



COMUNE DI SANTA MARINELLA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

Via Cicerone, 25 - C.A.P. 00058 - tel. 0766.52811

SETTORE IV

“Urbanistica ed Attività produttive”

PEC: protocollosantamarinella@postecert.it

REGOLAMENTO COMUNALE per la REALIZZAZIONE E INSTALLAZIONE DI VETRATE VePa (Vetrature panoramiche amovibili)

La Legge n. 142 del 21 settembre 2022, ha convertito in legge il Decreto Legge n. 115 del 9 agosto 2022, (cosiddetto “Decreto Aiuti bis”) ampliando le ipotesi di edilizia libera di cui all’art. 6, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, ricomprendendovi anche gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (cosiddette VePa).

Il testo legislativo così modificato ha apportato una novità in materia edilizia ampliando le ipotesi di cosiddetta edilizia libera di cui all’art. 6, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, ovverosia le ipotesi di interventi edilizi la cui realizzazione non necessita di titoli abilitativi edilizi, quali il permesso di costruire, S.C.I.A. o C.I.L.A., estendendolo alle vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VePa.

In virtù di tale modifica l’art. 6, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, la lettera b-bis), così prevede:

“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”.

REGOLAMENTO COMUNALE PER REALIZZAZIONE E INSTALLAZIONE DI VePa

Le c.d. "VePa", vetrate totalmente trasparenti con pannelli di vetro indipendenti e amovibili, comprensive di telaio e prive di montanti verticali ma anche quelle c.d. "a soffietto" - ovvero che presentino la classica chiusura "a pacchetto" - possono essere installate su balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio in regime di edilizia libera qualora fungano da protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche con riduzione delle dispersioni termiche e parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche. Inoltre devono essere amovibili e totalmente trasparenti oltre ad assolvere funzioni temporanee. Tali caratteristiche devono essere attestate nelle certificazioni redatte dalle Ditte installatrici e consegnate al proprietario in fase di installazione. Le suddette VePa non devono in alcun modo avere parti fisse o di altro materiale che possano precludere lo spazio finestrato se non il semplice telaio delle vetrate stesse, 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.

Si ritiene possibile l'installazione delle predette vetrate in regime di edilizia libera: Se in particolare, a tal proposito, qualora le vetrate abbiano funzione di delimitazione di logge delimitati da pilastri in muratura, cemento, acciaio etc., che svolgono una funzione statica del manufatto da tamponare, le vetrate possono essere installate in ogni campata e devono risultare sempre apribili per l'intera lunghezza della campata stessa, senza parti fisse anche se totalmente finestrate. Resta comunque salva la possibilità di presentare idoneo titolo abilitativo qualora i tamponamenti da eseguire non abbiano le suddette caratteristiche. Qualora, inoltre, per l'installazione della vetrata di cui trattasi occorra realizzare anche un manufatto che delimita la vetrata stessa (es.: la sostituzione del materiale del parapetto del balcone), deve essere acquisito il relativo titolo edilizio, in presenza dei necessari requisiti di conformità. Non è ammessa inoltre la installazione di "VePa" su pergolati, pergotende o strutture ad ombreggio in quanto questi ultimi, per loro natura e definizione, al fine di restare strutture ascrivibili ed amovibili rientrano all'ambito dell'Attività Edilizia Libera. Il Consiglio di Stato ribadisce che, secondo la giurisprudenza, perché possa parlarsi di pergotenda, anche cd. bioclimatica, è necessario che l'opera, per le sue caratteristiche strutturali e per i materiali utilizzati, non solamente non determini la stabile realizzazione di nuovi volumi/superfici utili, ma si tratti anche di una struttura leggera, non stabilmente infissa al suolo, sostanzialmente idonea a supportare una "tenda", anche in materiale plastico, ma a condizione che:

- l'opera principale sia costituita, appunto, dalla "tenda" quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata a una migliore fruizione dello spazio esterno;
- la struttura rappresenti un mero elemento accessorio rispetto alla tenda, necessario al sostegno e all'estensione della stessa;
- gli elementi di copertura e di chiusura (la "tenda") siano non soltanto facilmente amovibili, ma anche completamente retraibili, in materiale plastico o in tessuto, comunque privi di elementi di fissità, stabilità e permanenza tali da creare uno spazio chiuso, stabilmente configurato che possa alterare la sagoma ed il prospetto dell'edificio "principale".

E' necessario che l'eventuale copertura in materiale plastico sia completamente retrattile, ovvero "impacchettabile", così da escludere la realizzazione di un nuovo volume.

