



**COMUNE DI BENTIVOGLIO**

**REGOLAMENTO  
DELLE OPERE EDILIZIE MINORI  
E PERTINENZIALI**

**Integrazione al RUE – Appendice n. 4  
“Glossario di ulteriori definizioni e termini nel lessico  
del settore urbanistico-edilizio”**

**Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 26/02/2026;  
entrato in vigore il 01/04/2026**



### **Art. 1 – Natura, campo di applicazione, oggetto e finalità**

1. Il presente regolamento, ai sensi dell'art. 1.11 c. 3 del vigente RUE, costituisce una disciplina di specificazione ed integra il RUE nell'Appendice n. 4 "Glossario di ulteriori definizioni e termini nel lessico del settore urbanistico-edilizio"; inoltre, potrà integrare il Regolamento Edilizio di cui all'art. 4 del D.P.R. n. 380 del 2001, una volta approvato, senza comportare variante ai medesimi.
2. Il presente regolamento trova applicazione su tutto il territorio comunale e in tutti gli ambiti individuati dalla pianificazione urbanistica vigente.
3. Il presente regolamento ha per oggetto le opere edilizie minori e/o pertinenziali ed ha la finalità di:
  - a. Specificare le caratteristiche di alcuni manufatti che non sono chiaramente definite dalla legislazione vigente;
  - b. Definire i limiti, dimensionali, quantitativi, qualitativi, oltre i quali detti manufatti che, in via ordinaria, possono essere realizzati in regime di attività edilizia libera costituiscano nuove costruzioni.
  - c. Coordinare la disciplina delle pertinenze e degli interventi di edilizia minore con i disposti normativi nazionali, regionali e comunali ad oggi vigenti:
    - Testo Unico dell'Edilizia, DPR 380/2001, con particolare riferimento all'art. 6 "Attività edilizia libera";
    - Legge Regionale n.15/2013, art. 7 "Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione";
    - Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) approvate dalla Regione Emilia Romagna con DAL 279/2010 e ss.mm.ii.;
    - Glossario dell'edilizia libera di cui al DM 2 marzo 2018;
    - Circolare del Responsabile del Servizio Edilizia Privata del Comune di Bentivoglio prot. 1794 del 31/01/2019 relativa ai manufatti di arredo;

### **Art. 2 – Nozione di opera minore, di pertinenza e caratteristiche distintive**

1. Ai fini del presente regolamento, le opere minori consistono in manufatti rispetto ai quali non si ravvisa la necessità di valutazioni che ineriscano alla discrezionalità tecnica; comunque, in ogni caso, di interventi irrilevanti sotto l'aspetto dei parametri urbanistici e accessori rispetto ad un immobile già assentito e regolarmente costruito;
2. Le opere minori possono anche assumere carattere di pertinenze, cioè di cose (manufatti, strutture leggere etc.) che rispondono alle caratteristiche di cui all'art. 817 del Codice Civile<sup>1</sup> e che soddisfano la definizione di cui al punto 48 delle DTU<sup>2</sup>. Sono elementi significativi al fine di determinare la natura pertinenziale di un manufatto edilizio le seguenti caratteristiche:
  - a. presenza di un rapporto di subordinazione funzionale rispetto alla cosa principale e poste al servizio esclusivo di questa;
  - b. assenza di un proprio ed autonomo accesso dalla via pubblica;
  - c. assenza di autonomo valore di mercato e non producono un proprio reddito;
  - d. impossibilità di avere autonomo utilizzo senza subire modificazioni fisiche;
  - e. impossibilità di cessione separata dalla cosa principale;
  - f. propria individualità fisica e propria conformazione strutturale. Non essere pertanto parte integrante o costitutiva del fabbricato principale o di altro fabbricato;
  - g. struttura rimovibile per smontaggio e non per demolizione, salva la presenza di minimi elementi di ancoraggio al suolo;

<sup>1</sup> Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa

<sup>2</sup> Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.



- h. assenza di trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
3. Le caratteristiche elencate al presente articolo devono essere tutte presenti affinché un manufatto sia classificato come pertinenza. In carenza delle condizioni sopra declinate i manufatti sono considerati edifici soggetti al regime delle nuove costruzioni o degli ampliamenti di edifici esistenti, in ragione delle loro caratteristiche.

