



Gentile sig.

Gentile sig. I.,

riceviamo ieri, 29 marzo 2023, una segnalazione dall'autorevole rivista on-line **COSMOSERR**, in cui era allegata una sua mail e alcune foto. Che, come si suol dire, è caduta "a fagiolo" poiché proprio nel primo pomeriggio di ieri, nella sede regionale di Assvepa, si è svolto un incontro con alcuni legali e tecnici del Comitato Tecnico della nostra associazione. Erano presenti quindi gli **avv. Marasco e Delli Noci**, gli arch. **Galante, Quarta e Longo** e gli ing. **Intreccia, Miccoli e Montinaro**.

Tema all'ordine del giorno: come affrontare la mole impressionante di richieste da parte di numerosissimi amministratori condominiali, Ordini degli Architetti, degli Ingegneri e professionisti vari che, dopo l'entrata in vigore della legge che liberalizza le VePa, necessitano di maggiori informazioni ma, soprattutto, di conoscenze e strumenti progettuali per affrontare le centinaia di richieste da parte di interi condomini che desiderano completare i loro balconi con le VePa. Abbiamo quindi approfittato dell'occasione per leggere il suo regolamento condominiale e visionare le foto.

Questa sua vicenda è una paradossale "voce fuori dal coro", in un momento di grande entusiasmo - nazionalmente condiviso - per questa nuova **Legge che facilita e incoraggia il completamento di milioni di balconi inutilizzati, disperdenti e quindi sprecati, inutili, pericolosi e dannosi (poiché non fruiti)**.

Naturalmente la storiella ci ha fatto sorridere nel constatare (purtroppo ancora una volta) quanto l'*homo italicus* sia un essere davvero strano oltre che bilioso.

In questo regolamento condominiale, abbastanza surreale, non si citano le VePa a norma di Legge ma generiche “vetrate” (panoramiche). E poi non si comprende la *ratio* con cui è stato redatto. Si autorizzano i teli plastificati, esteticamente inguardabili, rumorosissimi in caso di vento, soprattutto di notte. Plastiche che poi nel tempo ingialliscono, si raggrinzano, offrendo all'edificio un aspetto indecoroso, e facendolo somigliare ad un campo nomade o di sfollati. Quindi la plastica sì ma non le meravigliose VePa, straordinari sistemi prestanti ed efficienti; non impattanti e migliorativi dell'aspetto estetico delle facciate edili. Proprio come quella installata a piano terra.

Noi si era mai letto un regolamento condominiale privo di tanto buon senso quanto autolesivo. Gli statuti, in genere, tendono soprattutto al miglioramento dello stato dei fatti e per impedire le brutture. Mai il contrario, come nel vostro caso.

Analizzando insieme ai miei colleghi il prospetto dell'edificio – originariamente gradevole – si nota immediatamente come e quanto sia stato deturpato da tutte quelle tende con mantovane orlate come i festoni nelle navi da crociera del primo Novecento di felliniana memoria. Ma il gusto, si sa, è soggettivo e non può essere messo in discussione. Il gusto. Ma non gli aspetti estetici e architettonici. Quelli sì: che devono essere messi in discussione, eccome! Perché qualsiasi edificio va urbanisticamente contestualizzato e la responsabilità del decoro cittadino riguarda tutti e ricade su tutti. Cioè sulla collettività. Inoltre, il prospetto presenta una serie di palesi e vistose difformità: piante, tende orlate, vetrate, plastiche trasparenti, infissi interni ai balconi di fattura e colori diversi (alcuni marrone altri beige, vedi primo piano a sinistra). E' difficile peggiorarlo... se non aggiungendoci altra plastica (già semi-opacizzata).

Alla luce di quanto esposto, queste sono le nostre considerazioni e consigli. Negli ultimi dieci anni, sono state installate in Italia circa 30.000 VePa fuori norma (quindi abusive perché prima del 22 settembre 2022 non c'era una legge che le riconoscesse e normasse). Nessuno di questi abusi è mai stato coercitivamente rimosso.

Figuriamoci se lei decidesse di completare il suo balcone con le VePa, ora in edilizia libera, e nonostante uno strampalato regolamento condominiale, se qualcuno potesse fargliele smontare!! Nessuno. Al massimo riceverà una lettera di contestazione, nulla di più. Con una Legge dello Stato firmata dal Presidente Matterella, quale giudice (dopo interminabili e costose cause e ricorsi) potrebbe firmare un'ordinanza di rimozione?