Per quanto concerne le strutture già installate prima dell'approvazione del presente regolamento che abbiano le suddette caratteristiche non sono da considerarsi abusive, ferma restando la necessità di attestare la sussistenza dei requisiti prestazionali di cui sopra.

Qualora l'installazione delle c.d. VePa interessino immobili ricadenti in area di vincolo paesaggistico (Parte III del D.Lgs n. 42/2004), il D.P.R. n. 31/2017, in riferimento alla disciplina paesaggistica, le stesse sono soggette ad autorizzazione paesaggistica semplificata in quanto "opere" considerate di minore entità e impatto sul paesaggio rientrando pertanto, la loro installazione, nell'allegato B del D.P.R. n. 31/2017, punto B3. L'installazione delle c.d. VePa, nelle zone paesaggisticamente vincolate dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), dovrà pertanto essere preceduta da autorizzazione paesaggistica c.d. "semplificata".

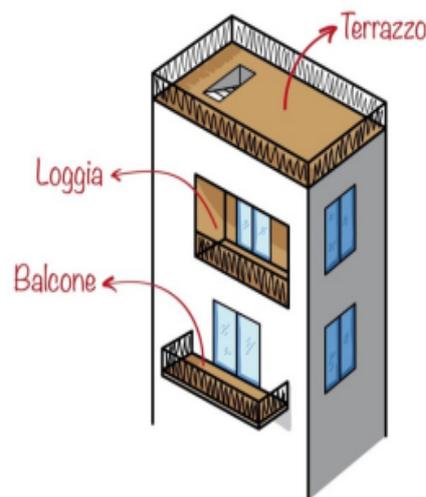
DEFINIZIONE DELLA TERMINOLOGIA UTILIZZATA

BALCONE: "elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni".

LOGGIA/LOGGIATO: "elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni".

TERRAZZA: "elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni".

AGGETTO: "elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastante corpi chiusi aperto sui tre lati e senza appoggi a terra".



Per quanto riguarda la condizione dell'impatto visivo, che le VePa possono avere si richiama l'orientamento giurisprudenziale secondo cui esiste una differenza tra:

- aspetto architettonico;
- decoro architettonico.

In particolare, l'aspetto architettonico prescinde dal pregio estetico dell'edificio, assumendo rilievo in presenza di interventi successivi che non devono recare una rilevante disarmonia al complesso preesistente, sì da pregiudicarne l'originaria fisionomia e alterarne le linee impresse originariamente.

Inoltre, che l'installazione delle VePa deve comunque:

- rispettare le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali;
- osservare le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, in materia antisismica, di sicurezza, antincendio, igienicosanitaria, di efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché quelle in materia di vincoli culturali e paesaggistici (D.Lgs n. 42/2004);
- verificare la presenza di specifiche disposizioni nell'ambito del regolamento condomini.

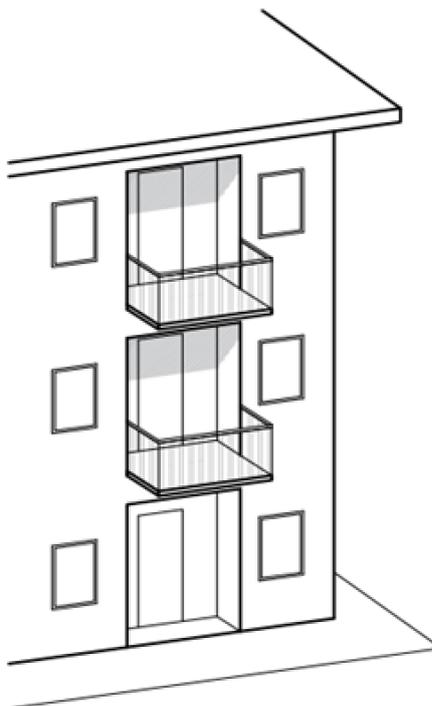
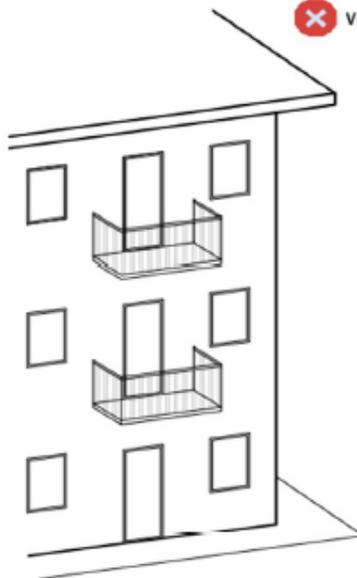
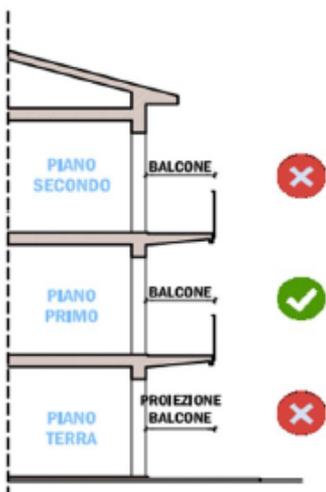
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DI ESEMPI CON APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO PER GLI IMMOBILI PLURIFAMIGLIARI/RESIDENZIALI

