



**AREA: URBANISTICA**

**SERVIZIO: PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA**

**ASSESSORATO: ALL'URBANISTICA**

**SG: 669 del 16/12/2025**

**DGC: 749 del 15/12/2025**

**Cod. allegati: 1050L\_2025\_33**

**Proposta di deliberazione prot. n° 33**

**del 15/12/2025**

**REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 637**

**OGGETTO:** Adozione, ai sensi degli artt. 6 e 9 del Regolamento della Regione Campania n. 3 del 06/10/2025, della variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23 ter del Dpr 380/2001 smi.

Il giorno 19/12/2025, in modalità mista (Presenza/Videoconferenza), convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° sette Amministratori in carica:

**SINDACO:**

*Gaetano MANFREDI*

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**ASSESSORI(\*):**

*Laura LIETO*

(Vicesindaco)

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Pier Paolo BARETTA*

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Antonio DE IESU*

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Teresa ARMATO*

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Edoardo COSENZA*

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

*Vincenzo SANTAGADA*

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**P A**

*Maura STRIANO*

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Emanuela FERRANTE*

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Chiara MARCIANI*

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(\*): I nominativi degli Assessori (escluso il Vicesindaco) sono riportati in ordine di anzianità anagrafica.

Assume la Presidenza: *Vicesindaco Laura Lieto*

Assiste il Segretario del Comune: *Monica Cinque*

Il Funzionario titolare di incarico di elevata qualificazione

**IL PRESIDENTE**

Constatato il numero legale, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

**Premesso**

che la disciplina urbanistica vigente per il territorio di Napoli è costituita dall'insieme delle due Varianti al precedente Prg del 1972, l'una relativa alla Zona Occidentale della città, Variante approvata con Decreto del Presidente della giunta Regionale della Campania n.4741 del 15 aprile 1998, l'altra relativa al Centro storico, Zona Orientale, Zona Nord Occidentale, approvata con Decreto del Presidente della giunta Regionale della Campania n. 327 del 14 giugno 2004, di seguito "Variante generale";

che il Comune di Napoli ha avviato un percorso di riforma dei propri strumenti urbanistici che ha come obiettivo la redazione del Piano Urbanistico Comunale. In particolare, con la delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 19/06/2024 è stato approvato il Documento "Per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva" contenente gli indirizzi per la redazione di varianti alla vigente disciplina urbanistica e la redazione del Piano Urbanistico Comunale (di seguito PUC);

che il Documento prefigura in particolare una manovra urbanistica *"come un processo a diverse velocità, anticipato da una variante normativa al PRG che risolva, nel breve termine, le principali incongruenze regolative che, alla prova del tempo, si sono rese manifeste e che di fatto ostacolano l'andamento operativo del piano rispetto alle domande e alle istanze attuali di trasformazione urbana. La produzione della variante, nel breve periodo, va di pari passo con la revisione in chiave strategica del preliminare di PUC che era stato adottato dall'amministrazione precedente. La variante normativa – pur facendo riferimento a uno strumento, il PRG, superato dall'attuale Legge Urbanistica Regionale n. 16 del 2004, che introduce il PUC come strumento a due velocità, dotato cioè di una componente strutturale e di una componente operativa – delinea un nuovo set di norme che sarà coerentemente assorbito dall'impianto regolativo del nuovo PUC"*;

che nel Documento si chiarisce, inoltre, che *"In sintesi, la politica di fondo è realizzare in tempi brevi una riforma del piano che dia un segnale concreto e operativo della visione strategica, nella convinzione che il margine tra il tempo di produzione del PUC e l'andamento di processi in rapida evoluzione vada governato introducendo, in modo anche asincrono, provvedimenti deliberativi che imprimano una chiara direzione di marcia ai processi sotto osservazione"*;

che relativamente alle varianti, il Documento individua i seguenti temi di azione:

- l'uso di residenze per gli affitti brevi in centro storico;
- le attrezzature con particolare riferimento a quelle di quartiere;
- le regole di attuazione della pianificazione di ambito;

che relativamente alla residenzialità in centro storico il Documento evidenzia quanto segue: *"La necessità di governare il fenomeno della iper-turistificazione del centro storico è legata, a Napoli come in molte altre città europee, all'incremento rilevante della rendita immobiliare nelle aree urbane centrali, con rischi di espulsione di popolazioni inabilite ad accedere al mercato della casa. Il problema è particolarmente avvertito per il restringimento dell'accesso ad affitti e compravendite da parte di gruppi sociali a medio/ basso reddito e per la carenza crescente di residenze universitarie, che hanno storicamente costituito un forte elemento di vivacità nella complessa ecologia abitativa del centro storico. Tutelare – come obiettivo di politica urbanistica – la permanenza di usi abitativi di tipo stanziale/urbano (distinguendoli quindi da quelli 'temporanei') regolando nello stesso tempo gli affitti brevi comporta pertanto la necessità di disporre di strumenti di governo che contribuiscano a mantenere un giusto equilibrio tra l'offerta di residenza urbana e quella di breve permanenza. In estrema sintesi, la variante punta a regolamentare le locazioni brevi per finalità turistiche mediante la definizione di soglie di compatibilità (...)"*;

**Considerato**

che con la Delibera di Giunta Comunale n. 292 del 26/06/2025 è avvenuta la "Approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso orizzontali nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23ter del Dpr 380/2001 smi, ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011";

che con la stessa Delibera è stata dichiarata l'esclusione dalla verifica di assoggettabilità alla procedura di

