



ORIGINALE

Mod_fdbg_1_21

AREA: URBANISTICA

**SERVIZIO: PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E
ATTUATIVA**

ASSESSORATO: ALL'URBANISTICA

SG: 201 del 29/04/2026

DGC: 225 del 28/04/2026

Cod. allegati: 1050L_2026_04

Proposta di deliberazione prot. n° 04

del 27/04/2026

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 193

OGGETTO: Controdeduzioni alle osservazioni alla variante urbanistica adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 637 del 19/12/2025, 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., ai sensi degli artt. 6 e 9 del Regolamento della Regione Campania n. 3 del 06/10/2025.

Il giorno 30/04/2026, 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° nove Amministratori in carica:

SINDACO:

Gaetano MANFREDI

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

Carlo PUCA

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

Emanuela FERRANTE

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

Chiara MARCIANI

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

Valerio DI PIETRO

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: *Sindaco Gaetano Manfredi*

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.

LA GIUNTA, su proposta della Vicesindaca e Assessora all'Urbanistica

Premesso

che con la Deliberazione 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 Deliberazione è stata dichiarata l’esclusione dalla verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della variante urbanistica in argomento, ai sensi dell’art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica in regione Campania approvato con DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009;

che la Deliberazione 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 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”*;

che, inoltre, la suddetta Deliberazione 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 comunicazione 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 il Real Albergo dei Poveri, due sedute della Commissione Urbanistica del Consiglio Comunale;

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:

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica C...




- 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. 6, comma 4 *"L'amministrazione procedente pubblica il piano nel bollettino ufficiale della Regione Campania (BURC), sul proprio sito istituzionale e all'albo pretorio nel caso di enti locali, depositandolo, altresì, presso l'ufficio competente"* e, comma 5, *"L'amministrazione procedente avvia, dalla pubblicazione del piano di cui al comma 4 la fase istituzionale delle osservazioni ai sensi dell'articolo 12, da espletarsi entro sessanta giorni. A partire da detto termine, entro centoventi giorni, a pena di decadenza valuta e recepisce le osservazioni eventualmente ricevute"*;
- ai sensi dell'art. 9 (Procedimento di variante dei piani territoriali, urbanistici e di settore), 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. 9, 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. 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 5 *"Entro sessanta giorni dalla pubblicazione del piano adottato o della variante è consentito a soggetti pubblici e privati, anche costituiti in associazioni e comitati, proporre osservazioni contenenti richieste di modifiche ed integrazioni alla proposta di piano o variante"*;
- 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;

che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 637 del 19/12/2025 è stata adottata, 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.

Considerato altresì

che, ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 6 del Regolamento, l'avviso di pubblicazione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 637 del 19/12/2025 è stato pubblicato sul BURC n. 6 del 02/02/2026, nonché all'Albo Pretorio del Comune di Napoli e sul sito web del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla presente variante, dove la delibera è stata pubblicata completa degli allegati;

che la variante, ai sensi del comma 2 dell'art. 9 del Regolamento, è stata depositata per trenta giorni decorrenti dal 02/02/2026, per il recepimento di eventuali osservazioni, presso l'ufficio di Pianificazione urbanistica generale e attuativa e in modalità digitale sul sito web del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla presente variante;

che in particolare ai sensi della 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 sezione Sezione 2 - Valore pubblico, performance e anticorruzione - Sezione 2.3: Rischi corruttivi e Trasparenza del P.I.A.O. 2024-2026 la Deliberazione di Giunta di adozione della variante n. 637 del 19/12/2025*

è stata pubblicata sul sito web istituzionale del Comune di Napoli nella sezione dedicata di Urbana completa 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 utilizzati in fase istruttoria per la loro valutazione.

Preso atto

che nei 30 giorni successivi alla pubblicazione sono state presentate le seguenti osservazioni alla variante al Prg adottata con Deliberazione di Giunta n. 637 del 19/12/2025:

1. Centro Interdipartimentale di Ricerca per i Beni Architettonici e Ambientali e per la Progettazione Urbana dell'Università Federico II di Napoli (BAP), pec del 23/02/2026, acquisita con PG/2026/246997 del 24/02/2026.
2. Onofrio Piccolo, pec del 24/02/2026, acquisita con PG/2026/252741 del 25/02/2026.
3. Onofrio Piccolo, pec del 24/02/2026, acquisita con PG/2026/252785 del 25/02/2026.
4. A.D.S.I., pec del 27/02/2026, acquisita con PG/2026/266783 del 27/02/2026.
5. ACEN, pec del 02/03/2026, acquisita con PG/2026/275311 del 02/03/2026.
6. Acone Pierpaolo, nell'interesse di Boundless Housing S.r.l., pec del 03/03/2026, acquisita con PG/2026/280579 del 03/03/2026.
7. Aigab, pec del 03/03/2026, acquisita con PG/2026/280984 del 04/03/2026.
8. Dimorra srl, pec del 03/03/2026, acquisita con PG/2026/280989 del 04/03/2026.
9. Aniai, pec del 03/03/2026, acquisita con PG/2026/280993 del 04/03/2026.
10. Host Italia e FARE, pec del 03/03/2026, acquisita con PG/2026/280995 del 04/03/2026.
11. Up To Us Naples, pec del 03/03/2026, acquisita con PG/2026/281001 del 04/03/2026.
12. Mybnb srl, pec del 03/03/2026, acquisita con PG/2026/281007 del 04/03/2026.
13. Abbac, pec del 04/03/2026, acquisita con PG/2026/284139 del 04/03/2026.
14. Di Marino Linda, pec del 04/03/2026, acquisita con PG/2026/284519 del 04/03/2026.
15. c&m sas di Lorenzo Cafaggi e c., pec del 04/03/2026, acquisita con PG/2026/285544 del 04/03/2026.
16. Amefin spa, due pec del 04/03/2026, acquisite con PG/2026/285792 del 04/03/2026.
17. Hector srls, pec del 04/03/2026, acquisita con PG/2026/285831 del 04/03/2026.
18. Mito srl, pec del 04/03/2026, acquisita con PG/2026/285840 del 04/03/2026.
19. Consulim, pec del 04/03/2026, acquisita con PG/2026/286021 del 05/03/2026.

che, comunque, non risultano pervenute osservazioni anche al di fuori del suddetto termine.

Considerato

che il Servizio di Pianificazione urbanistica generale e attuativa ha effettuato un puntuale esame tecnico di tutte le osservazioni presentate, tenendo conto dei motivi esposti dagli osservanti;

che in riferimento a tale esame sono state espone per ogni osservazione le ragioni tecniche a sostegno della proposta di controdeduzioni;

che l'istruttoria delle osservazioni pervenute si è conclusa ed è stata trasmessa all'Assessorato con nota PG/2026/486949 del 27/04/2026;

che ogni osservazione pervenuta è stata riportata in schede che ne forniscono i dati identificativi, la sintesi delle richieste formulate, le motivazioni a sostegno della proposta di controdeduzioni;

che le suddette schede costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione;

che le suddette osservazioni pervenute vengono allegate al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale e che pertanto la sintesi riportata nelle schede istruttorie assume un mero valore indicativo;

che si rende necessario in ordine alle osservazioni presentate svolgere le seguenti controdeduzioni.

Controdeduzione n. 1 – Osservazione BAP – OSS.01

Occorre premettere che la pianificazione urbanistica e la tutela dei beni culturali operano su piani distinti al fine di tutelare interessi pubblici differenti, e di conseguenza, il rilascio del titolo edilizio in conformità alle norme urbanistiche non legittima in alcun modo gli interventi anche dal punto di vista della tutela e viceversa.

Tale presupposto è ben noto in giurisprudenza e in particolare “Si deve al contrario ritenere, alla luce del tenore del dato positivo e della ratio che lo informa, che il piano regolatore generale possa recare previsioni vincolistiche incidenti su singoli edifici, configurati in sé quali “zone”, quante volte la scelta, pur se puntuale sotto il profilo della portata, sia rivolta

non alla tutela autonoma dell'immobile *ex se* considerato ma al soddisfacimento di esigenze urbanistiche evidenziate dal carattere qualificante che il singolo immobile assume nel contesto dell'assetto territoriale. In tale caso, infatti, non si realizza alcuna duplicazione rispetto alla sfera di azione della legislazione statale di settore in quanto il pregio del bene, pur se non sufficiente al fine di giustificare l'adozione di un provvedimento impositivo di vincolo culturale o paesaggistico in base alla considerazione atomistica delle caratteristiche del bene, viene valutato come elemento particolare valore urbanistico e può quindi, costituire oggetto di salvaguardia in sede di scelta pianificatoria. E tanto in coerenza con una nozione ampia della materia urbanistica, che valorizza la funzione di governo del territorio attraverso la disciplina, nella loro globalità, di tutti i possibili insediamenti e delle altre utilizzazioni del territorio" (Sentenza del Consiglio di Stato, Sez. V, n. 02265/2013).

Inoltre, "2.2. Tanto premesso quanto alla ricognizione del dato positivo, merita condivisione l'insegnamento giurisprudenziale alla stregua del quale "l' art. 1 legge 19 novembre 1968 n. 1187, che ha esteso il contenuto del piano regolatore generale anche all'indicazione dei "vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico", legittima l'autorità titolare del potere di pianificazione urbanistica a valutare autonomamente tali interessi e, nel rispetto dei vincoli già esistenti posti dalle amministrazioni competenti, ad imporre nuove e ulteriori limitazioni. Ne consegue che la sussistenza di competenze statali e regionali in materia di bellezze naturali non esclude che la tutela di questi stessi beni sia perseguita in sede di adozione e approvazione di un piano regolatore generale." (Cons. Stato, sez. IV, 5 ottobre 1995, n. 781). Si è del pari ritenuto che "il piano regolatore generale, nell'indicare i limiti da osservare per l'edificazione nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico, può disporre che determinate aree siano sottoposte a vincoli conservativi, indipendentemente da quelli disposti dalle commissioni competenti nel perseguimento della salvaguardia delle cose di interesse storico, artistico o ambientale" (Cons. Stato, sez. IV, 14 febbraio 1990, n. 78).

Nel caso di specie, gli immobili vincolati sono valutati dalla variante nel contesto territoriale in cui risultano inseriti e concorrono anch'essi alla determinazione della soglia di residenzialità, restando, al fine della salvaguardia dell'offerta abitativa in centro storico, sottoposti alle limitazioni introdotte dalla variante, indipendentemente dal valore culturale tutelato che è oggetto di autonoma e separata valutazione della competente Soprintendenza.

Ne discende che non è condivisibile, in particolare, la parte dell'osservazione in cui si dichiara che: "Escludere a priori una parte degli usi, senza lasciare la valutazione di discrezionalità alle competenti soprintendenze, confliggerebbe con le preminenti esigenze di tutela", per cui le norme di tutela del Prg attribuirebbero all'ente territoriale parte delle competenze che invece sono dello Stato, anche ai sensi dell'art.9 della Costituzione".

Come visto, le limitazioni d'uso che il PRG vigente ha imposto mediante la disciplina tipologica prima e quelle che la presente variante oggi introduce, non costituiscono, dunque, una limitazione dell'attività delle Soprintendenze, ma rientrano legittimamente nella facoltà di pianificazione del Comune al fine di salvaguardare i valori materiali e immateriali degli stessi. Viceversa, le modifiche proposte, finalizzate a sottrarre dall'applicazione della variante gli immobili vincolati, produrrebbero una distorsione della lettura della quantità del patrimonio edilizio introducendo deroghe non motivate rispetto al quadro conoscitivo e pianificatorio delineato, ma giustificate da un non rilevabile conflitto di competenze, e pertanto risultano non accoglibili. Diversamente da quanto proposto, la variante opera una lettura complessiva del rapporto tra abitanti e patrimonio edilizio, a cui tutti gli immobili inclusi quelli vincolati appartengono, delineando una soglia minima di residenzialità da tutelare. La variante, dunque, risponde ad un evidente interesse pubblico la cui tutela attiene appieno al governo del territorio.

L'osservazione è non accoglibile.

Controdeduzione n. 2 – Osservazione Onofrio Piccolo – OSS.02

La finalità della manovra urbanistica, oltre a quella principale di mantenimento della residenzialità all'interno del centro storico, è proprio quella di combattere le forme illegittime delle attività ricettive in oggetto. La manovra in sé non può contenere elementi che riguardino esclusivamente il controllo che, in quanto attività di gestione, è demandata a verifiche da effettuare ad hoc. Infatti, nel Documento Strategico e nella Relazione che accompagna la Variante relativa al centro storico si ritiene necessario che questa manovra sia affiancata da altre tipologie di azioni: da una parte, è possibile sopperire alle necessità di una residenzialità di tipo stanziale attraverso un'offerta pubblica nelle aree che presentano questa tipologia di problematica; dall'altra sarà necessario incentivare le attività di autorizzazione, controllo e verifica dei singoli edifici a cura dei soggetti competenti allo svolgimento di dette attività.

Tutto ciò premesso, la proposta è dunque condivisibile in quanto l'Ente è interessato a qualsiasi azione che possa effettivamente limitare la presenza di attività illegittime sia per le motivazioni della Variante stessa, sia per limitare la concorrenza sleale; tuttavia, non può trovare una sua espressione nell'ambito di una variante urbanistica.

L'osservazione è non pertinente.