PER UNA MAGGIORE COMPrensIONE, SI CORREDANO LE PRESENTI INDICAZIONI CON ESEMPI ILLUSTRATI

ESEMPIO SU LOGGE E BALCONI

✓ VEPA AMMESSA

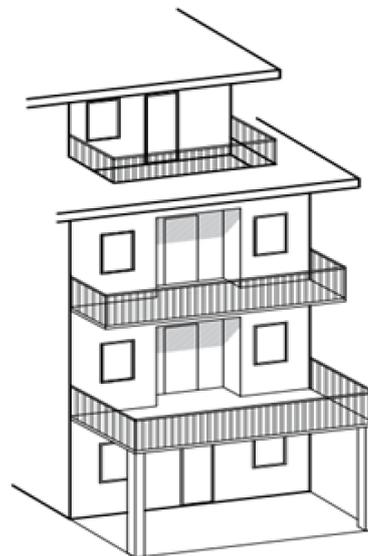
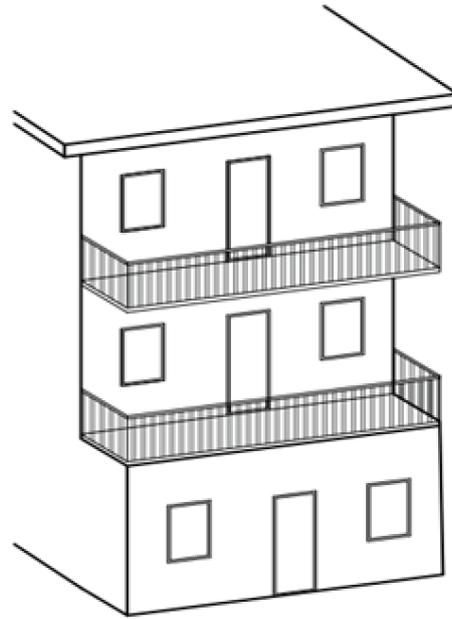
✗ VEPA NON AMMESSA



ESEMPIO SU LOGGE - BALCONI - TERRAZZO

✓ VEPA AMMESSA

✗ VEPA NON AMMESSA



ESEMPIO PRATICO DI INSTALLAZIONE

Esempio Vetrate chiuse



Esempio Vetrate aperte



Repubblica Italiana



COMUNE DI SANTA MARINELLA
Città Metropolitana di Roma

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Originale

n. 30 del 24-05-2024

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE PER LA REALIZZAZIONE E INSTALLAZIONE DI VETRATE VEPA (VETRATE PANORAMICHE AMOVIBILI)

L'anno **duemilaventiquattro**, il giorno **ventiquattro**, del mese di **Maggio**, a partire dalle ore **17:30**, presso l'aula consiliare Silvio Caratelli, sita in via Cicerone 25, a seguito dell'invito diramato dal Presidente del Consiglio e notificato ai Signori Consiglieri a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in pubblica seduta straordinaria di prima convocazione.

Presiede la seduta il Consigliere Comunale EMANUELE MINGHELLA in qualità di PRESIDENTE.

All'appello risultano:

N	Cognome Nome	Presenza	N	Cognome Nome	Presenza
1	TIDEI PIETRO	Presente	10	ROSA ALESSIO	Presente
2	BEFANI PATRIZIA	Presente	11	MANUELLI ALESSIO	Presente
3	MAGLIANI ALESSIO	Presente	12	IORELLI DOMENICO	Presente
4	MOCANU MADALINA	Assente	13	BACIU ALINA STEFANA	Presente
5	IACHINI JACOPO	Presente	14	ANGELETTI ROBERTO	Presente
6	FRATARCANGELI PAOLA	Presente	15	FRATTURATO EUGENIO	Assente
7	RICCI PATRIZIA	Presente	16	FANTOZZI ILARIA	Presente
8	MINGHELLA EMANUELE	Presente	17	DI LIELLO CLELIA	Presente
9	FERULLO MARINA	Presente			

PRESENTI: 15 - ASSENTI: 2

Sono altresì presenti gli assessori: VINACCIA, MEI e GAETANI.

