



**ORIGINALE**

Mod\_fdgc\_1\_21

**DIPARTIMENTO/AREA: URBANISTICA**

**SERVIZIO: PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E  
ATTUATIVA**

**ASSESSORATO: ALL'URBANISTICA**

**SG: 300 del 20/06/2025**

**DGC: 344 del 18/06/2025**

**Cod. allegati: 1050L\_2025\_16**

**Proposta di deliberazione prot. n° 16**

**del 18/06/2025**

**REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 292**

**OGGETTO:** 1. 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.  
2. Dichiarazione di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica della variante urbanistica ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della Vas in Regione Campania approvato con DPGRC n. 17 del 18/12/2009.

Il giorno **26/06/2025**, in modalità mista (Presenza/Videoconferenza), convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° Otto Amministratori in carica:

**SINDACO:**

*Gaetano MANFREDI*

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

**ASSESSORI(\*):**

*Laura LIETO*  
(Vicesindaco)

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

*Pier Paolo BARETTA*

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

*Antonio DE IESU*

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

*Teresa ARMATO*

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

*Edoardo COSENZA*

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

*Vincenzo SANTAGADA*

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

*Maura STRIANO*

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

*Emanuela FERRANTE*

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------

*Luca FELLA TRAPANESE*

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

*Chiara MARCIANI*

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

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

Assume la Presidenza: *Vicesindaco Laura Lieto*

Assiste il Segretario del Comune: *Vicesegretario Maria Aprea*

Il Funzionario titolare di incarico  
di elevata qualificazione

**IL PRESIDENTE**

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

**Premesso**

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

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

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

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

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

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

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

**Premesso altresì**

che il Decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla Legge n. 105 del 2024 ha introdotto modifiche al Dpr 380/2001 che riguardano, tra l'altro, l'art. 23 ter – mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante;

che il comma 1 dell'art. 23 ter prevede, per gli immobili o le unità immobiliari, le seguenti "categorie funzionali": a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale;

che in particolare le modifiche dell'art. 23 ter introdotte riguardano i commi da 1bis a 1 quinquies che di seguito si riportano:

1-bis. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

1-ter. Sono, altresì, sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

1-quater. Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. Nei casi di cui al comma 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria. Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni dei commi da 1-ter a 1-quinquies si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.

1-quinquies. Ai fini di cui ai commi 1-bis e 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso è soggetto al rilascio dei seguenti titoli:

a) nei casi di cui al primo periodo del comma 1, la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241;

b) nei restanti casi, il titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento di destinazione d'uso, fermo restando che, per i mutamenti accompagnati dall'esecuzione di opere riconducibili all'articolo 6-bis, si procede ai sensi della lettera a).

che successivamente il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha emanato le “Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull’attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)”;

## Considerato

che nel Documento strategico in allegato alla presente deliberazione, in ossequio agli indirizzi del Consiglio Comunale, vi è uno studio sul fenomeno dei cosiddetti “affitti brevi” in centro storico per individuarne la rilevanza e proporre una sua eventuale regolamentazione, nel quale vi è una prima quantificazione del fenomeno degli affitti brevi e viene delineata la sua dinamica evolutiva;

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

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

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

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

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

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

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

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

che, in definitiva, la misura proposta riguarda la riformulazione di alcuni contenuti dell'art. 21 delle norme di attuazione della Variante generale relativo alle destinazioni d'uso, introducendo una sub-articolazione della categoria residenziale a) nelle seguenti sottocategorie:

- a1 - abitazioni ordinarie per locazioni "a lungo termine" a canone libero o concordato e abitazioni ordinarie per locazioni "transitorie" comprese tra 30 giorni e 18 mesi;
- a2 - abitazioni ordinarie per affitti brevi e abitazioni assimilate a strutture ricettive (B&B, affittacamere, case vacanza);
- a3 - abitazioni collettive per specifiche categorie di utenti.

che il dispositivo di regolamentazione definisce un'adeguata ripartizione dimensionale tra immobili destinati a residenza ordinaria (sottocategoria a1) e quelli ospitanti attività ricettive extralberghiere e locazioni brevi (sottocategoria a.2). Tale ripartizione si basa sulla soglia minima di residenzialità come sopra descritta corrispondente al valore percentuale minimo di Superficie Utile Lorda (SUL) degli immobili rientranti nella sottocategoria a.1 rispetto a quella complessiva delle sottocategorie a.1 e a.2.

che inoltre, ai fini dell'applicazione della legge 105/2024 (Decreto Salva Casa), è necessario introdurre un ulteriore dispositivo normativo che confermi le utilizzazioni già previste dalla disciplina tipologica e consenta, pertanto, solo i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti coerenti con tale disciplina;

che inoltre sarà comunque necessario prevedere un sistema di monitoraggio dell'intera area di studio in modo da poter implementare/restringere l'area di regolamentazione a seguito dell'emergere di nuove evidenze derivanti da futuri studi.