### **Art. 3 – Regime normativo**

1. Le pertinenze o i manufatti eseguibili in regime di attività edilizia libera sono comunque soggetti, in ragione delle loro caratteristiche, alla disciplina dell'attività edilizia così come stabilito dall'art. 9 c. 3 della LR 15/2013;
2. In via esemplificativa e non esaustiva:
  - i manufatti ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, sono assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali in queste vigenti;
  - sono assoggettati alla normativa riferita alla sicurezza strutturale e sismica delle costruzioni<sup>3</sup>;
3. E' comunque fatto salvo il rispetto del Codice Civile, il rispetto dei limiti inderogabili di distanza tra costruzioni di cui al D.M. 1444/1968, la normativa nazionale e regionale, il Piano Territoriale Metropolitan, la pianificazione comunale, la pianificazione di settore e i diritti dei terzi.
4. Per quanto sopra, un manufatto realizzato in regime di attività edilizia libera non genera superficie ai fini urbanistici, né è soggetto al rispetto di distanze diverse da quelle del Codice Civile, fatto salvo quanto indicato al successivo art. 4, comma 1.
5. Viceversa, qualora il medesimo manufatto assuma caratteristiche che eccedono i limiti, dimensionali, quantitativi o qualitativi specificati al successivo articolo 5, il medesimo, oltre a richiedere la presentazione di un titolo edilizio, genera superficie ed è soggetto alla verifica dei parametri dell'ambito in cui viene realizzato.
6. In via ordinaria, i manufatti realizzati in regime di attività edilizia libera sono esonerati dal pagamento del contributo di costruzione (art. 32, comma 1, lett. a) L.R. n. 15/2013).

### **Art. 4 – Condizioni generali, sanzioni**

1. Non è ammesso alcun tipo di "opera minore/pertinenziale" ad una distanza, misurata radialmente, inferiore di 3,50 metri da forature (finestre o porte-finestre) di altra proprietà, a meno che il proprietario dell'unità immobiliare ove è situata la foratura stessa non ne autorizzi espressamente per iscritto la realizzazione.
2. Gli interventi di cui al presente regolamento dovranno essere realizzati in maniera tale da non pregiudicare il decoro del bene principale, di cui vanno a costituire pertinenza, e dovranno essere coerenti con le caratteristiche estetiche e tipologiche dello stesso e del contesto. In ogni caso e in particolare nei contesti rurali di tutela storico-testimoniale le geometrie, i colori, i materiali e in generale l'aspetto dei manufatti devono risultare consoni e armonizzati con il contesto. Il titolare ne garantisce nel tempo il decoro e il buono stato manutentivo.
3. Nel caso di fabbricati che presentino sia aree scoperte comuni sia aree scoperte pertinenziali a singole unità immobiliari, le pertinenze dovranno risultare omogenee fra loro nelle caratteristiche ai fini del decoro.

---

<sup>3</sup> DGR 2272/2016, all. 1. Par. 1.2: "Nel caso di attività edilizie completamente liberalizzate, di cui all'art. 6, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 2001 (come sostituito), la medesima documentazione [sismica ndr] deve essere predisposta dal progettista abilitato e conservata dal titolare dell'intervento per poter essere esibita in caso di verifiche comunali e per la dimostrazione della legittimità dello stato di fatto in futuri interventi edilizi o per la alienazione del relativo immobile



4. Per qualsiasi intervento che interessi in qualche modo le parti condominiali, o sia visibile dalla pubblica via in maniera da alterare l'immagine complessiva del fabbricato, il titolo edilizio, se dovuto, dovrà contenere anche il nulla osta dei condomini.
5. I medesimi principi si applicano anche in casi di edifici plurifamiliari non costituiti in condominio o in caso di parti comuni.
6. L'appartenenza di un determinato manufatto alla tipologia di "opera minore" e/o "pertinenza"
7. Salva l'applicazione di sanzioni correlate a più gravi o più specifiche infrazioni, in caso di accertata violazione del presente regolamento, il Comune ordina l'adeguamento o la rimozione del manufatto e irroga una sanzione amministrativa a seconda del titolo edilizio a cui corrisponde l'intervento, così come disposto dalla Lr 23/2004 e, in particolare:
  - all'art. 16, se l'intervento rientra tra quelli soggetti a SCIA;
  - all'art. 16-bis, se l'intervento rientra tra quelli soggetti a CILA;
  - all'art. 13, se l'intervento rientra tra quelli soggetti a PdC.Non si contempla il caso di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo (art. 15 Lr 23/2004) in quanto trattasi di interventi che, in via ordinaria, non prevedono alcun titolo.