Assiste il SEGRETARIO GENERALE DOTT. STEFANO SCHIRMENTI.

Constatato il numero legale degli intervenuti, il Consigliere Comunale EMANUELE MINGHELLA assume la presidenza e dichiara aperta la seduta invitando a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Punto all'ordine del giorno n. 4

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la allegata proposta munita dei relativi pareri di legge;

Visto l'allegato verbale;

Con voti favorevoli 11, contrari 4 (Baciu, Fiorelli, Angeletti, Fantozzi), espressi palesemente per alzata di mano;

n.30 del24-05-2024

DELIBERA

Di approvare la allegata proposta di deliberazione.



COMUNE DI SANTA MARINELLA
Città Metropolitana di Roma

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

n. 4 del 08-05-2024

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE PER LA REALIZZAZIONE E INSTALLAZIONE DI VETRATE VEPA (VETRATE PANORAMICHE AMOVIBILI)

COMUNE DI SANTA MARINELLA
Città Metropolitana di Roma

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SETTORE INTERESSATO
SETTORE IV

ASSESSORATO PROPONENTE
CONSIGLIERE

IL RESPONDABILE DEL PROCEDIMENTO

IL REDATTORE

IL RELATORE
ROSA ALESSIO

Ai sensi dell'Art. 49 del D.Lgs 267/2000:

- 1. " Su ogni proposta di deliberazione sottoposta alla Giunta ed al Consiglio, che non sia mero atto di indirizzo, deve essere richiesto il parere, in ordine alla sola regolarità tecnica del responsabile del servizio interessato e, qualora comporti riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, del responsabile di ragioneria in ordine alla regolarità contabile. I pareri sono inseriti nella deliberazione".*
- 2. "Nel caso in cui l'Ente non abbia i Responsabili dei Servizi, il parere è espresso dal Segretario dell'Ente, in relazione alle sue competenze".*
- 3. " I soggetti di cui al comma 1 rispondono in via amministrativa e contabile dei pareri espressi.*
- 4. "Ove il Consiglio non intenda conformarsi ai pareri di cui al presente articolo, devono darne adeguata motivazione nel testo della deliberazione"*

Premesso che:

- Il Decreto Legge n. 115/2022, convertito con modificazioni dalla Legge n. 142/2022 ha esteso gli interventi rientranti nella classificazione di "edilizia libera" le vetrate panoramiche (quindi materiale vetro) amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VePa, pertanto, alla luce della nuova normativa, la loro realizzazione non necessita il deposito di titoli edilizi;
- Le suddette integrazioni normative hanno introdotto all'art. 6 -Attività edilizia libera-, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, la lettera b-bis, che così recita: *"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"*;
- La misura di semplificazione risulta riservata agli interventi di realizzazione e di installazione di vetrate panoramiche con le seguenti caratteristiche:
 - a) siano amovibili e totalmente trasparenti;
 - b) siano 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;
 - c) non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici utili;
 - d) non siano tali da comportare il mutamento della destinazione d'uso;
 - e) favoriscano una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici;
 - f) abbiano 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;

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

- Da questa lettura risulta pertanto esclusa la possibilità di installazione su pergola/pergolato, gazebo, terrazzo o lastrico solare, giardino e portico/porticato (definizione ben distinta dalla loggia);

- Tuttavia la qualificazione delle vetrate panoramiche (VePa) come intervento di edilizia libera continua ad essere abbastanza controversa, senza trovare un orientamento giurisprudenziale prevalente sull'altro, nonostante la recente modifica introdotta dalla legge n. 142/2022 che ha innovato il testo dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) con l'inserimento al comma 1, della lettera b-bis, come precedentemente riportato;

- Ne è ulteriore prova la recente sentenza n. 15192/2023 del TAR Lazio che, diversamente da quanto statuito sempre di recente dal Tar Emilia Romagna, ha respinto il ricorso presentato contro un'Amministrazione comunale, la quale ha qualificato l'installazione di una VePa in una loggia come creazione di nuovo volume soggetto a permesso di costruire;