### Precisato

che la finalità della variante urbanistica, dunque, è quella di salvaguardare un'adeguata offerta abitativa "ordinaria" per gli abitanti del centro storico che, negli ultimi anni, ha visto un processo di progressivo assottigliamento a causa, soprattutto, della forte e crescente espansione dell'offerta ricettiva extralberghiera e dell'offerta abitativa ad uso turistico (locazione breve) rientranti nella medesima categoria funzionale della "residenza", adeguando la normativa di attuazione della Variante generale alle recenti novità normative in

materia di cambio di destinazione d'uso introdotte dal D.L. 69/2024, convertito, con modificazioni, nella Legge 105/2024.

### Considerato inoltre

che *“La valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente”* è stata introdotta in ambito europeo dalla direttiva 2001/42/CE (Direttiva VAS), poi recepita in Italia con il D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 smi.;

che la valutazione ambientale strategica garantisce che gli effetti dell'attuazione dei piani e programmi siano presi in considerazione durante la fase di elaborazione e prima della loro adozione. A tale scopo essa valuta la coerenza degli obiettivi di piano con gli obiettivi ambientali e con il quadro normativo e programmatico esistente nonché gli effetti previsti dell'attuazione del piano sull'ambiente anche in relazione a sue ragionevoli alternative. Essa definisce, inoltre un sistema di monitoraggio che accompagnerà la fase di attuazione del piano, suggerendo eventuali revisioni dello stesso;

che all'art. 2 lett b della Direttiva 2001/42/CE viene specificato il contenuto della valutazione ambientale ovvero *“l'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione (...)”*.

che la Regione Campania, ai sensi dell'art.35 del D.Lgs. 152/2006 comma 1 ha adeguato il proprio ordinamento in base alle disposizioni del decreto e con DPGR 17/2009 e successiva deliberazione del consiglio regionale è stato emanato il *“Regolamento di Attuazione della VAS in regione Campania”*. Successivamente con D.G.R. n. 203 del 5/3/2010 sono stati approvati gli *“Indirizzi Operativi e Procedurali per lo svolgimento della V.A.S. in Regione Campania”*;

che la legge Regione Campania 16/2004 *“Norme sul governo del territorio”* all'art. 47, così come modificato dalla legge regionale n.1/2011, prevede che *“1. I Piani e i Programmi di cui alla presente legge sono accompagnati dalla valutazione ambientale di cui alla direttiva n. 42/2001/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, e al decreto legislativo 152/2006, da effettuarsi durante la fase di redazione dei Piani e dei Programmi. 2. La valutazione scaturisce da un rapporto ambientale in cui sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi dell'attuazione del piano sull'ambiente e le alternative, alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale di riferimento del piano”*;

che con il Regolamento 5/2011 *“Regolamento di attuazione per il governo del territorio”* all'art. 2 comma 3, è individuata come Autorità competente per la VAS dei propri piani e varianti, nonché per i piani di settore, il comune medesimo Ai sensi dell'art. 8 comma 2, l'ufficio preposto alla valutazione ambientale strategica deve essere obbligatoriamente individuato in un servizio che sia distinto per funzioni da quelli competenti in materia urbanistica ed edilizia.

Tale previsione normativa è stata confermata con la recente modifica della Legge regionale n. 16/2004 avvenuta con la Legge regionale n. 5 del 29/04/2024. In particolare, l'art. 47 al comma 4 bis prevede che *“Ai sensi dell'articolo 11, comma 4 del decreto legislativo 152/2006, le competenze in materia di valutazione ambientale, nel rispetto della normativa statale, sono così distinte: (...)”*

c) *il Comune è autorità competente per la VAS e la VinCA dei piani e programmi comunali e loro varianti”,* mentre al comma 4 ter è previsto *“Le funzioni in materia ambientale e quelle in materia di edilizia e urbanistica, da esercitare in forma prioritariamente associata, sono assegnate a strutture amministrative distinte”*;

che in base alla disposizione del Direttore generale n. 56 del 31/07/2023 il Servizio Tutela dell'Ambiente, della Salute e del Paesaggio dell'Area Ambiente risulta *“Autorità competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in ambito comunale, su delega ai sensi del Regolamento Regionale n. 5/2011”*, mentre l'Autorità procedente è invece l'ufficio che elabora il piano o programma soggetto alle disposizioni del D.Lgs 152/2006 ovvero, nel caso della presente proposta di variante, il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa dell'Area Urbanistica;

che inoltre il Regolamento 5/2011 all'art. 2 comma 4 prevede che *“L'amministrazione procedente predispone il rapporto preliminare (RP) contestualmente al preliminare di piano composto da indicazioni strutturali del*

piano e da un documento strategico e lo trasmette ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) da essa individuati”;

che dai contenuti precedentemente riportati, emerge che la proposta di variante introduce delle precisazioni nelle norme di attuazione della Variante generale come richiesto dal DL 69/2024 convertito in legge 105/2024 e dalla circolare interpretativa ministeriale;

che conseguentemente la proposta di variante persegue una chiara finalità di interesse pubblico relativa alla tutela del patrimonio storico culturale della città dagli effetti negativi del turismo, costituendo materialmente la mera precisazione delle norme di attuazione resa necessaria dalla sopravvenuta disposizione normativa statale e che costituisce al più una limitazione, come visto, delle possibilità di utilizzo degli immobili residenziali già previste dalla vigente disciplina urbanistica;

che i contenuti della variante, come documentato nella relazione di esclusione dalla procedura VAS allegata al presente provvedimento, risultano ricompresi tra i casi di esclusione dalla procedura di VAS previsti dal DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009 *“Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (vas) in Regione Campania”*, di cui all'articolo 2 comma 5, che di seguito si riporta:

*“Fermo restando quanto previsto ai commi 2 e 3, non sono di norma assoggettati a VAS:[...] e) le varianti ai PUC o ai Piani regolatori generali, di seguito denominati PRG, che non comportano modifiche alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche di attuazione del piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standard urbanistici, che contengono solo la reiterazione dei vincoli preordinati all'espropriazione o precisazioni o interpretazioni relative alle norme tecniche di attuazione del piano e che comportano solo cambi di destinazione d'uso di immobili pubblici esistenti al fine di continuarli ad adibire prevalentemente ad uso pubblico; [...]”;*

che lo stesso Regolamento al comma 7 dell'art. 2 prevede che *“per i piani e programmi di cui ai commi 4 e 5, in generale per le attività pianificatorie e i programmi non sottoposti al processo di Vas, le amministrazioni procedenti valutano l'applicazione delle ipotesi di esclusione e la dichiarano nel primo atto del procedimento di adozione del piano o programma o di loro varianti”;*

che l'applicazione delle ipotesi di esclusione dalla procedura di Vas della variante in argomento sono state più estesamente approfondite nel documento in allegato alla presente deliberazione;

### **Ritenuto pertanto**

che pertanto la proposta di variante di cui trattasi può essere ricompresa tra i casi di esclusione dalla procedura di VAS previsti dal DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009 *“Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (vas) in Regione Campania”*, di cui all'articolo 2 comma 5, così come riportato nella Relazione allegata alla presente deliberazione;

che per tutto quanto sopra esposto, sia possibile attestare l'esclusione dalla procedura di Vas della proposta di variante alla vigente disciplina urbanistica *“finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico”*.

### **Dato atto**

che la proposta di variante urbanistica ha come riferimento il Documento di indirizzi approvato con la delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 19/06/2024, e in particolare:

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

IL VICESEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Maria Aprea)

che da quanto sopra riportato ne risulta la piena coerenza della proposta di variante al Documento di indirizzi di cui alla Delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024.

### Visti

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

### Attestato

che il presente provvedimento rientra nella previsione normativa di cui alla Misura MS32T - *Trasparenza nella fase di redazione del piano urbanistico comunale o delle varianti al PRG di competenza dell'ufficio*, Azione – *Individuazione degli indirizzi di pianificazione e partecipazione dei cittadini, adozione del PUC o delle varianti al Prg di competenza dell'ufficio*, approvazione del PUC o delle varianti al Prg di competenza dell'ufficio, Fase 2, 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.

### Attestato, inoltre, che

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

### Visti

- la Legge regionale n. 16/2004 s.m.i.;
- il Regolamento per il Governo del territorio della Regione Campania n. 5/2011;
- il Regolamento di attuazione della Vas in Regione Campania approvato con DPGRC n. 17 del 18/12/2009;
- il Dpr 380/2001 smi;
- gli atti e gli elaborati elencati che costituiscono parte integrante della presente delibera.

*Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 131 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, con i numeri da 1050L\_016\_001 a 1050L\_016\_002 come di seguito specificato:*

- 1050L\_016\_001 – Documento strategico
- 1050L\_016\_002 – Documento di sintesi per la verifica di esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica

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

il Dirigente del Servizio  
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa  
Andrea Ceudech

IL VICESEGREARIO GENERALE  
(Dott. Maria Aprea)

Con voti UNANIMI,

## DELIBERA

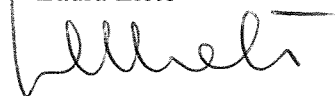
1. Approvare, ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, il Documento Strategico del preliminare di piano relativo alla variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla salvaguardia della offerta abitativa 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.
2. Dichiarare l'esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della suddetta variante urbanistica, ai sensi dell'art. 2 comma 5 lett. e) e dell'art. 7 del Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica in Regione Campania approvato con DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009.
3. Dare mandato al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa alla prosecuzione dell'iter di pianificazione, come da Regolamento regionale n. 5/2011.

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

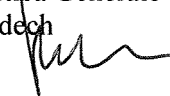
☐ (\*\*) Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

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

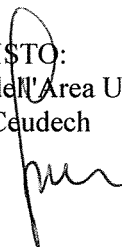
L'Assessora all'Urbanistica  
Laura Lieto



Il Dirigente del Servizio  
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa  
Andrea Ceudech



VISTO:  
Il Responsabile dell'Area Urbanistica  
Andrea Ceudech

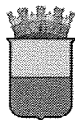


IL VICESegretario GENERALE

(Dot. Maria Aprea)







COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. n. 16 DEL 18/06/2025, AVENTE AD OGGETTO: 1. 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, ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011. 2. Dichiarazione di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica della variante urbanistica ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della Vas in Regione Campania approvato con DPGRC n. 17 del 18/12/2009.

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, 18/06/2025

Il Dirigente del Servizio  
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa  
Andrea Ceudech

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il 18/06/2025 e protocollata con il  
n. n. G. e. 2025/344;

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

.....  
V. f. e  
.....

Addì, 20/6/25

IL RAGIONIERE GENERALE  
.....

*Area Ragioneria*  
*Servizio Gestione Bilancio*

**Oggetto : Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 .**  
**Proposta di delibera prot. n. 16 del 18.06.2025 DGC 2025/344 del 18.06.2025. Servizio**  
**Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa.**

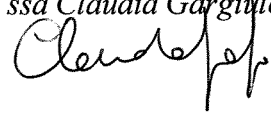

Il provvedimento in esame approva, ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4.08.2011, il documento strategico del preliminare del piano relativo alla variante della vigente disciplina urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico, dichiarando l'esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica ( VAS) della suddetta variante urbanistica, ai sensi dell'art. 2 comma 5 lett e) e dell'art 7 del Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica .

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

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

Napoli, 20.06.2025

Il Ragioniere Generale  
dott. ssa Claudia Gargiulo



## OSSERVAZIONI DEL VICE SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in esame si intende approvare il Documento Strategico del preliminare di piano relativo ad una variante alla vigente disciplina urbanistica, finalizzata a salvaguardare l'offerta abitativa nel centro storico definendo specifiche condizioni per i cambi di destinazione d'uso orizzontali nella categoria funzionale "residenziale".

Si intende, inoltre, dichiarare l'esclusione della variante dalla valutazione ambientale strategica.

- ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

La dirigenza rappresenta che *"la finalità della variante urbanistica [...] è quella di salvaguardare un'adeguata offerta abitativa "ordinaria" per gli abitanti del centro storico che, negli ultimi anni, ha visto un processo di progressivo assottigliamento a causa, soprattutto, della forte e crescente espansione dell'offerta ricettiva extralberghiera e dell'offerta abitativa ad uso turistico (locazione breve) rientranti nella medesima categoria funzionale della "residenza", adeguando la normativa di attuazione della Variante generale alle recenti novità normative in materia di cambio di destinazione d'uso introdotte dal D.L. 69/2024, convertito, con modificazioni, nella Legge 105/2024. [...] la proposta di variante persegue una chiara finalità di interesse pubblico relativa alla tutela del patrimonio storico culturale della città dagli effetti negativi del turismo, costituendo materialmente la mera precisazione delle norme di attuazione resa necessaria dalla sopravvenuta disposizione normativa statale e che costituisce al più una limitazione, come visto, delle possibilità di utilizzo degli immobili residenziali già previste dalla vigente disciplina urbanistica; [...] i contenuti della variante [...] risultano ricompresi tra i casi di esclusione dalla procedura di VAS previsti dal DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009 "Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (vas) in Regione Campania", di cui all'articolo 2 comma 5".*

Nella parte narrativa viene evidenziato che il Documento strategico è in linea con il Documento *"Per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva"* contenente gli indirizzi per la redazione di varianti alla vigente disciplina urbanistica e la redazione del Piano Urbanistico Comunale, nel quale, relativamente alle varianti, uno dei temi di azione è proprio l'uso di residenze per gli affitti brevi in centro storico.

Pertanto, *"nel Documento strategico in allegato alla presente deliberazione, in ossequio agli indirizzi del Consiglio Comunale vi è uno studio sul fenomeno dei cosiddetti "affitti brevi" in centro storico per individuarne la rilevanza e proporre una sua eventuale regolamentazione, nel quale vi è una prima quantificazione del fenomeno degli affitti brevi e viene delineata la sua dinamica evolutiva."*

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

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

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

- QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Per l'approvazione del documento strategico del preliminare di piano riferito alla variante, il provvedimento si richiama all'art. 2, comma 4, del Regolamento regionale di attuazione per il governo del territorio n. 5/2011, in cui si prevede che *"L'amministrazione procedente predispose il rapporto preliminare (RP) contestualmente al*

*preliminare di piano composto da indicazioni strutturali del piano e da un documento strategico e lo trasmette ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) da essa individuati.”*

Con riferimento all'esclusione dalla valutazione ambientale strategica, si richiama l'art. 2, comma 5, lettera e) del Regolamento Regionale di attuazione della valutazione ambientale strategica (VAS) in regione Campania, in cui si prevede che non sono di norma assoggettati a VAS *“le varianti ai PUC o ai Piani regolatori generali, di seguito denominati PRG, che non comportano modifiche alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche di attuazione del piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standard urbanistici, che contengono solo la reiterazione dei vincoli preordinati all'espropriazione o precisazioni o interpretazioni relative alle norme tecniche di attuazione del piano e che comportano solo cambi di destinazione d'uso di immobili pubblici esistenti al fine di continuarli ad adibire prevalentemente ad uso pubblico”*.

- PRONUNCE DELLA GIURISPRUDENZA AMMINISTRATIVA/CONTABILE O DELL'ANAC DI INTERESSE CON RIFERIMENTO AL CONTENUTO DELLA PROPOSTA DELIBERATIVA

Come chiarito dal *“Manuale operativo del Regolamento 4 agosto 2011 n. 5 di attuazione della L.R. 16/2004 in materia di Governo del Territorio”*, adottato dalla Regione Campania, *“Il preliminare è composto da elementi conoscitivi del territorio e da un documento strategico, formato con la procedura ritenuta idonea dall'Amministrazione procedente. L'accertamento di conformità rispetto ai piani sovraordinati e di settore si svolge sulla base del preliminare di piano, del relativo documento strategico o di ogni altro documento che l'Amministrazione ritiene utile ai fini dell'attività di pianificazione. Il documento strategico, in particolare, prevede linee d'azione interattive, dedicate al rafforzamento del tessuto urbano e territoriale tramite interventi migliorativi per l'aspetto fisico, funzionale e ambientale della città.”*

- CONSIDERAZIONI FINALI

Il documento strategico è una componente del preliminare di piano che, nel presente provvedimento, è propedeutico all'approvazione di una variante alla disciplina urbanistica riguardante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso orizzontali nella categoria funzionale *“residenziale”*.

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

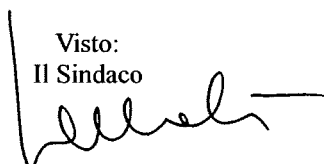


Firmato digitalmente da:  
**MARIA APREA**  
 Firmato il 26/06/2025 13:54  
 Serie Certificato: 83540404560348081210935443980165240751  
 Valido dal 20/10/2023 al 20/10/2026  
 ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

*Maria Aprea*

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. 292 del 26/06/2025 composta da n. 13 pagine progressivamente numerate,

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

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

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

.....

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

### ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 1/7/2025 e vi rimarrà per **trenta** giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D. Lgs. 267/2000);
- La stessa, in pari data, è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D. Lgs.267/2000), nonché ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

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

.....

### ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione :

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

Addì .....

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

.....

### Attestato di compiuta pubblicazione

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

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

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

.....

### Attestazione di conformità

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

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

☐ divenuta esecutiva in data .....

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

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

.....