



Lente d'ingrandimento /1

Le nuove norme sulle vetrate panoramiche amovibili (VePa) e le regole del Condominio

di [Avv. Alvise Cecchinato](#) e [Ing. Alberto Di Martino](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quando di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

Sta avendo molto risalto una modifica normativa relativa alle c.d. vetrate panoramiche amovibili.

Nella stampa si sono letti titoli come *Verande su terrazze e balconi, ora l'installazione è libera* (da Il Messaggero) e addirittura *Balconi e verande, arriva la rivoluzione* (da Libero).

Si è parlato poi anche di condono (da Il Corriere della Sera: *Spunta il mini-condono per le vetrate panoramiche*) e di bonus (da La Repubblica: *Un balcone per l'inverno: per la vetrata c'è il bonus*).

Esiste persino una *Associazione Italiana Vetrate Panoramiche a Risparmio Energetico*.

C'è il rischio di parecchia confusione, specie in condominio.

Ma andiamo con ordine.

Cosa prevedono le nuove norme

Il decreto c.d. aiuti bis (DECRETO-LEGGE 9 agosto 2022, n. 115, recante *Misure urgenti in materia di energia, emergenza idrica, politiche sociali e industriali*; convertito dalla LEGGE 21 settembre 2022, n. 142) all'articolo 33-quater, rubricato *Norme di semplificazione in materia di installazione di vetrate panoramiche amovibili*, modifica il testo unico edilizia (DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380) all'art. 6, rubricato *Attività edilizia libera*, introducendo al comma 1, dopo la lettera b), la lettera b-bis).

La lettera b-bis) individua questi interventi:

... 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.

Tali interventi, ora, rientrano tra quelli per cui il comma 1 stabilisce che *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, igienicosanitarie, 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, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:*

Insomma: vetrate panoramiche installate su balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o su logge rientranti all'interno dell'edificio, con le caratteristiche ed alle condizioni individuate dalla norma, rientrano tra le attività della **edilizia libera**, ossia tra gli interventi che non richiedono titoli abilitativi edilizi (né permesso di costruire, né segnalazione certificata di inizio attività, né denuncia di inizio attività; e nemmeno comunicazione di inizio lavori asseverata).

Al pari, dunque, degli *interventi di manutenzione ordinaria*, degli *interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio*, etc etc; ed esattamente come, da ultimo, a seguito del decreto c.d. bollette (DECRETO-LEGGE 1 marzo 2022, n. 17, recante *Misure urgenti per il contenimento dei costi dell'energia elettrica e del gas naturale, per lo sviluppo delle energie rinnovabili e per il rilancio delle politiche industriali*, convertito con la L. 27 aprile 2022, n. 34) *i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici*.

Giova sottolineare, per evitare equivoci, che la non necessità di titolo abilitativo edilizio vale esclusivamente a tali fini, appunto edilizi: in presenza di vincoli paesaggistici, ad esempio, la necessità dell'autorizzazione resta, regolata dal DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42.

Ambito e limitazioni

Rileggendo la norma, per poter essere considerate rientranti nella edilizia libera, deve trattarsi dunque di:

- **vetrate panoramiche**

- **in balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o in logge rientranti all'interno dell'edificio**

Nella tabella del regolamento edilizio tipo¹ il *balcone* è l'*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* (definizione n. 35); la *loggia/loggiato* è l'*elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni* (definizione n. 37).

Appare sottointesa la tradizionale distinzione tra balconi aggettanti (che sporgono dalla sagoma dell'edificio) e balconi incassati (che non sporgono dalla sagoma dell'edificio).

Risulta esclusa, pertanto, la terrazza a livello, che sempre nella tabella sopra citata è l'*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* (definizione n. 40).

Risultano anche esclusi, a maggior ragione, il lastrico solare e la porzione di cortile con installati tendaggi, pergole o porticati.

Il sostantivo vetrata e l'aggettivo panoramica sembra ragionevole che vadano intesi in senso lato: ricomprendendo materiali sostanzialmente parificabili al vetro, e non richiedendo visuali particolarmente ampie od amene.