#### **Art. 5 – Manufatti e relative caratteristiche per rientrare nell'edilizia libera**

Come previsto dal precedente art. 1, comma 3, lettera a), si specificano di seguito le caratteristiche di alcuni manufatti che non sono chiaramente definite dalla legislazione vigente. Tali caratteristiche sono elementi necessari a dirimere se il manufatto rientra o meno nel regime di attività edilizia libera.

#### **GAZEBO**

1. Si definisce gazebo quella struttura pertinenziale posizionata in giardino privato, non aderente ad altro immobile, costituita da montanti e traversi sottili, idonei a sostenere solo il proprio peso ed eventualmente quello di una copertura leggera. La struttura può essere coperta con materiale permeabile o vegetazione e deve essere aperta ai lati.
2. Il gazebo rientra nella fattispecie degli "arredi da giardino".
3. Le caratteristiche del gazebo affinché sia assoggettato al regime di attività edilizia libera, sono:
  - non deve essere stabilmente infisso al suolo;
  - deve avere una dimensione massima, intesa come superficie lorda, compresi gli sporti e annessi, non superiore a 30 mq e altezza massima non superiore a 3,00 m<sup>4</sup>;

#### **PERGOLA / PERGOLATO**

1. Si definisce pergola o pergolato quella struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili. Può essere installato sia in giardino privato, sia su terrazzo o lastrico solare.
2. Il pergolato rientra nella fattispecie degli "arredi da giardino".
3. Le caratteristiche del pergolato affinché sia assoggettato al regime di attività edilizia libera, sono:
  - non deve essere stabilmente infisso al suolo;
  - deve avere una dimensione massima, intesa come superficie lorda, compresi gli sporti e annessi, non superiore a 30 mq e altezza massima non superiore a 3,00 m<sup>5</sup>;

---

<sup>4</sup> Limiti dimensionali mutuati dalla DGR 2272/2016 che dispone quali interventi (manufatti) possono essere classificati come privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici (rif. Allegato 1, art. 2, lettera A)

<sup>5</sup> *Ibidem*



### **PERGOLA BIOCLIMATICA**

1. Si definisce pergola bioclimatica quell'opera la cui struttura rientra nella definizione di "pergola" e la cui funzione principale è quella di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, ovvero bioclimatica, cioè progettata per migliorare il comfort ambientale e ridurre l'uso di energia artificiale (riscaldamento, condizionamento, illuminazione, ecc.). L'opera si caratterizza, in particolare, per la presenza in copertura di sistemi di protezione solare mobili o regolabili (lamelle), oltre che per l'eventuale presenza di pareti laterali anch'esse chiudibili.
2. La pergola bioclimatica rientra nella fattispecie degli "arredi da giardino".
3. Le caratteristiche della pergola bioclimatica affinché sia assoggettata al regime di attività edilizia libera, sono:
  - deve essere addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera;
  - non può determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici;
  - non deve essere stabilmente infissa al suolo;
  - deve avere una dimensione massima, intesa come superficie lorda, compresi gli sporti e annessi, non superiore a 30 mq<sup>6</sup>;

### **PERGOTENDA**

1. Si definisce pergotenda quell'opera che consiste in una copertura di terrazzi e lastrici solari o giardini privati, formata da montanti e traversi sottili, dimensionata solo per sostenere solo il peso proprio e quello di una copertura leggera. La struttura può essere coperta con materiale non rigido (tessuto o altro), anche impermeabile, con tecnologia che la possa rendere retrattile, aumentando la fruibilità della struttura.
2. Le caratteristiche della pergotenda affinché sia assoggettata al regime di attività edilizia libera, sono:
  - collocata su terrazzi o lastrici solari entro il limite dimensionale dell'estensione e dell'altezza del terrazzo o del lastrico stesso;
  - collocata in giardino pertinenziale, con dimensione, compresi gli sporti e annessi, non superiore a 30 mq e altezza massima non superiore a 3,00 m<sup>7</sup>;
  - non deve essere stabilmente infissa al suolo.