Valutazione ambientale strategica della variante urbanistica in argomento, ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (Vas) in regione Campania approvato con DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009;

che la Delibera di Giunta Comunale n. 292 del 26/06/2025 completa degli allegati è stata pubblicata sul sito istituzionale del comune all'indirizzo [www.comune.napoli.it/urbana](http://www.comune.napoli.it/urbana) dal 01/07/2025 con la seguente indicazione: *"Per informazioni o chiarimenti è possibile contattare gli uffici alla seguente mail [pianificazione.urbanistica@comune.napoli.it](mailto:pianificazione.urbanistica@comune.napoli.it)";*

che, inoltre, la suddetta Delibera è stata pubblicata, completa degli allegati, all'Albo pretorio dell'Ente in data 01/07/2025 e fino al 31/07/2025;

che tale pubblicazione è stata predisposta nel rispetto del Regolamento regionale n. 5/2011 art.7-*partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti*;

che in particolare il comma 1 dell'art. 7 precisa: *"L'amministrazione procedente garantisce la formazione e la pubblicità nei processi di pianificazione attraverso il coinvolgimento di tutti i soggetti pubblici e privati nel procedimento dei piani o di loro varianti, in attuazione delle disposizioni della legge n. 241/90 e dell'articolo 5 della legge regionale 16/2004"* e il successivo comma 2: *"prima dell'adozione del piano sono previste consultazioni, al fine della condivisione del preliminare di piano"*;

che infatti in merito all'art. 7 comma 1 il Manuale operativo del Regolamento regionale n. 5/2011 della Regione Campania - area generale di Coordinamento-Governo del Territorio indica che *"Il coinvolgimento di tutti i soggetti pubblici e privati è fondamentale nel procedimento di formazione e approvazione dei piani e delle loro varianti. Tale coinvolgimento avviene utilizzando forme idonee di pubblicità.*

*La pubblicità, al fine di garantire la massima trasparenza nel processo di piano, deve essere chiara, semplice, sintetica idonea ed efficace. Gli Enti responsabili del piano devono utilizzare forme di comunicazioni accessibili dalla maggior parte dei soggetti da coinvolgere e poco dispendiose per la pubblica Amministrazione. (...)"*;

che durante il periodo di pubblicazione del *Documento Strategico* sul sito istituzionale del Comune non sono pervenute richieste di informazioni o chiarimenti;

che al fine di promuovere la partecipazione al procedimento di adozione della variante urbanistica si sono svolte in data 24/09/2025 e 16/10/2025, presso l'Albergo dei Poveri, due sedute della Commissione Urbanistica del Consiglio Comunale nella quale sono state ascoltate, nella prima seduta, le associazioni di categoria che operano nel settore extralberghiero e nella seconda associazioni e attivisti per la salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico. La sintesi di tali riunioni è riportata nel paragrafo 8 della Relazione di variante in allegato al presente atto;

### **Considerato inoltre**

che sul BURC n. 71 del 08/10/2025 è stato pubblicato il Regolamento regionale della Campania 6 ottobre 2025, n. 3 "Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16";

che all'art. 23 del citato Regolamento è previsto che *"Dalla data di entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il regolamento regionale 4 agosto 2011, n. 5 (Regolamento di attuazione per il governo del territorio)"*;

che il nuovo Regolamento regionale della Campania 6 ottobre 2025, n. 3 non modifica il procedimento di adozione delle varianti alla pianificazione vigente in quanto:

- ai sensi dell'art. 6 (Procedimento di formazione e pubblicazione dei piani territoriali, urbanistici e di settore), comma 1, *"Prima dell'adozione del Piano l'amministrazione procedente accerta la conformità alle leggi e regolamenti cogenti e agli eventuali strumenti urbanistici e territoriali sovra ordinati di livello superiore"*;

- ai sensi dell'art. 9 (Procedimento di variante dei piani territoriali, urbanistici e di settore), comma 3 *"Per i Comuni che siano sprovvisti di PUC, le varianti allo strumento urbanistico vigente, comprese quelle avviate mediante accordo di programma, sono consentite esclusivamente per la realizzazione di opere pubbliche, di interesse pubblico o programmi di interesse pubblico"*;

- ai sensi dell'art. 9 comma 2 *“Il Procedimento di variante dei piani territoriali, urbanistici e di settore è quello previsto dall'articolo 6 con i rispettivi termini ridotti della metà”*;

- ai sensi dell'art. 12 (Partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti) *“1. L'amministrazione procedente garantisce la partecipazione pubblica come principio strutturale e continuativo nei processi di pianificazione e programmazione territoriale, coinvolgendo tutti i soggetti pubblici e privati nel procedimento dei piani o di loro varianti, in attuazione delle disposizioni della legge 241/90 e dell'articolo 5 della legge regionale 16/2004. A tali fini, l'amministrazione rende disponibili gli atti adottati e le relative sintesi, rappresentative dei piani o delle varianti in elaborazione. 2. Il processo partecipativo si attua, dopo l'approvazione del Preliminare di Piano da parte della Giunta Comunale, attraverso una fase di consultazione pubblica che si articola in assemblee cittadine, forum online e incontri con gruppi di interesse, con raccolta strutturata di contributi, (...)”*.