Controdeduzione n. 3 – Osservazione Onofrio Piccolo – OSS.03

L'osservazione presentata circa l'incompatibilità della classificazione dei B&B "imprenditoriali" nella categoria c.2, che imporrebbe di fatto un cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, ovvero un passaggio dalla categoria a-residenziale alla categoria c-produzione di servizi, risulta accoglibile per le seguenti ragioni. La Legge regionale n. 5/2001, che disciplina le attività di Bed and Breakfast, all'articolo 1 prevede, tra l'altro, che l'esercizio dell'attività ricettiva di B&B esercitata da un nucleo familiare utilizzando parte della propria abitazione, ancorché svolta "in forma imprenditoriale", mantenga "l'obbligo di residenza o di stabile domicilio nella stessa" per il titolare dell'abitazione, coincidente con il titolare della partita IVA. Il comma 5 del medesimo articolo precisa, inoltre, che tale esercizio non costituisce cambio di destinazione d'uso dell'immobile. Pertanto, diversamente dalle altre tipologie di attività ricettive extralberghiere a carattere imprenditoriale, la fattispecie dei Bed and Breakfast, in virtù del mantenimento dei requisiti di residenzialità sia anagrafici (obbligo di residenza o domicilio stabile nell'immobile oggetto dell'attività) sia fiscali (coincidenza del titolare della P.IVA con il titolare dell'abitazione) sia edilizi (requisiti igienico-sanitari di cui al DM 1975), è da ricondurre alla categoria a.2 della Variante in argomento (abitazioni e complessi di abitazioni assimilabili a strutture ricettive extralberghiere).

h

L'osservazione è accoglibile.

Controdeduzione n. 4 – Osservazione A.D.S.I. – OSS.04

Occorre premettere che la pianificazione urbanistica e la tutela dei beni culturali operano su piani distinti al fine di tutelare interessi pubblici differenti, e di conseguenza, il rilascio del titolo edilizio in conformità alle norme urbanistiche non legittima in alcun modo gli interventi anche dal punto di vista della tutela e viceversa.

Tale presupposto è ben noto in giurisprudenza e nel dettaglio si rimanda ai passaggi giurisprudenziali citati nella scheda istruttoria relativa all'osservazione 1. Si evidenzia che nel caso di specie, gli immobili vincolati sono valutati dalla variante nel contesto territoriale in cui risultano inseriti e concorrono anch'essi alla determinazione della soglia di residenzialità, restando, al fine della salvaguardia dell'offerta abitativa in centro storico, sottoposti alle limitazioni introdotte dalla variante, indipendentemente dal valore culturale tutelato che è oggetto di autonoma e separata valutazione della competente Soprintendenza.

Le limitazioni d'uso che il PRG vigente ha imposto mediante la disciplina tipologica prima e quelle che la presente variante oggi introducono, non costituiscono, dunque, una limitazione dell'attività delle Soprintendenze, ma rientrano legittimamente nella facoltà di pianificazione del Comune al fine di salvaguardare i valori materiali e immateriali degli stessi.

Viceversa, le modifiche proposte, finalizzate a sottrarre dall'applicazione della variante gli immobili vincolati, produrrebbero una distorsione della lettura della quantità del patrimonio edilizio introducendo deroghe non motivate rispetto al quadro conoscitivo e pianificatorio delineato, ma giustificate da un non rilevabile conflitto di competenze, e pertanto risultano non accoglibili. Diversamente da quanto proposto, la variante opera una lettura complessiva del rapporto tra abitanti e patrimonio edilizio, a cui tutti gli immobili inclusi quelli vincolati appartengono, delineando una soglia minima di residenzialità da tutelare. La variante, dunque, risponde ad un evidente interesse pubblico la cui tutela attiene appieno al governo del territorio.

Quanto appena richiamato spiega che la competenza delle Soprintendenze nelle valutazioni degli interventi sugli immobili tutelati, pur indispensabile, non surroga quella esercitata legittimamente dai Comuni.

Riguardo alla circostanza che la destinazione d'uso extralberghiera potrebbe favorire la fruizione dei beni culturali al pubblico si evidenzia che la visitabilità del pubblico dei suddetti beni è imposta in attuazione del Codice dei beni culturali ove previsto e che circoscriverla ai soli utenti dell'attività extralberghiera non soddisferebbe tale prescrizione. Analogamente, il Codice richiede anche la "conservazione" del bene indipendentemente dall'utilizzo cui è destinato e ciò determina gli effetti positivi sulla valorizzazione dell'intorno urbano e sull'impiego di maestranze locali specializzate, che viene evidenziato. La Variante non incide negativamente in tal senso.

Si ricorda, altresì, che la disciplina tipologica vigente già prevede, anche per gli immobili vincolati, la definizione delle utilizzazioni compatibili tra le quali vi è quella ricettiva laddove coerente con la tipologia considerata.

L'osservazione è non accoglibile.

Controdeduzione n. 5 – Osservazione ACEN – OSS.05

L'osservazione al Sub 1) risulta non circostanziata in quanto segnala delle "criticità" connesse al testo della variante senza una concreta proposta di rettifica delle norme tecniche proposte. In particolare, in riferimento alla presunta criticità connessa agli eccessivi rinvii a fonti esterne, si rappresenta che sarà valutata l'opportunità di inserire nelle modalità applicative, di cui all'art. 63 comma 8, i riferimenti che chiariscano a quale aggiornamento del DPR 380/2001 si fa riferimento, al fine di evitare il rischio di errori interpretativi.

Relativamente, invece, alle espressioni evidenziate come "terminologia generica" si precisa che le stesse non sono state modificate dalla presente disciplina e fanno correttamente riferimento a specifiche normative che possono evolversi nel tempo ad opera di altri soggetti (Stato e/o Regione) e che, pertanto, non possono che essere richiamati in forma generica.

In relazione a quanto rappresentato al Sub 2) circa la possibilità di applicare la soglia minima di residenzialità a zone omogenee invece che all'intera unità edilizia, la proposta non si ritiene accoglibile in quanto la scelta di applicare la verifica della soglia alla singola unità edilizia trova una duplice ragione. In primo luogo, la necessità di garantire una distribuzione omogenea degli usi nel tessuto edilizio e urbano, scongiurando la formazione di aree monofunzionali che minerebbero la mixité tutelata dalla stessa Variante (ad esempio la concentrazione di attività extra-alberghiere lungo gli assi principali del centro storico).

In secondo luogo, la verifica della soglia per singolo edificio permette l'applicazione di un criterio di proporzionalità equo, in quanto basato sul rapporto tra superfici (superficie dell'unità abitativa ad uso turistico rapportata alla superficie complessiva dell'intero edificio), garantendo, pertanto, un equilibrio delle funzioni, nonché il diritto di esercizio per singolo edificio. Intervenire per "zona omogenea", come proposto, significherebbe, al contrario, oltre all'arbitrarietà nella scelta dei parametri di omogeneità (quartieri?) oltretutto sperequativo, poiché potrebbe determinare il paradosso della saturazione turistica in specifici edifici e l'assenza in altri a causa della saturazione per "zona omogenea" e, di conseguenza, generare l'effetto contrario agli obiettivi perseguiti dalla presente Variante.

In relazione a quanto rappresentato al Sub 3) occorre preliminarmente precisare che la presente Variante modifica l'art. 21 delle norme vigenti e stabilisce dei criteri di valutazione per l'area di regolamentazione e per la verifica della soglia. Il Consiglio, approvando la variante, stabilisce dunque quali siano i criteri operativi entro i quali può operare la Giunta, alla quale è demandata difatti l'approvazione di un provvedimento che dettaglia il meccanismo di verifica e le modalità operative, di cui all'art. 63 comma 8.

Con riferimento alla specifica osservazione circa la necessità di avviare un procedimento di variante urbanistica ogniqualvolta si intenda modificare l'estensione dell'area di regolamentazione, di cui alla tavola 7a, e variare la soglia minima di residenzialità ordinaria, si rappresenta che la stessa non risulta condivisibile. Il comma 9 dell'art. 63, infatti, demanda comunque al Consiglio l'approvazione della variazione del perimetro e della soglia, precisando "ferme restando le

7

procedure di evidenza pubblica". Quest'ultimo riferimento fa salve le garanzie partecipative oggi delineate dal Regolamento regionale n. 3/2025.

A tal riguardo, il procedimento individuato è lo stesso previsto dall'art. 63 comma 4 delle norme di attuazione vigenti per quanto concerne la rettifica della classificazione tipologica. L'iter previsto, infatti, pur non configurandosi come procedimento di variante urbanistica, assicura in ogni caso la partecipazione di tutti gli interessati, mediante le procedure di evidenza pubblica espletate attraverso la pubblicazione all'Albo Pretorio, sul sito web istituzionale e sul BURC della "manifestazione di volontà a procedere", ai fini dell'avvio della fase di presentazione delle osservazioni da parte dei soggetti interessati, e solo successivamente l'approvazione da parte del Consiglio.

Per completezza, si ritiene utile precisare che il meccanismo ipotizzato è stato concepito come naturalmente flessibile, prevedendo un monitoraggio periodico, proprio in ragione della dinamicità di alcuni processi di cambiamento, consentendone la revisione laddove i dati ufficiali dovessero mostrare la necessità di modificare i parametri fissati in prima istanza.

L'osservazione è nel complesso non accoglibile e in particolare: Sub 1) non circostanziata; Sub 2) non accoglibile; Sub 3) non accoglibile.

Controdeduzione n. 6 – Osservazione Boundless Housing Srl – OSS.06

In riferimento al Sub 1) e al Sub 2) occorre premettere che la Relazione di Variante oggetto delle presenti osservazioni segue una struttura ben definita, riepilogabile in tre macrosezioni: 1. analisi del fenomeno, confronto con i dati ufficiali e verifica di eventuali fattori di correlazione con altri fenomeni; 2. raccolta e analisi di dati ufficiali e implementazione di un modello di stima del fabbisogno abitativo residenziale basato sul DM 1444/68 per l'individuazione della soglia minima di residenzialità; 3. criteri per l'individuazione dell'area di regolamentazione e definizione delle norme.

La prima sezione riguarda la fase di studio e di analisi dell'overtourism finalizzata alla mera conoscenza dell'entità del fenomeno e della sua evoluzione nel tempo, come più volte precisato nella trattazione, e pertanto i dati quantitativi riportati permettono di approfondirne l'andamento sia in termini assoluti che relativi. A tal riguardo, la principale critica riferita alla non attualità dei dati, risulta infondata per due motivi: in primo luogo, perché i dati sono stati aggiornati al I semestre 2025 e riportati in un paragrafo di postfazione (par. 3.7 della Relazione), per una migliore fluidità della lettura; in secondo luogo, per ragioni intrinseche ad ogni studio, necessariamente riferito ad un arco temporale ben definito, che difficilmente può coincidere con le complesse e articolate fasi procedurali di approvazione di una variante urbanistica.

Con riferimento, invece, all'osservazione sull'inaffidabilità e parzialità dei dati provenienti da Airbnb, si rappresenta che la piattaforma Inside Airbnb consultata per lo studio del fenomeno è stata utilizzata come elemento di raffronto per monitorare come, nel corso del tempo, il rapporto tra i dati ufficiali e non si sia andato a stabilizzare (emersione del sommerso).

In ragione dell'obiettivo prioritario della presente Variante, corrispondente alla tutela della residenzialità in centro storico, il meccanismo di regolamentazione ipotizzato non si è basato sui dati turistici rilevati nelle prime due sezioni di analisi, ma sulla capienza teorica (superfici minime per abitante, ai sensi del DI 1444/68, desunte a partire dai dati catastali e dai dati sulla popolazione, provenienti da fonti ufficiali). Nello specifico, si è verificato se con l'attuale patrimonio abitativo fosse possibile "accomodare" la totalità dei residenti e quali quartieri fossero prossimi ad una soglia di stress abitativo indipendentemente dal tasso turistico eventualmente rilevabile.

Da quanto premesso, ne è scaturito un meccanismo regolatorio che non si limita ad intervenire nei soli quartieri che presentano il maggior numero di attività turistiche (in termini assoluti), ma estende la sua efficacia anche a quei quartieri che, pur registrando una densità di annunci non preoccupante, presentano un patrimonio edilizio con un margine di accomodamento residenziale estremamente ridotto. In questo modo, la norma agisce in chiave preventiva, proteggendo il diritto all'abitare anche laddove il fragile equilibrio tra residenti e spazio disponibile rischia di essere compromesso da pressioni esterne.

Per le ragioni appena esposte, la critica mossa sull'insensatezza della manovra urbanistica in argomento e sull'incomprensibilità dell'estensione dell'area di salvaguardia al di fuori dei quartieri Porto e San Giuseppe, unici a riportare evidenze di stress abitativo prossimo alla soglia del 30%, non può ritenersi fondata, in quanto parte dall'assunto erroneo secondo cui gli indirizzi normativi sottesi alla presente Variante siano riferiti alle risultanze dell'analisi condotta sui dati di Airbnb. A tal proposito, si ribadisce che le azioni individuate dalla Variante non possono che basarsi su dati ufficiali che, nel caso specifico, fanno riferimento al numero di attività ad uso turistico presenti nell'area di regolamentazione (individuate mediante i CUSR rilasciati dal SUAP) e alla banca dati del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (fornita dall'Agenzia delle Entrate). Analogamente, la soglia individuata del 70% di residenza stabile garantita e, complementariamente, del 30% ad uso promiscuo residenziale-turistico è basata su un criterio di proporzionalità che rapporta la superficie complessiva del singolo edificio (particella NCEU) a destinazione residenziale (categoria catastale da A1 ad A9) con la superficie dell'immobile da destinare ad uso turistico. Pertanto, il suggerimento indicato secondo cui l'amministrazione dovrebbe basare il proprio provvedimento sul numero di CUSR attribuiti dal SUAP e la loro localizzazione e "negare il rilascio di nuovi CUSR ogni qualvolta si è raggiunta la quota limite prefissata" è da intendersi già recepito, in quanto rappresenta il criterio reale su cui sarà basato il meccanismo di verifica della "capienza turistica".