Oltre a questi presupposti di base, numerose sono però le limitazioni.

Le vetrate panoramiche installabili in balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o in logge rientranti all'interno dell'edificio, infatti, per rientrare nella edilizia libera:

- devono essere *totalmente trasparenti*

La trasparenza (anche detta pellucidità o diafanità) è la proprietà fisica che permette alla luce di passare attraverso un materiale, mentre la traslucenza (anche definita traslucidità) permette alla luce di passarvi attraverso in modo diffuso; la proprietà opposta è l'opacità.

In concreto, i materiali trasparenti sono limpidi, mentre quelli traslucidi non consentono di vedervi attraverso in modo chiaro.

Di conseguenza, la superficie di un materiale può essere trasparente, se trasmette la luce e attraverso di essa è possibile osservare oltre; traslucida, se trasmette la luce diffondendola ma non è trasparente; opaca se è impenetrabile alla luce visibile.

Restano escluse, quindi, vetrate che fanno entrare luce ed aria, ma non consentono di vedere l'esterno; coerentemente, del resto, al concetto di panoramicità.

¹ Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo 20 ottobre 2016

Sembra ragionevole, invece, che non siano esclusi, a condizione che sia garantita la visuale verso l'esterno, trattamenti di schermatura dall'eccesso di luce e calore solare, e financo che impediscano la visuale dall'esterno: sempre che non vanifichino la caratteristica della trasparenza potrebbero essere ammesse, oltre a comuni tendaggi in tessuto, anche tende a lamelle regolabili (cosiddette veneziane, o similari).

L'avverbio totalmente esclude certamente pannelli non trasparenti; a rigore escluderebbe anche cornici in materiali diversi dal vetro, specie se vistose; materiali diversi dal vetro, sono ovviamente da ammettere, secondo buon senso, per cerniere, guide, e in generale per i meccanismi di scorrimento e di chiusura, sempre se non vistosi.

- devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità' dei vani interni domestici

Non sono stabiliti parametri minimi; è comunque necessario che le vetrate installate determinino l'esistenza, e la costanza, di un flusso d'aria tale da rendere l'ambiente salubre.

Vige pur sempre la necessità di garantire i rapporti aeroilluminanti, in particolare la superficie finestrata minima di 1/8 della superficie di pavimento (DECRETO MINISTERIALE - Ministro della Salute - 5 luglio 1975): e si pone il dubbio se nel calcolo della superficie finestrata rientri solo la superficie della stanza dalla quale si ha accesso al balcone o alla loggia ovvero si debba sommare anche la superficie dei medesimi.

- devono essere dirette ad assolvere a funzioni temporanee di 1) protezione dagli agenti atmosferici, 2) miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, 3) riduzione delle dispersioni termiche, 4) parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche

L'elencazione stabilisce requisiti che devono sussistere congiuntamente; sembra quindi necessario che le vetrate installate determinino un miglioramento sia a livello di protezione dagli agenti atmosferici, e in particolare di impermeabilizzazione dalle acque meteoriche, sia a livello di protezione dall'inquinamento acustico, sia a livello di riduzione delle dispersioni termiche: di entità per ciascun versante, apprezzabile, non essendo stabiliti parametri minimi.

Commissionando interventi del genere sarà regola di prudenza acquisire preventivamente certificazioni attestanti tali caratteristiche.

La qualificazione della temporaneità di tali funzioni impone, all'evidenza, che le vetrate

siano dotate almeno di sistemi di apertura e di chiusura, in modo che le funzioni stesse siano svolte non sempre ma a seconda, in particolare, della situazione meteo e climatica.

Peraltro ad un esame attento non sfugge che l'insieme dei requisiti (i quali, come si osservava devono sussistere congiuntamente) presuppone una protezione per la stagione invernale in cui si attiva il riscaldamento: si veda, inequivocabilmente, la necessità di riduzione delle dispersioni termiche.