- ai sensi dell'art. 12 comma 7 *“Per favorire un accesso più ampio e inclusivo al processo decisionale, l'amministrazione adotta strumenti digitali interattivi, quali portali web dedicati, mappature partecipative online, piattaforme di discussione, che consentano ai cittadini di consultare i documenti di piano. I contributi raccolti ai sensi del presente articolo costituiscono atti pertinenti al procedimento di formazione del piano”*.

che pertanto il procedimento di variante urbanistica avviato è coerente con il procedimento delineato dal Regolamento n. 3/2025 e risultano soddisfatte le modalità di partecipazione previste dal nuovo Regolamento.

### Considerato altresì

che la finalità della variante urbanistica, dunque, è quella di salvaguardare un'adeguata offerta abitativa “ordinaria” per gli abitanti del centro storico che, negli ultimi anni, ha visto un processo di progressivo assottigliamento a causa, soprattutto, della forte e crescente espansione dell'offerta ricettiva extralberghiera e dell'offerta abitativa ad uso turistico (locazione breve) rientranti nella medesima categoria funzionale della “residenza”, adeguando la normativa di attuazione della Variante generale alle recenti novità normative in materia di cambio di destinazione d'uso introdotte dal D.L. 69/2024, convertito, con modificazioni, nella Legge 105/2024;

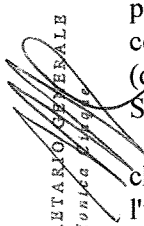
che nella Relazione di variante allegata alla presente deliberazione, in ossequio agli indirizzi del Consiglio Comunale e sulla base del lavoro già prodotto e contenuto nel Documento Strategico di cui alla delibera di Giunta n. 292 del 26/06/2025, vi è uno studio sul fenomeno dei cosiddetti “affitti brevi” in centro storico per individuarne la rilevanza e proporre una sua eventuale regolamentazione, nel quale vi è una prima quantificazione del fenomeno degli affitti brevi e viene delineata la sua dinamica evolutiva;

che l'incremento significativo dell'offerta turistica delle locazioni brevi a Napoli (2016-2024), documentata nello studio condotto, determina la necessità di limitare gli effetti negativi dell'overtourism sul tessuto edilizio, sociale ed economico, per preservare l'identità socioculturale del territorio, con particolare riferimento al centro storico;

che in tale studio, i dati considerati sono quelli forniti dalla piattaforma inside Airbnb relativamente al periodo 2016-2024 che mostrano una presenza rilevante e crescente di offerta turistica non convenzionale, in special modo nelle aree centrali della Città. I quartieri maggiormente interessati dal fenomeno sono quelli dell'area dei decumani – San Lorenzo presenta i valori assoluti più alti – ma anche quelli immediatamente adiacenti ad essa – San Giuseppe e Porto sono i quartieri che presentano il rapporto più alto tra intere strutture per affitti brevi e nuclei familiari. I quartieri Chiaia e Posillipo dopo un'iniziale crescita mostrano, invece, una sostanziale stabilità;

che conseguentemente è stata individuata un'area di studio incrociando l'analisi effettuata sulla presenza e pressione delle attività turistiche con gli studi sull'andamento demografico e del mercato immobiliare, coincidente con l'intersezione tra la zona A del PRG e il perimetro del Sito Unesco e della sua Buffer Zone (quartieri Arenella, Avvocata Chiaia, Mercato, Montecalvario, Pendino, Posillipo, Porto, San Carlo all'Arena, San Ferdinando, San Giuseppe, San Lorenzo, Stella, Vicaria Vomero);

che successivamente, è stata individuata un'area di minore dimensione da assoggettare a regolamentazione per l'utilizzo del patrimonio edilizio residenziale a scopo turistico, in base a quanto emerso dall'analisi effettuata sull'area di studio, escludendo i quartieri nei quali i valori di pressione turistica sono risultati percentualmente bassi rispetto ai residenti e che presentano una domanda di residenzialità ampiamente soddisfatta dal patrimonio abitativo esistente e per i quali, dunque, non si ravvisa un rischio imminente di espulsione demografica;

IL SEGRETARIO GENERALE  
Monica M...  




che in tale area si propone un dispositivo normativo finalizzato a salvaguardare un'adeguata offerta abitativa "ordinaria" per gli abitanti del centro storico che, negli ultimi anni, ha visto un processo di progressivo assottigliamento a causa, soprattutto, della forte e crescente espansione dell'offerta ricettiva extralberghiera e dell'offerta abitativa ad uso turistico (locazione breve) rientranti nella medesima categoria a), con conseguenze urbanistiche e socio-economiche che potrebbero diventare significative.

che tale esigenza richiede un adeguamento normativo anche in virtù delle recenti novità legislative in materia di cambio di destinazione d'uso introdotte dal D.L. 69/2024, convertito, con modificazioni, nella Legge 105/2024 (di seguito, DL Salva Casa). In particolare, il Decreto ha modificato l'articolo 23 ter del DPR 380/2001 al fine di "agevolare i mutamenti di destinazione d'uso" sia all'interno della stessa categoria funzionale (mutamenti di destinazione d'uso orizzontali) che tra categorie funzionali diverse (mutamenti di destinazione d'uso verticali). Il comma 1bis dell'art. 23 ter prevede che il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari è consentito sia per i mutamenti di destinazione d'uso orizzontali che verticali ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

che la circolare ministeriale "linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del DL 69/2024 convertito in legge 105/2024", citata nelle premesse, chiarisce, in merito alle suddette "specifiche condizioni", che esse "non potranno essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti (...) ma dovranno essere sorrette da adeguata motivazione" andando a limitare l'operatività della legge statale.