Piuttosto, provi a condividere con il capo condomino e l'assemblea condominiale che:

1. completando i balconi con le VePa dai vetri antisfondamento si ottiene una detrazione fiscale del 50% con il Bonus Casa Sicurezza;
2. un intervento integrale con le VePa migliorerebbe straordinariamente l'aspetto estetico dell'intero immobile;
3. grazie alle VePa vi sarebbe un abbattimento acustico del 35% e un abbattimento delle polveri sottili (smog) del 95%... e giovamento alla salute;
4. in inverno, se batte il sole, le VePa immagazzinano il calore e lo trasmettono agli altri vani, che avranno bisogno di meno energia per il riscaldamento;
5. i balconi completati con le VePa proteggono dalle acque meteoriche, non creano infiltrazioni e muffe sul pavimento, e lesioni sul soffitto sottostante necessitando quindi di costose manutenzioni;
6. una VePa dotata di doppia apertura di sicurezza permette ai genitori (che possono assentarsi in tutta tranquillità) di lasciare giocare i bambini e gli animali domestici sul balcone in tutta sicurezza;
7. che un balcone protetto con VePa diventa un meraviglioso giardino pensile dove crescono tutti i tipi di piante che producono ossigeno e assorbono anidride carbonica;
8. un balcone protetto con le VePa è il luogo domestico ideale per gli anziani, poiché la vitamina E, "l'ormone del sole", fa molto bene alla salute ed è anti depressiva;
9. le vetrate panoramiche sono state ampiamente integrate da **famosi architetti di fama internazionale**, in numerosi e straordinari progetti “*green*” di **recupero edilizio, rigenerazione urbana**, e nella **rivalorizzazione architettonica e immobiliare** di intere aree residenziali urbane ed extra urbane, spesso vetuste e molto degradate (come lo sono le nostre periferie). Semplici ma straordinari manufatti vetrati, le VePa, e perciò definite: “*i sistemi intelligenti che hanno cambiato il volto dell'architettura e dell'edilizia contemporanee*” (De Smedt, Bjarke, McGarry-Moon, Libeskind ecc.).

10. se si completassero tutti i balconi, e si limitassero le dispersioni termiche (visto che l'edificio non è stato efficientato), si potrebbe ottenere un risparmio energetico significativo e risparmiare in bolletta.

Riduzione delle dispersioni termiche e risparmio energetico

Per rimanere nel nord Europa, dai rapporti di *Sensitivity Analysis*, un interessante studio effettuato dai ricercatori Kimmo Hiljalo, Eerik Mikitalo e Jukka Lahdensivu della finlandese **Tampere University of Technology**, ha dimostrato che i risparmi ottenuti a Stoccolma (Svezia) grazie ai balconi protetti con VePa (piccole serre solari a tutti gli effetti), sono equivalenti a circa **1.000 kWh, cioè il 14,9% in un solo anno.**

A tal proposito, il nostro CT ha calcolato e verificato che utilizzando, a protezione di balconi, vetrate panoramiche VePa si ottiene un risparmio energetico significativo medio di 36,65 kWh/m²anno, corrispondente al 27,6%. Considerato che il condominio (preso in riferimento) è di cinque piani e che gli appartamenti esposti a sudovest sono in tutto dieci, il condominio risparmia complessivamente ogni anno 366,5 kWh/m²anno. Le applicazioni sul campo offrono dati ancora più performanti e incoraggianti.

Questa valutazione suggerisce che un intervento di chiusura dei balconi con le VePa risulta essere più efficace se pensato per un intero immobile invece che affidato al singolo condomino, risolvendo oltretutto le conseguenze estetiche di interventi individuali successivi e non progettati in modo uniforme, come nel caso del vostro condominio.

Pertanto i suggerimenti che il nostro Comitato Tecnico si sente di darle sono questi:

1. Faccia installare le vetrate da un rivenditore autorizzato che utilizza le VePa originali (dotate di marchio identificativo e una serie di certificazioni);
2. Rimuova manualmente le guarnizioni in pvc traslucide interposte tra i vetri (occorrono 30 secondi) e le rimetta in autunno: otterrà minore percezione visiva della vetrata; maggiore micro aerazione, utile e piacevole nei mesi estivi; e allungherà la durata delle stesse che non ingialliranno e non si cristallizzeranno;

Fatto ciò, per qualsiasi eventuale controversia con il condominio (o anche con il Comune), le offriremo la nostra consulenza e assistenza legale gratuitamente.

