



COMUNE DI NAPOLI

Municipalità 3
Stella S. Carlo all'Arena

Proposta di deliberazione n.22 del 04.06.2026
Categoria___ classe___ fascicolo_____

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI CONSIGLIO MUNICIPALE
DELIBERAZIONE n. 22 del 10.06.2026

OGGETTO: Espressione parere di competenza della Municipalità 3, ai sensi dell'art.32, comma 5, del Regolamento delle Municipalità, avente ad oggetto: 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 giorno 2026 alle ore 11.12, nella Sala delle sue adunanze, in Napoli alla Via Lieti n. 97, convocato nei modi di legge, si è riunito, in prima convocazione, il Consiglio della Municipalità.

Si dà atto che risultano presenti i seguenti n. 18 consiglieri municipali, oltre al Presidente:

PRESIDENTE	GRECO FABIO	P
-------------------	--------------------	----------

AIELLO	GIUSEPPE	P	LEONE	CARLO	A
ALUZZI	REGINA	P	LUISE	DAVIDE	P
BOCCHETTI	SABATINO	P	MARESCA	ROBERTO	P
CALDO	MARIO	A	MARINO	SALVATORE	P
CAPUANO	MARIO	P	MELLONE	ANNA	P
DE DOMENICO	LUIGI	A	NACARLO	FABIO	A
DE LORENZO	GIULIANA	A	PACIFICO	RAFFAELE	A
DE SIMONE	ALESSANDRO	A	PETAGNA	GABRIELE	P
DI LIDDO	LUCA	P	POLVERINO	LUCIANO	A
FUSCO	STEFANO	P	RAPONE	VINCENZO	A
GIOVINETTI	GIUSEPPE	P	RESTAINO	CARLO	P
GUAZZO	FRANCESCO	A	SANTANGELO	VINCENZO	A
GUIDA	CIRO	P	SANTORO	MAURO	P
KESLER	TERESA	P	TERRIBILE	CIRO	A
LABONIA	FRANCESCO	P	VESPA	VALERIA	P

Nota bene: per gli assenti viene riportata, al fianco del nominativo, la lettera "A"; per i presenti viene riportata, la lettera "P".

Assume la Presidenza: il Presidente Fabio Greco il quale, verificato il numero legale dei presenti, nomina scrutatori: Aiello Giuseppe Marino Salvatore, Luise Davide

Assiste in qualità di Segretario: il Direttore Arch. Paola Cerotto;

Il Presidente, a questo punto, invita il Consiglio a trattare l'argomento segnato in oggetto

Il Consiglio della Municipalità 3

su proposta del Presidente Fabio Greco,

Premesso:

- che con nota PG/2026/582283 del 22.05.2026, l'Area Urbanistica- Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa- ha chiesto di rendere, nei termini regolamentari, il parere consultivo di competenza relativamente alla variante urbanistica adottata con Delibera 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 Variante alla disciplina urbanistica;
- che 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;
- che con 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: "riformulazione dell'art. 21 delle norme di attuazione del Prg vigente, come modificato dalla proposta di Variante". 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;
- che l'intera documentazione e gli atti relativi alla variante urbanistica in oggetto sono stati messi a disposizione nella apposita sezione dedicata del sito web istituzionale;

Considerato

- che la variante urbanistica si inserisce nella più ampia manovra urbanistica delineata nel Documento di indirizzi per la redazione del Piano Urbanistico Comunale, approvato con DCC n. 20 del 19.06.2024, che prevede parallelamente all'iter di approvazione del nuovo strumento urbanistico la redazione di specifiche varianti normative al Prg vigente con l'obiettivo, tra l'altro, "di governare l'andamento dei processi in rapida evoluzione introducendo, in modo anche asincrono, provvedimenti deliberativi che imprimano una chiara direzione di marcia ai processi sotto osservazione". In risposta a tale obiettivo, 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, 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";
- che, al fine di chiarire i contenuti della variante urbanistica in esame, nella detta nota si precisava che la Variante urbanistica di Napoli nasce dall'esigenza di rispondere ad un fenomeno specifico ossia l'aumento significativo degli affitti brevi nel centro città (nel periodo 2016-2025), concentrati soprattutto nei quartieri dei decumani e limitrofi, che sta generando rischi come gentrificazione, aumento dei prezzi, riduzione dei residenti e perdita di servizi e identità locale.