Nel caso di specie, riconoscendo la necessità di garantire la complessità sociale e funzionale che ha sempre caratterizzato il centro storico di Napoli e di ricercare equilibri sostenibili tra le varie tipologie di offerta ricettiva e quella abitativa, si ravvisa l'urgenza di introdurre limitazioni ai mutamenti di destinazione d'uso, sia orizzontali che verticali;

che in ogni caso anche il nuovo Regolamento regionale n. 3/2025 al comma 2 lettera i) dell'art. 5 - *sostenibilità urbanistica* introduce "la necessità di garantire, per i Comuni ad alta tensione abitativa ovvero interessati da elevati flussi turistici, la vivibilità urbana, un'adeguata offerta di edilizia residenziale pubblica e sociale e di regolamentare le locazioni brevi del patrimonio edilizio privato" consolidando l'intento della proposta di variante;

che, in definitiva, la misura proposta riguarda la riformulazione di alcuni contenuti dell'art. 21 delle norme di attuazione della Variante generale relativo alle destinazioni d'uso, e l'introduzione di una soglia minima di residenzialità ordinaria nell'area del centro storico definita nell'elaborato *7a centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria scala 1: 18.000*;

che inoltre è stato previsto un sistema di monitoraggio dell'intera area di studio in modo da poter implementare/restringere l'area di regolamentazione a seguito dell'emergere di nuove evidenze derivanti da futuri studi;

che, pertanto, sulla base del Documento Strategico, approvato con la delibera di Giunta Comunale n. 292 del 26/06/2025, è definita, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento regionale n. 5/2011, la variante urbanistica alla Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004 consistenti in :

- a) integrazione degli elaborati costitutivi della Variante generale con la tavola *tav. 7a centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria scala 1: 18.000*, allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, e conseguente integrazione dell'art. 3 (Elaborati costitutivi) delle norme di attuazione della Variante generale con l'aggiunta, dopo la tavola 7, della seguente dicitura relativa al nuovo elaborato di piano 7a:

*tav. 7a centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria scala 1: 18.000* .

- b) modifica dell'art. 21 (Destinazione d'uso) delle norme di attuazione della Variante generale come segue:
  1. *Le destinazioni d'uso degli immobili sono definite secondo le seguenti categorie e sottocategorie omogenee, inclusive delle attrezzature di tipo privato:*

- a) *abitazioni di tipo residenziale*

*a.1) abitazioni ordinarie, di tipo stanziale, a lungo termine o a carattere transitorio non rientranti nella sottocategoria a2 che segue; attività artigianali e commerciali fino alla media distribuzione per beni di prima necessità ai sensi della LR 7/2020; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, eccetera;*

*a.2) abitazioni e complessi di abitazioni assimilabili a strutture ricettive extra-alberghiere quali Bed&Breakfast non gestiti in forma imprenditoriale ai sensi della LR 5/2001, Affittacamere, Case e*

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Monica Crispino

*W*

*appartamenti per vacanze, Locazioni brevi che conservino i requisiti di legge previsti per le residenze e che non siano gestite in forma imprenditoriale ai sensi della LR 17/2001 e della LR 16/2019;*

- a.3) abitazioni specialistiche e collettive quali Convitti, Conventi, Collegi, studentati se la struttura non presenta caratteristiche gestionali, funzionali o tipologiche proprie dell'attività alberghiera di cui all'art. 5 comma 6 del Regolamento 3/2025 di attuazione della LR 16/2004, strutture di cohousing, strutture residenziali per anziani, eccetera;*
- b) abitazioni agricole; attività agricole e di produzione e commercio dei prodotti agricoli all'origine e relative funzioni di servizio; attività ricettive di tipo agriturismo e relative funzioni di servizio;*
- c) attività per la produzione di servizi*
- c.1) attività per la produzione di servizi (a esempio direzionali, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio;*
- c.2) attività ricettive alberghiere ed extralberghiere quali Bed&Breakfast gestiti in forma imprenditoriale ai sensi della LR 5/2001, Affittacamere, Case e appartamenti per vacanze, Locazioni brevi che non presentino i requisiti di legge previsti per le residenze ovvero che siano gestite in forma imprenditoriale ai sensi della LR 17/2001 e della LR 16/2019, Ostelli per la gioventù, Case religiose di ospitalità e Case per ferie di cui alla LR 17/2001, studentati se la struttura presenta caratteristiche tipiche di una gestione alberghiera (servizi analoghi a quelli offerti da hotel o residence) di cui all'art. 5 comma 6 del Regolamento 3/2025 di attuazione della LR 16/2004;*
- d) attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio.*

*2. Il mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionali, di cui all'art. 23-ter commi 1-ter, 1-quater e 1-quinques del DPR 380/2001, e all'interno della stessa categoria funzionale, di cui all'art. 23-ter commi 1-bis e 1-quinques del DPR 380/2001, è consentito sempre che la nuova destinazione sia possibile in conformità alla normativa delle singole zone, alla disciplina di cui alla parte II delle presenti norme e nei limiti di superficie fissati dalle norme vigenti; esso è soggetto alle corrispondenti procedure legislative legittimanti. Nella zona A le specifiche condizioni di cui all'art. 23-ter sono da intendersi quelle già indicate agli artt. 27, 28 e 30 di cui alla parte I delle presenti norme e nella classificazione tipologica di cui alla parte II.*

