

DELIBERAZIONE CONSIGLIO N. 12 DEL 18/06/2025

OGGETTO: espressione parere, ai sensi dell'art. 88, comma 2, dello Statuto e dell'art. 32 del Regolamento delle Municipalità, in ordine alla *"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 ss.mm.ii."* .

L'anno duemila venticinque, il giorno 16 del mese di giugno alle ore 10:38, nella Sala Consiliare della II Municipalità, sita in piazza Dante n. 93, si è riunito, giusta convocazione PG/2026/649983 del 12/06/2026, il Consiglio della II Municipalità.

Assiste, in qualità di Segretario il Direttore dr. Fabio Piero Fracasso. Eseguito l'appello, il Segretario dichiara che sono presenti in aula n. 17 Consiglieri.

Assume la Presidenza il Presidente Avv. Roberto Marino.

Il Presidente, constatata la regolarità della convocazione, invita il Consiglio a trattare l'argomento in oggetto alle ore 11:25 e votare lo stesso alle ore 11:53

PRESIDENTE

Roberto MARINO

P

CONSIGLIERI

Cognome	Nome		Cognome	Nome	
Aiello	Luigi	A	Parisi	Carmela	A
Brandolini	Giuseppe	P	Parlato	Angela	A
Capretti	Chiara	P	Parulano	Ciro	A
Criscuolo	Vincenzo	P	Petroli	Luigi	P
Della Ragione	Nunzio	P	Piro	Rosaria	P
De Stasio	Giuseppe Renato	P	Platone	Enrico	A
Esposito	Vincenzo	P	Polio	Francesco	P
Ferrara	Luigi	A	Raiano	Immacolata	P
Ferrigno	Letizia	P	Rizzo	Carmela	A
Franchi	Rita	P	Sarnacchiaro	Pasquale	P
Gambardella	Marco	A	Sepe	Rita	P

Grandullo	Francesco	P		Straus	Thomas Adolf	P
Manfredi	Rita	P		Troise	Paolo	A
Murolo	Paolo	P		Visconti	Daniele	P
Oriente	Emilio	A		Vitale	Valeria	P

Nota bene: Per gli assenti viene apposto, a fianco del nominativo, la dicitura "ASSENTE"; per i presenti viene apposto, a fianco del nominativo, la dicitura "PRESENTE".

IL CONSIGLIO, SU PROPOSTA DEL PRESIDENTE

Premesso che,

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 292 del 26.06.2025 è avvenuta la approvazione del Documento Strategico del preliminare della Variante in argomento. Con medesima Deliberazione è stata dichiarata l'esclusione della stessa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della VAS in Regione Campania (DPGRC n. 17 del 18.12.2009). A partire dal 01.07.2025 e fino al 31.07.2025 la Deliberazione, completa degli allegati, è stata pubblicata all'Albo Pretorio dell'Ente e sul sito istituzionale del Comune nella sezione UrbaNa. Durante il periodo di pubblicazione non sono pervenute richieste di informazioni o chiarimenti;
- 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 6 ottobre 2025 (di seguito Regolamento), la suddetta Variante alla disciplina urbanistica. La Deliberazione, completa degli allegati è stata pubblicata sul BURC n. 6 del 02.02.2026 e all'Albo Pretorio dell'Ente in data 23.12.2025, nonché sul sito istituzionale - sezione Urbana - e depositata presso il Servizio scrivente per 30 giorni, decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURC, per il recepimento delle osservazioni;
- con la Deliberazione n. 193 del 30.04.2026 la Giunta Comunale ha preso atto delle osservazioni pervenute e delle relative controdeduzioni formulate che hanno prodotto il seguente esito: la riformulazione dell'art. 21 delle norme di attuazione del Prg vigente, come modificato dalla proposta di Variante, limitatamente al comma 1 lettere a.2) e c.2) per effetto dell'accoglimento di n. 1 osservazione e del parziale accoglimento di n. 4 osservazioni. L'accoglimento della suddetta osservazione riguarda, in particolare, le attività di B&B imprenditoriali da assoggettare alle limitazioni introdotte dalla Variante (soglia minima) contrariamente a quanto previsto nella proposta adottata. La Giunta, con medesima deliberazione, ha dato mandato al

Servizio scrivente di procedere nell'iter di approvazione della Variante, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento;

- con nota PG/2026/582261 del 22/05/2026, l'Area Urbanistica - *Servizio pianificazione urbanistica generale e attuativa*, ai sensi dell'art. 32 comma 5 del Regolamento delle Municipalità, ha richiesto il parere consultivo di competenza relativamente alla variante urbanistica in oggetto.