Per contrastarlo, il Comune ha individuato un'area centrale (in gran parte coincidente con il sito UNESCO) dove introdurre una regolamentazione, prevedendo, in sintesi, la soglia minima del 70% di residenza ordinaria: oltre questo limite non sono consentite nuove attività turistiche nelle abitazioni, con l'obiettivo non di bloccare il turismo, ma equilibrarlo e redistribuirlo, salvaguardando la vita dei residenti, introducendo, a tal fine, anche limitazioni ai cambi di destinazione d'uso (anche in risposta alla legge n. 105/2024 cd. "Salva Casa")

Atteso che:

- l'area interessata dalla suddetta regolamentazione comprende una vasta porzione del territorio municipale compresa tra via Foria/via Don Bosco e il Bosco di Capodimonte. Nello specifico, come si evince dall'elaborato grafico allegato alla nota, essa interessa: Calata Capodichino (fino all'ex ospedale psichiatrico Leonardo Bianchi), Via Arenaccia, Via Nicolini, fino ai Ponti Rossi, Via Carlo De Marco, Palazzo Fuga e Piazza Gian Battista Vico, l'Orto Botanico e le aree intorno alla facoltà di Veterinaria, la zona dei Vergini fino all'Osservatorio astronomico e la Sanità fino al Tondo di Capodimonte e alla Salita dello Scudillo;
- L'inserimento di questa porzione di territorio all'interno dell'area di regolamentazione è da ricondursi ai seguenti aspetti:
 - forte crescita degli annunci turistici (ad es. sul portale Airbnb) che ha mostrato un incremento di circa il 1000% di annunci nell'intervallo 2016-2025 per entrambi i quartieri;
 - l'elevato livello di pressione sul patrimonio abitativo, con valori superiori al 70% rispetto alla capacità di accoglienza dei residenti che ha mostrato valori percentuali superiori al 70%;

Vista

- la richiesta di parere di competenza, ai sensi dell'art. 32 del Regolamento delle Municipalità, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21 settembre 2005, secondo il quale le Municipalità esprimono pareri obbligatori preventivi sugli atti riguardanti, tra l'altro, "e) piano regolatore generale e relative varianti";

Ritenuto necessario, in accoglimento della suddetta richiesta, esprimere parere in relazione alla Variante urbanistica in oggetto e, di conseguenza, alla nuova destinazione d'uso nella categoria "residenziale" di cui all'art. 23 ter del DPR 380/2001, atteso che, con la stessa, si vuole proteggere la residenzialità e l'identità del centro storico, mantenendo un equilibrio sostenibile tra turismo e vita urbana;

Letti

- il Regolamento delle Municipalità (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 21.09.2005);
- il Regolamento sul funzionamento del Consiglio della Municipalità 3;
- il D. Lgs. 267/2000;
- la nota PG/2025/63599 del 22.01.2025;

Si allegano al presente atto, per formarne parte integrante e sostanziale, i seguenti documenti, composti da n. 5 pagine:

1. nota PG/2026/582283 del 22.05.2026;

2. parere di competenza reso dalla I Commissione consiliare PG/2026/636422 del 09/06/2026;

A maggioranza dei presenti, con il voto favorevole di n.16 Consiglieri, oltre al Presidente, e con il voto contrario di n. 2 Consiglieri

DELIBERA

per i motivi espressi in premessa, che si intendono integralmente riportati in questa parte dispositiva,

1. esprimere, ai sensi dell'art.32 del Regolamento delle Municipalità **PARERE** favorevole, in ordine alla proposta di variazione urbanistica;
2. incaricare la Segreteria del Consiglio Municipale degli adempimenti consequenziali, ivi compresa la pubblicazione della presente Deliberazione in Albo Pretorio.

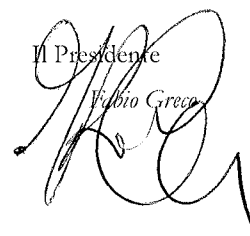
Si attesta che il presente atto non contiene dati sensibili.

Gli atti del presente provvedimento sono depositati per la consultazione presso la postazione pc sita presso la Segreteria del Consiglio della Municipalità 3.