- c) aggiunta all'art. 63 (Disciplina per l'attuazione degli interventi) delle norme della Variante generale dei seguenti commi 8 e 9:*
- 8. Nella tav. 7a è delimitata l'area di regolamentazione all'interno della quale il mutamento di destinazione d'uso da sottocategoria a.1) a sottocategoria a.2) di cui all'articolo 21 delle presenti norme, da conseguire mediante idoneo titolo abilitativo, è soggetto a limitazioni in funzione della soglia minima di residenzialità ordinaria. La soglia minima di residenzialità ordinaria è applicata all'intera unità edilizia, rientrante nell'area di regolamentazione, come individuata con foglio e particella dal Nuovo Catasto Edilizio Urbano, ed individua un valore percentuale minimo di superficie catastale delle unità immobiliari rientranti nella sottocategoria urbanistica a.1 rispetto a quella complessiva delle sottocategorie urbanistiche a.1 e a.2 da applicare all'intera unità edilizia come definita. In sede di prima applicazione la soglia di residenzialità minima è pari al 70%. Il meccanismo di verifica e le modalità applicative sono definite nel dettaglio con separato provvedimento di Giunta comunale.*
- 9. L'estensione dell'area di regolamentazione di cui alla tavola 7a e il valore della soglia minima di residenzialità ordinaria da tutelare vengono fissati periodicamente, sulla base di opportuni studi predisposti d'ufficio, con apposita delibera del Consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica.*

## Dato atto

che la variante urbanistica ha come riferimento il Documento di indirizzi approvato con la delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 19/06/2024, e il Documento Strategico di cui alla delibera di Giunta n. 292 del 26/06/2025, e in particolare:

- la variante si inserisce nel processo individuato dall'Amministrazione che prevede varianti anticipatorie nelle more della redazione del PUC su particolari tematiche tra cui "l'uso di residenze per gli affitti brevi in centro storico";
- la finalità della variante è quella della "salvaguardia della residenzialità ordinaria e stanziale in centro storico";
- nell'ambito di tale tematica la proposta di variante è strettamente attinente alla finalità individuata nel Documento, ovvero "Tutelare – come obiettivo di politica urbanistica – la permanenza di usi abitativi di tipo stanziale/urbano (distinguendoli quindi da quelli 'temporanei') regolando nello stesso tempo gli affitti brevi comporta pertanto la necessità di disporre di strumenti di governo che contribuiscano a mantenere un giusto equilibrio tra l'offerta di residenza urbana e quella di breve permanenza";

- 7
- tale finalità è stata perseguita dalla variante proposta come indicato nel Documento, ovvero *“regolamentare le locazioni brevi per finalità turistiche mediante la definizione di soglie di compatibilità”*;

che da quanto sopra riportato ne risulta la piena coerenza della proposta di variante al Documento di indirizzi di cui alla Delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024, nonché con la delibera di Giunta n. 292 del 26/06/2025;

che per la suddetta variante urbanistica, come richiesto dall'art. 6 comma 1 del Regolamento n. 3/2025, sussiste la conformità alle leggi e regolamenti cogenti e agli eventuali strumenti urbanistici e territoriali sovra ordinati di livello superiore.

### **Precisato**

che l'operatività della procedura di verifica della soglia resta subordinata al provvedimento di Giunta Comunale di cui al nuovo comma 8 dell'art. 63, che definirà nel dettaglio *“Il meccanismo di verifica e le modalità applicative”*.

### **Visti**

gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel P.I.A.O. 2025-2027, approvato con Delibera di Giunta n. 69 del 04/03/2025, alla Sezione 2 – Valore pubblico, performance e anticorruzione – Sezione 2.3: Rischi corruttivi e Trasparenza.

### **Attestato**

che il presente provvedimento rientra nella previsione normativa di cui alla Misura MS32T - *Trasparenza nella fase di redazione del piano urbanistico comunale o delle varianti al PRG di competenza dell'ufficio*, Azione – *Individuazione degli indirizzi di pianificazione e partecipazione dei cittadini, adozione del PUC o delle varianti al Prg di competenza dell'ufficio, approvazione del PUC o delle varianti al Prg di competenza dell'ufficio*, Fase 3, come riportato nella predetta sezione del P.I.A.O., e che pertanto lo stesso, una volta ottenuta la relativa esecutività, sarà pubblicato sul sito web istituzionale del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla presente variante completo di allegati e di una sintesi non tecnica, fornendo dalla data di deposito del piano nella stessa pagina web le istruzioni per la presentazione delle osservazioni e i criteri che saranno utilizzati in fase istruttoria per la loro valutazione.

### **Attestato, inoltre, che**

- l'istruttoria preordinata all'adozione del presente atto, anche ai fini di eventuali ipotesi di conflitto anche potenziali ex art. 6 bis della legge n. 241/90, introdotto con legge n. 190/2012 (art. 1, comma 41), è stata espletata dalla dirigenza che lo sottoscrive;
- l'adozione del presente provvedimento avviene nel rispetto della regolarità e della correttezza amministrativa e contabile, ai sensi dell'art. 147 bis del D.lgs. n. 267/2000 e degli artt. 1, comma 1 lett. b) e 17, comma 2 lett.a) del regolamento dei controlli interni dell'Ente;
- che il presente atto non contiene dati personali.