Considerato che:

- dalla relazione, allegata alla Delibera di Giunta Comunale n. 637 del 19.12.2025 di adozione, si evince che la Variante si fa carico dell'esigenza di *"mantenere un giusto equilibrio tra l'offerta di residenza urbana e quella di breve permanenza"*, promossa dal Documento di indirizzi per la pianificazione urbanistica (approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 19.06.2024), perseguendo la finalità 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 crescente espansione dell'offerta ricettiva extralberghiera e dell'offerta abitativa ad uso turistico (locazione breve), rientranti nella medesima categoria urbanistica della "residenza" (a);

Considerato, altresì, che

- gli studi condotti per la redazione della Variante hanno indagato la diffusione delle attività ricettive extralberghiere a Napoli nell'ultimo decennio mostrando una presenza rilevante e crescente di offerta turistica non convenzionale (locazioni brevi), con concentrazioni differenti nei diversi quartieri. I dati analizzati nel periodo 2016-2025 rivelano, infatti, una presenza maggiore di tali attività specialmente nelle aree centrali della Città, facendo emergere tra i quartieri maggiormente interessati dal fenomeno quelli dell'area dei decumani ma anche quelli immediatamente adiacenti ad essa. Le analisi condotte su diversi aspetti del tessuto edilizio, sociale ed economico hanno confermato la necessità di avviare una specifica regolamentazione per l'utilizzo del patrimonio abitativo ad uso turistico al fine di limitare gli effetti negativi di una crescita incontrollata del turismo in ambito residenziale che rischierebbe di innescare processi di gentrificazione a danno delle fasce di popolazione più fragili. In base alle risultanze delle analisi effettuate, è stata individuata un'area da assoggettare a regolamentazione per l'utilizzo del patrimonio edilizio residenziale a scopo turistico. La percentuale di occupazione teorica del patrimonio abitativo esistente da parte dei residenti in detta area si attesta intorno al 70%;

Letta l'istruttoria della U.O. Attività Tecniche della II Municipalità, trasmessa alla Presidenza con nota PG/2026/617258 del 04 giugno 2026, nella quale si evidenzia che:

- *“il dispositivo normativo proposto dalla Variante è finalizzato a garantire un equilibrio tra offerta turistica e residenziale, per impedire che lo stock abitativo esistente venga assorbito in modo rilevante dall'uso turistico e contenere l'incremento dei valori immobiliari e di locazione determinato dalla diffusione incontrollata di tali attività;*
- *l'assenza di una regolamentazione potrebbe determinare l'espulsione della fasce di popolazione fragile dai quartieri centrali, nonché un graduale ridimensionamento dei servizi territoriali essenziali (scuole, negozi di vicinato, mercati rionali, spazi verdi, presidi sanitari) configurando una trasformazione del tessuto edilizio e sociale urbanisticamente rilevante. Tale condizione porterebbe anche alla perdita di identità del centro storico, riconosciuto come valore immateriale tutelato dal Patrimonio UNESCO;*
- *l'intento della Variante non è quello di “bloccare” il turismo, bensì di governarlo attraverso la soglia minima di residenzialità, in modo da alleggerire i quartieri che già vivono uno stress abitativo, limitando l'ulteriore espansione di attività ricettive e la pressione sui servizi gestiti dalle municipalità, estendendo i benefici legati a tale fenomeno ai quartieri limitrofi;*
- *la regolamentazione agisce in chiave preventiva ma non determina alcun nuovo carico insediativo, né nuove possibilità edificatorie, né modifica le destinazioni compatibili nelle tipologie del centro storico, assumendo un carattere del tutto normativo e di precisazione in materia di destinazioni d'uso di quanto già attualmente previsto dal piano;*
- *quanto sopra va riguardato non solo, in sé, quale contributo eventuale ad una più oculata redistribuzione delle attività extra alberghiere sul territorio della II Municipalità, ma anche inquadrato in un'ottica di congrua ridefinizione dell'offerta abitativa sull'intero suolo cittadino, ossia di corretta e complessiva riallocazione delle dette attività poiché presumibile si paleserebbe una più capillare redistribuzione delle stesse in ambiti per l'innanzi soltanto lambiti dal turismo e ricadenti in altre municipalità;*

Visto il parere espresso dalle Commissioni Lavori Pubblici e Attività Produttive nella seduta del 15 giugno 2026.

Considerato altresì che, ai sensi dell'art. 32 comma 5 del Regolamento delle Municipalità, la II Municipalità è chiamata ad esprimere pareri obbligatori preventivi sugli atti riguardanti, tra l'altro, il piano regolatore generale e relative varianti.