- devono essere *amovibili*

E' un requisito in astratto oggettivo e in concreto dubbio: molte pronunce giurisprudenziali in materia amministrativa e penale trattano della amovibilità assieme alla precarietà, ma è stato giustamente osservato che, se è vero che un'opera precaria si presenta di regola come amovibile, è però vero che non vale il contrario, e che il termine amovibile risulta avere il significato contrario di fisso, secondo la definizione contenuta in qualsiasi vocabolario di italiano, il che, tradotto in termini tecnico-edilizi, identificherebbe un'opera priva di fondamenta o, comunque, di stabile collegamento al suolo².

Fermo che non risulta una definizione legislativa di carattere generale, possono essere prese a riferimento, seppure con cautela, definizioni contenute in circolari amministrative, come quella per cui *opere amovibili o di facile rimozione sono quegli impianti, manufatti, opere le cui strutture possono essere effettuate con montaggio di parti elementari leggere, e siano recuperabili e riproponibili altrove con semplice rimontaggio e senza che la rimozione comporti necessariamente la distruzione parziale o totale del manufatto*³; oppure definizioni contenute in leggi regionali, come quella per cui *opera di facile*

2 T.A.R. Bari (Puglia) sez. III, 10/12/2019, n. 1639: Ritiene il Collegio che: a) la definizione di “facile amovibilità” di un’opera edilizia, in assenza di una definizione legislativa di carattere generale, debba essere ricavata dal sistema in via interpretativa; b) non possa essere differenziata in ragione della proprietà pubblica o privata dell’aerea sulla quale l’opera stessa è destinata ad essere realizzata; a maggior ragione quando siano comunque in gioco interessi di rilevanza pubblicistica, come quelli paesaggistici che vengono qui in considerazione (trattasi di area privata vincolata paesaggisticamente come ambito costiero); c) non sia perfettamente sovrapponibile a quella di precarietà, parametrata quest’ultima al diverso criterio –di tipo funzionale- della destinazione dell’opera ad un’attività temporanea, nell’ottica di escludere la necessità di titolo edilizio (cfr. art. 6, T.U. edilizia): se invero un’opera precaria presenta -di regola- la caratteristica dell’amovibilità, un’opera di facile rimozione potrebbe anche non essere destinata ad un uso temporaneo (in tal senso T.A.R. Campania, Napoli, Sez. VII, 4.7.2014, n. 3744; T.A.R. Piemonte, Torino, Sez. I, 23.7.2013, n. 912; T.A.R. Trentino-Alto Adige, Bolzano, 27.1.2005, n. 30). Ma l’argomento dirimente si trae dal significato del termine “amovibile” quale contrario di “fisso”, secondo la definizione contenuta in qualsiasi vocabolario della lingua italiana (cfr. in particolare Devoto-Oli). Un significato che, tradotto in termini tecnico-edilizi, identifica un’opera priva di fondamenta o, comunque, di stabile collegamento al suolo, riportandoci alla definizione contenuta nella l.r. n. 17/2015, richiamata dal Dirigente nel provvedimento gravato. Dispone infatti all’art.14, comma 14, che “Per opera di “facile rimozione” va inteso ogni manufatto realizzato con l’assemblaggio di elementi componibili, integralmente recuperabili, senza utilizzo di materiali cementanti di qualsiasi genere e senza lavori di scavo e, comunque, trasportabile senza compromettere significativamente la possibilità del riuso.” Del resto, una simile definizione è già stata accolta in precedenti pronunzie giurisprudenziali (in tal senso Cass. pen. Sez.III, 10.4.2013 n. 37139; C.d.S., Sez. VI, 26.9.2018, n. 5541; T.A.R. Sicilia Catania, Sez. I, 4.3.2003, n. 414).

3 cfr. Consiglio di Stato sez. VI, 26/05/2010, n. 3348, che richiama la circolare dell’Agenzia del Demanio n. prot. 2007/71/62/DAO del 21.2.2007, in tema specificamente di demanio marittimo

*rimozione è ogni manufatto realizzato con l'assemblaggio di elementi componibili, integralmente recuperabili, senza utilizzo di materiali cementanti di qualsiasi genere e senza lavori di scavo e, comunque, trasportabile senza compromettere significativamente la possibilità del riuso*⁴.