Considerato che la disciplina delle vetrature ve.pa è al momento ancora controversa, senza un orientamento giurisprudenziale prevalente sull'altro, e volendo questa Amministrazione dare certezza sull'applicazione della disciplina prevista dall'art. 6, comma 1, lett. b-bis, del D.P.R. n. 380/2001, ritiene di dover approvare un apposito regolamento, come in effetti lo approva con la presente deliberazione;

Visto il Regolamento, per la REALIZZAZIONE E INSTALLAZIONE DI VETRATURE VePa (Vetrature panoramiche amovibili), che qui si allega a costituire parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, già portato all'attenzione dei Capigruppo in data 2 aprile c.a., come da convocazione tramite mail istituzionale del 27/03/2024;

Visto:

il vigente Piano Regolatore Generale adottato con delibera del Consiglio comunale n. 106 del 12/07/1971 e approvato dalla Regione Lazio con D.G.R.L. n. 305 del 11/02/1975 e le varianti ad esso apportate;

il T.U. sull'Ordinamento degli Enti Locali di cui al D.Lgs 18/08/2000 n. 267;

lo Statuto Comunale;

il Testo unico per l'Edilizia di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.;

il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lg s n. 267/2000 in ordine alla regolarità tecnica;

ciò premesso e ritenuto,

SI PROPONE DI DELIBERARE

- di approvare il *Regolamento* per la *REALIZZAZIONE E INSTALLAZIONE DI VETRATURE VePa (Vetrature panoramiche amovibili)* che allegato della presente deliberazione ne costituisce parte integrante e sostanziale;

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000.

URBANISTICA E ATTIVITA' PRODUTTIVE:

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, il Responsabile, sulla presente proposta in ordine alla sola regolarità tecnica esprime parere **Favorevole**.

Santa Marinella, 08-05-2024

IL RESPONSABILE
CLAUDIO GENTILI

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
EMANUELE MINGHELLA

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. STEFANO SCHIRMENTI

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE:

La presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio on line del sito web istituzionale di questo Comune per 15 giorni consecutivi (art. 32 comma 1, della legge n. 69 del 18 giugno 2009).

IL RESPONSABILE DEL SETTORE I
LORELLA NIEDDA

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva:

| | poiché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 comma 4 del D.L.gs n. 2672000);

| | per il decorso del termine di dieci giorni dalla pubblicazione (art. 134 comma 3 D.Lgs. n. 267/2000);

Santa Marinella,

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. STEFANO SCHIRMENTI

VERBALE DI SEDUTA

24/05/2024

4. DELIBERA: APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE PER LA REALIZZAZIONE E INSTALLAZIONE DI VETRATE VE.PA. (VETRATE PANORAMICHE AMOVIBILI).	
PRESENTI : 15	ASSENTI: 2 (Fratturato, Mocanu)

Sono altresì presenti gli assessori: Mei, Gaetani, Vinaccia

Assiste il SEGRETARIO GENERALE DOTT. STEFANO SCHIRMENTI.

Constato il numero legale degli intervenuti, il Presidente del Consiglio Comunale EMANUELE MINGHELLA assume la presidenza e dichiara aperta la seduta invitando a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Punto all'ordine del giorno n. 4 - APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE PER LA REALIZZAZIONE E INSTALLAZIONE DI VETRATE VE.PA. (VETRATE PANORAMICHE AMOVIBILI).

Il presente è da considerarsi uno stralcio del dibattito secondo l'ordine degli interventi richiesti e concordati dal Presidente del Consiglio, non procedendo, l'ente, alla registrazione integrale della seduta del consiglio comunale a mezzo strumenti informatici.

Stralcio del dibattito:

Il consigliere Alessio Rosa illustra la delibera ed esprime ringraziamento al vice sindaco ed agli uffici comunali per la collaborazione e l'ottimo lavoro svolto.

Chiede la parola il cons. Fiorelli sostenendo che il regolamento sia contro la logica delle recenti iniziative del governo tese a facilitare alcune procedure amministrative e cita il decreto salva Italia e il decreto salva casa, del governo di centro destra, in cui la materia trattata rientra. Secondo Fiorelli non si può aggiungere un'autorizzazione ulteriore laddove la legge prevede l'applicazione delle regole sull'edilizia libera, di cui lo stesso, ne sintetizza le previsioni, con particolare riguardo alle zone vincolate. Conclude il suo intervento dicendo: *" Il governo cerca di facilitare e noi andiamo a complicare. Non sono d'accordo e voterò contro la delibera"*

Il consigliere Rosa si dice dispiaciuto dell'intervento del consigliere Fiorelli, in considerazione della sua professione e ricorda i contenuti dell'all. B del Dlgs 31/2017 che prevede che le VEPA, ove richiesto, sono sottoposte a N.O. paesaggistico.

Il Vice sindaco Roberta Gaetani interviene e ringrazia il consigliere Fiorelli per la lezione di ingegneria significando che il regolamento supporta la visione della precedente giunta, in direzione della sostenibilità, della rigenerazione e dell'inclusione e che a breve sarà attrezzata una spiaggia inclusiva a Santa Severa, con l'apprezzamento dei cittadini. La stessa sottolinea come il presente regolamento cristallizza la posizione di questa amministrazione ed eviterà contenziosi futuri; dal punto di vista del risparmio energetico, inoltre, le VEPA permettono un efficientamento energetico che rispetta la classe E, prevista da normativa europea del 2018, nel rispetto sia dell'economia che dell'ambiente.

Il Consigliere Fiorelli fa la propria dichiarazione di voto, depositata e allegata al presente verbale (All.1).

Chiede la parola la consigliera Ferullo e si esprime sulle continue accuse da parte della minoranza di mancata consapevolezza dei consiglieri sui temi trattati e ricorda al consigliere Fiorelli che le norme del governo di centro destra non escludono l'obbligo del controllo del territorio da parte degli enti locali.

Interviene l'arch. Gentili, responsabile del settore IV Urbanistica, edilizia, attività produttive che rassicura i consiglieri sul fatto che il regolamento non introduce nuovi oneri a carico dei cittadini rimanendo, la materia, nell'ambito dell'edilizia libera, piuttosto è stata data maggior tutela all'ente e al cittadino poiché, non necessitando l'intervento di un tecnico, vi potrebbero essere delle installazioni che non rientrano in tali fattispecie e sul caso, sottolinea il responsabile, vi è già abbastanza contenzioso amministrativo. Conclude che nelle zone ove persiste vincolo paesaggistico, questo permane e non può considerarsi non condizionante ai fine della VEPA. Si procede alla votazione:

Favorevoli: 11 Minghella, Tidei, Ferullo, Rosa, Magliani, Manuelli, Iachini, Befani, Ricci, Fratarcangeli, Di Liello
Contrari: 4 Baciù, Fiorelli, Angeletti, Fantozzi

Astenuti: nessuno

Assenti: Fratturato, Mocanu

Dichiarazione punto 4) O.d.G. Consiglio del 24/05/2024 del gruppo di minoranza del centro-destra.

Votiamo Contro al punto 4.) dell'O.D.G., perché l'amministrazione non intende procedere nella semplificazione delle procedure di snellimento delle pratiche Edilizie nonostante lo sforzo legislativo del Buon Governo di centro destra, che tenta di semplificare e liberare da lacci e laccioli interventi di minore rilevanza e di facilitazione per le case degli italiani.

Le cosiddette VEPA, ricomprese negli interventi di realizzazione 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 rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici. Le Ve.Pa devono essere "TRASPARENTI " e si premette che "tali elementi non configurino spazi chiusi".

È contraddittorio chiedere il nulla osta in forza del punto B.3 dell' allegato B del DPR 31/2017 recante... "realizzazione, modifica o chiusura di balconi".

La Norma così come prevista dal regolamento Ve.Pa sottoposto al Consiglio oggi porterebbe un aggravio inutile e contro lo spirito della semplificazione burocratica.

La Chiusura propriamente detta, quindi, non è riconducibile nella fattispecie a Ve.Pa.

Si allega TAB "B"
Non è a nostro parere corretto confondere nel Regolamento le VEPA con la realizzazione o modifica con Chiusura, che invece implica la modifica o la nuova costruzione dell' elemento " aggettante ".