Visti:

- il T.U.E.L.;
- lo Statuto del Comune di Napoli;
- il Regolamento delle Municipalità.

Visti altresì gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel Piano Integrato di Attività ed Organizzazione (P.I.A.O.) approvato per il triennio 2026-28, come modificato, da ultimo, dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 444 del 17/10/2024, alla Sezione 2 "Valore pubblico, performance e anticorruzione", sezione 2.3 "Rischi corruttivi e Trasparenza".

Attestando che:

- l'istruttoria preordinata all'adozione del presente atto, anche ai fini di eventuali ipotesi di conflitto ai sensi dell'art. 6-bis della legge 241/1990, degli artt. 6 e 7 del d.P.R. 62/2013 e degli artt. 7 e 9 del Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli di cui alla delibera di G. C. n. 254 del 24/04/2014, è stata espletata dalla dirigenza che lo sottoscrive;
- l'adozione del presente provvedimento avviene nel rispetto della regolarità e della correttezza dell'attività amministrativa e contabile ai sensi dell'art. 147-bis del d.lgs. 267/2000 e degli artt. 1, comma 1, lettera b), e 17, comma 2, lettera a), del *Regolamento dei controlli interni* dell'Ente;
- il presente atto non contiene dati personali.

Preso atto che il verbale dell'odierna seduta consiliare è parte integrante del presente provvedimento.

Per i motivi indicati in narrativa,

DELIBERA

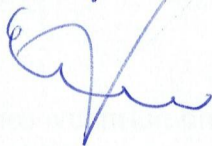
A TASSORANTA

Esprimere parere FAVOREVOLE, ai sensi dell'art. 88, comma 2, dello Statuto e dell'art. 32 del Regolamento delle Municipalità, in ordine alla *"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*

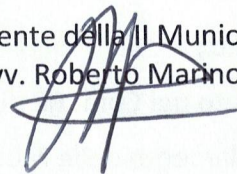
cui all'art. 23ter del Dpr 380/2001 ss.mm.ii."

A votazione separata unanime, stante l'urgenza, dichiara la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 48 del Regolamento delle Municipalità.

Il Direttore della II Municipalità
dr. Fabio ~~Pero~~ Fracasso



Il Presidente della II Municipalità
Avv. Roberto Marino





COMUNE DI NAPOLI
II MUNICIPALITÀ

Avvocata – Montecalvario
San Giuseppe - Mercato - Pendino – Porto

DELIBERAZIONE CONSIGLIO N. 12 DEL 18/06/2026

OGGETTO: espressione parere, ai sensi dell'art. 88, comma 2, dello Statuto e dell'art. 32 del Regolamento delle Municipalità, in ordine alla deliberazione di Giunta Comunale n. 637 del 19/12/2025 avente ad oggetto *"Adozione, ai sensi degli artt. 6 e 9 del Regolamento della Regione Campania n. 3 del 06/10/2025, della variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23ter del Dpr 380/2001 ss.mm.ii."*.

Il Direttore della II Municipalità esprime, ai sensi art. 49, comma 1 del D.lgs. n. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta:

FAVOREVOLE

Addì Napoli, 18/06/2026

Il Direttore
dr. Fabio Pero Fracasso



COMUNE DI NAPOLI
II MUNICIPALITÀ

Avvocata – Montecalvario

San Giuseppe - Mercato - Pendino – Porto

Deliberazione di C.M. N. _____ DEL _____ composta da n. _____ pagine, nonché da allegati di complessive pagine.....progressivamente numerate, che ne costituiscono parte integrante.

SI ATTESTA:

- Che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il..... e vi rimarrà per quindici giorni (artt. 47 e 48 Regolamento delle Municipalità).
- Che con nota in pari data è stata trasmessa in elenco ai Presidenti dei Gruppi Consiliari (5° comma art. 47 del Regolamento delle Municipalità).

Il Funzionario

Responsabile

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

Constatato che sono decorsi dieci giorni dalla pubblicazione e che si è provveduto alla prescritta trasmissione ai Presidenti dei Gruppi Consiliari, si dà atto che la presente deliberazione è divenuta da oggi esecutiva, ai sensi del 1° comma dell'art. 48 del regolamento delle Municipalità.....

.....Addì

Il Dirigente della 2^a Municipalità

Il presente provvedimento viene assegnato a:

per le procedure attuative.

Addì.....

IL Dirigente della 2^a Municipalità

Data e firma per ricevuta di copia del presente
atto da parte dell'addetto al ritiro

Attestazione di avvenuta pubblicazione: