

Deliberazione della Giunta Regionale 27 luglio 2026, n. 16-2883

Legge regionale n. 16/2018, articolo 5, comma 12. Approvazione della "Matrice di compatibilità e complementarietà delle destinazioni d'uso" per gli edifici oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia.



Seduta N° 178

Adunanza 27 LUGLIO 2026

Il giorno 27 del mese di luglio duemilaventisei alle ore 10:15 si è svolta la seduta della Giunta regionale in via ordinaria, in modalità mista, in deroga alla D.G.R. n. 1-8208 del 26 febbraio 2024 con l'intervento di Maurizio Raffaello Marrone Vicepresidente e degli Assessori Paolo Bongioanni, Enrico Bussalino, Daniela Cameroni, Marina Chiarelli, Marco Gabusi, Marco Gallo, Matteo Marnati, Andrea Tronzano, Gian Luca Vignale con l'assistenza di Roberta Bufano nelle funzioni di Segretario Verbalizzante.

Assenti, per giustificati motivi: il Presidente Alberto CIRIO, gli Assessori Federico RIBOLDI

DGR 16-2883/2026/XII

OGGETTO:

Legge regionale n. 16/2018, articolo 5, comma 12. Approvazione della “Matrice di compatibilità e complementarietà delle destinazioni d'uso” per gli edifici oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia.

A relazione di: Gallo

Premesso che:

- l'articolo 48 della legge regionale n. 56/1977 disciplina la modifica delle destinazioni d'uso, prevedendo il titolo edilizio necessario e, in combinato disposto con l'articolo 52 della medesima legge, l'eventuale onerosità;
- l'articolo 8, comma 1 della legge regionale n. 19/1999 dispone che costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle categorie ivi indicate;
- gli strumenti urbanistici stabiliscono per le diverse zone urbanistiche o sui fabbricati le destinazioni d'uso ammesse e prevedono, solo occasionalmente e non in maniera generalizzata ed univoca, le fattispecie delle “destinazioni compatibili e complementari”;
- la legge regionale n. 16/2018, al fine di limitare il consumo di suolo e riqualificare la città esistente, aumentare la sicurezza statica dei manufatti e le prestazioni energetiche degli stessi, favorire il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato, promuove interventi di riuso e di riqualificazione degli edifici esistenti, interventi di rigenerazione urbana e il recupero dei sottotetti nel rispetto delle disposizioni del decreto legislativo n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e del piano paesaggistico regionale (PPR).

Richiamato che

la legge regionale n. 13/2020, che ha introdotto misure straordinarie in considerazione

dell'emergenza sanitaria da Covid-19, in particolare, al Titolo IV "Disposizioni in materia di governo del territorio" ha stabilito misure straordinarie per la semplificazione dell'azione amministrativa e per il rilancio dell'edilizia, al fine di agevolare la ripresa economica e produttiva della Regione, la rigenerazione e l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente e l'attività delle imprese operanti nel settore edilizio e di prevenire negativi impatti occupazionali (articolo 58), prevedendo, tra l'altro, che le disposizioni contenute in tale Titolo si applicano a far data fino al 31 gennaio 2023 (articolo 59);

l'articolo 71 della suddetta legge regionale sancisce che, nel caso in cui gli strumenti urbanistici vigenti non hanno già definito le destinazioni d'uso compatibili e complementari per le aree oggetto di intervento ai sensi della legge regionale n. 16/2018, si applica la matrice di compatibilità e complementarietà delle destinazioni d'uso, di cui all'articolo 8 della legge regionale n. 19/1999, definita con provvedimento della Giunta regionale e che trova applicazione diretta, senza necessità di variazione dello strumento urbanistico, fatta salva la facoltà dei Comuni di limitarne l'applicazione diretta con deliberazione del Consiglio comunale e fino a diversa previsione da parte degli strumenti urbanistici comunali;

la DGR n. 3-3671 del 6 agosto 2021, in attuazione al sopra citato articolo 71, ha approvato la "Matrice di compatibilità e complementarietà delle destinazioni d'uso", di cui all'articolo 8 della legge regionale n. 19/1999, applicabile nelle aree oggetto di intervento ai sensi degli articoli 4 (interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento), 5 (interventi di sostituzione edilizia con ampliamento) e 6 (Norme per il recupero dei sottotetti) della legge regionale n. 16/2018.