Santa Marinella 24/05/2024

I Consiglieri

Domenico Fiorelli

Alina Baciù

Roberto Angeletti

Ilaria Fantozzi

Si chiede che venga allegato al verbale del Consiglio 24/05/2024

Il segretario per ricevuta

ELENCO INTERVENTI DI LIEVE ENTITÀ SOGGETTI A PROCEDIMENTO AUTORIZZATORIO SEMPLIFICATO

 P. 4

- B.1. Incrementi di volume non superiori al 10 per cento della volumetria della costruzione originaria e comunque non superiori a 100 mc, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti. Ogni ulteriore incremento sullo stesso immobile da eseguirsi nei cinque anni successivi all'ultimazione lavori è sottoposto a procedimento autorizzatorio ordinario;
- B.2. realizzazione o modifica di aperture esterne o finestre a tetto riguardanti beni vincolati ai sensi del Codice, [art. 136, comma 1, lettere a\), b e c\)](#) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici, purché tali interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti;
- B.3. interventi sui prospetti, diversi da quelli di cui alla voce B.2, comportanti alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici mediante modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture esistenti, quali: modifica delle facciate mediante realizzazione o riconfigurazione di aperture esterne, ivi comprese vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, o di manufatti quali cornicioni, ringhiere, parapetti; interventi sulle finiture esterne, con rifacimento diintonaci, tinteggiature o rivestimenti esterni, modificativi di quelli preesistenti; realizzazione, modifica o chiusura di balconi o terrazze; realizzazione o modifica sostanziale di scale esterne;
- B.4. interventi sulle coperture, diversi da quelli di cui alla voce B.2, comportanti alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici mediante modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture esistenti, quali: rifacimento del manto del tetto con materiali diversi; modifiche alle coperture finalizzate all'installazione di impianti tecnologici; modifiche alla inclinazione o alla configurazione delle falde; realizzazione di lastri solari o terrazze a tasca; inserimento di canne fumarie o comignoli; realizzazione di finestre a tetto, lucernari, abbaini o elementi consimili;
- B.5. interventi di adeguamento alla normativa antisismica ovvero finalizzati al contenimento dei consumi energetici degli edifici, laddove comportanti innovazioni nelle caratteristiche morfologiche, ovvero nei materiali di finitura o di rivestimento preesistenti;
- B.6. interventi necessari per il superamento di barriere architettoniche, laddove comportanti la realizzazione di rampe per il superamento di dislivelli superiori a 60 cm, ovvero la realizzazione di ascensori esterni o di manufatti consimili che alterino la sagoma dell'edificio e siano visibili dallo spazio pubblico;
- B.7. installazione di impianti tecnologici esterni a servizio di singoli edifici, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne, su prospetti prospicienti la pubblica via o in posizioni comunque visibili dallo spazio pubblico, o laddove si tratti di impianti non integrati nella configurazione esterna degli edifici oppure qualora tali installazioni riguardino beni vincolati ai sensi del Codice, [art. 136, comma 1, lettere a\), b e c\)](#) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;
- B.8. installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a servizio di singoli edifici, purché integrati nella configurazione delle coperture, o posti in aderenza ai tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda degli edifici ricadenti fra quelli di cui all'[art. 136, comma 1, lettere b e c\) del Codice, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#); installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a servizio di singoli edifici su coperture piane in posizioni visibili dagli spazi pubblici esterni;
- B.9. installazione di micro generatori eolici con altezza complessiva non superiore a ml 1,50 e diametro non superiore a ml 1,00, qualora tali interventi interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, [art. 136, comma 1, lettere a\), b e c\)](#) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;
- B.10. installazione di cabine per impianti tecnologici a rete o colonnine modulari ovvero sostituzione delle medesime con altre diverse per tipologia, dimensioni e localizzazione;
- B.11. interventi puntuali di adeguamento della viabilità esistente, quali: sistemazioni di rotatorie, riconfigurazione di incroci stradali, realizzazione di banchine, pensiline, marciapiedi e percorsi ciclabili, manufatti necessari per la sicurezza della circolazione, realizzazione di parcheggi a raso con fondo drenante o che assicurino adeguata permeabilità del suolo;
- B.12. interventi sistematici di arredo urbano comportanti l'installazione di manufatti e componenti, compresi gli impianti di pubblica illuminazione;
- B.13. opere di urbanizzazione primaria previste in piani attuativi già valutati ai fini paesaggistici, ove non siano oggetto di accordi di collaborazione tra il Ministero, le regioni e gli enti locali o di specifica disciplina contenuta nel piano paesaggistico approvato ai sensi dell'[art. 143 del codice](#);