In ultimo, per quanto attiene all'osservazione che vede la presente manovra agevolare i gruppi immobiliari a svantaggio dei piccoli proprietari, non se ne ravvisa il ragionamento sotteso, in quanto la soglia agisce sulla superficie catastale dell'intero edificio alla quale viene rapportata quella dell'immobile da destinare ad uso turistico. Ciò premesso, qualora l'osservazione facesse riferimento all'ampiezza dell'alloggio, si ribadisce che il meccanismo di ingresso che verrà introdotto si baserà necessariamente sulla cronologia di presentazione dell'istanza e, pertanto, può essere penalizzato sia il piccolo proprietario che il gruppo immobiliare. Qualora, invece, l'osservazione facesse riferimento alla quantità di alloggi in disponibilità ai gruppi immobiliari e, di conseguenza, alla maggiore possibilità per gli stessi di metterli a reddito, tale circostanza è naturalmente ascrivibile a leggi di mercato e ai grandi numeri e non ad una manovra urbanistica a vantaggio dei gruppi immobiliari. Con riferimento a quest'ultima ipotesi, si rappresenta che la presente manovra consente indirettamente di

estendere le ricadute positive dell'ospitalità turistica ad aree attualmente sottoutilizzate per tali attività rispetto a quelle che presentano un livello di capienza già ai limiti. Tra l'altro, i quartieri in cui lo "stress abitativo" risulta già elevato hanno anche una minore possibilità che possa aumentare l'accoglienza turistica proprio per la saturazione dell'attuale patrimonio abitativo. Di contro, le aree limitrofe potrebbero rappresentare quelle di maggiore interesse per chi agisce secondo logiche di investimento, che vanno nella direzione della professionalizzazione del settore.

Ad ogni buon conto, si ribadisce che il meccanismo ipotizzato è stato concepito come naturalmente flessibile, sia nel raggiungimento della definizione della soglia sia nella delineazione dell'area di regolamentazione. In tal senso, il meccanismo illustrato assume un carattere dinamico, nell'intento di non essere né repressivo né penalizzante, prevedendo un monitoraggio periodico che consiste nella revisione del meccanismo stesso laddove i dati ufficiali dovessero mostrare la necessità di modificare i parametri, anche differenziandoli per quartieri qualora dovessero ricorrere i presupposti.

In sintesi:

- Da quanto sopra si evince che l'approfondimento istruttorio posto alla base della variante e contenuto nella Relazione risulta idoneo e sufficiente a motivare le scelte operate e, pertanto, il Sub 1) non risulta accoglibile.
- Relativamente al Sub 2) le modifiche proposte inerenti al rimando della norma ad una successiva fase e a una riduzione della soglia del 70% risultano non accoglibili in quanto la definizione del meccanismo della variante è stato basato su una specifica e approfondita analisi del fenomeno e alla definizione della soglia secondo le modalità tecniche evidenziate.
- In riferimento al Sub 3) la presente scheda istruttoria è finalizzata all'esame dell'osservazione proposta e, come previsto dall'art. 6 comma 5 del Regolamento regionale n. 3/2025, di tale valutazione si darà atto nel procedimento di variante. L'osservazione complessivamente è non accoglibile e in particolare: Sub 1) non accoglibile; Sub 2) non accoglibile; Sub 3) pleonastica.

Controdeduzione n. 7 – AIGAB – OSS.07

La richiesta di ridimensionamento della proposta si basa, come visto nella sintesi proposta, su una serie di presunte criticità che è necessario affrontare singolarmente al fine di verificare se le conclusioni cui si perviene siano o meno accoglibili.

A tal fine occorre premettere che la presente variante ha come obiettivo la tutela della residenzialità nelle aree della città maggiormente interessate dal fenomeno turistico e in quelle, ad esse adiacenti, in cui il patrimonio edilizio presenta margini esigui di utilizzo diverso da quello residenziale stanziale, nell'intento di ricercare equilibri sostenibili tra l'offerta turistica e quella abitativa. In questo modo, la norma agisce in chiave preventiva proteggendo il diritto all'abitare introducendo una soglia minima da riservare alla residenzialità stanziale anche laddove il fragile equilibrio tra residenti e spazio disponibile rischia di essere compromesso da pressioni esterne. L'entità della soglia non si basa dunque sui dati turistici rilevati e consente di estendere le ricadute positive dell'ospitalità turistica ad aree attualmente sottoutilizzate per tali attività rispetto a quelle che presentano un livello di capienza già ai limiti. Per quanto appena esposto non si ritiene corretta la criticità rilevata riguardante la presunta "sproporzione delle limitazioni introdotte (quali la soglia minima del 70% di SUL residenziale a.l e le restrizioni ai cambi di destinazione d'uso) rispetto agli obiettivi dichiarati".

Analogamente la richiesta di revisionare la soglia di prima applicazione sulla base di un aggiornamento dei dati delle attività extralberghiere non risulta accoglibile sia perché i dati sono stati aggiornati rispetto alla stesura iniziale del documento (I semestre 2025), sia perché, come appena sopra accennato, parte dall'assunto, erroneo, secondo cui gli indirizzi normativi della presente Variante siano riferiti alle risultanze dell'analisi condotta sui soli dati delle attività ricettive. Al fine di perseguire l'obiettivo enunciato in premessa, ovvero la salvaguardia della residenza ordinaria, la presente Variante esamina, infatti, il tasso di "accomodamento residenziale" nei quartieri del centro storico, partendo dai dati sullo stock abitativo (fonte Nuovo Catasto Edilizio Urbano) e da quelli demografici (fonti Istat e Servizio Anagrafe comunale) per stabilire la quantità di superficie necessaria a garantire l'attuale presenza di residenti. La soglia minima di residenzialità, stimata al 70%, non è altro quindi che il risultato del rapporto tra i suddetti dati ufficiali e non è stimata in base ai dati dei flussi turistici. D'altronde, lo stesso meccanismo ipotizzato, nell'intento di non essere né repressivo né penalizzante, è stato concepito come naturalmente flessibile (sia nel raggiungimento della definizione della soglia, sia nella delineazione dell'area di regolamentazione) prevedendo un monitoraggio periodico che ne consenta la revisione laddove i dati ufficiali dovessero mostrare la necessità di modificare i parametri fissati in prima istanza.

Riguardo all'assenza di una relazione causale diretta tra aumento delle locazioni brevi e pressione sui canoni e sullo stock abitativo che sarebbe confermata da uno studio dell'Agenzia delle Entrate del 2024 si evidenzia che il testo dell'Agenzia delle Entrate cui si fa riferimento viene estrapolato da un discorso più articolato la cui conclusione recita testualmente: "È indubbio che un'espansione della quota di alloggi utilizzata con formula home sharing, soprattutto se indiscriminata, non opportunamente monitorata e regolamentata può avere conseguenze sulla tipologia di tessuto urbano modificando sostanzialmente la struttura socio-economica dei quartieri centrali delle città" (Ghirardo, Marignoli, Festa, Locazioni brevi: un'analisi del fenomeno in alcune città italiane, p. 63, 2024). Inoltre, una pubblicazione più recente (2025), ad opera della stessa Agenzia, che peraltro viene citata nella Relazione della Variante (pag. 92) evidenzia, per l'appunto, che "Le locazioni brevi rappresentano una realtà complessa con una forte dinamica che certamente offre opportunità economiche; è però fondamentale affrontare le sfide legate alla regolamentazione e alla sostenibilità per massimizzare benefici e minimizzare gli impatti negativi. Se è vero che le locazioni brevi possono generare redditi significativi per i proprietari di abitazioni, non bisogna trascurare possibili problemi di sostenibilità per le comunità locali".

Nella stessa direzione propende il "Piano Casa Europeo" n. 2025/1053, approvato dalla Commissione Europea a Dicembre 2025 nell'ambito del lavoro svolto dal Parlamento europeo sulla crisi degli alloggi in Europa. Il Piano individua 4 "pilastri" e 10 "settori-chiave" su cui si ritiene necessario intervenire, sulla base di una consultazione pubblica estesa che ha coinvolto oltre 13.300 soggetti e portatori d'interessi, oltre a rappresentanti delle città e delle regioni, Comitati europei istituzionali e indipendenti. Il III pilastro affronta, tra l'altro, il tema delle locazioni a breve termine affermando che "la loro rapida crescita, pari a quasi il 93 % tra il 2018 e il 2024, si è evoluta passando dall'essere servizi occasionali tra pari a un'attività commerciale significativa, una circostanza questa che potrebbe avere limitato l'offerta di alloggi a prezzi

8

accessibili per i residenti locali in talune zone. Nelle destinazioni molto popolari possono rappresentare fino al 20% del parco immobiliare.” (p.14).

Relativamente alla richiesta di effettuare un confronto con altre città italiane ed europee, si rappresenta che non si ritiene utile un confronto basato sui dati relativi alla sola diffusione del fenomeno turistico in ambito residenziale, in quanto occorre considerare altri aspetti peculiari di ciascuna realtà urbana. Più semplicemente, i dati assoluti rappresentano certamente un aspetto importante nell’analisi di un fenomeno, ma che occorre relativizzare e calare nella realtà in cui lo stesso si innesta. La tensione abitativa che si intende scongiurare non viene fuori, infatti, dai soli dati quantitativi, strettamente legati al fenomeno indagato (nel caso specifico il numero di attività e la densità delle stesse in certe aree), ma anche da ulteriori dati, che seppur non necessariamente correlabili al fenomeno, possono rivelarsi significativi ai fini di una lettura complessiva dello stesso. Si fa riferimento non solo ai dati demografici, ai valori immobiliari o alla presenza di specifiche attività commerciali e servizi di prossimità, ma anche alla conformazione territoriale, alla quantità di patrimonio pubblico residenziale attivo, allo stato di salute del patrimonio edilizio storico, alla presenza di infrastrutture di supporto, alla povertà abitativa e/o lavorativa e quant’altro contribuisca ad una valutazione più esaustiva della “tensione abitativa”. Quest’ultima accezione viene mutuata dallo stesso “Piano Casa Europeo” che, tra le altre indicazioni, ribadisce l’importanza di “individuare misure legislative e non legislative che consentano alle autorità locali di adottare azioni mirate e proporzionate, in particolare nelle zone soggette a tensioni abitative (...). Ciò garantirà una maggiore coerenza giuridica nel mercato unico per le autorità nazionali e locali nella gestione delle locazioni a breve termine, offrendo loro nel contempo flessibilità nel pieno rispetto della sussidiarietà. Consentirà inoltre agli Stati membri, alle città e alle regioni di trovare un equilibrio tra i benefici offerti dalle locazioni a breve termine e i potenziali effetti negativi sui mercati degli alloggi e sulle comunità” (p. 13).

Con riferimento alla richiesta di indizione di una conferenza di partecipazione ai sensi dell’art. 12 comma 6 del Regolamento regionale n. 3/2025, occorre precisare preliminarmente che la presente Variante è stata avviata prima dell’entrata in vigore del citato Regolamento e, pertanto, come indicato nella delibera di adozione, è stata predisposta in conformità al Regolamento 5/2011 art. 7 (partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti). Ad ogni modo, il procedimento avviato risulta comunque coerente con il nuovo Regolamento 3/2025, risultando soddisfatte anche le modalità di partecipazione obbligatorie previste da quest’ultimo.

Entrando nel merito della richiesta, si rappresenta che sia l’art. 7 comma 4 del Regolamento 5/2011 che l’art. 12 comma 6 del Regolamento 3/2025 non prevedono l’indizione di una conferenza di pianificazione come adempimento obbligatorio, lasciando all’amministrazione la scelta di utilizzare tale strumento aggiuntivo. Più semplicemente, l’indizione della Conferenza rappresenta una possibilità per l’amministrazione di aprire un ulteriore confronto laddove fosse necessario approfondire le osservazioni presentate con l’obiettivo di sciogliere dubbi significativi circa l’accoglimento di modifiche/integrazioni alla disciplina. Considerato il mancato verificarsi di tale circostanza, la richiesta risulta non condivisibile in quanto le osservazioni pervenute sono state accolte o meno in quanto ritenute fondate ovvero non pertinenti nell’ottica di una reciproca collaborazione pubblico-privato finalizzata all’interesse collettivo. Pertanto, considerando esaustiva l’intera fase di partecipazione espletata per l’approvazione della presente disciplina, che ha visto in ordine cronologico la predisposizione di tavoli di consultazione per la redazione del PUC e delle sue varianti, dettagliati nel capitolo 9 del Documento Strategico, e successivi incontri con le parti interessate, effettuati prima dell’adozione della presente variante (capitolo 8 della Relazione di Variante), non si ritiene condivisibile la carenza procedurale rilevata, in quanto non prevista dalla norma richiamata e non si ritiene necessario ricorrervi a seguito delle presenti controdeduzioni. Inoltre, non si ritiene di accogliere le ulteriori criticità rilevate rispetto al lavoro svolto in quanto ritenute infondate o non ragionevoli.