Firmato

arch. Vito A. Chirenti

Presidente Nazionale Assvepa



Bari, 30.03.2022

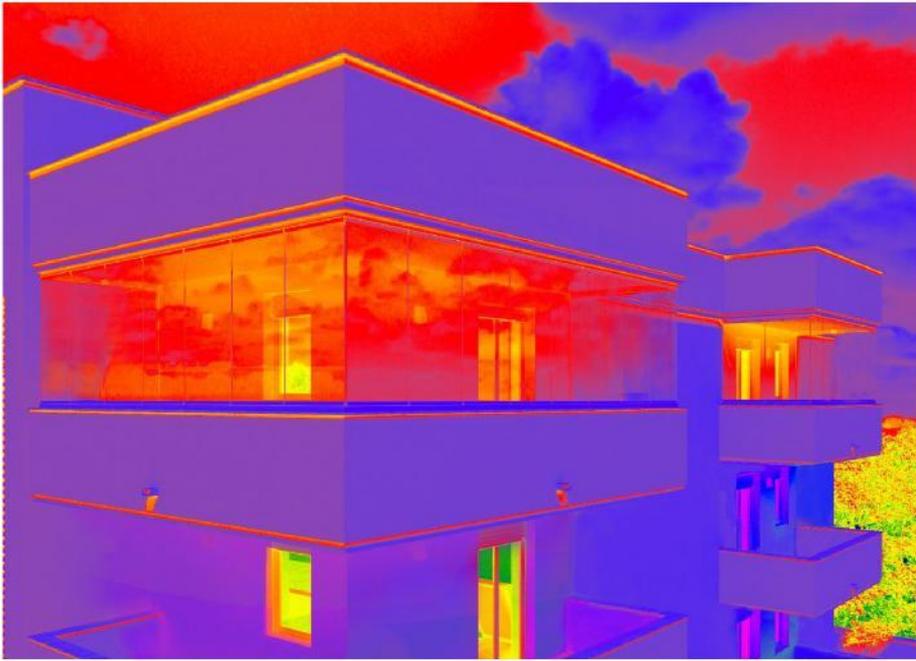
Firmato

I componenti il Comitato Tecnico Assvepa

Avvocato Dott.ssa **Anna TOMA** – Direttrice del CT; Avvocato **Luca STICCHI** – Studio Legale / Assistenza Legale; Avvocato **Antonio TANZA** (Presidente Nazionale Adusbef) – Difesa dei Consumatori; Avvocato **Andrea DELLI NOCI**– Assistenza Legale; Avvocato **Marasco MARASCO** (penalista) – Assistenza Legale; Ingegnere **Michele MICCOLI** – Calcoli energetici; Ingegnere **Niceta MONTINARO** – Edilizia sostenibile; Ingegnere **Giuseppe MASCIA** – Edilizia sostenibile; Ingegnere **Andrea OTTINO** – Edilizia sostenibile; Ingegnere **Filippo INTRECCIA** – Energie Alternative e Mobilità Sostenibile; Ingegnere **Andrea MAGNANI** – Calcoli e Verifiche Energetiche; Ingegnere **Gianni TRIBUZIO** (Albo P.E. Ministero dell’Interno) – Ingegneria dei Materiali; Ingegnere **Marcello GESMUNDO** – Programmatore informatico; Ingegnere **Daniele PERRONE** – Informatica; Architetto **Francesco LONGO** – Esperto di Urbanistica e P.A.; Architetto **Gianfranco INFANTE** – Edilizia sostenibile; Architetto **Stefania GALANTE** – Verifiche Energetiche; Architetto **Alfredo MANCA** – Efficientamento Energetico; Architetto **Antonio CIOFFI** – Edilizia sostenibili; Architetto **Andrea VALERIO** – Urban Designer; Architetto **Barbara CALÌA** – Designer; Architetto **Luisa QUARTA** – Urbanistica; Architetto **Davide NEGRO** – Edilizia Ecosostenibile; Dottor **Daniele MAZZOTTA** – Designer; Dottoressa **Giovanna MASCIA** – Edilizia sostenibile, Dottor **Giosep PERRICCI** – Innovazioni Informatiche e Tecnologiche; Dottor **Salvatore GADALETA** – Sviluppo e Finanziamenti alle Imprese; Dottor **Alessio CHIRENTI** – WMM - Web Marketing Manager; Dottor **Giuseppe COPPOLA** (Ceo DFV) – Esperto in Tecnologie delle Verniciature; Dottore **Gianni MONDELLI** – Consulenza Aziendale; Dottore **Domenico LOMBARDI** – Consulenza Aziendale; Dottore **Daniele BANCHINO** – Consulenza Aziendale; Dottore **Vito MAZZEO** – Consulenza Aziendale; Dottore Prof. **Stefano MASULLO** – Consulenza Bancaria / Cultura d’Impresa; Dottor **Andrea DE PASCALI** – Esperto di Gestione e Amministrazione Pubblica; Dottor **Giovanni CASTRIGNANO’** – Esperto di Agronomia e Floro-vivaistica; Dottor **Fabio RIZZO** – Esperto di Agronomia e Floro-vivaistica; Dottor **Filippo SPARRO** – Agronomo Paesaggista