- B.14. interventi di cui alla voce A.12 dell'Allegato «A», da eseguirsi nelle aree di pertinenza degli edifici, ove si tratti di beni vincolati ai sensi dell'[art. 136, comma 1, lettera b\) del Codice](#);
- B.15. interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici, e manufatti edilizi in genere, privi di interesse architettonico, storico o testimoniale;
- B.16. realizzazione di autorimesse, collocate fuori terra ovvero parzialmente interrato, con volume emergente fuori terra non superiore a 50 mc, compresi i percorsi di accesso e le eventuali rampe;
- B.17. realizzazione di tettoie, porticati, chioschi da giardino di natura permanente e manufatti consimili aperti su più lati, aventi una superficie non superiore a 30 mq o di manufatti accessori o volumi tecnici con volume emergente fuori terra non superiore a 30 mc;
- B.18. interventi sistematici di configurazione delle aree di pertinenza di edifici esistenti, diversi da quelli di cui alla voce B.14, quali: nuove pavimentazioni, accessi pedonali e carrabili, modellazioni del suolo incidenti sulla morfologia del terreno, realizzazione di rampe, opere fisse di arredo, modifiche degli assetti vegetazionali;
- B.19. installazione di tettoie aperte di servizio a capannoni destinati ad attività produttive, o di collegamento tra i capannoni stessi, entro il limite del 10 per cento della superficie coperta preesistente;
- B.20. impianti tecnici esterni al servizio di edifici esistenti a destinazione produttiva, quali strutture per lo stoccaggio dei prodotti ovvero per la canalizzazione dei fluidi o dei fumi mediante tubazioni esterne;
- B.21. realizzazione di cancelli, recinzioni, muri di cinta o di contenimento del terreno, inserimento di elementi antintrusione sui cancelli, le recinzioni e sui muri di cinta, interventi di manutenzione, sostituzione o adeguamento dei medesimi manufatti, se eseguiti con caratteristiche morfo-tipologiche, materiali o finiture diversi da quelle preesistenti e, comunque, ove interessino beni vincolati ai sensi del Codice, [art. 136, comma 1, lettere a\), b\) e c\)](#) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;
- B.22. taglio, senza sostituzione, di alberi, ferma l'autorizzazione degli uffici competenti, ove prevista; sostituzione o messa a dimora di alberi e arbusti nelle aree, pubbliche o private, vincolate ai sensi dell'[art. 136, comma 1, lettere a\) e b\) del Codice](#), ferma l'autorizzazione degli uffici competenti, ove prevista;
- B.23. realizzazione di opere accessorie in soprasuolo correlate alla realizzazione di reti di distribuzione locale di servizi di pubblico interesse o di fognatura, o ad interventi di allaccio alle infrastrutture a rete;
- B.24. posa in opera di manufatti parzialmente o completamente interrati quali serbatoi e cisterne, ove comportanti la modifica permanente della morfologia del terreno o degli assetti vegetazionali, comprese le opere di recinzione o sistemazione correlate; posa in opera in soprasuolo dei medesimi manufatti, con dimensioni non superiori a 15 mc, e relative opere di recinzione o sistemazione;
- B.25. occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, mediante installazione di strutture o di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie o di fondazione per manifestazioni, spettacoli, eventi, o per esposizioni e vendita di merci, per un periodo superiore a 120 e non superiore a 180 giorni nell'anno solare;
- B.26. verande e strutture in genere poste all'esterno (dehors), tali da configurare spazi chiusi funzionali ad attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero; installazione di manufatti amovibili o di facile rimozione, consistenti in opere di carattere non stagionale e a servizio della balneazione, quali, ad esempio, chioschi, servizi igienici e cabine; prima collocazione ed installazione dei predetti manufatti amovibili o di facile rimozione aventi carattere stagionale;
- B.27. manufatti in soprasuolo correlati alla realizzazione di pozzi ed opere di presa e prelievo da falda per uso domestico;
- B.28. realizzazione di ponticelli di attraversamento di corsi d'acqua, o tombinamento parziale dei medesimi, limitatamente al tratto necessario per dare accesso ad edifici esistenti o a fondi agricoli interclusi; riapertura di tratti tombinati di corsi d'acqua;
- B.29. manufatti per ricovero attrezzi agricoli, realizzati con opere murarie o di fondazione, con superficie non superiore a dieci metri quadrati;

COMUNE DI SANTA MARINELLA

Provincia di Roma

DELIBERA N. 30 del 24-05-2024

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE PER LA REALIZZAZIONE E INSTALLAZIONE DI VETRATE VEPA (VETRATE PANORAMICHE AMOVIBILI)

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio on line del sito web istituzionale di questo Comune dal 05-06-2024 al 20-06-2024 (art. 32 comma 1, della legge 18 giugno 2009 n. 69).

IL RESPONSABILE DEL SETTORE I

LORELLA NIEDDA