



COMUNE DI NAPOLI

(Deliberazione di Giunta comunale di proposta al Consiglio comunale)

SG: 0334 del 23/07/2026

RG: 0434 del 22/07/2026

AREA: Area Urbanistica

SERVIZIO: Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

ASSESSORATO: Vicesindaco

Proposta di deliberazione n° 15 del 16/07/2026

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 374

OGGETTO: Proposta al Consiglio: Approvazione, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento regionale della Campania 6/10/2025, n. 3 "Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della legge regionale 22/12/2004, n. 16", della 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.

Il giorno 04/09/2026, nella casa comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale,

☐ in presenza

☐ in videoconferenza

☒ in modalità mista

Si dà atto che sono presenti i seguenti N° 10 Amministratori in carica:

SINDACO:

GAETANO MANFREDI

P A

☒ ☐

ASSESSORI(*):

P A

LAURA LIETO

☒ ☐

(Vicesindaco)

PIER PAOLO BARETTA

☐ ☒

ANTONIO DE IESU

☒ ☐

TERESA ARMATO

☒ ☐

EDOARDO COSENZA

☒ ☐

VINCENZO SANTAGADA

☒ ☐

MAURA STRIANO

P A

☒ ☐

CARLO PUCA

☐ ☒

EMANUELA FERRANTE

☒ ☐

CHIARA MARCIANI

☒ ☐

VALERIO DI PIETRO

☒ ☐

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

Assume la Presidenza: GAETANO MANFREDI

Assiste il Segretario Generale: MONICA CINQUE

Servizio Supporto giuridico agli
organi, assistenza alla Giunta e affari
istituzionali

Il Funzionario titolare di incarico di

Elevata Qualificazione

DIEGO GIANNINO

-firmato digitalmente-

IL PRESIDENTE

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

Premesso che:

con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 19/06/2024 è stata approvata la Deliberazione di Giunta Comunale n. 93 del 21/03/2024 di proposta al Consiglio avente ad oggetto la Approvazione del Documento *“Per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva”*, contenente gli indirizzi per la redazione del Piano Urbanistico Comunale e la modifica della vigente disciplina urbanistica mediante specifiche varianti urbanistiche;

il suddetto Documento prefigura una manovra urbanistica *“come un processo a diverse velocità, anticipato da una variante normativa al PRG”* finalizzata a *“tutelare – come obiettivo di politica urbanistica – la permanenza di usi abitativi di tipo stanziale/urbano (...) mantenendo un giusto equilibrio tra l’offerta di residenzialità urbana e quella di breve permanenza”*;

con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 292 del 26/06/2025 è avvenuta la “Approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell’offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d’uso orizzontali nella categoria funzionale “residenziale” di cui all’art. 23ter del Dpr 380/2001 smi, ai sensi dell’art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011”;

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

la Deliberazione di Giunta Comunale n. 292 del 26/06/2025 completa degli allegati è stata pubblicata sul sito istituzionale del comune all'indirizzo www.comune.napoli.it/urbana dal 01/07/2025 con la seguente indicazione: *“Per informazioni o chiarimenti è possibile contattare gli uffici alla seguente mail pianificazione.urbanistica@comune.napoli.it”*;

inoltre, la suddetta Deliberazione è stata pubblicata, completa degli allegati, all’Albo pretorio dell’Ente in data 01/07/2025 e fino al 31/07/2025;

tale pubblicazione è stata predisposta nel rispetto del Regolamento regionale n. 5/2011 art.7 - *partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti*;

in particolare, il comma 1 dell’art. 7 precisa: *“L’amministrazione procedente garantisce la formazione e la pubblicità nei processi di pianificazione attraverso il coinvolgimento di tutti i soggetti pubblici e privati nel procedimento dei piani o di loro varianti, in attuazione delle disposizioni della legge n. 241/90 e dell’articolo 5 della legge regionale 16/2004”* e il successivo comma 2: *“prima dell’adozione del piano sono previste consultazioni, al fine della condivisione del preliminare di piano”*;

infatti, in merito all’art. 7 comma 1 il Manuale operativo del Regolamento regionale n. 5/2011 della Regione Campania - area generale di Coordinamento-Governo del Territorio indica che *“Il coinvolgimento di tutti i soggetti pubblici e privati è fondamentale nel procedimento di formazione e approvazione dei piani e delle loro varianti. Tale coinvolgimento avviene utilizzando forme idonee di pubblicità.*

La pubblicità, al fine di garantire la massima trasparenza nel processo di piano, deve essere chiara, semplice, sintetica idonea ed efficace. Gli Enti responsabili del piano devono utilizzare forme di comunicazione accessibili dalla maggior parte dei soggetti da coinvolgere e poco dispendiose per la Pubblica Amministrazione. (...).”;

durante il periodo di pubblicazione del *Documento Strategico* sul sito istituzionale del Comune non sono pervenute richieste di informazioni o chiarimenti;

al fine di promuovere la partecipazione al procedimento di adozione della variante urbanistica si sono svolte in data 24/09/2025 e 16/10/2025, presso il Real Albergo dei Poveri, due sedute della Commissione Urbanistica del Consiglio Comunale;

sul BURC n. 71 del 08/10/2025 è stato pubblicato il Regolamento regionale della Campania 6 ottobre 2025, n. 3 “Regolamento di attuazione dell’articolo 43-bis della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16”;

all’art. 23 del citato Regolamento è previsto che *“Dalla data di entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il regolamento regionale 4 agosto 2011, n. 5 (Regolamento di attuazione per il governo del territorio)”*;

il nuovo Regolamento regionale della Campania 6 ottobre 2025, n. 3 non modifica il procedimento di adozione delle varianti alla pianificazione vigente in quanto:

- ai sensi dell’art. 6 (Procedimento di formazione e pubblicazione dei piani territoriali, urbanistici e di settore), comma 1, *“Prima dell’adozione del Piano l’amministrazione procedente accerta la conformità alle leggi e regolamenti cogenti e agli eventuali strumenti urbanistici e territoriali sovra ordinati di livello superiore”*;

- ai sensi dell’art. 6, comma 4 *“L’amministrazione procedente pubblica il piano nel bollettino ufficiale della Regione Campania (BURC), sul proprio sito istituzionale e all’albo pretorio nel caso di enti locali, depositandolo, altresì, presso l’ufficio competente”* e, comma 5, *“L’amministrazione procedente avvia, dalla pubblicazione del piano di cui al comma 4 la fase istituzionale delle osservazioni ai sensi dell’articolo 12, da espletarsi entro sessanta giorni. A partire da detto termine, entro centoventi giorni, a pena di decadenza valuta e recepisce le osservazioni eventualmente ricevute”*;

- ai sensi dell’art. 9 (Procedimento di variante dei piani territoriali, urbanistici e di settore), comma 2 *“Il Procedimento di variante dei piani territoriali, urbanistici e di settore è quello previsto dall’articolo 6 con i rispettivi termini ridotti della metà”*;

- ai sensi dell’art. 9, comma 3 *“Per i Comuni che siano sprovvisti di PUC, le varianti allo strumento urbanistico vigente, comprese quelle avviate mediante accordo di programma, sono consentite esclusivamente per la realizzazione di opere pubbliche, di interesse pubblico o programmi di interesse pubblico”*;

- ai sensi dell’art. 12 (Partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti) *“1. L’amministrazione procedente garantisce la partecipazione pubblica come principio strutturale e continuativo nei processi di pianificazione e programmazione territoriale, coinvolgendo tutti i soggetti pubblici e privati nel procedimento dei piani o di loro varianti, in attuazione delle disposizioni della legge 241/90 e dell’articolo 5 della legge regionale 16/2004. A tali fini, l’amministrazione rende disponibili gli atti adottati e le relative sintesi, rappresentative dei piani o delle varianti in elaborazione. 2. Il processo partecipativo si attua, dopo l’approvazione del Preliminare di Piano da parte della Giunta Comunale, attraverso una fase di consultazione pubblica che si articola in assemblee cittadine, forum online e incontri con gruppi di interesse, con raccolta strutturata di contributi, (...)”*;

- ai sensi dell’art. 12 comma 5 *“Entro sessanta giorni dalla pubblicazione del piano adottato o della variante è consentito a soggetti pubblici e privati, anche costituiti in associazioni e comitati, proporre osservazioni contenenti richieste di modifiche ed integrazioni alla proposta di piano o variante”*;

- ai sensi dell’art. 12 comma 7 *“Per favorire un accesso più ampio e inclusivo al processo decisionale, l’amministrazione adotta strumenti digitali interattivi, quali portali web dedicati, mappature partecipative online, piattaforme di discussione, che consentano ai cittadini di consultare i documenti di piano. I contributi raccolti ai sensi del presente articolo costituiscono atti pertinenti al procedimento di formazione del piano”*.

pertanto, il procedimento di variante urbanistica avviato è coerente con il procedimento delineato dal Regolamento n. 3/2025 e risultano soddisfatte le modalità di partecipazione previste dal nuovo Regolamento;

con Deliberazione di Giunta Comunale n. 637 del 19/12/2025 è stata adottata, ai sensi degli artt. 6 e 9 del Regolamento della Regione Campania n. 3 del 06/10/2025, la variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23ter del Dpr 380/2001 smi.

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

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

nei termini previsti sono state presentate n. 19 osservazioni delle quali il Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa ha effettuato un puntuale esame tecnico, tenendo conto dei motivi esposti dagli osservanti, riportando ciascuna osservazione in una scheda che ne fornisce i dati identificativi, la sintesi delle richieste formulate, le motivazioni a sostegno della proposta di controdeduzioni;

con la Delibera di Giunta n. 193 del 30/04/2026 sono state approvate le "Controdeduzioni alle osservazioni alla variante urbanistica adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 637 del 19/12/2025, finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23ter del Dpr 380/2001 smi., ai sensi degli artt. 6 e 9 del Regolamento della Regione Campania n. 3 del 06/10/2025".

per effetto dell'accoglimento dell'osservazione n. 3 e del parziale accoglimento delle osservazioni nn. 13, 16, 17, 18 si è ritenuto necessario riformulare la proposta di modifica dell'art. 21 delle norme di attuazione della Variante generale al Prg e pertanto la variante urbanistica prevede la modifica, indicata in carattere corsivo, degli artt. 3 e 21 e l'aggiunta dei commi 7 e 8 all'art. 63 delle norme della Variante generale come di seguito specificato:

Art. 3 (elaborati costitutivi)

1. La presente variante è costituita dai seguenti elaborati:

Relazione Relazione geologica

Norme di attuazione

Elaborati grafici:

tav.1 inquadramento territoriale dell'area esteso ai comuni contermini scala 1:10.000

tav.2 uso del suolo in atto ai fini agricoli e forestali scala 1:4.000

tav.3 stato degli insediamenti esistenti scala 1:10.000 tav.4 Prg vigente scala 1:4.000 tav.5 zonizzazione scala 1:18.000

tav.6 zonizzazione scala 1:4.000

tav.7 centro storico, classificazione tipologica (sviluppi di zonizzazione) scala 1:2000

tav. 7a centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria scala 1: 18.000

tav.8 specificazioni (attrezzature e servizi, ambiti) scala 1:4.000

tav.9 sistema di trasporto su ferro scala 1:18.000

tav.10 sistema della viabilità primaria scala 1:18.000

tav.11 zonizzazione del territorio in prospettiva sismica scala 1:4.000

tav.12 vincoli geomorfologici scala 1:10.000

tav.13 vincoli paesaggistici ex L.1497/1939 e 431/1985 scala 1:10.000 tav.14 vincoli e aree di interesse archeologico scala 1:10.000

Art. 21 (Destinazione d'uso)

1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono definite secondo le seguenti categorie e sottocategorie

omogenee, inclusive delle attrezzature di tipo privato:

a) abitazioni di tipo residenziale

a.1) abitazioni ordinarie, di tipo stanziale, a lungo termine o a carattere transitorio non rientranti nella sottocategoria a2 che segue; attività artigianali e commerciali fino alla media distribuzione per beni di prima necessità ai sensi della LR 7/2020; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, eccetera;

a.2) abitazioni e complessi di abitazioni assimilabili a strutture ricettive extra-alberghiere quali Bed&Breakfast ai sensi della Lr 5/2001, e Affittacamere, Case e appartamenti per vacanze, Locazioni brevi che conservino i requisiti di legge previsti per le residenze e che non siano gestite in forma imprenditoriale ai sensi della LR 17/2001 e della LR 16/2019;

a.3) abitazioni specialistiche e collettive quali Convitti, Conventi, Collegi, studentati se la struttura non presenta caratteristiche gestionali, funzionali o tipologiche proprie dell'attività alberghiera di cui all'art. 5 comma 6 del Regolamento 3/2025 di attuazione della LR 16/2004, strutture di cohousing, strutture residenziali per anziani, eccetera;

b) abitazioni agricole; attività agricole e di produzione e commercio dei prodotti agricoli all'origine e relative funzioni di servizio; attività ricettive di tipo agriturismo e relative funzioni di servizio;

c) attività per la produzione di servizi

c.1) attività per la produzione di servizi (a esempio direzionali, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio;

c.2) attività ricettive alberghiere ed extralberghiere quali Affittacamere, Case e appartamenti per vacanze, Locazioni brevi che non presentino i requisiti di legge previsti per le residenze ovvero che siano gestite in forma imprenditoriale ai sensi della LR 17/2001 e della LR 16/2019, Ostelli per la gioventù, Case religiose di ospitalità e Case per ferie di cui alla LR 17/2001, studentati se la struttura presenta caratteristiche tipiche di una gestione alberghiera (servizi analoghi a quelli offerti da hotel o residence) di cui all'art. 5 comma 6 del Regolamento 3/2025 di attuazione della LR 16/2004;

d) attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio.

2. Il mutamento di destinazione d'uso *tra categorie funzionali, di cui all'art. 23-ter commi 1-ter, 1-quater e 1-quinques del DPR 380/2001, e all'interno della stessa categoria funzionale, di cui all'art. 23-ter commi 1-bis e 1-quinques del DPR 380/2001*, è consentito sempre che la nuova destinazione sia possibile in conformità alla normativa delle singole zone, alla disciplina di cui alla parte II delle presenti norme e nei limiti di superficie fissati dalle norme vigenti; esso è soggetto alle corrispondenti procedure legislative legittimanti. *Nella zona A le specifiche condizioni di cui all'art. 23-ter sono da intendersi quelle già indicate agli artt. 27, 28 e 30 di cui alla parte I delle presenti norme e nella classificazione tipologica di cui alla parte II.*

Art. 63 (Disciplina per l'attuazione degli interventi), aggiunta dei seguenti commi 7 e 8:

8. Nella tav. 7a è delimitata l'area di regolamentazione all'interno della quale il mutamento di destinazione d'uso da sottocategoria a.1) a sottocategoria a.2) di cui all'articolo 21 delle presenti norme, da conseguire mediante idoneo titolo abilitativo, è soggetto a limitazioni in funzione della soglia minima di residenzialità ordinaria. La soglia minima di residenzialità ordinaria è applicata all'intera unità edilizia, rientrante nell'area di regolamentazione, come individuata con foglio e particella dal Nuovo Catasto Edilizio Urbano, ed individua un valore percentuale minimo di superficie catastale delle unità immobiliari rientranti nella sottocategoria urbanistica a.1 rispetto a quella complessiva delle sottocategorie urbanistiche a.1 e a.2 da applicare all'intera unità edilizia come definita. In sede di prima applicazione la soglia di residenzialità minima è pari al 70%. Il meccanismo di verifica e le modalità applicative sono definite nel dettaglio con separato provvedimento di Giunta comunale.

9. L'estensione dell'area di regolamentazione di cui alla tavola 7a e il valore della soglia minima di residenzialità ordinaria da tutelare vengono fissati periodicamente, sulla base di opportuni studi predisposti d'ufficio, con apposita delibera del Consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica.