Premesso, inoltre, che la sopra citata legge regionale n. 16/2018, all'articolo 5 "Ulteriori specificazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia", comma 12, come sostituito dalla legge regionale n. 7/2025, sancisce che:

- negli edifici oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, con le premialità di cui al Capo I del suo Titolo II, sono consentiti mutamenti delle destinazioni d'uso a favore di destinazioni compatibili o complementari se già definite dal Piano regolatore generale (PRG);
- in mancanza della definizione prevista dal PRG, si applica la matrice di compatibilità e complementarietà definita con provvedimento della Giunta regionale che trova applicazione diretta senza necessità di variazione dello strumento urbanistico, fatta salva la facoltà dei Comuni di limitarne l'applicazione con la deliberazione del Consiglio comunale di cui all'articolo 3, comma 3, della medesima legge regionale, o fino a diversa previsione da parte degli strumenti urbanistici comunali.

Dato atto che, la Direzione regionale Ambiente, Energia e Territorio a fronte della decorrenza del termine di vigenza del sopra citato articolo 71 ed alla luce delle novità normative in materia edilizia introdotte nel 2025, ha provveduto ad apportare gli opportuni aggiornamenti alle suddette matrici di compatibilità e complementarietà, con esclusivo riferimento alle aree oggetto di intervento ai sensi del medesimo articolo 5 "Ulteriori specificazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia" e tenendo conto che:

- queste trovino applicazione diretta, senza necessità di variazione dello strumento urbanistico, fatta salva la facoltà dei Comuni di limitarne l'applicazione diretta con deliberazione del Consiglio comunale e fino a diversa previsione da parte degli strumenti urbanistici comunali e la previa individuazione di cui all'articolo 3 comma 3 della legge regionale n. 16/2018;
- i Comuni possano disporre la limitazione della loro applicazione diretta anche contestualmente alla valutazione di cui all'articolo 3, comma 7, della medesima legge regionale n. 16/2018.

Acquisito, ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale n. 34/1998, nella seduta del 15 luglio 2026 il parere favorevole della Conferenza Permanente Regione-Autonomie locali.

Ritenuto, pertanto, di approvare, ai sensi dell'articolo 5, comma 12, della legge regionale n. 16/2018, la "Matrice di compatibilità e complementarietà delle destinazioni d'uso", di cui all'Allegato 1 alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, applicabile nelle aree oggetto di intervento ai sensi del medesimo articolo 5 "Ulteriori specificazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia", ravvisata l'avvenuta inefficacia della DGR n. 3-3671 del 6 agosto 2021.

Attestato che, ai sensi della DGR n. 8-8111 del 25 gennaio 2024 ed in esito all'istruttoria condotta dal sopra richiamato Settore, il presente provvedimento non comporta effetti contabili diretti né effetti prospettici sulla gestione finanziaria, economica e patrimoniale della Regione Piemonte, in quanto di natura meramente procedurale.

Attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della D.G.R. n. 8-8111 del 25 gennaio 2024.

Tutto ciò premesso e considerato, la Giunta regionale con voti unanimi

delibera

di approvare, ai sensi dell'articolo 5, comma 12, della legge regionale n. 16/2018, la “Matrice di compatibilità e complementarietà delle destinazioni d'uso”, di cui all'Allegato 1 alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, applicabile nelle aree oggetto di intervento ai sensi del medesimo articolo 5 “Ulteriori specificazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia”, ravvisata l'avvenuta inefficacia della DGR n. 3-3671 del 6 agosto 2021;

di stabilire che le disposizioni di cui al presente provvedimento trovano applicazione dalla data della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte;

che il presente provvedimento non comporta effetti contabili diretti né effetti prospettici sulla gestione finanziaria, economica e patrimoniale della Regione Piemonte, come in premessa attestato.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale avanti al TAR entro 60 giorni dalla data di comunicazione o piena conoscenza dell'atto, ovvero ricorso straordinario al Presidente del Consiglio di Stato entro 120 giorni dalla suddetta data, ovvero l'azione innanzi al Giudice Ordinario, per tutelare un diritto soggettivo, entro il termine prescritto dal Codice civile.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 61 dello Statuto e dell'articolo 5 della legge regionale n. 22/2010, nonché ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo n. 33/2013 sul sito istituzionale dell'Ente, nella Sezione “Amministrazione Trasparente”.

Sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

DGR-2883-2026-All_1-Allegato_DGR_destinazioni_compatibili_e_complementari.pdf

1.



Allegato

1 L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento

Matrice di compatibilità e complementarietà delle destinazioni d'uso applicabili nelle aree oggetto di intervento ai sensi della legge regionale n. 16/2018

PREMESSA

Al fine di dare attuazione all'articolo 5, comma 12, della legge regionale n. 16/2018 sono definite di seguito le compatibilità e complementarietà tra le destinazioni d'uso di cui all'articolo 8 della legge regionale n. 19/1999, da utilizzarsi per gli edifici oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia.

AMBITO DI APPLICAZIONE

Gli usi compatibili e complementari indicati nel presente atto si applicano:

- esclusivamente per gli interventi previsti dall'articolo 5 "Ulteriori specificazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia" della legge regionale n. 16/2018, salvo che i Comuni non abbiano già disposto diversamente nei propri strumenti urbanistici;

- senza la necessità di redigere varianti allo strumento urbanistico, fatta salva la facoltà dei Comuni di limitarne l'applicazione diretta con la deliberazione del Consiglio comunale di cui all'articolo 3 comma 3, della legge regionale n. 16/2018 e fino a diversa previsione da parte degli strumenti urbanistici comunali.

Al fine di preservare le destinazioni urbanistiche prevalenti ed il relativo rapporto tra capacità insediativa e pubblici servizi definito dagli strumenti urbanistici vigenti, si pone il seguente congruo limite dimensionale:

- le destinazioni compatibili o complementari sono ammesse fino ad un massimo del cinquanta per cento della superficie lorda o del volume dell'edificio esistente oggetto d'intervento, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune.

I Comuni possono disporre la limitazione dell'applicazione diretta delle matrici di cui al presente documento, anche contestualmente alla valutazione di cui all'articolo 3, comma 7 della legge regionale n. 16/2018, escludendo il cambio di destinazione d'uso quando non compatibile con le disposizioni urbanistiche, edilizie o settoriali aventi incidenza sull'attività edilizia o limitando ulteriormente la superficie lorda o il volume oggetto di cambio di destinazione d'uso o limitando l'applicazione nei diversi piani dell'edificio interessato; a mero titolo esemplificativo si considerino le destinazioni d'uso che determinano flussi di utenti pubblici in spazi comuni di edifici di proprietà privata o che possono determinare problematiche di ordine pubblico.

In particolare, i Comuni, nel valutare preventivamente alla deliberazione di Consiglio comunale ai sensi dell'articolo 3 e 5 della legge regionale n. 16/2018, devono verificare che il cambio di destinazione d'uso operato applicando la matrice di compatibilità e complementarietà rispetti le disposizioni normative di carattere urbanistico, in particolare:

- la verifica del rapporto tra capacità insediativa e pubblici servizi ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera f), della legge regionale n. 56/1977;

- la verifica delle disposizioni in materia geologica, secondo quanto previsto dal Piano per l'Assetto idrogeologico del Fiume Po (PAI) o dallo strumento urbanistico adeguato al PAI e delle disposizioni in materia sismica;

- la verifica dei requisiti acustici ai sensi della normativa e degli strumenti urbanistici vigenti, nonché le disposizioni edilizie di cui al DPR n. 380/2001 e quanto previsto dalle normative di settore aventi incidenza sull'attività edilizia.

Si riporta di seguito la Matrice di relazione tra le destinazioni d'uso prevalenti previste dallo strumento urbanistico vigente (riportate nelle righe) e le destinazioni d'uso compatibili e complementari con le relative limitazioni (riportate nelle colonne).