In particolare, per quanto riguarda l’invito a considerare il presunto decremento dei valori delle locazioni immobiliari, l’analisi proposta nell’osservazione fa riferimento all’ultimo anno (2024-2025) mentre lo studio presentato nella Variante propone un’analisi più rigorosa relativa ad un intervallo più ampio, per lo meno pluriennale su cui fondare ipotesi di sviluppo più verosimili. Inoltre, il confronto viene proposto sulla base di dati derivanti dalla fonte immobiliare.it che sarebbero di provenienza OMI ma senza aver chiarito le modalità di aggregazione dei dati, né se l’area di riferimento sia sovrapponibile all’area di studio così come individuata e analizzata dalla presente Variante. Risulta, pertanto, impraticabile operare confronti tra dati non omogenei.

Analogo discorso va considerato con riferimento alla “assenza di una valutazione preventiva dell’impatto economico e sociale delle modifiche introdotte e, in particolare, (...) sulle ricadute occupazionali dirette e indirette connesse al comparto (...) e gli effetti sul gettito locale e sull’indotto economico generato dal turismo diffuso (...) indicando le coperture finanziarie certe per eventuali misure compensative.”

A tal proposito, occorre fare delle precisazioni. La disciplina urbanistica, nella regolamentazione del fenomeno degli affitti brevi, ricerca un equilibrio sostenibile tra l’offerta residenziale e quella turistica, a salvaguardia della residenza ordinaria e dei servizi alla stessa connessi. Pertanto, il campo d’azione di tale disciplina non può essere ridotto all’analisi del gettito fiscale locale (per il quale peraltro è ragionevole attendersi un incremento) o alla valutazione dell’indotto economico generato dai flussi turistici. Al contrario, l’intervento della presente Variante, ascrivibile nella cornice del governo del territorio, trova un suo fondamento nella “funzione sociale” della proprietà, garantita peraltro dall’ordinamento costituzionale (art. 42). La Variante proposta si configura, infatti, come un provvedimento urbanistico volto alla salvaguardia della residenza ordinaria, a garanzia del diritto all’abitare.

D’altronde, la stessa pianificazione dei servizi pubblici (cd. standard urbanistici) è parametrata sulla base della popolazione residente e delle sue necessità. In tal senso, l’utilizzo di patrimonio abitativo a solo scopo turistico genera una domanda di servizi non legati alla cittadinanza, configurando di fatto una trasformazione del tessuto edilizio e sociale urbanisticamente rilevante. Il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e distributive proprie di un’abitazione, a fronte di un utilizzo diverso da quello residenziale in senso stretto, determina infatti una variazione della destinazione d’uso che si riflette sulla funzione sociale ed economica che la stessa assolve all’interno del tessuto urbano.



La regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso verticali e orizzontali delle attività turistiche diventa, così, una misura necessaria per garantire la sostenibilità complessiva del tessuto urbano del centro storico, assicurando che la funzione ricettiva non si traduca in un processo di squilibrio sociale e di peggioramento della qualità della vita per i residenti.

Non si condivide, infine, la preoccupazione relativa alle difficoltà impresse agli operatori nell'effettuare un cambio di destinazione d'uso da residenziale-turistico (a2) a ricettivo puro (c2) in ragione dei tempi lunghi di gestione delle pratiche da parte degli uffici preposti.

Riguardo ad attività extralberghiere attualmente in esercizio in ambito residenziale pur avendo natura imprenditoriale esse potranno continuare a svolgere l'attività legittimamente comunicata e della quale è stato rilasciato regolare CUSR avendo la possibilità di regolarizzarsi con modalità e tempi che verranno individuati con apposito provvedimento amministrativo di cui all'art. 63 comma 8. Laddove non fosse possibile la suddetta regolarizzazione le stesse attività potranno continuare a svolgere l'attività in ambito residenziale ma in tal caso contribuiranno alla saturazione della soglia per il singolo edificio in cui sono presenti. Per le nuove attività a carattere imprenditoriale la normativa di riferimento e le procedure ad essa connesse sono quelle già in essere previste dal vigente Prg per le strutture ricettive che al momento non è stato possibile utilizzare per l'assenza di una normativa che classificasse tali usi che la presente Variante introduce.

L'osservazione è non accoglibile.

Controdeduzione n. 8 – Dimorra Srl – OSS.08

Le osservazioni e le richieste conseguenti e conclusive sono sostanzialmente analoghe a quelle presentate nell'osservazione n. 7 e le controdeduzioni ad esse relative sono pertanto altrettanto analoghe a quanto già rappresentato in relazione alla suddetta osservazione.

L'osservazione è non accoglibile.

Controdeduzione n. 9 – Aniai – OSS.09

L'osservazione chiede, in sostanza, di escludere gli immobili vincolati dal DLgs. 42/2004 dall'applicazione della variante al fine di destinarli ad alberghi o attività extralberghiere assimilabili ad attività ricettive.

Va innanzitutto evidenziato che l'attuale disciplina tipologica della Variante generale già stabilisce gli usi ammissibili anche di carattere ricettivo per le diverse tipologie.

A tal proposito, si richiama quanto chiarito nel Cap. 4 – Le scelte per il centro Storico - della Relazione alla Variante al Piano Regolatore per il centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale, uno degli elaborati fondamentali dello strumento urbanistico generale, dal quale si evince che il modello normativo esistente – sul quale la variante in argomento non incide – prevede un equilibrio efficace tra tutela del patrimonio storico-architettonico, in tutte le sue specificità, e possibilità di intervento per la fruizione e la vita urbana.

La risposta a questo tema è stata la scelta di utilizzare, come detto, il metodo della Classificazione tipologica come fondamento della normativa di dettaglio nel Centro Storico, dove, ai sensi dell'art. 63 comma 1 delle Norme Tecniche di attuazione, il piano si attua mediante interventi diretti per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7, a eccezione delle parti sottoposte a piani urbanistici esecutivi.

Nell'insieme, il carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale del Centro Storico della città di Napoli ha imposto un approccio di tutela e valorizzazione distinto per ogni tipologia individuata. Grazie alla normativa tipologica, la città storica è disciplinata da norme che, pur prevedendo l'attuazione diretta, assicurano la conservazione delle tipologie originarie, senza escludere usi compatibili che garantiscano una giusta vivibilità della città.

La presente variante, nel rispetto della disciplina tipologica, intende invece regolare la possibilità di cambio d'uso orizzontale all'interno della categoria residenziale garantendo, attraverso il meccanismo della soglia, una quota di residenzialità ordinaria.

In tal senso, la presente Variante non modificando quanto già determinato con il PRG vigente in relazione alle possibilità che alcune tipologie possano ospitare strutture ricettive, ne estende l'efficacia anche alle attività extralberghiere che non mantengono i requisiti della residenzialità e come tali inquadrabili in strutture ricettive. Tale attribuzione è fondata su ragioni di carattere urbanistico che, come specificato nella Relazione che accompagna la Variante normativa, a sua volta sono supportate dalle pronunce giurisprudenziali amministrative.

In tal senso l'osservazione risulta non pertinente.

Valutando l'osservazione in senso più generale, ovvero "escludere gli immobili siti nel Centro Storico, e sottoposti a vincolo secondo l'ex D. Lgs. 42/2004, dalla normativa proposta per consentirne il cambio di destinazione d'uso così da aumentarne la fruizione e valorizzare i beni con regolari interventi di manutenzione e di restauro" si rappresenta quanto segue.

La pianificazione urbanistica e la tutela dei beni culturali operano su piani distinti al fine di tutelare interessi pubblici differenti e, di conseguenza, il rilascio del titolo edilizio in conformità alle norme urbanistiche non legittima in alcun modo gli interventi anche dal punto di vista della tutela e viceversa.

Tale presupposto è ben noto in giurisprudenza e in particolare "Si deve al contrario ritenere, alla luce del tenore del dato positivo e della ratio che lo informa, che il piano regolatore generale possa recare previsioni vincolistiche incidenti su singoli edifici, configurati in sé quali "zone", quante volte la scelta, pur se puntuale sotto il profilo della portata, sia rivolta non alla tutela autonoma dell'immobile ex se considerato ma al soddisfacimento di esigenze urbanistiche evidenziate dal carattere qualificante che il singolo immobile assume nel contesto dell'assetto territoriale. In tale caso, infatti, non si realizza alcuna duplicazione rispetto alla sfera di azione della legislazione statale di settore in quanto il pregio del bene, pur se non sufficiente al fine di giustificare l'adozione di un provvedimento impositivo di vincolo culturale o paesaggistico in base alla considerazione atomistica delle caratteristiche del bene, viene valutato come elemento particolare valore urbanistico e può quindi, costituire oggetto di salvaguardia in sede di scelta pianificatoria. E tanto in coerenza con una nozione ampia della materia urbanistica, che valorizza la funzione di governo del territorio attraverso la disciplina, nella

loro globalità, di tutti i possibili insediamenti e delle altre utilizzazioni del territorio" (Sentenza del Consiglio di Stato, Sez. V, n. 02265/2013).

Inoltre, "2.2. Tanto premesso quanto alla ricognizione del dato positivo, merita condivisione l'insegnamento giurisprudenziale alla stregua del quale "l' art. 1 l. 19 novembre 1968 n. 1187, che ha esteso il contenuto del piano regolatore generale anche all'indicazione dei "vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico", legittima l'autorità titolare del potere di pianificazione urbanistica a valutare autonomamente tali interessi e, nel rispetto dei vincoli già esistenti posti dalle amministrazioni competenti, ad imporre nuove e ulteriori limitazioni. Ne consegue che la sussistenza di competenze statali e regionali in materia di bellezze naturali non esclude che la tutela di questi stessi beni sia perseguita in sede di adozione e approvazione di un piano regolatore generale." (Cons. Stato, sez. IV, 5 ottobre 1995, n. 781). Si è del pari ritenuto che "il piano regolatore generale, nell'indicare i limiti da osservare per l'edificazione nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico, può disporre che determinate aree siano sottoposte a vincoli conservativi, indipendentemente da quelli disposti dalle commissioni competenti nel perseguimento della salvaguardia delle cose di interesse storico, artistico o ambientale" (Cons. Stato, sez. IV, 14 febbraio 1990, n. 78).

Nel caso di specie, gli immobili vincolati sono valutati dalla variante nel contesto territoriale in cui risultano inseriti e concorrono anch'essi alla determinazione della soglia di residenzialità, restando, al fine della salvaguardia dell'offerta abitativa in centro storico, sottoposti alle limitazioni introdotte dalla variante, indipendentemente dal valore culturale tutelato che è oggetto di autonoma e separata valutazione della competente Soprintendenza.

L'osservazione è non accoglibile.

Controdeduzione n. 10 – Host Italia e FARE – OSS.10

In relazione a quanto rappresentato al punto a):

La pressione turistica sulla residenzialità viene effettuata esclusivamente su dati forniti dal servizio SUAP e quindi su dati ufficiali e non su dati non verificabili. I dati di Inside Airbnb vengono utilizzati soltanto in forma comparativa per valutare l'entità delle attività "sommarse" e su come questo fenomeno del sommerso si sia quasi del tutto annullato con le recenti introduzioni normative che hanno istituito il CIN e il CUSR.

Per quanto riguarda, invece, l'introduzione della soglia, essa si basa sui dati catastali scaricati dalla piattaforma Sister, e deriva da un meccanismo di calcolo teorico, esposto nel capitolo 4 della Relazione che accompagna la Variante in argomento. La soglia, applicata a ciascuna unità edilizia (edificio), deriva dal confronto dell'ammontare complessivo delle superfici catastali presenti nell'area di regolamentazione, rientranti nella categoria catastale residenziale (dalla A1 alla A9, con esclusione della A10 riferita alla destinazione uffici) con le superfici minime, necessarie secondo il DM 1444/68 per ciascun abitante attualmente insediato, in modo da poter valutare se l'attuale patrimonio edilizio ad uso abitativo possa essere sufficiente ad accomodare gli attuali residenti (il cui numero viene proiettato al 2036 viene diminuito in funzione del solo saldo naturale registratosi negli ultimi anni), e se esso contenga quote residue utilizzabili per residenzialità non ordinaria. Detto calcolo teorico ha mostrato l'esistenza di una quota di superficie catastale utilizzabile a fini non residenziali che definisce la soglia. Naturalmente in quegli edifici dove questa quota fosse stata già esaurita non ci sarebbe possibilità di nuove attività extralberghiere rientranti nella categoria urbanistica a2, se non a seguito della rinuncia da parte di chi già in possesso di parte della quota.

Per quanto riguarda la penalità che sarebbe attribuita ai proprietari di immobili più piccoli, questa affermazione non trova riscontro in quelli che sono i principi basilari che hanno ispirato la Variante ovvero l'introduzione del principio di proporzionalità legato alle superfici detenute in quanto, come detto, la soglia è applicata in maniera proporzionale alle singole unità edilizie. Al contrario unità immobiliari (appartamenti) con consistenze rilevanti potrebbero trovare più difficile collocazione all'interno della quota consentita.

In relazione a quanto rappresentato al punto b):

la Variante ha come obiettivo la tutela della residenzialità nelle aree della città maggiormente interessate dall'overtourism o in quelle ad esse adiacenti e in cui il patrimonio edilizio presenta margini esigui di utilizzo diverso da quello residenziale stanziale; partendo da tale presupposto la Variante introduce una distinzione tra la categoria a.2 assimilabile alla categoria residenziale (in quanto ne conserva i requisiti di legge) utilizzabile in promiscuità, temporalmente e/o spazialmente, tra residenza stanziale e turistica alla quale viene attribuita una soglia e la categoria c.2 in cui si prevede esclusivamente un uso a fini turistici e mai un uso residenziale stanziale. Per la categoria urbanistica a2 la soglia è applicabile in qualsiasi unità edilizia rientrante all'interno dell'area di regolamentazione senza alcuna limitazione, viceversa la categoria c.2, in quanto assimilata alla categoria ricettiva per quanto già esposto, ai sensi della normativa della parte II delle NTA del Prg vigente, è consentita soltanto in determinati contesti e a determinate condizioni di superficie (o totalmente adibita ad attività ricettiva o con una percentuale di superfici molto alta).