SEGUE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



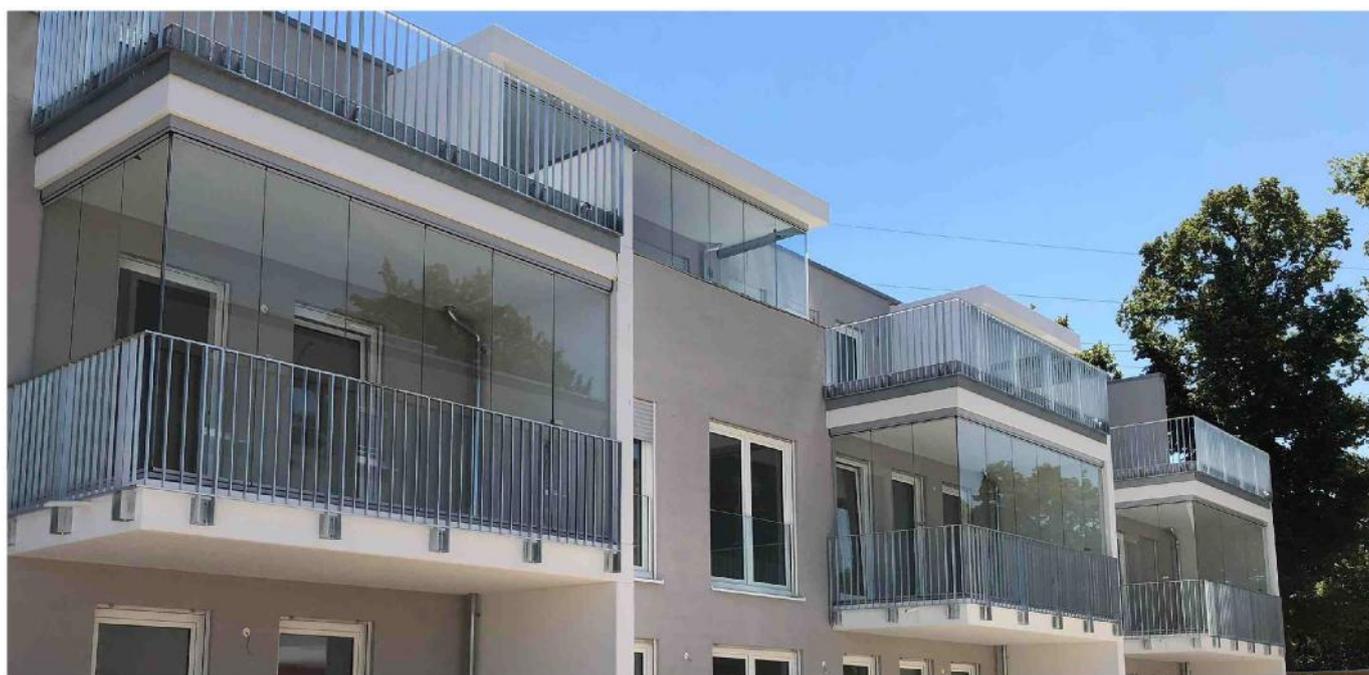
RIDUZIONI DISPERSIONI
TERMICHE
E RISPARMIO ENERGETICO

In inverno, un balcone protetto
con le VePa, trattiene il calore
e diventa una “serra tampone”.

In estate, i vetri amovibili delle VePa si
ripiegano lateralmente e scompaiono



FUNZIONALITA' E PREGIO ESTETICO-ARCHITETTONICO



PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE



Un edificio degli anni '90 che determina degrado edile, architettonico e urbano



Lo stesso edificio efficientato e rivalorizzato con VePa scorrevoli su balaustre integrate con vetri fotovoltaici di ultima generazione (BIPV)