, in relazione alla retroattività del decreto Salva Casa, non è prevista alcuna sanatoria per l'installazione non autorizzata di vetrate panoramiche allorché amovibili precedentemente all'entrata in vigore dello stesso.