Tenuto conto di quanto osservato al punto precedente, è da propendere per un concetto di amovibilità in senso ampio, ossia in sostanza di una possibilità di asportazione con facilità in relazione alle condizioni meteorologiche.

Nondimeno la vetrata dovrà possedere caratteristiche di sicurezza (basti pensare all'azione del vento, particolarmente violento negli ultimi tempi) e quindi, in pratica, non si potrà prescindere da dispositivi di connessione con le strutture del fabbricato (soletta dei balconi aggettanti e pareti delle logge incassate).

Commissionando interventi del genere sarà regola di prudenza, oltre che affidarsi a professionisti, acquisire anche, una volta eseguita l'installazione, dichiarazioni di corretto montaggio.

- devono 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

Si tratta di requisiti di portata opinabile: l'impatto visivo e l'ingombro apparente dovrebbero essere minimali già a seguito del presupposto della totale trasparenza; la necessità di rispetto delle linee architettoniche sembra richiamare i limiti dell'aspetto architettonico (previsto dalla prima legge condominiale per qualsiasi innovazione, ma dall'attuale codice civile solo per la sopraelevazione, ex art. 1127), del decoro architettonico (previsto dall'attuale codice civile per le innovazioni deliberate dall'assemblea, ex art. 1120 c.c., e per le opere su parti di proprietà o uso individuale, ex art. 1122, ed esteso dalla giurisprudenza anche alle modifiche ad iniziativa del singolo, ex art. 1102 c.c.), la cui applicazione in caso di contenzioso avviene con valutazioni rimesse al giudice del merito e non sindacabili dal giudice di legittimità se motivate.

- devono non configurare 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

⁴ cfr. Cassazione penale sez. III, 01/12/2016, n. 43815, che richiama la legge della Regione Puglia n. 17 del 10.4.2015, sempre in tema di demanio marittimo

Si tratta di requisiti di portata non chiara: nuova volumetria o mutamento di destinazioni non dovrebbero derivare già stanti i presupposti non solo della amovibilità delle vetrate ma anche della temporaneità delle funzioni svolte da esse.

Tuttavia, come già sopra osservato, s'impone, all'evidenza, che le vetrate non solo siano dotate di sistemi di apertura e di chiusura, ma anche si possano asportare con facilità in relazione alle condizioni meteorologiche.

Il richiamo al regolamento tipo⁵ non aiuta; per completezza ricordiamo che:

- quanto al *volume totale o volumetria complessiva*, recita semplicemente che è il *volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda* (definizione 19);

- quanto alla *superficie utile*, prevede invece che è la *superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre* (definizione 14);

- quanto alla *superficie accessoria* prevede invece che è la *superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre* (definizione 15⁶).

Bonus e condoni

La novità normativa, giova evidenziare, non introduce alcun nuovo bonus.

Né, a rigore, alcun nuovo condono (ove ad esempio fosse stato già contestato abuso edilizio, a livello sanzionatorio la giurisprudenza suole escludere la retroattività di disposizioni edilizie più favorevoli⁷).

5 si tratta della Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo 20 ottobre 2016

6 si precisa anche che la superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile

7 Consiglio di Stato sez. V, 20/11/2015, n.5287

Installazione di VePa in un edificio condominiale

L'obbligo di notificare l'Amministratore che riferirà all'Assemblea

Per pacifica giurisprudenza *i balconi aggettanti, i quali sporgono dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono e, non svolgendo alcuna funzione di sostegno nè di necessaria copertura dell'edificio - come, viceversa, accade per le terrazze a livello incassate nel corpo dell'edificio - non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani: con la logica conseguenza che i balconi aggettanti, pertanto, rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono* (citiamo, tra le tante, Cassazione civile sez. II, 27/07/2012, n.13509); idem per i balconi ad incasso.

Insomma: *i balconi aggettanti dal corpo dell'edificio e le logge rientranti all'interno dell'edificio* a cui si riferiscono le nuove norme sulle VePa sono proprietà privata, e non parte comune (salvo solo, per l'inerenza alla facciata, e all'estetica, alcune loro parti: i frontali, i parapetti e anche altri elementi se svolgono una essenziale e prevalente funzione decorativa).