In relazione a quanto rappresentato al punto c):

Per quanto riguarda il coinvolgimento pubblico è stato prodotto all'interno della Relazione che accompagna il Documento strategico che ha preceduto la Variante in argomento, un report nel quale sono stati sintetizzati gli apporti dei vari partecipanti ai tavoli tecnici di consultazione finalizzati alla redazione del PUC e delle Varianti al Prg, come quella qui discussa, che ne rappresentano un'anticipazione. Detti tavoli (Cfr cap. 9 del Documento strategico) hanno avuto adeguata pubblicità e per quanto noto non risulta siano stati richiesti ulteriori incontri se non in questa sede (osservazioni). Inoltre, nella Relazione che accompagna la Variante si sintetizzano gli esiti delle ulteriori due consultazioni tenutesi nell'ambito di commissioni consiliari convocate ad hoc che hanno visto la partecipazione di rappresentanti di associazioni operanti nel settore extralberghiero e, separatamente, attivisti per la salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico.

Riguardo all'asserita ricaduta negativa sui residenti e sulle attività che essi possono svolgere nell'ambito regolamentato, si ribadisce che la Variante introduce limitazioni e non divieti e, non avendo valore retroattivo rispetto alle strutture extralberghiere già ufficialmente presenti sul territorio regolamentato, non solo non mette a rischio l'indotto già presente, ma ne consente un'ulteriore diffusione sul territorio nei manufatti e nelle aree che non abbiano già saturato la quota disponibile, aumentando gli effetti socioeconomici indotti anche su altri soggetti. Al contrario, la manovra non riguarda le

12

attività alberghiere o comunque ricettive, la cui introduzione all'interno dell'area di regolamentazione rimane invariata, e, per quanto già detto, limitata in quanto consentita soltanto in alcune tipologie edilizie e a determinate condizioni. Le finalità della Variante non sono quelle di "vietare" le attività extralberghiere assimilate alla residenza ma determinare una quota dinamica a cui tali attività possano accedere che possa essere utilizzata da vari soggetti nel tempo. Inoltre, la stessa soglia, essendone previsto un meccanismo di monitoraggio e aggiornamento, non va intesa come un valore definitivo ma come un dato dinamico in grado di adeguarsi alle esigenze che si presenteranno nel tempo. L'osservazione è non accoglibile.

Controdeduzione n. 11 – Up To Us Naples – OSS.11

Le osservazioni e le richieste conseguenti e conclusive sono sostanzialmente analoghe a quelle presentate nell'osservazione n. 7 e le controdeduzioni ad esse relative sono pertanto altrettanto analoghe a quanto già rappresentato in relazione alla suddetta osservazione.

L'osservazione è non accoglibile.

Controdeduzione n. 12 – Mybnb Srl – OSS.12

Le osservazioni e le richieste conseguenti e conclusive sono sostanzialmente analoghe a quelle presentate nell'osservazione n. 7 e le controdeduzioni ad esse relative sono pertanto altrettanto analoghe a quanto già rappresentato in relazione alla suddetta osservazione.

L'osservazione è non accoglibile.

Controdeduzione n. 13 – ABBAC – OSS.13

L'Associazione ABBAC evidenzia quattro criticità:

Sub 1) La distinzione tra attività ricettive extralberghiere, con e senza partita IVA, e la conseguente imposizione di cambi di destinazione d'uso, peraltro non sempre consentiti dalle NTA nel caso di cambi "verticali", contrasta con la normativa regionale vigente che mantiene l'extralberghiero nel residenziale e comporta costi e rigidità tali da penalizzare soprattutto i piccoli proprietari, con un effetto di ingessamento del mercato immobiliare.

Sub 2) Non sono state ascoltate le categorie dei proprietari ma solo quelle delle associazioni di categoria ed i comitati per il diritto alla casa.

Sub 3) Per rendere attuabile la Variante, il Servizio Edilizia Privata e il SUAP dovrebbero rilasciare obbligatoriamente pareri preventivi di fattibilità per ogni richiesta di apertura di un'attività extralberghiera, verificando in anticipo se la soglia minima di residenzialità del singolo fabbricato sia stata raggiunta. Ciò implica che entrambi gli uffici debbano monitorare continuamente, fabbricato per fabbricato, il numero di attività extralberghiere presenti, mantenere una banca dati aggiornata in tempo reale sulla situazione catastale, sui cambi d'uso e sui CUSR rilasciati. Si sollevano, pertanto, seri dubbi sulla sostenibilità operativa di questo meccanismo. L'assenza di un monitoraggio preciso renderebbe la Variante di fatto inattuabile ed esporrebbe il Comune a contenziosi legali da parte degli operatori.

Proposta alternativa per evitare l'ingestibilità del modello "per fabbricato", sarebbe preferibile ragionare su ambiti territoriali più ampi, ad esempio i quartieri; oppure micro aree omogenee all'interno della stessa Municipalità. Anche in questo modello resterebbe necessario il parere preventivo di fattibilità, ma il monitoraggio sarebbe realisticamente sostenibile,

la soglia di residenzialità verrebbe applicata su un perimetro più coerente, si eviterebbero effetti casuali e discriminatori legati al fatto che un singolo fabbricato raggiunga la soglia prima o dopo.

Sub 4) Il Comune possiede molti immobili abbandonati o sotto-utilizzati che potrebbero essere recuperati per aumentare l'offerta abitativa per giovani e fasce deboli. Valorizzare questo patrimonio pubblico consentirebbe di raggiungere più facilmente la soglia minima di residenzialità, riducendo la necessità di imporre vincoli pesanti ai privati, evitando contenziosi e creando anche risorse economiche da destinare a politiche di sostegno abitativo.

Controdeduzioni

Con riferimento al Sub 1) e, nello specifico, all'obbligo e onerosità di presentare "un cambio di destinazione d'uso per un immobile nel quale si vuole svolgere attività extralberghiera", ovvero al passaggio dalla categoria urbanistica "residenziale" (a) alla categoria "produzione di servizi" (c), l'osservazione risulta accoglibile in relazione ai B&B gestiti in forma imprenditoriale, come definiti dalla L.R. 5/2001, in quanto l'art.1 comma 5 della citata normativa prevede che l'attività di B&B ancorché svolta "in forma imprenditoriale" mantenga "l'obbligo di residenza o di stabile domicilio nella stessa" per il titolare dell'abitazione, coincidente con il titolare della partita IVA.

Con riferimento a quanto rappresentato al Sub 2) si evidenzia che gli esiti del coinvolgimento pubblico sono stati riportati, durante l'iter di redazione della Variante, dapprima nel capitolo 9 del Documento Strategico e, successivamente, nel capitolo 8 della Relazione di Variante. Il primo report ha sintetizzato gli apporti dei vari partecipanti ai tavoli tecnici di consultazione finalizzati alla redazione del PUC e delle Varianti al Prg, tra cui quella in argomento, che ne rappresentano un'anticipazione. Detti tavoli (cfr. cap. 9 del Documento strategico) hanno avuto adeguata pubblicità e per quanto noto al Servizio non risulta siano stati richiesti ulteriori incontri se non in questa sede. Inoltre, nella Relazione che accompagna la presente Variante si sintetizzano gli esiti delle ulteriori due consultazioni tenutesi nell'ambito di commissioni consiliari, convocate ad hoc, che hanno visto la partecipazione di rappresentanti di associazioni operanti nel settore extralberghiero e, separatamente, attivisti per la salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico. Nessuna richiesta risulta pervenuta da "categorie dei proprietari" che non si ritenessero compiutamente rappresentati al tavolo di consultazione dalla pluralità di associazioni di categoria per la salvaguardia degli interessi delle attività extralberghiere, incluse quelle esercitate nell'ambito della destinazione residenziale che per loro natura includono i proprietari menzionati nell'osservazione.

In relazione al Sub 3), premesso che l'area di regolamentazione individuata dalla Variante rappresenta una porzione dell'area di studio, corrispondente all'intersezione tra la zona A del Prg vigente e il perimetro del Sito Unesco, la scelta di applicare la verifica della soglia alla singola unità edilizia e non al quartiere, trova una duplice ragione. In primo luogo, la

MR

Bu

necessità di garantire una distribuzione omogenea degli usi nel tessuto edilizio e urbano, scongiurando la formazione di aree monofunzionali che minerebbero la mixité tutelata dalla stessa Variante (ad esempio la concentrazione di attività extra-alberghiere lungo gli assi principali del centro storico). In secondo luogo, la verifica della soglia per singolo edificio permette l'applicazione di un criterio di proporzionalità equo, in quanto basato sul rapporto tra superfici (superficie dell'unità abitativa ad uso turistico rapportata alla superficie complessiva dell'intero edificio), garantendo, pertanto, un equilibrio delle funzioni, nonché il diritto di esercizio, per singolo edificio. Per le ragioni appena esposte, l'attribuzione della soglia per edificio è stata considerata preferibile rispetto a quella suggerita, per quartiere, e ancor più per "microaree che comprendono un ambito più o meno esteso racchiuso da strade" in virtù anche dell'arbitrarietà nella scelta dei parametri per individuare tali aree.

Relativamente al dubbio sollevato circa la sostenibilità operativa del meccanismo di verifica e monitoraggio della soglia che, "se non preciso, renderebbe la Variante di fatto inattuabile ed esporrebbe il Comune a contenziosi legali da parte degli operatori" e, ancora, alla preoccupazione espressa che un proprietario intenzionato ad aprire un'attività extraalberghiera in ambito residenziale, nelle more dei lavori di ristrutturazione, possa trovarsi "espulso" dalla soglia per un cortocircuito temporale tra l'intenzione di avviare l'attività, la richiesta di ottenimento di un mutuo richiesto a tale scopo e l'istanza di rilascio del CUSR, si rappresenta che tale problematica non sussiste in quanto, come regolarmente accade nelle procedure amministrative, si procede per ordine progressivo di presentazione dell'istanza. In questo caso, la richiesta del titolo edilizio abilitante il cambio di destinazione d'uso orizzontale (da a1 ad a2) propedeutico all'avvio dell'attività prescinde dalla previsione di lavori preventivi all'utilizzo dell'abitazione per tale finalità. Diversamente, l'osservazione espressa circa la possibilità che una mancata comunicazione da parte del proprietario/gestore del non-utilizzo dell'unità abitativa a fini turistici, per motivi sopraggiunti dopo l'ottenimento del CUSR, possa impedire di fatto l'apertura di un'attività ad un altro proprietario/gestore, a causa dell'occupazione impropria della soglia da parte del precedente, si rappresenta che, allo stato attuale, non esiste una norma specifica, né una procedura amministrativa codificata, che obbliga a tale comunicazione. Ricordato che l'obiettivo della Variante è la tutela della residenzialità e non il mantenimento di una quota di attività extraalberghiere, ma ritenendo altresì l'osservazione fondata, nella fase di definizione del meccanismo di verifica della soglia e delle modalità applicative, demandata nel dettaglio ad un separato provvedimento amministrativo (art. 63 comma 8), si valuteranno eventuali accorgimenti (decadenza temporale per inutilizzo ovvero rinnovo periodico del CUSR o altro) per il superamento di tale criticità con i servizi competenti.

Con riferimento a quanto rappresentato al Sub 4), come ampiamente argomentato nella Relazione di Variante, la manovra normativa persegue obiettivi specificamente urbanistici, tra i quali la "necessità di salvaguardare il valore patrimoniale diffuso della città storica – rientrando, appunto, nel Patrimonio Unesco – con riferimento non solo a quello materiale ma anche a quello immateriale costituito da attività, saperi, mestieri e pratiche". Il suggerimento di recuperare "gli immobili comunali abbandonati o sotto-utilizzati" per incrementare l'offerta abitativa per giovani, anziani e fasce deboli o, ancora, della vendita degli stessi finalizzata all'ottenimento di "un tesoretto da utilizzare per la compensazione economica a favore del proprietario che concede in locazione a prezzi calmierati o che deve affrontare problemi economici e legali per morosità del locatario" non entra nel merito della Variante in argomento, ma delle azioni pubbliche complementari, descritte in Relazione, e auspiccate come "affiancamento sinergico al percorso della proposta di Variante normativa in grado di (...) creare condizioni favorevoli per garantire maggiore convenienza ad una scelta di ricollocazione degli immobili nel mercato delle abitazioni ordinarie".

Per le ragioni già espresse al precedente Sub 3) il suggerimento proposto appare non pertinente rispetto alla presente Variante e non costituisce un'alternativa alle medesime, ma è ad esse complementare come già evidenziato nei passaggi della Relazione sopra evidenziati.

L'osservazione è parzialmente accolta e in dettaglio: Sub 1) parzialmente accolta, limitatamente alla inclusione nella soglia anche delle attività di B&B anche se svolte in forma imprenditoriale; Sub 2) non accoglibile; Sub 3) non accoglibile; Sub 4) non pertinente.

