



COMUNE DI NAPOLI
Area Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa

PG/2026/486949

del 27/04/2026

Al Vicesindaco

Oggetto: istruttoria delle osservazioni pervenute 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.

A seguito del deposito degli atti relativi alla delibera di Giunta Comunale n. 637 del 19/12/2026 relativa alla variante finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23 ter del Dpr 380/2001 smi, sono pervenute allo scrivente servizio entro i termini le seguenti osservazioni:

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 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.

Non risultano comunque pervenute altre osservazioni, seppure fuori termine.

Di tali osservazioni il Servizio di Pianificazione urbanistica generale ha effettuato una puntuale istruttoria tecnica, tenendo conto dei motivi esposti dagli osservanti ed esponendo per ciascuna osservazione le ragioni tecniche a sostegno delle controdeduzioni del Servizio. L'istruttoria è stata riportata, per ciascuna osservazione presentata, in schede che ne forniscono i dati identificativi, la sintesi delle richieste formulate, le motivazioni a sostegno della proposta di controdeduzioni, le eventuali conseguenti ipotesi di modifica del testo delle

norme tecniche.

L'istruttoria condotta ha fatto emergere come le osservazioni presentate pongono al proprio interno più quesiti che sono stati evidenziati nelle schede stesse (Sub).

L'istruttoria delle osservazioni pervenute è stata svolta secondo le indicazioni di cui alla Disposizione n.2 del 21/04/2017, avente ad oggetto "criteri generali per la valutazione delle osservazioni ai piani ed alle varianti urbanistiche di competenza del servizio Pianificazione urbanistica generale", classificando le osservazioni secondo le seguenti definizioni sintetiche:

- "non pertinenti", ovvero osservazioni che non riguardano l'oggetto della variante adottata con delibera di Giunta n. 637/2026;
- "pleonastiche", ovvero osservazioni che concernono apporti modificativi della variante normativa proposta che non si configurano come necessari, in quanto le richieste risultano già sostanzialmente soddisfatte dalle previsioni della variante stessa o comunque soddisfacibili con le norme della Variante generale vigente;
- "non circostanziate", ovvero osservazioni che non concernono individuabili apporti modificativi della variante, in quanto non prevedono una concreta proposta di rettifica delle norme tecniche proposte o riguardano mere manifestazioni di consenso o di collaborazione a scelte della variante stessa e delle quali potrà tenersi conto in sede attuativa.

Per tutte le altre osservazioni, non rientranti nelle tipologie precedentemente elencate, sono state evidenziate, in ciascuna scheda di dettaglio, le conclusioni delle controdeduzioni formulate al fine della loro accogliibilità, anche parziale, o non accogliibilità.

Si allega:

Allegato A - n. 19 osservazioni pervenute;

Allegato B - n. 19 schede relative all'istruttoria delle osservazioni pervenute.

Sottoscritta digitalmente dal dirigente
arch. Andrea Ceudech

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente nota è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 82/2005.