Considerato che:

ai sensi dell'art. 6, comma 6 del Regolamento n. 3/2025 *“L'amministrazione procedente trasmette il piano, integrato con le osservazioni e il rapporto ambientale, alle amministrazioni competenti per l'acquisizione dei pareri, dei nulla osta, delle autorizzazioni e di ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio. A tal fine, l'amministrazione procedente può indire la conferenza di servizi semplificata con le procedure di cui all'articolo 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 cui partecipano unicamente le amministrazioni competenti. Si considera acquisito, in ogni caso, l'assenso delle amministrazioni, che non si sono espresse nel termine di conclusione della conferenza di servizi, di quelle assenti o che hanno espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni non pertinenti. In caso di dissenso o non completo assenso, le amministrazioni intervenute non possono limitarsi ad una mera espressione di contrarietà al piano, ma devono indicare puntualmente le misure e le prescrizioni necessarie per superare gli elementi di contrasto. Nell'ambito della conferenza di servizi per i piani di area vasta e per i piani urbanistici di livello comunale, la Regione, le Province e la Città metropolitana, ciascuna per la propria competenza, al fine di coordinare l'attività pianificatoria, nel rispetto dei criteri procedurali di cui ai periodi che precedono dichiarano formalmente la coerenza alle strategie, agli obiettivi e alle macro azioni a scala sovracomunale individuate nei loro relativi piani”*;

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

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

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

al fine di acquisire i pareri obbligatori il Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa ha provveduto a trasmettere il piano integrato con le osservazioni accolte ai seguenti uffici:

- ASL Napoli 1, Ufficio Igiene e Sanità Pubblica, nota PG/2026/535337 del 11/05/2026;
- Giunta Regionale della Campania, Direzione Generale Protezione Civile e Uffici territoriali del Genio Civile, Genio Civile di Napoli, nota PG/2026/535346 del 11/05/2026;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, nota PG/2026/541507 del 12/05/2026 e successiva integrazione PG/2026/563582 del 19/05/2026;

l'ASL Napoli 1, Ufficio Igiene e Sanità Pubblica, con nota prot. 0241411/u del 08/07/2026 acquisita in pari data al protocollo dell'Ente con PG/2026/739845, ha comunicato che *“non ravvisandosi, sotto il profilo igienico-sanitario, differenze significative tra le tipologie abitative richiamate nella richiesta di parere, la valutazione in ordine all'introduzione della soglia di residenzialità e delle sottocategorie d'uso costituisce scelta discrezionale rimessa alla competenza dell'Amministrazione comunale”*;

il Genio Civile di Napoli, con nota prot. 0449567/2026 del 15/05/2026 acquisita con PG/2026/558753 del 18/05/2026, richiedeva integrazioni. Con successiva nota PG/2026/733780 del 07/07/2026 il Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa trasmetteva le integrazioni richieste e con nota prot. 0612966/2026 del 09/07/2026 acquisita in pari data con PG/2026/744760, il Genio Civile di Napoli trasmetteva il proprio parere esprimendo *“ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 15 c. 2 della L.R. n. 9/1983, parere favorevole in merito alla compatibilità tra la previsione urbanistica contenuta nella Proposta di Variante del Comune di Napoli e le condizioni geomorfologiche del territorio interessato, per le finalità di prevenzione dal rischio sismico con le raccomandazioni riportate nello studio geologico-sismico presentato. Il presente parere non esclude l'obbligo dell'osservanza, oltre che della legge 02/02/1974, n. 64, delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche di cui al D.M. Infrastrutture del 17/01/2018, e delle altre disposizioni della L.R. n. 9/1983”*;

l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, con nota prot. 26132/2026 del 06/07/2026

acquisita con PG/2026/0731327 del 07/07/2026, ha trasmesso il proprio parere favorevole con le seguenti raccomandazioni:

“- nelle aree perimetrate a rischio elevato (R3) e molto elevato (R4) l’attivazione degli usi ricettivi e collettivi introdotti dalla variante è ammessa sul patrimonio edilizio esistente, senza incremento del carico insediativo ovvero senza incremento di rischio, in coerenza con le disposizioni delle NA del PSAI per tali classi di rischio;

- ove un immobile ricada in più classi di rischio, si applica la disciplina più gravosa;

- nelle aree R3 e R4 la presenza delle attività ricettive e collettive è subordinata all’approvazione del piano comunale di emergenza (art. 27, comma 1 delle NA del PSAI), con specifica valutazione degli elementi esposti in relazione anche agli usi temporanei e alla popolazione presente non residente; alle medesime aree deve essere attribuito il corrispondente livello di criticità nei Piani di Emergenza Comunale (artt. 8, comma 4, e 16, comma 4 delle NA del PSAI);