Controdeduzione n. 14 – Di Marino Linda – OSS.14

L'osservazione presentata circa l'incompatibilità della classificazione dei B&B "imprenditoriali" nella categoria c.2, che imporrebbe di fatto un cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, ovvero un passaggio dalla categoria a-residenziale alla categoria c-produzione di servizi, risulta accoglibile per le seguenti ragioni. La Legge regionale n. 5/2001, che disciplina le attività di Bed and Breakfast, all'articolo 1 prevede, tra l'altro, che l'esercizio dell'attività ricettiva di B&B esercitata da un nucleo familiare utilizzando parte della propria abitazione, ancorché svolta "in forma imprenditoriale", mantenga "l'obbligo di residenza o di stabile domicilio nella stessa" per il titolare dell'abitazione, coincidente con il titolare della partita IVA. Il comma 5 del medesimo articolo precisa, inoltre, che tale esercizio non costituisce cambio di destinazione d'uso dell'immobile. Pertanto, diversamente dalle altre tipologie di attività ricettive extraalberghiere a carattere imprenditoriale, la fattispecie dei Bed and Breakfast, in virtù del mantenimento dei requisiti di residenzialità sia anagrafici (obbligo di residenza o domicilio stabile nell'immobile oggetto dell'attività) sia fiscali (coincidenza del titolare della P.IVA con il titolare dell'abitazione) sia edilizi (requisiti igienico-sanitari di cui al DM 1975), è da ricondurre alla categoria a.2 della Variante in argomento (abitazioni e complessi di abitazioni assimilabili a strutture ricettive extraalberghiere). Si rappresenta, per mera completezza di analisi, che in ragione di quanto appena argomentato, la disciplina della variante urbanistica non avrebbe comunque avuto gli effetti critici rilevati.

Per quanto sopra motivato, l'osservazione è accolta.

Controdeduzione n. 15 – c&m di Lorenzo Cafaggi e c. Sas – OSS.15

Si premette che la finalità della presente Variante riguarda la tutela della residenzialità nelle aree della città maggiormente interessate dal fenomeno turistico e in quelle, ad esse adiacenti, in cui il patrimonio edilizio presenta margini esigui di utilizzo diverso da quello residenziale stanziale nell'intento di ricercare equilibri sostenibili tra l'offerta turistica e quella abitativa. Partendo da tale presupposto, la manovra urbanistica introduce una distinzione tra la categoria a.2 assimilabile

alla categoria residenziale (in quanto ne conserva i requisiti di legge) utilizzabile in promiscuità, temporalmente e/o spazialmente, tra residenza stanziale e turistica e la categoria c.2 in cui si prevede esclusivamente un uso a fini turistici e mai un uso residenziale stanziale.

Per la categoria urbanistica a2 la Variante fissa una soglia massima consentita, in termini di superficie, da applicare a ciascun edificio rientrante nell'area di regolamentazione. Tale area rappresenta una porzione dell'area di studio che non include, tra l'altro, i quartieri di Chiaia e Posillipo citati, oggetto della presente osservazione.

Per la categoria urbanistica c.2, invece, in quanto assimilata, per quanto suesposto, alla categoria ricettiva, ai sensi della normativa della parte II delle NTA del Prg vigente, l'attività turistica è consentita soltanto in determinati contesti e a determinate condizioni di superficie.

Infine, per completezza, si precisa che la Variante oltre a non riguardare l'area in cui ricadrebbe l'immobile citato nell'osservazione (Posillipo) non prevede "cambi catastali", la cui competenza, peraltro, è in capo ad altro ente pubblico, né prevede una soglia applicata alla singola unità abitativa, ma all'intero edificio in cui l'unità stessa ricade.

Per quanto sopra motivato, l'osservazione è non pertinente.

Controdeduzione n. 16 – Amefin SpA – OSS.16

Relativamente al Sub 1) si chiarisce che per "unità edilizia" si intende l'insieme delle unità immobiliari contenute in una medesima particella catastale così come precisato nell'art. 63 comma 8 che disciplina "(...) 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 (...)".

Per quanto riguarda, invece, la richiesta di chiarimento sulla modalità di individuazione dell'unità edilizia nei casi di edifici articolati in più particelle catastali, si ribadisce quanto già precisato al comma 8 dell'articolo 63, ovvero che tutti i dettagli operativi per l'attivazione del meccanismo di verifica e dei criteri di calcolo della capienza saranno debitamente esplicitati nel dispositivo di regolamentazione da approvarsi mediante separato provvedimento di Giunta comunale.

Con riferimento al Sub 2), sotto il profilo normativo, non si rinvergono riferimenti necessari per validare l'incoerenza rilevata. Difatti, la legge regionale che disciplina le attività ricettive extralberghiere (L.R. n. 17/2001) distinguendole secondo la forma di gestione (imprenditoriale o non imprenditoriale) e definendo i requisiti specifici per ciascuna tipologia, non impedisce espressamente l'attribuzione di una diversa valenza urbanistica, diversamente da quanto previsto, invece, dalla L.R. n. 5/2001 che, con riferimento ai bed & breakfast, disciplina all'art. 1 comma 5 che "l'esercizio dell'attività di b&b (gestito in qualsiasi forma) non costituisce cambio di destinazione d'uso dell'immobile e comporta, per i titolari dell'abitazione, l'obbligo di residenza o di stabile domicilio nella stessa".

Pertanto, diversamente dalle altre tipologie di attività ricettive extralberghiere a carattere imprenditoriale, la fattispecie dei Bed and Breakfast, in virtù del mantenimento dei requisiti di residenzialità sia anagrafici (obbligo di residenza o domicilio stabile nell'immobile oggetto dell'attività) sia fiscali (coincidenza del titolare della P.IVA con il titolare dell'abitazione) sia edilizi (requisiti igienico-sanitari di cui al DM 1975), è da ricondurre alla categoria a.2 della Variante in argomento (abitazioni e complessi di abitazioni assimilabili a strutture ricettive extralberghiere).

Relativamente alle altre attività, appare doveroso rispondere in merito alla presunta "criticità urbanistica della scelta" secondo cui "la trasformazione della destinazione d'uso da residenziale a produttiva sulla base della sola gestione imprenditoriale appare priva di adeguata motivazione urbanistica restando la funzione svolta all'interno dell'immobile di tipo abitativo-ricettivo e le caratteristiche edilizie e distributive quelle proprie della residenza". A tal riguardo, si rendono necessarie alcune precisazioni. La Variante non opera un automatismo basato sulla mera gestione economica, ma prevede il passaggio dalla categoria a) (residenziale) alla categoria c) (produzione di beni e servizi) per tutte le attività extralberghiere che non presentino i requisiti di legge previsti per le residenze e che siano gestite in forma imprenditoriale. La motivazione sottesa a tale scelta è da rintracciarsi nelle diverse "forme di utilizzo" dell'immobile. Nello specifico, laddove è previsto l'obbligo della residenzialità, tutti i servizi di prossimità appaiono strettamente correlati ad un utilizzo di tipo abitativo-residenziale; viceversa, una struttura a carattere imprenditoriale, che non prevede la residenza da parte del soggetto che conduce l'attività al suo interno, non ha alcuna attinenza con la fruizione residenziale in senso stretto, determinando di conseguenza l'utilizzo di servizi diversi da quelli necessari per la residenza, che tipicamente sono scuole, mercati rionali, biblioteche, servizi sanitari, parcheggi, spazi verdi per lo sport e il tempo libero, ecc.

D'altronde, la stessa pianificazione dei servizi pubblici (cd. standard urbanistici) è parametrata sulla base della popolazione residente e delle sue necessità. In tal senso, l'utilizzo di patrimonio abitativo a solo scopo turistico genera una domanda di servizi non legati alla cittadinanza, configurando di fatto una trasformazione del tessuto edilizio e sociale urbanisticamente rilevante. Il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e distributive proprie di un'abitazione, a fronte di un utilizzo diverso da quello residenziale in senso stretto, determina infatti una variazione della destinazione d'uso che si riflette sulla funzione sociale ed economica che la stessa assolve all'interno del tessuto urbano. Pertanto, le attività "non imprenditoriali", se adeguatamente regolamentate, non rischiano di alterare in modo significativo gli equilibri del tessuto urbano in cui si innestano, a differenza di quelle a carattere imprenditoriale.

Con riferimento al Sub 3) in cui si richiede l'inserimento nella Variante di una specifica norma transitoria volta a salvaguardare gli interventi edilizi e gli investimenti avviati prima dell'adozione della stessa e per i quali il procedimento "autorizzativo" (ottenimento del CUSR) non dovesse essersi concluso al momento dell'entrata in vigore della presente disciplina, si rappresenta che, fino all'entrata in vigore della Variante e dell'attivazione del meccanismo di verifica della soglia, sarà valutata l'opportunità o meno di individuare una finestra temporale entro cui consentire la regolarizzazione delle pratiche edilizie finalizzate al cambio di destinazione d'uso orizzontale (verso la categoria a2) e all'ottenimento del CUSR. Si demanda tale eventuale previsione al provvedimento che verrà approvato dalla Giunta comunale, di cui all'art. 63 comma 8 della presente Variante.

Con riferimento al Sub 4) si precisa che la disciplina urbanistica introdotta non può considerarsi retroattiva, in conformità al principio di irretroattività previsto dall'ordinamento giuridico nazionale all'art. 11 delle "Disposizioni preliminari al codice civile" (cd. preleggi). Ne consegue che il meccanismo di regolamentazione introdotto avrà i suoi effetti solo

successivamente all'approvazione del provvedimento di Giunta comunale che definirà i dettagli operativi del meccanismo di verifica della soglia e le modalità di applicazione.

Ad ogni buon conto, si precisa che tutte le strutture per le quali sia stato rilasciato il CUSR prima dell'efficacia della presente variante e dell'avvio del meccanismo di verifica, saranno utilizzate ai fini del calcolo della soglia.

L'osservazione è complessivamente parzialmente accolta e in dettaglio le osservazioni presentate ai Sub 1) e Sub 3) si ritengono non accoglibili, l'osservazione di cui al Sub 2) è parzialmente accolta, limitatamente alle attività di B&B, in conformità a quanto disciplinato dall'art. 1 comma 5 della L.R. n. 5/2001, l'osservazione Sub 4) si ritiene pleonastica.

Controdeduzione n. 17 – Hector Srls – OSS.17

Relativamente al punto Sub 1) si chiarisce che per "unità edilizia" si intende l'insieme delle unità immobiliari contenute in una medesima particella catastale così come precisato nell'art. 63 comma 8 che disciplina "(...) 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 (...)".

Per quanto riguarda, invece, la richiesta di chiarimento sulla modalità di individuazione dell'unità edilizia nei casi di edifici articolati in più particelle catastali, si ribadisce quanto già precisato al comma 8 dell'articolo 63, ovvero che tutti i dettagli operativi per l'attivazione del meccanismo di verifica e dei criteri di calcolo della capienza saranno debitamente esplicitati nel dispositivo di regolamentazione da approvarsi mediante separato provvedimento di Giunta comunale.

Con riferimento al Sub 2), sotto il profilo normativo, non si rinvencono riferimenti necessari per validare l'incoerenza rilevata. Difatti, la legge regionale che disciplina le attività ricettive extralberghiere (L.R. n. 17/2001) distinguendole secondo la forma di gestione (imprenditoriale o non imprenditoriale) e definendo i requisiti specifici per ciascuna tipologia, non impedisce espressamente l'attribuzione di una diversa valenza urbanistica, diversamente da quanto previsto, invece, dalla L.R. n. 5/2001 che, con riferimento ai bed & breakfast, disciplina all'art. 1 comma 5 che "l'esercizio dell'attività di b&b (gestito in qualsiasi forma) non costituisce cambio di destinazione d'uso dell'immobile e comporta, per i titolari dell'abitazione, l'obbligo di residenza o di stabile domicilio nella stessa".

Pertanto, diversamente dalle altre tipologie di attività ricettive extralberghiere a carattere imprenditoriale, la fattispecie dei Bed and Breakfast, in virtù del mantenimento dei requisiti di residenzialità sia anagrafici (obbligo di residenza o domicilio stabile nell'immobile oggetto dell'attività) sia fiscali (coincidenza del titolare della P.IVA con il titolare dell'abitazione) sia edilizi (requisiti igienico-sanitari di cui al DM 1975), è da ricondurre alla categoria a.2 della Variante in argomento (abitazioni e complessi di abitazioni assimilabili a strutture ricettive extralberghiere).

Relativamente alle altre attività, appare doveroso rispondere in merito alla presunta "criticità urbanistica della scelta" secondo cui "la trasformazione della destinazione d'uso da residenziale a produttiva sulla base della sola gestione imprenditoriale appare priva di adeguata motivazione urbanistica restando la funzione svolta all'interno dell'immobile di tipo abitativo-ricettivo e le caratteristiche edilizie e distributive quelle proprie della residenza". A tal riguardo, si rendono necessarie alcune precisazioni. La Variante non opera un automatismo basato sulla mera gestione economica, ma prevede il passaggio dalla categoria a) (residenziale) alla categoria c) (produzione di beni e servizi) per tutte le attività extralberghiere che non presentino i requisiti di legge previsti per le residenze e che siano gestite in forma imprenditoriale. La motivazione sottesa a tale scelta è da rintracciarsi nelle diverse "forme di utilizzo" dell'immobile. Nello specifico, laddove è previsto l'obbligo della residenzialità, tutti i servizi di prossimità appaiono strettamente correlati ad un utilizzo di tipo abitativo-residenziale; viceversa, una struttura a carattere imprenditoriale, che non prevede la residenza da parte del soggetto che conduce l'attività al suo interno, non ha alcuna attinenza con la fruizione residenziale in senso stretto, determinando di conseguenza l'utilizzo di servizi diversi da quelli necessari per la residenza, che tipicamente sono scuole, mercati rionali, biblioteche, servizi sanitari, parcheggi, spazi verdi per lo sport e il tempo libero, ecc.