### **Visti**

- la Legge regionale n. 16/2004 s.m.i.;
- il Regolamento per il Governo del territorio della Regione Campania n. 5/2011;
- il Regolamento regionale n. 3 del 06/10/2025 “Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della Lr 22 dicembre 2004, n. 16”;
- il Regolamento di attuazione della Vas in Regione Campania approvato con DPGRC n. 17 del 18/12/2009;
- gli atti e gli elaborati elencati che costituiscono parte integrante della presente delibera.

*Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 154 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, con i numeri da 1050L\_033\_001 a 1050L\_033\_007 come di seguito specificato:*

1050L\_033\_001 – Relazione di variante

*Tavole di analisi:*

1050L\_033\_002 – Tavola 1- Offerta turistica a Napoli

1050L\_033\_003 – Tavola 2 – Pressione turistica sulla residenza e sui servizi alla residenza

1050L\_033\_004 – Tavola 3 – Patrimonio edilizio abitativo: indice di saturazione nell'area centrale

*Elaborato costitutivo della Variante al PRG di cui all'art. 3 delle norme di attuazione – integrazione:*

1050L\_033\_005 – Tavola 7a centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria scala 1: 18.000



1050L\_033\_007 – Delibera di Giunta Comunale n. 292 del 26/06/2025 (senza allegati)

*La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dal Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, lo stesso dirigente qui di seguito sottoscrive*

il Dirigente del Servizio  
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa  
Andrea Ceudech

Con voti UNANIMI,

## DELIBERA

1. Adottare, ai sensi degli artt. 6 e 9 del Regolamento della Regione Campania n. 3 del 06/10/2025, la variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23ter del Dpr 380/2001 smi.
2. Per l'effetto di tale adozione:
  - adottare l'elaborato elaborato costitutivo della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11.06.2004 denominato *tav. 7a centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria scala 1: 18.000*, allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, e conseguentemente modificare, come riportato nell'allegato 1050L\_033\_006 al presente atto, l'art. 3 (Elaborati costitutivi) delle norme di attuazione della Variante generale con l'aggiunta, dopo la tavola 7, della seguente dicitura relativa al nuovo elaborato di piano 7a: *tav. 7a centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria scala 1: 18.000*;
  - modificare l'art. 21 (destinazione d'uso) commi 1 e 2 delle norme di attuazione della Variante generale e integrare l'art. 63 (Disciplina per l'attuazione degli interventi) con i nuovi commi 8 e 9 come riportato in narrativa e nell'allegato 1050L\_033\_006 al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
3. Precisare che l'operatività della procedura di verifica della soglia resta subordinata al provvedimento di Giunta Comunale di cui al nuovo comma 8 dell'art. 63, che definirà nel dettaglio *"Il meccanismo di verifica e le modalità applicative"*.
4. Demandare al Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa:
  - la pubblicazione della variante sul BURC, sul sito internet del Comune, nonché all'Albo Pretorio, ai sensi dell'art. 6 comma 4 del Regolamento regionale n. 3/2025;
  - il deposito degli atti che costituiscono la variante in argomento presso i propri uffici per trenta giorni a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURC ai fini di quanto previsto dal suddetto Regolamento regionale;
  - la trasmissione, ai sensi dell'art.6, comma 6 del Regolamento regionale n. 3/2025, della presente delibera di Giunta Comunale di adozione della variante, integrata con le eventuali osservazioni accolte, alla Città Metropolitana di Napoli al fine della verifica di coerenza e alle Amministrazioni competenti per l'acquisizione dei pareri, dei nulla osta, delle autorizzazioni e di ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio, al fine del prosieguo dell'iter di approvazione della variante.

☐ (\*\*) Adottare il presente provvedimento con l'emendamento riportato nell'intercalare allegato;

☐ (\*\*) Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

(\*\*): La casella sarà barrata a cura della Segreteria Generale solo ove ricorra l'ipotesi indicata.

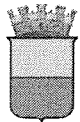
L'Assessora all'Urbanistica  
Laura Lieto

Il Dirigente del Servizio  
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa  
Andrea Ceudech

VISTO:  
Il Responsabile dell'Area Urbanistica  
Andrea Ceudech

IL SEGRETARIO GENERALE  
Urbanistica





COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. n. 33 DEL 15/12/2025, AVENTE AD OGGETTO:

Adozione, ai sensi degli artt. 6 e 9 del Regolamento della Regione Campania n. 3 del 06/10/2025, della variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23ter del Dpr 380/2001 smi.

Il Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta:

FAVOREVOLE

Addì, 15/12/2025

Il Dirigente del Servizio  
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa  
Andrea Ceudech

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il 15/12/2025 e protocollata con il n. DGE/2025/709;

Il Ragioniere Generale, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, esprime in ordine alla suddetta proposta il seguente parere di regolarità contabile:

.....  
..... V. f. a .....  
.....

Addì, 16/12/25

IL RAGIONIERE GENERALE

.....

*Area Ragioneria  
Servizio Gestione Bilancio*

**Oggetto : Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 .  
Proposta di delibera prot. n. 33 del 15.12.2025 DGC /749 del 15.12.2025 . Servizio  
Pianificazione Urbanistica ed Attuativa**

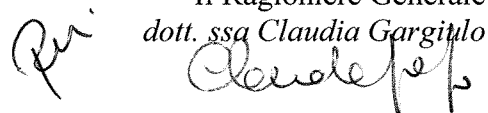
Il provvedimento in esame dispone di adottare la variante urbanistica ai sensi degli artt. 6 e 9 del Regolamento della Regione Campania n. 3 del 6.10.2025, finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa del centro storico attraverso la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23 del DPR 380/2001 .

Tale adozione comporterà, tra l'altro, la modifica dell'art. 21 ( destinazione d'uso) l'integrazione dell'art. 63 ( disciplina degli interventi) , secondo quanto riportato nella proposta.

La proposta non comporta, allo stato, riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria o sul Patrimonio dell'Ente. Pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile.

Ci si riserva di esprimere il parere di regolarità contabile sugli eventuali successivi provvedimenti che saranno disposti dal dirigente proponente .

Napoli, 16.12.2025

Il Ragioniere Generale  
dott. ssa Claudia Gargiulo  


PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 33 DEL 15.12.2025

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA

PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 16.12.2025

**SG 669 - Adozione, ai sensi degli artt. 6 e 9 del Regolamento della Regione Campania n. 3 del 06/10/2025, della variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico.**

### OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in esame si propone l'adozione di una variante alla vigente disciplina urbanistica del Comune di Napoli, finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso nell'ambito della categoria funzionale "residenziale", ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001.

- ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Dalle premesse dell'atto in esame si rileva che la variante urbanistica proposta ha come riferimento il Documento di indirizzi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 19/06/2024 e il Documento Strategico di cui alla delibera di Giunta n. 292 del 26/06/2025.

La variante si inserisce, quindi, nel processo individuato dall'Amministrazione, che prevede varianti anticipatorie nelle more della redazione del PUC su particolari tematiche, tra cui *"l'uso di residenze per gli affitti brevi in centro storico"*. La finalità è quella della salvaguardia della residenzialità ordinaria e stanziale nel centro storico, ovvero di tutelare, come obiettivo di politica urbanistica, la permanenza di usi abitativi di tipo stanziale/urbano (*distinguendoli quindi da quelli "temporanei"*), regolando nello stesso tempo gli affitti brevi attraverso strumenti di governo che contribuiscano a mantenere un giusto equilibrio tra l'offerta di residenza urbana e quella di breve permanenza.

Nello specifico, la variante urbanistica prevede:

1. l'adozione dell'elaborato Tav. 7a, con delimitazione dell'area di salvaguardia dell'offerta abitativa;
2. la modifica dell'art. 21 (Destinazione d'uso) per definire categorie e sottocategorie residenziali e turistiche, distinguendo le abitazioni ordinarie dalle strutture ricettive e dalle locazioni brevi, con limiti e soglie minime di residenzialità ordinaria;
3. l'integrazione dell'art. 63 (Disciplina per l'attuazione degli interventi) con nuovi commi volti a regolamentare la soglia minima di residenzialità ordinaria, riferita all'intera unità edilizia, stabilita in sede di prima applicazione al 70%, nonché a prevedere un sistema di monitoraggio dell'area di regolamentazione mediante un meccanismo di verifica, con modalità applicative da definirsi nel dettaglio con separato provvedimento di Giunta comunale.

Nella proposta deliberativa viene esposta l'analisi della situazione abitativa e turistica del centro storico, con riferimento agli studi eseguiti sul fenomeno degli affitti brevi, sottolineando la coerenza della variante proposta con gli indirizzi strategici del Documento *"Per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva"* e con il Documento Strategico approvato con delibera di Giunta n. 292 del 26/06/2025.

Nelle premesse dell'atto in esame, con riferimento all'iter seguito, si sottolinea che *"...al fine di promuovere la partecipazione al procedimento di adozione della variante urbanistica, si sono svolte, in data 24/09/2025 e 16/10/2025, presso l'Albergo dei Poveri, due sedute della Commissione Urbanistica del Consiglio Comunale, nelle quali sono state ascoltate, nella prima seduta, le associazioni di categoria operanti nel settore extralberghiero e, nella seconda, associazioni e attivisti per la salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico"*

- PARERI EX ART. 49, COMMA 1, DEL D. LGS. N. 267/2000

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:  
L'istruttore Vincenzo Borriello  
Il dirigente, Maria Aprea

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: non espresso in quanto il Ragioniere Generale ha dichiarato che *“La proposta non comporta, allo stato, riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria o sul Patrimonio dell'Ente. Pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile”,* riservandosi, comunque, *“di esprimere il parere di regolarità contabile sugli eventuali successivi provvedimenti che saranno disposti dal dirigente proponente.”*

• QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Nel provvedimento si richiamano il DPR 380/2001; la Legge regionale n. 16/2004 s.m.i.; il Regolamento per il Governo del territorio della Regione Campania n. 5/2011; il Regolamento regionale n. 3 del 06/10/2025 “Regolamento di attuazione dell’articolo 43-bis della Lr 22 dicembre 2004, n. 16”; il Regolamento di attuazione della Vas in Regione Campania approvato con DPGRC n. 17 del 18/12/2009.