### **TETTOIA FOTOVOLTAICA**

1. Si definisce tettoia fotovoltaica quell'opera la cui struttura rientra nella definizione di "pergola" e la cui funzione principale è quella di alloggiamento di pannelli solari e/o fotovoltaici.
2. Le caratteristiche della pergotenda affinché sia assoggettata al regime di attività edilizia libera, sono:
  - affinché sia garantita la permeabilità della copertura, i pannelli solari/fotovoltaici devono essere distanziati tra loro, secondo file verticali o orizzontali, di almeno 10 cm; sotto i pannelli non deve essere presente alcuna soluzione (es. lamiera) che impedisca la permeabilità della copertura;
  - non può determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici;
  - deve rispettare i limiti di dimensione, altezza e peso, fissati dalla normativa sulla sismica (DGR 2272/2016);
  - deve essere posta sopra aree già pavimentate e non totalmente permeabili.

---

<sup>6</sup> Limiti dimensionali mutuati dalla DGR 2272/2016 che dispone quali interventi (manufatti) possono essere classificati come privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici (rif. Allegato 1, art. 2, lettera A)

<sup>7</sup> *Ibidem*



## **RIPOSTIGLIO PER ATTREZZI / RICOVERO ATTREZZI DA GIARDINO**

1. Si definisce ripostiglio per attrezzi o ricovero attrezzi da giardino, cosiddetto “casetta”, il manufatto accessorio, rimovibile per smontaggio e non per demolizione, generalmente costituito dalla cosiddetta “casetta di legno”, che costituisce un vano chiuso idoneo al solo ricovero di utensili o materiali per lavori di giardinaggio non professionali o attività assimilabili.
2. Le “casette” rientrano nella fattispecie degli “arredi da giardino”.
3. Le caratteristiche delle “casette” affinché siano assoggettata al regime di attività edilizia libera, sono:
  - non deve essere stabilmente infisso al suolo;
  - deve avere una dimensione massima, intesa come superficie lorda, compresi gli sporti e annessi, non superiore a 8 mq<sup>8</sup> e altezza massima non superiore a 2,50 m;
4. Affinché sia garantita la funzione di arredo da giardino, è ammesso n. 1 manufatto per area pertinenziale esclusiva, salvo diverse prescrizioni contenute nel RUE per casi particolari;

### **Art. 6 – Vetrate Panoramiche (VEPA)**

1. Rientrano nell’attività edilizia libera, senza però costituire manufatto o pertinenza, le cosiddette “VEPA”;
2. Si definiscono vetrate panoramiche le vetrate a chiusura di balconi aggettanti, di logge rientranti o di porticati<sup>9</sup>, aventi funzione temporanea di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche.
3. Le condizioni che devono rispettare affinché le “VEPA” siano assoggettate al regime di attività edilizia libera sono:
  - devono essere amovibili e totalmente trasparenti;
  - devono assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, migliorando le prestazioni acustiche e riducendo quelle termiche;
  - devono consentire la “parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche”;
  - non possono essere configurati spazi stabilmente chiusi, con conseguente variazione di volumi e di superfici o mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile;
  - devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici;
  - 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.
4. La verifica della sussistenza delle suddette condizioni, anche attraverso le certificazioni rilasciate dai produttori o montatori, spetta in via esclusiva ai proprietari dell’immobile e, in via subordinata, ai professionisti eventualmente incaricati.
5. Dal mancato rispetto di anche di uno solo dei suddetti requisiti scaturisce automaticamente un aumento della superficie utile dell’unità immobiliare e del suo volume, la cui legittimità e vincolata sia alla conformità alla normativa urbanista che all’obbligo di conseguire il necessario titolo abilitativo edilizio, nonché di corrispondere il prescritto contributo di costruzione.

---

<sup>8</sup> Questi manufatti, non aventi carattere di solidità, stabilità ed immobilizzazione al suolo; essendo privi di fondazioni e installati con semplici ancoraggi e quindi di facile amovibilità non hanno una propria autonomia funzionale, né reddituale e, qualora di superficie non superiore a mq 8,00, non debbono essere denunciati ai fini catastali, come stabilito dall’art. 3, 3° comma, lettera a) del D.M. 02/01/1998 n. 28

<sup>9</sup> Ad eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell’edificio prospicienti aree pubbliche



**ALLEGATO:**  
**Quadro sinottico degli interventi riconosciuti come attività edilizia libera**

Bentivoglio, lì 26/02/2026