Il Segretario

Arch. Paola Cerotto


Il Presidente

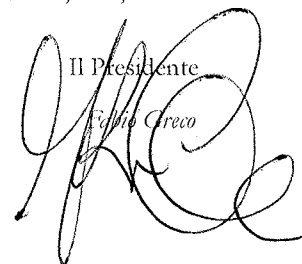
Fabio Greco


Con separata votazione, con il voto favorevole di n. ---- Consiglieri, oltre al Presidente, e con il voto contrario dei Consiglieri-----, il Consiglio dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, co.4, TUEL e dell'art. 48 del Regolamento delle Municipalità.

Il Direttore

Arch. Paola Cerotto


Il Presidente

Fabio Greco




COMUNE DI NAPOLI

MUNICIPALITA' 3
Stella – San Carlo all'Arena

DELIBERAZIONE CONSIGLIO MUNICIPALITA' 3 Proposta n. 22 del 04.06.2025

OGGETTO: Espressione parere di competenza della Municipalità 3, ai sensi dell'art.32, comma 5, del Regolamento delle Municipalità, avente ad oggetto: 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 Municipalità 3 esprime, ai sensi art 49, comma 1, D.Lgs n. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta: FAVOREVOLE.

Napoli, 09/06/2026

Il Direttore della Municipalità

Arch. Paola Cerotto

Deliberazione di Consiglio Municipale n. del .2026 composta da n. 5 pagine progressivamente numerate, ed i suoi allegati composti da 5 pagine

SI ATTESTA:

Che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il e vi rimarrà per quindici giorni (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000).

Che con nota in pari data è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D.Lgs. 267/2000).

Il Funzionario Responsabile

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITÀ

Constatato che sono decorsi dieci giorni dalla pubblicazione e che con nota N. si è provveduto alla prescritta comunicazione ai Capi Gruppo consiliari, si dà atto che la presente deliberazione è divenuta da oggi esecutiva, ai sensi dell'art.134, comma 3, del D. Lgs. 267/2000

Addì _____

IL DIRETTORE

Il presente provvedimento viene assegnato a:

per le procedure attuative.

Addì

IL DIRETTORE

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 Consiglio municipale n. ... del

divenuta esecutiva in data

Gli allegati, costituenti parte integrante, composti da n. pagine separatamente numerate,

sono rilasciati in copia conforme unitamente alla presente (1);

sono visionabili in originale presso l'archivio in cui sono depositati (1), (2);

Il Funzionario Responsabile



Area Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa

PG/2026/ 582283 del 22/05/2026

Alla Presidenza della Municipalità 3
Alla Direzione della Municipalità 3
Stella, San Carlo all'Arena

e p.c.:
Al Vicesindaco e Assessore all'urbanistica

OGGETTO: 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. - **Richiesta parere di competenza**

Con riferimento alla Variante urbanistica in oggetto si riporta, preliminarmente, una sintesi dell'iter finora espletato propedeutico alla approvazione della stessa.

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) 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*.

Considerato che ai sensi dell'art. 32 - *funzioni consultive* del *Regolamento delle Municipalità*, approvato con DCC n. 68 del 21 settembre 2005, le Municipalità esprimono pareri obbligatori preventivi sugli atti riguardanti, tra l'altro, "e) piano regolatore generale e relative varianti" e che, inoltre, ai sensi del comma 3 dello stesso articolo, "I pareri sono espressi dai Consigli entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta, [...] Decorso i termini innanzi indicati senza che il parere sia stato comunicato o senza che l'organo adito abbia rappresentato esigenze istruttorie, l'organo comunale richiedente può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere, dando atto nel provvedimento del decorso infruttuoso del termine prestabilito", si richiede di esprimere entro e non oltre 30 giorni dalla presente il parere consultivo di competenza relativamente alla Variante urbanistica in oggetto. Decorso tale termine si procederà ai sensi del comma 3 dell'art. 32 del citato Regolamento.

Tutti gli atti relativi alla Variante in argomento - Deliberazioni di Giunta Comunale complete dei relativi allegati - sono scaricabili dal sito web istituzionale al seguente link:

https://www.comune.napoli.it/articolo_tematico/urbana-urbanistica-napoli/puc/variante-per-la-salvaguardia-dellofferta-abitativa-nel-centro-storico/.

Al fine di chiarirne i contenuti si rappresenta quanto segue.

