

INSTALLAZIONE DI VETRATE PANORAMICHE (VEPA) IN ZONA VINCOLATA

Sentenza TAR Lazio n. 9579/2025

Quando servono permessi per l'installazione delle vetrate panoramiche amovibili? Il TAR Lazio chiarisce i limiti dell'attività di edilizia libera.

Con la sentenza n. 9579 del 2025, il TAR Lazio affronta il tema della legittimità dell'installazione delle vetrate panoramiche amovibili (VEPA) in aree sottoposte a vincolo paesaggistico e archeologico, chiarendo i limiti applicativi della normativa sull'attività edilizia libera.

*La controversia nasce dall'ingiunzione a demolire una vetrata panoramica (VEPA) installata su un balcone di un appartamento privato, poiché ritenuta priva di titolo abilitativo. L'amministrazione ha qualificato l'intervento come **ristrutturazione edilizia abusiva**, poiché avvenuto in assenza del necessario titolo edilizio e in un'area gravata da vincoli paesaggistici e archeologici, ex artt. 136 e 142 del D.lgs. n. 42/2004.*

*La proprietaria dell'immobile, destinataria del provvedimento, ha proposto ricorso davanti al TAR Lazio, sostenendo la natura libera dell'intervento, ai sensi dell' ART. 6, comma 1, lett. b-bis, del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), come modificato dalla Legge 142/2022, trattandosi di **struttura amovibile e richiudibile "a pacchetto"**; **totalmente trasparente**; installata su un balcone aggettante; non configurante uno spazio stabilmente chiuso e non integrante una variazione di volumi e superfici. Quanto alla presenza di vincoli paesaggistici e archeologici sull'area, la ricorrente sosteneva che questi non influenzassero la qualificazione dell'intervento, sia perché non rappresentavano la vera motivazione del provvedimento impugnato, sia perché l'art. 6 del D.P.R. 380/2001 non esclude l'applicabilità del regime semplificato in presenza di vincoli, fermo restando l'eventuale necessità di ottenere separati assensi paesaggistici, anche in sanatoria.*

La ricorrente ha inoltre eccepito che i vincoli menzionati nel provvedimento comunale non rappresentassero veri elementi motivazionali, bensì una mera "ricognizione" del contesto urbanistico-vincolistico. Ha inoltre evidenziato di aver avviato una procedura postuma di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.lgs. 42/2004.

Di contro, l'Amministrazione ha ritenuto infondato il ricorso nel merito e ha sollevato anche un'eccezione preliminare di irricevibilità per tardività, successivamente rigettata dal Collegio.

Quando serve un permesso per l'installazione di VePA?

Il TAR Lazio ha rigettato la tesi della ricorrente secondo cui l'intervento rientrasse in edilizia libera. Il Collegio ha ribadito che la normativa sull'attività edilizia libera deve essere letta in combinato disposto con il rispetto di tutte le normative di settore, inclusa quella paesaggistica:

Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Ne consegue che, anche qualora un'opera rientri nell'attività edilizia libera, la sua esecuzione in area vincolata richiede comunque un titolo abilitativo e il preventivo assenso delle autorità preposte alla tutela paesaggistica. In particolare, l'assenza di autorizzazione paesaggistica determina l'illegittimità dell'opera, rendendo legittimo il provvedimento sanzionatorio.

Il Tribunale ha inoltre affermato che la descrizione dei vincoli paesaggistici e archeologici contenuta nel provvedimento non rappresenta una ricognizione meramente descrittiva, ma costituisce parte integrante della motivazione.

Quanto alla richiesta di rinvio della trattazione in attesa della definizione del procedimento postumo di autorizzazione paesaggistica, il TAR ha ritenuto che non ricorressero i presupposti di eccezionalità richiesti per il rinvio (art. 73, comma 1-bis, c.p.a.), evidenziando la scarsa diligenza della ricorrente nel sollecitare l'istruttoria amministrativa. Infine, è stata rigettata anche l'eccezione preliminare di irricevibilità sollevata dal Comune, in quanto il termine per proporre il ricorso era stato rispettato, grazie alla proroga legale dovuta alla scadenza in giorno non lavorativo.

Alla luce delle motivazioni sopra esposte, il TAR Lazio ha concluso per la legittimità dell'ingiunzione a demolire. A sostegno della decisione, è stata richiamata la giurisprudenza consolidata che riprende l'art. 27 del D.P.R. 380/01:

*L'art. 27 del D.P.R. n. 380 del 2001 impone di adottare un provvedimento di demolizione per tutte le opere che siano, comunque, costruite senza titolo in aree sottoposte a vincolo paesistico. Infatti, **per le opere abusive eseguite in assenza di titolo edilizio e di autorizzazione paesaggistica in aree vincolate, vige un principio di indifferenza del titolo necessario all'esecuzione di interventi in dette zone, essendo legittimo l'esercizio del potere repressivo in ogni caso, a prescindere, appunto, dal titolo edilizio ritenuto più idoneo e corretto per realizzare l'intervento edilizio nella zona vincolata; ciò che rileva, ai fini dell'irrogazione della sanzione ripristinatoria, è il fatto che lo stesso è stato posto in essere in zona vincolata e in assoluta carenza di titolo abilitativo, sia sotto il profilo paesaggistico che urbanistico**" (così T.A.R. Lazio – Roma, sez. II-bis, n. 35 del 2.1.2024).*

Pertanto, il ricorso è stato rigettato. In zona sottoposta a vincoli paesaggistici e/o archeologici, anche l'installazione di strutture riconducibili all'attività edilizia libera, come le vetrate panoramiche amovibili (VEPA), richiede un titolo abilitativo edilizio accompagnato da autorizzazione paesaggistica preventiva; in difetto, l'amministrazione può legittimamente adottare provvedimenti di ripristino.