Con particolare riferimento al nuovo Regolamento regionale n. 3/2025, si segnalano:

- l'art.5 comma 2, lettera i) sulla *“necessità di garantire, per i Comuni ad alta tensione abitativa ovvero interessati da elevati flussi turistici, la vivibilità urbana, un'adeguata offerta di edilizia residenziale pubblica e sociale e di regolamentare le locazioni brevi del patrimonio edilizio privato secondo la disciplina prevista all'interno del RUE”;*

- l'art.5 comma 13 *“Gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale e urbanistica devono dimostrare l'aderenza delle proprie scelte ai criteri di cui ai commi precedenti, dandone evidenza specifica negli elaborati di piano”.*

- l' Art. 12 (Partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti), che al comma 1 recita: *“L'amministrazione procedente garantisce la partecipazione pubblica come principio strutturale e continuativo nei processi di pianificazione e programmazione territoriale, coinvolgendo tutti i soggetti pubblici e privati nel procedimento dei piani o di loro varianti, in attuazione delle disposizioni della legge 241/90 e dell'articolo 5 della legge regionale 16/2004. A tali fini, l'amministrazione rende disponibili gli atti adottati e le relative sintesi, rappresentative dei piani o delle varianti in elaborazione”;*

e al comma 2 stabilisce che *“Il processo partecipativo si attua, dopo l'approvazione del Preliminare di Piano da parte della Giunta Comunale, attraverso una fase di consultazione pubblica che si articola in assemblee cittadine, forum online e incontri con gruppi di interesse, con raccolta strutturata di contributi, estese anche alle procedure di valutazione ambientale sin dalla fase di consultazione del rapporto preliminare”.*

• CONSIDERAZIONI FINALI

La proposta in argomento dà attuazione al Regolamento della regione Campania per la tutela della vivibilità urbana nei comuni ad alta tensione abitativa ovvero interessati da elevati flussi turistici, inserendosi con coerenza nel processo avviato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 19/06/2024 e con il Documento Strategico di cui alla deliberazione di Giunta n. 292 del 26/06/2025. Poichè la piena operatività dell’atto resta subordinata alla puntuale definizione del meccanismo di verifica della soglia minima di residenzialità ordinaria e delle relative modalità applicative, sarà necessario che l’Ufficio proceda con la predisposizione della delibera di Giunta prevista a tal fine.

Per gli aspetti prettamente tecnici che caratterizzano la proposta, assumono particolare rilievo l'istruttoria e le valutazioni svolte dalla dirigenza proponente, che trovano estrinsecazione nel parere di regolarità tecnica.

Ricordato che attiene alla stessa dirigenza, nell'ambito delle competenze gestionali ad essa demandate ai sensi dell'art. 107 del TUEL, l'esercizio del potere di vigilanza e controllo sull'azione amministrativa da porre in essere in attuazione del provvedimento in oggetto, spettano all'Organo deliberante l'apprezzamento dell’interesse e del fine pubblico e ogni altra valutazione concludente, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell’azione amministrativa.

Firmato digitalmente da:  
MONICA CINQUE  
Firmato il 18/12/2025 17:11  
Valido dal 09/08/2024 al 09/08/2027  
AnuSPeC EU Qualified Certificates  
CA GI

Monica Cinque

Il documento è firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 7/3/2005, nr. 82 e ss.mm.ii. (CAD) e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Visto: Il Sindaco

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:  
L'istruttore Vincenzo Borriello  
Il dirigente, Maria Aprea

Deliberazione di G. C. n. 637 del 19/12/2025 composta da n. 13 pagine  
progressivamente numerate,

☒ nonché da allegati come descritti nell'atto.\*

\*Barrare, a cura del Servizio Supporto giuridico agli organi, assistenza alla Giunta e affari istituzionali, solo in presenza di allegati

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

.....

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

#### ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 19/12/2025 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D. Lgs. 267/2000);
- La stessa, in pari data, è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D. Lgs.267/2000), nonché ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

Servizio Supporto giuridico agli Organi,  
assistenza alla Giunta e affari istituzionali  
Il Funzionario titolare di incarico  
di Elevata Qualificazione

.....

#### ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione :

- ☐ con separata votazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art.134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;
- ☐ è divenuta esecutiva il giorno ..... ai sensi dell'art.134, comma 3, del D. Lgs.267/2000, essendo decorsi dieci giorni dalla pubblicazione.

Addì .....

Servizio Supporto giuridico agli Organi,  
assistenza alla Giunta e affari istituzionali  
Il Funzionario titolare di incarico  
di Elevata Qualificazione

.....

#### Attestato di compiuta pubblicazione

Si attesta che la presente deliberazione è stata  
Pubblicata all'Albo Pretorio *on line* di questo  
Comune

dal ..... al .....

Servizio Supporto giuridico agli Organi,  
assistenza alla Giunta e affari istituzionali  
Il Funzionario titolare di incarico di  
Elevata Qualificazione

.....

#### Attestazione di conformità

(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per  
le copie conformi della presente deliberazione)

La presente copia, composta da n..... pagine,  
progressivamente numerate, è conforme all'originale della  
deliberazione di Giunta comunale n. ....  
del .....

☐ divenuta esecutiva in data .....

Gli allegati, costituenti parte integrante, come descritti nell'atto,  
firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati  
nell'archivio informatico dell'Ente.

Servizio Supporto giuridico agli Organi,  
assistenza alla Giunta e affari istituzionali  
Il Funzionario titolare di incarico  
di Elevata Qualificazione

.....