Premesso che la presente Variante si inserisce nella più ampia manovra urbanistica delineata nel *Documento di indirizzi per la redazione del Piano Urbanistico Comunale*, approvato con DCC n. 20 del 19.06.2024, che prevede parallelamente all'iter di approvazione del nuovo strumento urbanistico la redazione di specifiche varianti normative al Prg vigente con l'obiettivo, tra l'altro, "di governare l'andamento dei processi in rapida evoluzione introducendo, in modo anche asincrono, provvedimenti deliberativi che imprimano una chiara direzione di marcia ai processi sotto osservazione".

In risposta a tale obiettivo, 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*, 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).

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 (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). Altri quartieri del centro storico, come Chiaia e Posillipo, invece, dopo un'iniziale crescita mostrano una sostanziale stabilità.

Le analisi condotte su diversi aspetti del tessuto edilizio, sociale ed economico (andamento demografico, mercato immobiliare, patrimonio abitativo esistente, usi e trasformazioni nel tessuto urbano) hanno confermato la necessità di avviare una specifica regolamentazione per l'utilizzo di 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 fragile. D'altronde, i dati sulle attività ricettive extralberghiere in ambito residenziale, rilevati nelle aree maggiormente interessate dalla diffusione del fenomeno, sono tali da poter essere paragonati a quelli di altre città d'arte italiane dove, nel frattempo, si è provveduto a limitare il fenomeno che mostra, in genere, un livello medio-alto di pressione sulla residenzialità e sui servizi ad essa complementari.

Incrociando l'analisi effettuata sulla presenza e pressione delle attività turistiche con gli studi sull'andamento demografico e del mercato immobiliare, è stata individuata un'area di studio corrispondente sostanzialmente ai quartieri dell'area centrale (Arenella, Avvocata, Chiaia, Mercato, Montecalvario, Pendino, Posillipo, Porto, San Carlo all'Arena, San Ferdinando, San Giuseppe, San Lorenzo, Stella, Vicaria Vomero). Nello specifico, l'area considerata coincide con l'intersezione tra la zona A del PRG vigente e il perimetro del Sito Unesco e della sua Buffer Zone.

Successivamente, in base a quanto emerso dall'analisi effettuata sull'area di studio, è stata individuata un'area di minore dimensione da assoggettare a regolamentazione per l'utilizzo del patrimonio edilizio residenziale a scopo turistico. Sulla base delle evidenze emerse non sono stati inclusi nell'area di regolamentazione i quartieri nei quali i valori di pressione turistica risultano percentualmente bassi rispetto ai residenti e che presentano una domanda di residenzialità ampiamente soddisfatta dal patrimonio abitativo esistente e per i quali, dunque, si ravvisa una sostanziale e fisiologica resistenza a parte dei residenti alla loro espulsione. La percentuale di occupazione teorica del patrimonio abitativo esistente da parte dei residenti, nell'intera area di regolamentazione come individuata, si attesta intorno al 70%.

Il dispositivo normativo proposto dalla Variante in tale area è finalizzato, come accennato in premessa, 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. In assenza di una regolamentazione, infatti, la costante crescita del fenomeno potrebbe determinare l'espulsione delle fasce di popolazione fragile dai quartieri centrali oggetto di regolamentazione, nonché un graduale ridimensionamento dei servizi territoriali essenziali (scuole, negozi di vicinato, mercati rionali, spazi verdi, presidi sanitari) alimentando il processo di una loro graduale desertificazione abitativa e una domanda di servizi non legati alla cittadinanza, configurando di fatto una trasformazione del tessuto edilizio e sociale urbanisticamente

rilevante. La residenza ordinaria garantisce, inoltre, insieme alla presenza di specifici servizi, anche la presenza di saperi, mestieri e pratiche sociali che costituiscono quel valore immateriale riconosciuto e tutelato dal Patrimonio UNESCO e che rappresenta l'identità del centro storico.

Occorre precisare, però, che la presente Variante, diversamente da quanto accaduto in altre città italiane, non propone di "bloccare" il turismo, bensì di governarlo attraverso la soglia minima di residenzialità in modo da redistribuire indirettamente i flussi e i carichi urbanistici. La soglia, infatti, permette di alleggerire i quartieri che già vivono uno stress abitativo, limitando l'ulteriore espansione di attività ricettive e, di conseguenza, la pressione sui servizi gestiti dalle municipalità, estendendo i benefici legati a tale fenomeno ai quartieri limitrofi. In questo modo, la distribuzione del carico turistico diventa risorsa diffusa e non potenziale fattore di espulsione sociale.