USI COMPATIBILI E COMPLEMENTARI CON LE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE DAL PRG

(Legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 art. 5)

Destinazioni prevalenti da PRGC				Destinazioni compatibili e complementari						
				Agricolo	Residenziale	Produttivo industriale logistica o artigianale	Direzionale	Commercio	Turistico ricettivo	Servizi pubblici o privati ad uso pubblico
	1.1	1.2	1.3 - Descrizione							
D e s t i n a z i o n i p r e v a l e n t i d a P R G C	A - AGRICOLA	1.AT (attrezzature e residenze connesse all'attività agricola)	1.a. Residenza del conduttore agricolo	◆						
			1.b. Agriturismo	◆						
	R - RESIDENZIALE	2.R (Residenza)	2.a. Residenza privata (comprende anche "B&B")		◆	● Limitatamente alle attività artigianali di servizio alla persona non moleste, non inquinanti ¹ e non rumorose, secondo quanto definito dalla normativa comunale	● servizi del credito, finanziari e postali, di esercizio della libera professione e attività terziarie al servizio della persona	● esercizi di vicinato e pubblici esercizi	● destinazione alberghiera, extralberghiera, condhotel e residence house in affitto	● Servizi alla persona (ambulatori medici...), servizi culturali, servizi formativi
	P - PRODUTTIVO	3.PI (produttivo industriale/artigianale)	3.a. Attività industriale/artigianale non pericolosa ¹		● residenza limitata alla custodia o al proprietario con un massimo di 250 mq di SU	◆		● spaccio aziendale, commercio all'ingrosso, esercizi di vicinato, pubblici esercizi e attività terziarie al servizio della persona		
			3.b. Attività industriale/artigianale pericolosa		● residenza limitata alla custodia o al proprietario con un massimo di 250 mq di SU	◆				
		3. PL (servizi logistici per la produzione)	3.c. Servizi logistici		● residenza limitata alla custodia o al proprietario con un massimo di 250 mq di SU	◆		● pubblici esercizi, con un massimo di 250 mq di SU		

¹ Sono escluse le attività soggette al Decreto legislativo 26 giugno 2015, n. 105 (https://www.rischioindustriale.isprambiente.gov.it/seveso-query-105/inventario_listatolist.php) e le attività insalubri come definite ai sensi del Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265 "T.U. delle Leggi Sanitarie" e dal D.M. 5 settembre 1994 (<http://www.arpab.it/aria/normativa/DM%205-09-94.pdf>).

USI COMPATIBILI E COMPLEMENTARI CON LE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE DAL PRG

(Legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 art. 5)

Destinazioni prevalenti da PRGC				Destinazioni compatibili e complementari						
				Agricolo	Residenziale	Produttivo, industriale logistica o artigianale	Direzionale	Commercio	Turistico ricettivo	Servizi pubblici o privati ad uso pubblico
	1.1	1.2	1.3 - Descrizione							
D e s t i n a z i o n i p r e v a l e n t i d a P R G C	D - DIREZIONALE	4.TD (Terziario direzionale)	4.a. Attività direzionale (Servizi immateriali di tipo professionale o di servizio alla produzione, servizi finanziari e assicurativi)		● residenza limitata alla custodia o al proprietario con un massimo di 250 mq di SU	● Limitatamente alle attività artigianali di servizio alla persona non moleste e non inquinanti ¹ e non rumorose, secondo quanto definito dalla normativa comunale	◆	● esercizi di vicinato e pubblici esercizi		● Servizi alla persona (ambulatori medici..), servizi culturali, servizi formativi
			4.b. Ricerca e sviluppo				◆	● pubblici esercizi		
			4.c. Sede congressi, fiere ed esposizioni				◆	● esercizi di vicinato e pubblici esercizi	●	
	C - COMMERCIALE	5.TC (Terziario commerciale) <i>escluse le medie e grandi superfici di vendita</i>	5.a. Esercizi di vicinato		●	● Limitatamente alle attività artigianali di servizio alla persona non moleste e non inquinanti ¹ e non rumorose, secondo quanto definito dalla normativa comunale	● servizi del credito, finanziari e postali, di esercizio della libera professione e attività terziarie al servizio della persona	◆ pubblici esercizi	●	● Servizi alla persona (ambulatori medici..), servizi culturali, servizi formativi
	RICETTIVO - TURISTICO	6.H (Turistico ricettivo)	6.a. Ricettività alberghiera		●			● pubblici esercizi	◆	
			6.b. Campeggio o villaggio turistico					● esercizi di vicinato e pubblici esercizi	◆	
			6.c. Strutture ricettive extra- alberghiere		●			● pubblici esercizi	◆	

Legenda:

◆ destinazione propria e prevalente

● destinazioni compatibili e complementari fino ad un massimo del 50% della superficie o del volume dell'edificio esistente oggetto d'intervento, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel Comune.