D'altronde, la stessa pianificazione dei servizi pubblici (cd. standard urbanistici) è parametrata sulla base della popolazione residente e delle sue necessità. In tal senso, l'utilizzo di patrimonio abitativo a solo scopo turistico genera una domanda di servizi non legati alla cittadinanza, configurando di fatto una trasformazione del tessuto edilizio e sociale urbanisticamente rilevante. Il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e distributive proprie di un'abitazione, a fronte di un utilizzo diverso da quello residenziale in senso stretto, determina infatti una variazione della destinazione d'uso che si riflette sulla funzione sociale ed economica che la stessa assolve all'interno del tessuto urbano. Pertanto, le attività "non imprenditoriali", se adeguatamente regolamentate, non rischiano di alterare in modo significativo gli equilibri del tessuto urbano in cui si innestano, a differenza di quelle a carattere imprenditoriale.

Con riferimento al Sub 3) in cui si richiede l'inserimento nella Variante di una specifica norma transitoria volta a salvaguardare gli interventi edilizi e gli investimenti avviati prima dell'adozione della stessa e per i quali il procedimento "autorizzativo" (ottenimento del CUSR) non dovesse essersi concluso al momento dell'entrata in vigore della presente disciplina, si rappresenta che, fino all'entrata in vigore della Variante e dell'attivazione del meccanismo di verifica della soglia, sarà valutata l'opportunità di individuare una finestra temporale entro cui consentire la regolarizzazione delle pratiche edilizie finalizzate al cambio di destinazione d'uso orizzontale (verso la categoria a2) e all'ottenimento del CUSR. Si demanda tale eventuale previsione al provvedimento che verrà approvato dalla Giunta comunale, di cui all'art. 63 comma 8 della presente Variante.

Con riferimento al Sub 4) si precisa che la disciplina urbanistica introdotta non può considerarsi retroattiva, in conformità al principio di irretroattività previsto dall'ordinamento giuridico nazionale all'art. 11 delle "Disposizioni preliminari al codice civile" (cd. preleggi). Ne consegue che il meccanismo di regolamentazione introdotto avrà i suoi effetti solo successivamente all'approvazione del provvedimento di Giunta comunale che definirà i dettagli operativi del meccanismo di verifica della soglia e le modalità di applicazione.

Ad ogni buon conto, si precisa che tutte le strutture per le quali sia stato rilasciato il CUSR prima dell'efficacia della presente variante e dell'avvio del meccanismo di verifica, saranno utilizzate ai fini del calcolo della soglia.




L'osservazione è complessivamente parzialmente accolta e in dettaglio le osservazioni presentate ai Sub 1) e Sub 3) si ritengono non accoglibili, l'osservazione di cui al Sub 2) è parzialmente accolta, limitatamente alle attività di B&B, in conformità a quanto disciplinato dall'art. 1 comma 5 della L.R. n. 5/2001, l'osservazione Sub 4) si ritiene pleonastica.

Controdeduzione n. 18 – Mito Srl – OSS.18

Le osservazioni e le richieste conseguenti e conclusive sono sostanzialmente analoghe a quelle presentate nell'osservazione n. 17 e le controdeduzioni ad esse relative sono pertanto altrettanto analoghe a quanto già rappresentato in relazione alla suddetta osservazione.

L'osservazione è complessivamente parzialmente accolta e in dettaglio le osservazioni presentate ai Sub 1) e Sub 3) si ritengono non accoglibili, l'osservazione di cui al Sub 2) è parzialmente accolta, limitatamente alle attività di B&B, in conformità a quanto disciplinato dall'art. 1 comma 5 della L.R. n. 5/2001, l'osservazione Sub 4) si ritiene pleonastica.

Controdeduzione n. 19 – Consulim – OSS.19

Sub 1) In relazione alle motivazioni addotte relativamente al primo emendamento proposto si rileva quanto segue.

Occorre premettere che la pianificazione urbanistica e la tutela dei beni culturali operano su piani distinti al fine di tutelare interessi pubblici differenti, e di conseguenza, il rilascio del titolo edilizio in conformità alle norme urbanistiche non legittima in alcun modo gli interventi anche dal punto di vista della tutela e viceversa.

Tale presupposto è ben noto in giurisprudenza e nel dettaglio si rimanda ai passaggi giurisprudenziali citati nella scheda istruttoria relativa all'osservazione 1. Si evidenzia che nel caso di specie, gli immobili vincolati sono valutati dalla variante nel contesto territoriale in cui risultano inseriti e concorrono anch'essi alla determinazione della soglia di residenzialità, restando, al fine della salvaguardia dell'offerta abitativa in centro storico, sottoposti alle limitazioni introdotte dalla variante, indipendentemente dal valore culturale tutelato che è oggetto di autonoma e separata valutazione della competente Soprintendenza.

Le limitazioni d'uso che il PRG vigente ha imposto mediante la disciplina tipologica prima e quelle che la presente variante oggi introducono, non costituiscono, dunque, una limitazione dell'attività delle Soprintendenze, ma rientrano legittimamente nella facoltà di pianificazione del Comune al fine di salvaguardare i valori materiali e immateriali degli stessi.

Viceversa, le modifiche proposte, finalizzate a sottrarre dall'applicazione della variante gli immobili vincolati, produrrebbero una distorsione della lettura della quantità del patrimonio edilizio introducendo deroghe non motivate rispetto al quadro conoscitivo e pianificatorio delineato, ma giustificate da un non rilevabile conflitto di competenze, e pertanto risultano non accoglibili. Diversamente da quanto proposto, la variante opera una lettura complessiva del rapporto tra abitanti e patrimonio edilizio, a cui tutti gli immobili inclusi quelli vincolati appartengono, delineando una soglia minima di residenzialità da tutelare. La variante, dunque, risponde ad un evidente interesse pubblico la cui tutela attiene appieno al governo del territorio.

Rispetto alle motivazioni rappresentate, si rileva inoltre che:

- Quanto sopra richiamato spiega che la competenza delle Soprintendenze nelle valutazioni degli interventi sugli immobili tutelati, pur indispensabile, non surroga quella esercitata legittimamente dai Comuni.
- Riguardo alla circostanza che la destinazione d'uso extralberghiera potrebbe favorire la fruizione dei beni culturali al pubblico si evidenzia che la visitabilità del pubblico dei suddetti beni è imposta in attuazione del Codice dei beni culturali ove previsto e che circoscriverla ai soli utenti dell'attività extralberghiera non soddisferebbe tale prescrizione.
- Analogamente il Codice prescrive anche la "conservazione" del bene indipendentemente dall'utilizzo cui è destinato e ciò determina gli effetti positivi sulla valorizzazione dell'intorno urbano e sull'impiego di maestranze locali specializzate, che viene evidenziato. La Variante non incide negativamente in tal senso.

Sub 2) Riguardo al secondo emendamento in cui si propone di escludere dalla soglia minima riservata alla residenza ordinaria le categorie catastali A1 e A2 in quanto non necessiterebbero di tutele particolari potendo accedere agevolmente al mercato di altre aree cittadine, si evidenzia in proposito che esse concorrono (in particolare la categoria catastale A2 anche per la sola parte eccedente i 100 mq come proposto) al patrimonio abitativo dell'area oggetto di regolazione su cui è basata la capacità di "accomodamento" della popolazione residente da cui scaturisce l'individuazione della soglia. L'esclusione dal meccanismo della soglia di dette categorie porterebbe alla sottrazione della quota derivante da esse di patrimonio abitativo con una conseguente maggiore contrazione della stessa (presumibilmente di gran lunga inferiore al 30%). Tale contrazione riguarderebbe le sole categorie catastali più economiche mentre nel contempo, sulla scorta di quanto proposto, la possibilità di realizzare attività extralberghiere sarebbe concessa senza limitazioni agli immobili appartenenti alle categorie catastali segnalate, realizzando una evidente sperequazione.

Per le motivazioni sopra esposte l'osservazione, Sub 1 e Sub 2, è complessivamente non accoglibile.

Ritenuto pertanto

necessario, in esito all'accoglimento dell'osservazione n. 3 e al parziale accoglimento delle osservazioni nn. 13,16, 17, 18, riformulare la proposta di modifica dell'art. 21 limitatamente al comma 1 lettere a.2) e c.2) come segue:

a.2) abitazioni e complessi di abitazioni assimilabili a strutture ricettive extra-alberghiere quali Bed&Breakfast ai sensi della Lr 5/2001, e Affittacamere, Case e 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;




c.2) attività ricettive alberghiere ed extralberghiere quali 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;

Considerato inoltre

che ai sensi dell'art. 6, comma 6, "L'amministrazione procedente trasmette il piano, integrato con le osservazioni e il rapporto ambientale, alle amministrazioni competenti per l'acquisizione dei pareri, dei nulla osta, delle autorizzazioni e di ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio. A tal fine, l'amministrazione procedente può indire la conferenza di servizi semplificata con le procedure di cui all'articolo 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 cui partecipano unicamente le amministrazioni competenti. Si considera acquisito, in ogni caso, l'assenso delle amministrazioni, che non si sono espresse nel termine di conclusione della conferenza di servizi, di quelle assenti o che hanno espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni non pertinenti. In caso di dissenso o non completo assenso, le amministrazioni intervenute non possono limitarsi ad una mera espressione di contrarietà al piano, ma devono indicare puntualmente le misure e le prescrizioni necessarie per superare gli elementi di contrasto. Nell'ambito della conferenza di servizi per i piani di area vasta e per i piani urbanistici di livello comunale, la Regione, le Province e la Città metropolitana, ciascuna per la propria competenza, al fine di coordinare l'attività pianificatoria, nel rispetto dei criteri procedurali di cui ai periodi che precedono dichiarano formalmente la coerenza alle strategie, agli obiettivi e alle macro azioni a scala sovracomunale individuate nei loro relativi piani";

che inoltre, l'art. 6 del Regolamento prevede: "8. Qualora non si ricorra alla conferenza di servizi, i pareri dei soggetti competenti per l'esame dei piani di area vasta e dei piani di livello comunale vanno trasmessi in uno con la richiesta del parere conclusivo riservato agli organismi sovraordinati.

9. Nel caso di non indizione della conferenza dei servizi, gli enti competenti esprimono il proprio parere nel termine di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241, oltre il quale lo stesso si ritiene favorevolmente acquisito.

10. La dichiarazione di coerenza di cui al comma 6 ha natura obbligatoria non vincolante. Le amministrazioni procedenti devono motivare, con proprio parere, il dissenso avverso la non coerenza espressa dall'ente preposto al suddetto parere.

11. Il piano adottato, corredato sia della decisione motivata di conclusione della conferenza, comprensiva dei pareri obbligatori, sia del parere di cui al comma 7 dell'articolo 2, nonché delle osservazioni di cui al comma 5, è trasmesso al competente organo consiliare che, entro sessanta giorni dal ricevimento degli atti a pena di decadenza del piano adottato, lo approva o lo restituisce alla Giunta per la relativa rielaborazione".

che, pertanto, tutte le osservazioni pervenute, unite agli eventuali pareri o osservazioni che altri Enti potranno proporre, saranno sottoposte al Consiglio Comunale, il quale dovrà approvare la Variante tenendo conto di tutte le eventuali osservazioni accoglibili.

Visti

gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel P.I.A.O. 2026-2028, approvato con Delibera di Giunta n. 108 del 18/03/2026, alla Sezione 2 – Valore pubblico, performance e anticorruzione – Sezione 2.4: 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 4, 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.

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.

Visti

- la Legge regionale n. 16/2004 s.m.i.;
- il Regolamento regionale n. 3 del 06/10/2025 "Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della Lr 22 dicembre 2004, n. 16";
- gli atti e gli elaborati elencati che costituiscono parte integrante della presente delibera.

Ritenuto che ricorrono i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4, del Dlgs n. 267/2000 smi, per cui è necessario, al fine di consentire la prosecuzione dell'iter della variante urbanistica nel rispetto dei tempi di cui al comma 5 dell'art. 6 e al comma 2 del Regolamento regionale della Campania 6 ottobre 2025, n. 3, con separata votazione dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile per l'urgenza.

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 233 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, con i numeri da 1050L_004_001 a 1050L_004_007 come di seguito specificato:

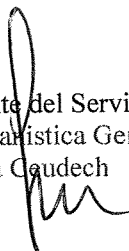
- 1050L_004_001 – Estratto del BURC n. 6 del 02/02/2026 con avviso di deposito della variante urbanistica
- 1050L_004_002 – Pagina web di Urbana dedicata alla variante urbanistica (screenshot e versione stampabile) e Avviso di pubblicazione della variante urbanistica all'Albo Pretorio (referta di pubblicazione)
- 1050L_004_003 – nota PG/2026/486949 di trasmissione dell'istruttoria delle osservazioni all'Assessorato
- 1050L_004_004 – Allegato A alla nota PG/2026/486949- osservazioni pervenute
- 1050L_004_005 – Allegato B alla nota PG/2026/ 486949 - schede istruttorie delle osservazioni pervenute
- 1050L_004_006 – Registro delle osservazioni pervenute e determinazioni del Servizio
- 1050L_004_007 – Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 delle norme di attuazione della Variante generale riformulate in base alle osservazioni accolte e accolte parzialmente

dichiarazione sul trattamento dei dati personali:

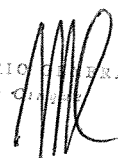
Si attesta che gli allegati al presente atto contengono "dati personali" trattati in conformità alle condizioni di liceità di cui all'art. 6 del Regolamento UE 2016/679: alcuni vanno pubblicati nel rispetto dei commi 1 e 3 dell'art. 39 del D.lgs. 33/13, mentre quelli eccedenti, ovvero non realmente necessari per la finalità di trasparenza perseguita dalla pubblicazione degli atti, sono opportunamente nascosti e oscurati. Gli allegati che contengono dati personali oscurati riportano la dicitura "OMISS" nella denominazione e potranno essere pubblicati.