Questo però non vuol assolutamente dire che si possa prescindere dal Condominio.

Si applica infatti, in questi casi, l'art. 1122 c.c., intitolato *Opere su parti di proprietà o uso individuale*, il quale stabilisce che *Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio, e che In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.*

Come si era osservato in precedente contributo sempre in questa rivista, è importante ricordare l'obbligo, in capo al condòmino, prima di iniziare lavori all'interno della sua unità, di notificare l'Amministratore in modo che questi possa riferirne all'Assemblea.

Il condòmino non può trincerarsi sostenendo che all'interno della sua proprietà esclusiva può fare quello che vuole: e l'Amministratore, se viene a conoscenza di lavori in corso, ha il diritto, e anche il dovere, di assumere informazioni, affinché l'Assemblea ne tenga conto.

Sono vietate, infatti, appunto per la norma citata (art. 1122 c.c.) le VePa che, pur installate

su parti esclusive:

- **recano danno alle parti comuni**

- **ovvero determinano un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.**

La possibile lesione del decoro architettonico

Dei limiti di cui sopra è facile immaginare che quello del rispetto del decoro architettonico sarà spesso oggetto di opinioni anche opposte.

La giurisprudenza di legittimità sul concetto di decoro architettonico ha adottato definizioni che vengono ripetute oramai da decenni in modo traluzio, che in definitiva, ove sorga vertenza, rimettono alla valutazione al giudice del merito, e quindi al suo apprezzamento discrezionale⁸, lo stabilire se la lesione c'è o non c'è:

- *per decoro architettonico del fabbricato condominiale deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che ne costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata, armonica fisionomia⁹;*

- *l'alterazione del decoro architettonico si verifica non solo quando si mutano le originali linee architettoniche, ma anche nel caso in cui la nuova opera si rifletta negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile¹⁰.*

La situazione sarà poi, in concreto, molto diversa, quanto al rispetto del limite del decoro architettonico, a seconda che operi il limite generale del codice civile, sopra ricordato (inevitabilmente opinabile, salvo casi davvero eclatanti), ovvero sussistano previsioni particolari di regolamento contrattuale.

La giurisprudenza di legittimità afferma, in particolare, che *il regolamento di condominio (s'intende: contrattuale) può legittimamente definire il limite del decoro architettonico in maniera più rigorosa rispetto alla definizione accolta dall'art. 1120 c.c., (e richiamata dall'art. 1122 c.c., n.d.r.), estendendo il divieto di innovazioni sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva¹¹.*

In presenza di tali clausole, basterà dimostrare che le VePa ... non sono invisibili; in

8 Cassazione civile sez. II, 16/10/2020, n.22572

9 Cassazione civile sez. II, 13/04/1981, n. 2189

10 Cassazione civile sez. II, 16/05/2000, n. 6341

11 Cassazione civile sez. II, 18/05/2016, n.10272

mancanza di clausole del genere, occorrerà dimostrare che le VePa ... nuocciono sensibilmente al decoro architettonico.

La possibile incidenza sul valore millesimale

Come noto, per l'art. 69 disp.att.c.c. i *valori proporzionali delle singole unita' immobiliari espressi nella tabella millesimale possono essere rettificati o modificati*

- *all'unanimità, sempre*

- *e anche con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice (ossia con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la meta' del valore dell'edificio), ma solo in due ipotesi: 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore e 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.*

Tralasciando l'ipotesi dell'errore, sembrerebbe pertinente l'ipotesi delle mutate condizioni dell'edificio: ipotesi che però, per rilevare ai sensi e per gli effetti della norma citata (art. 69 disp.att.c.c.), devono costituire, trattandosi di interventi su balconi o su logge, incremento di superficie.

Le vetrate panoramiche amovibili di cui stiamo trattando, però, per definizione (come abbiamo sopra riepilogato) devono non configurare spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici.

Quindi delle due l'una: o non possono ritenersi VePa o, se invece devono considerarsi VePa, la modifica delle tabelle millesimali si potrà sempre disporre all'unanimità, mentre sarà contestabile se dovesse avvenire a maggioranza qualificata.