La manovra trova particolari motivi di urgenza al fine di rispondere alle norme introdotte dalla L. n. 105/2024 (cd. "Salva Casa") che ha modificato l'articolo 23-ter del DPR 380/2001, in materia di cambio di destinazione d'uso, ammettendo sempre la possibilità, per le singole unità immobiliari, di effettuare un cambio di destinazione d'uso sia interno alla stessa categoria funzionale (cambio d'uso orizzontale) che tra categorie funzionali diverse (cambio d'uso verticale).

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 l'offerta abitativa, si ravvisa l'urgenza di introdurre limitazioni ai mutamenti di destinazione d'uso, sia orizzontali che verticali, altrimenti indiscriminatamente consentiti dal decreto Salva Casa.

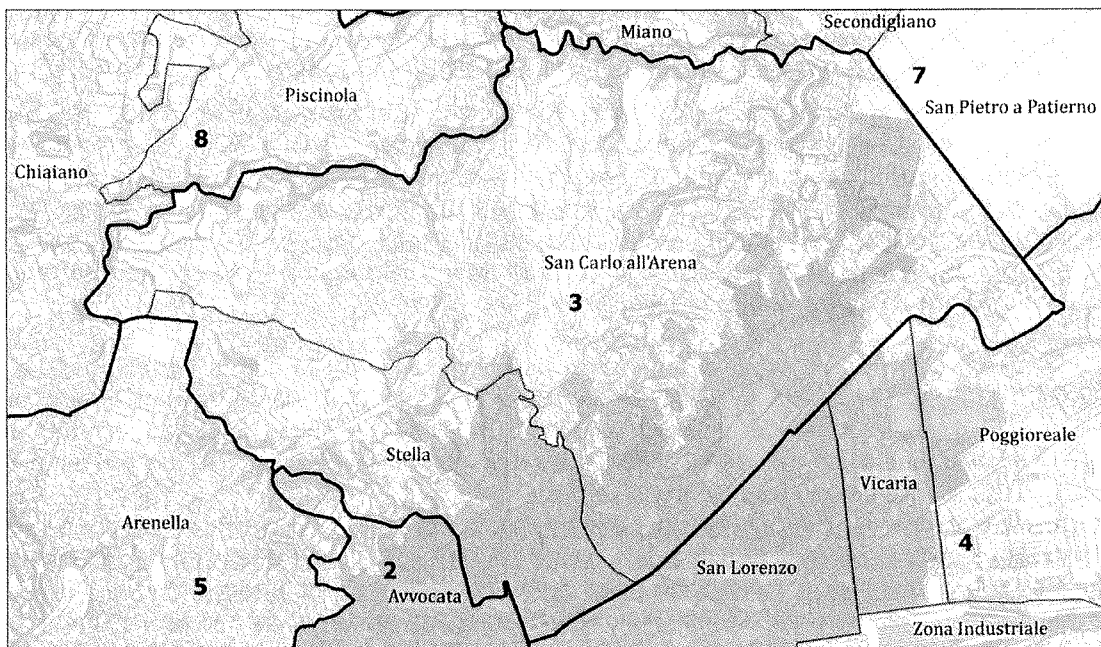
Per operare tale adeguamento normativo, la manovra urbanistica propone alcune modifiche alle norme di attuazione vigenti (artt. 21 e 63) e l'integrazione degli elaborati costitutivi della Variante generale al Prg con la tavola "7a centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria", che individua un'area del centro storico da assoggettare a regolamentazione per l'utilizzo del patrimonio edilizio residenziale a scopo turistico con l'introduzione, in sede di prima applicazione, di una soglia di residenzialità minima fissata al 70% del patrimonio abitativo esistente. Più precisamente il dispositivo di regolamentazione individua delle soglie di compatibilità fissando, in percentuale, la superficie minima necessaria da destinare alla residenza di tipo ordinario, oltre la quale non è possibile introdurre attività di tipo turistico in ambito residenziale.

La regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso verticali e orizzontali delle attività turistiche diventa, pertanto, diventa una misura necessaria a garantire che la funzione ricettiva non si traduca in un processo di squilibrio sociale e di peggioramento della qualità della vita per i residenti, ma viceversa in una distribuzione omogenea degli usi nel tessuto 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).

Infine, è utile sottolineare che la regolamentazione agisce in chiave preventiva, introducendo una soglia minima da riservare alla residenzialità stanziale, laddove già prevista dal piano regolatore, ma non determina alcun nuovo carico insediativo, né nuove possibilità edificatorie, né modifica le destinazioni compatibili nelle tipologie del centro storico, assumendo, quindi, un carattere del tutto normativo e di precisazione, in materia di destinazioni d'uso, di quanto già attualmente previsto dal piano.

Inoltre, il meccanismo di regolamentazione ipotizzato, nell'intento di non essere né repressivo né penalizzante, è stato concepito come naturalmente flessibile, 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.

Per quanto riguarda specificatamente il territorio interessato dalla presente Municipalità, si precisa che la Variante riguarda la sola parte di territorio di propria competenza rientrante nell'area di regolamentazione, come meglio rappresentata nell'immagine seguente.



base CTR □ Municipalità ■ Area di regolamentazione

L'area interessata dal dispositivo di regolamentazione coinvolge una parte del territorio di competenza municipale, compresa tra via Foria/via Don Bosco (a sud) e il Bosco di Capodimonte. Essa interessa calata Capodichino fino all'ex ospedale psichiatrico Leonardo Bianchi, via Arenaccia, via Nicolini, fino ai Ponti Rossi, via Carlo De Marco, Palazzo Fuga e l'insediamento a nord dello stesso intorno piazza Gian Battista Vico, l'Orto Botanico e le aree a nord ovest di questo intorno alla facoltà di Veterinaria, la zona dei Vergini fino all'Osservatorio astronomico e la Sanità fino al tondo di Capodimonte e alla Salita dello Scudillo.

La parte di territorio municipale esclusa dalla regolamentazione coincide con l'area ricadente al di fuori del perimetro dell'area di studio corrispondente all'intersezione tra la zona A del Prg vigente e la Buffer Zone del Sito Unesco.

L'analisi dei dati sulle strutture turistiche presenti sul territorio, pur avendo mostrato valori di pressione percentualmente bassi in termini di incidenza degli annunci sulle famiglie residenti, dal punto di vista dei valori assoluti (numero di annunci su Airbnb) appare significativo.

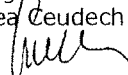
L'inserimento di questa porzione di territorio, ricadente nei quartieri della Municipalità in indirizzo, all'interno dell'area di regolamentazione è da ricondursi, infatti, ai seguenti aspetti:

- la dinamica evolutiva degli annunci su Airbnb ha mostrato un incremento di circa il 1000% di annunci nell'intervallo 2016-2025 per entrambi i quartieri;
- lo "stress" registrato sul patrimonio abitativo esistente, con riferimento alla capacità dello stesso di "accomodare" gli attuali residenti - calcolato rapportando la superficie necessaria per gli abitanti, ai sensi del DM 1444/68 e la superficie complessiva dello stock edilizio esistente - ha mostrato valori percentuali superiori al 70%.

Tanto premesso, si invita codesta Municipalità a prendere atto di quanto rappresentato e ad esprimere il parere consultivo di competenza ai sensi dell'art. 32 del *Regolamento delle Municipalità* approvato con DCC n. 68 del 21 settembre 2005.

Si resta in attesa di un cortese riscontro.

Il Dirigente
arch. Andrea Ceudech





III MUNICIPALITA'
Stella San Carlo all'Arena
Il Presidente della Commissione

PG/2026/636422

del **09/06/2026**

**Al Presidente della Municipalità
Fabio Greco**

**Al Direttore della Municipalità 3
D.ssa Paola Cerotto**

Oggetto: Parere I Commissione Sulla Variante urbanistica art. 23ter DPR.380/2001 ss.mm.ii

In riferimento alla discussione circa la proposta di deliberazione in oggetto esplicitata la Commissione I, riunitasi in data 09/06/2026, esprime parere favorevole a maggioranza dei presenti, con n. 3 voti contrari.

Il Presidente della III Commissione

Valeria Vespa