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 Gaudech



IL SEGRETARIO GENERALE
Monica G...



Con voti UNANIMI,

DELIBERA

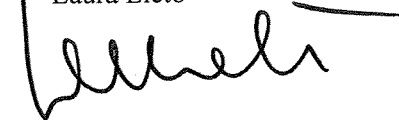
1. Prendere atto delle osservazioni pervenute, in ciascuna delle parti in narrativa identificate come sub osservazioni, e in forza delle controdeduzioni riportate sinteticamente in narrativa e allegate al presente atto come parte sostanziale, ritenere le osservazioni:
 - n. 3 accolta;
 - nn. 13, 16, 17, 18 parzialmente accolte;
 - nn. 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 19 non accoglibili e pertanto non incidenti sulla variante urbanistica adottata;
 - nn. 2, 15 non pertinenti e pertanto non incidenti sulla variante urbanistica adottata.
2. Per l'effetto dell'accoglimento della osservazione n. 3 e del parziale accoglimento delle osservazioni nn. 13, 16, 17, 18, riformulare la proposta di modifica dell'art. 21 limitatamente al comma 1 lettere a.2) e c.2) come segue:
 - a.2) *abitazioni e complessi di abitazioni assimilabili a strutture ricettive extra-alberghiere quali Bed&Breakfast ai sensi della Lr 5/2001, e Affittacamere, Case e 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;*
 - c.2) *attività ricettive alberghiere ed extralberghiere quali 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.*
3. Dare mandato al Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa di procedere nell'iter di approvazione della presente variante, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 3 del 6/10/2025.

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

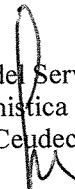
☒ (**) Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

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

L'Assessora all'Urbanistica
Laura Lieto

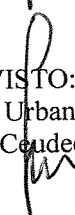


Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Ceudech



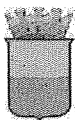
VISTO:

Il Responsabile dell'Area Urbanistica
Andrea Ceudech



IL SEGRETARIO GENERALE
Monica Caputo





COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. n. 04 DEL 27/04/2026, AVENTE AD OGGETTO:

Controdeduzioni alle osservazioni alla variante urbanistica adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 637 del 19/12/2025, 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., ai sensi degli artt. 6 e 9 del Regolamento della Regione Campania n. 3 del 06/10/2025.

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, 27/04/2026

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Ceccacci

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il 28/04/2026 e protocollata con il n. 28/04/2026/225;

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:

.....
..... parere allegato
.....

Addì, 28/4/26

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. 4 del 27.04.2026 DCG /2026/225 del 28.04.2026. Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa .**

Il provvedimento in esame prevede le valutazioni e le controdeduzioni alla variante urbanistica adottata con la deliberazione di Giunta Comunale 637 del 19.12.2025 per salvaguardare l'offerta abitativa nel centro storico di Napoli, di cui all'art. 23 ter del DPR 380/2001, ai sensi degli artt 6 e 9 del Regolamento della Regione Campania n. 3 del 6.10.2025.

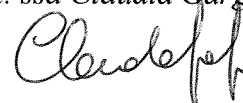
Per l'effetto dell'accoglimento o del parziale accoglimento di alcune osservazioni formulate, come riportate, viene riformulato l'art. 21 (destinazione d'uso) della variante generale delle opere, limitatamente al comma 21 lettere a.2) e c.2), come formulato .

Tanto premesso, il provvedimento non comporta, allo stato, riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria e/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 derivanti dall'iter di approvazione della variante urbanistica.

Napoli, 29.04.2026

Il Ragioniere Generale
dott. ssa Claudia Gargiulo



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 04 DEL 27/04/2026
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA
PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 29.04.2026

SG 201 - Controdeduzioni alle osservazioni alla variante urbanistica adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 637 del 19/12/2025, finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico.

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in esame si controdeduce alle osservazioni alla variante urbanistica adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 637 del 19/12/2025 e per effetto dell'accoglimento dell'osservazione n. 3 e del parziale accoglimento delle osservazioni nn. 13, 16, 17 e 18, si riformula la proposta di modifica dell'art. 21 delle norme di attuazione del piano urbanistico limitatamente al comma 1, lettere a.2) e c.2).

- ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE E DAGLI ATTI RICHIAMATI

Con Deliberazione 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 dei commi 4 e 5 dell'art. 6 del Regolamento, l'avviso di pubblicazione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 637 del 19/12/2025 è stato pubblicato sul BURC n. 6 del 02/02/2026, nonché all'Albo Pretorio del Comune di Napoli e sul sito web del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla presente variante, dove la delibera è stata pubblicata completa degli allegati; che la variante, ai sensi del comma 2 dell'art. 9 del Regolamento, è stata depositata per trenta giorni decorrenti dal 02/02/2026, per il recepimento di eventuali osservazioni, presso l'ufficio di Pianificazione urbanistica generale e attuativa e in modalità digitale sul sito web del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla presente variante.

Inoltre, 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 il Real Albergo dei Poveri, due sedute della Commissione Urbanistica del Consiglio Comunale.

Nei 30 giorni successivi alla pubblicazione, sono state presentate 19 osservazioni alla variante al Prg e non risultano pervenute ulteriori osservazioni anche al di fuori del suddetto termine.

Il Servizio di Pianificazione urbanistica generale e attuativa ha effettuato un puntuale esame tecnico di tutte le osservazioni presentate, tenendo conto dei motivi esposti dagli osservanti; gli esiti di tale lavoro sono riportati in schede allegate alla proposta di deliberazione, dalle quali si evincono i dati identificativi, la sintesi delle richieste formulate, le motivazioni a sostegno della proposta di controdeduzioni.

In relazione alle osservazioni presentate e alle relative controdeduzioni, si riporta di seguito una sintesi generale:

- rispetto alla possibilità di escludere gli immobili sottoposti a vincolo culturale dall'applicazione della variante, sostenendo che la tutela dovrebbe essere demandata alle Soprintendenze, il Servizio procedente ha evidenziato, citando anche alcune sentenze al riguardo, che la pianificazione urbanistica e la tutela dei beni culturali sono materie distinte e che la soglia di residenzialità si applica anche agli immobili vincolati per garantire l'interesse pubblico dell'abitare;
- in ordine alle richieste di applicare la soglia minima di residenza (70%) non al singolo edificio ma a zone più ampie (quartieri o microaree), ritenendo il modello "per edificio" difficile da gestire, l'ufficio urbanistica ha confermato la scelta al fine di garantire una distribuzione omogenea degli usi e prevenire concentrazioni di attività turistiche in alcune aree o quartieri;

- per quanto attiene alla questione della classificazione urbanistica dei B&B gestiti in forma imprenditoriale, si è avanzata istanza, in linea con la normativa regionale, affinché i B&B familiari (anche se con partita IVA) restassero nella categoria residenziale. L'ufficio, in virtù del mantenimento dei requisiti di residenzialità, sia anagrafici (obbligo di residenza o domicilio stabile nell'immobile oggetto dell'attività), sia fiscali (coincidenza del titolare della P.IVA con il titolare dell'abitazione), sia edilizi (requisiti igienico-sanitari di cui al DM 1975) ha accolto l'osservazione;
- rispetto alla contestazione della validità dei dati utilizzati per definire la soglia, il Servizio Urbanistica ha evidenziato che la medesima è stata calcolata sulla base di dati ufficiali che, nel caso specifico, fanno riferimento al numero di attività ad uso turistico presenti nell'area di regolamentazione (individuata mediante i CUSR rilasciati dal SUAP) e alla banca dati del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (fornita dall'Agenzia delle Entrate);
- diverse osservazioni hanno evidenziato difficoltà pratiche a monitorare la soglia per ogni edificio, suggerendo di valorizzare il patrimonio pubblico inutilizzato per aumentare l'offerta abitativa, riducendo così la pressione sui privati, ecc. L'ufficio ha riconosciuto la validità di alcune proposte (come la valorizzazione dei B&B familiari) ma ha mantenuto la struttura della variante, prevedendo comunque un sistema di monitoraggio e possibili aggiustamenti futuri anche in virtù dei successivi provvedimenti da adottare, *“si valuteranno eventuali accorgimenti (decadenza temporale per inutilizzo ovvero rinnovo periodico del CUSR o altro) per il superamento di tale criticità con i servizi competenti”* - *“il meccanismo di regolamentazione introdotto avrà i suoi effetti solo successivamente all'approvazione del provvedimento di Giunta comunale che definirà i dettagli operativi del meccanismo di verifica della soglia e le modalità di applicazione”*.

In esito all'accoglimento dell'osservazione n. 3 e al parziale accoglimento delle osservazioni nn. 13,16, 17, 18, si chiede quindi alla Giunta di *reformulare la proposta di modifica dell'art. 21 limitatamente al comma 1 lettere a.2) e c.2) come segue: a.2) abitazioni e complessi di abitazioni assimilabili a strutture ricettive extra-alberghiere quali Bed&Breakfast ai sensi della Lr 5/2001, e Affittacamere, Case e 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; c.2) attività ricettive alberghiere ed extralberghiere quali 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.*

Richiamando la procedura prevista dall'art. 6 comma 6 del nuovo regolamento regionale 3/2025, l'ufficio evidenzia inoltre che *tutte le osservazioni pervenute, unite agli eventuali pareri o osservazioni che altri Enti potranno proporre, saranno sottoposte al Consiglio Comunale, il quale dovrà approvare la Variante tenendo conto di tutte le eventuali osservazioni accoglibili.*

Infine, nella parte narrativa della proposta di deliberazione in esame, si richiamano i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4, del Dlgs n. 267/2000 s.m.i., al fine di consentire la prosecuzione dell'iter della variante urbanistica nel rispetto dei tempi di cui al comma 5 dell'art. 6 e al comma 2 del Regolamento regionale della Campania 6 ottobre 2025, n. 3.

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

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: *non dovuto*

Il Ragioniere Generale *“si riserva di esprimere il parere di regolarità contabile sugli eventuali successivi provvedimenti che saranno disposti dal dirigente proponente derivanti dall'iter di approvazione della variante urbanistica”*.

- QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

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

Nell'atto in esame si richiamano espressamente la Legge regionale n. 16/2004 s.m.i. e il Regolamento regionale n. 3 del 06/10/2025 "Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della Lr 22 dicembre 2004, n. 16".

Rispetto al Regolamento si riporta di seguito l'Art. 9 (*Procedimento di variante dei piani territoriali, urbanistici e di settore*) 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.

Il comma 5 del citato art. 6 prevede che *"L'amministrazione procedente avvia, dalla pubblicazione del piano di cui al comma 4 la fase istituzionale delle osservazioni ai sensi dell'articolo 12, da espletarsi entro sessanta giorni. A partire da detto termine, entro centoventi giorni, a pena di decadenza valuta e recepisce le osservazioni eventualmente ricevute"*.

Il comma 11 dello stesso art. 6 prevede inoltre che *"Il piano adottato, corredato sia della decisione motivata di conclusione della conferenza, comprensiva dei pareri obbligatori, sia del parere di cui al comma 7 dell'articolo 2, nonché delle osservazioni di cui al comma 5, è trasmesso al competente organo consiliare che, entro sessanta giorni dal ricevimento degli atti a pena di decadenza del piano adottato, lo approva o lo restituisce alla Giunta per la relativa rielaborazione"*.

• CONSIDERAZIONI FINALI

Si evidenzia che, in merito alla procedura attivata con la proposizione alla Giunta Comunale delle osservazioni e delle controdeduzioni alla variante urbanistica, anziché la proposta al Consiglio di valutazione degli atti elencati nel richiamato art.6 comma 11 del Regolamento regionale n.3/2025, sopra riportato, **l'ufficio procedente tiene a precisare che "tutte le osservazioni pervenute, unite agli eventuali pareri o osservazioni che altri Enti potranno proporre, saranno sottoposte al Consiglio Comunale" secondo l'iter delineato dal Regolamento.**

Per quanto riguarda gli aspetti tecnici connessi alla proposta, assumono particolare rilievo l'istruttoria e le valutazioni espresse dalla dirigenza proponente, le quali trovano compiuta 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 di 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 conclusiva, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell'azione amministrativa.

Monica Cinque

Firmato digitalmente da:
MONICA CINQUI
Firmato il 30/04/2025 12:35
Seriali Certificato:
31120524047261132064377
3-04-168003
Valido dal 09/08/2024 al
09/08/2027
ArubaPEC EU Qualified
Certificates CA G1

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



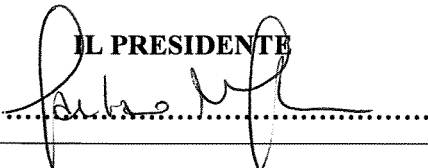
Deliberazione di G. C. n. 193 del 30/09/2026 composta da n. 25 pagine progressivamente numerate,

☒ 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



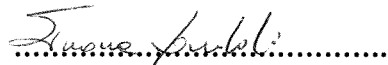
IL SEGRETARIO GENERALE



ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 5-5-2026 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 :

SL ☒ 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

.....