- in fase di attuazione della Variante urbanistica i progetti degli interventi consentiti ricadenti nelle aree perimetrate a rischio devono essere supportati, ove ricorrano i presupposti, dallo studio di compatibilità idraulica (art. 33, Allegato A) e/o idrogeologica (art. 36, Allegato B); nelle porzioni del Centro storico potenzialmente interessate da cavità sotterranee si applica, altresì, l’art. 17 (indagini idrogeologiche e geotecniche a corredo degli interventi);

- assicurare il rispetto del risparmio idrico, applicando un uso razionale di dispositivi capaci di ridurre il consumo di acqua potabile e privilegiare il recupero di acque piovane”;

Considerato inoltre che:

con nota PG/2026/744851 del 09/07/2026 il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa ha richiesto alla Città Metropolitana di Napoli, Area Pianificazione strategica, Direzione Pianificazione territoriale, il *“parere di coerenza alle strategie, agli obiettivi e alle macro-azioni a scala sovracomunale individuate da codesto Ente al fine di procedere alla definitiva approvazione della variante alla vigente disciplina urbanistica in argomento”*;

che con nota prot. U.0136988 del 16/07/2026, acquisita in pari data con PG/2026/775301, la Città Metropolitana di Napoli ha trasmesso la Disposizione Dirigenziale n. 6470 del 15/07/2026 e la Relazione istruttoria prot. n. 135077 del 15/07/2026 nella quale si rileva che *“in relazione alla proposta di “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”, presentata dal Comune di Napoli con nota RU n. 132534 del 09/07/2026 si possa dichiarare la coerenza alle strategie territoriali sovracomunali, ai sensi del comma 6 dell’art. 6 del Regolamento Regionale per il Governo del Territorio n. 3/2025”*.

Considerato altresì che:

ai sensi dell’art. 32 – *funzioni consultive* del Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 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”*;

ai sensi del comma 3 dello stesso articolo *“I pareri sono espressi dai Consigli entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta, salvi i casi in cui sia stato fissato dal richiedente, per motivi di particolare urgenza, un minor tempo comunque non inferiore a cinque giorni. I pareri resi sono succintamente inseriti nel testo del provvedimento comunale. Decorsi 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”*;

pertanto, il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa ha provveduto a richiedere i pareri consultivi alle Municipalità interessate dalla variante urbanistica con le seguenti note:

- Municipalità 1 nota PG/2026/582233 del 22/05/2026;

- Municipalità 2 nota PG/2026/582261 del 22/05/2026;
- Municipalità 3 nota PG/2026/ 582283 del 22/05/2026;
- Municipalità 4 nota PG/2026/582335 del 22/05/2026;

risultano pervenuti i seguenti pareri delle Municipalità:

- nota PG/2026/744871 del 09/07/2026 con cui la Municipalità 1 ha trasmesso il parere favorevole espresso con la deliberazione del Consiglio di Municipalità 1 n. 16 del 02/07/2026;
- nota PG/2026/680673 del 22/06/2026 con cui la Municipalità 2 ha trasmesso il parere favorevole espresso con la deliberazione del Consiglio di Municipalità 12 n. 8 del 18/06/2026;
- nota PG/2025/642624 del 11/06/2026 con cui la Municipalità 3 ha trasmesso il parere favorevole espresso con la deliberazione del Consiglio di Municipalità 3 n. 22 del 10/06/2026;

non risulta pervenuto il parere della Municipalità 4 e pertanto si dà atto del “*decorso infruttuoso del termine prestabilito*”.

Considerato inoltre che:

ai sensi dell'art. 6 comma 11 del Regolamento regionale n. 3/2025 “*Il piano adottato, corredato sia della decisione motivata di conclusione della conferenza, comprensiva dei pareri obbligatori, sia del parere di cui al comma 7 dell'articolo 2, nonché delle osservazioni di cui al comma 5, è trasmesso al competente organo consiliare che, entro sessanta giorni dal ricevimento degli atti a pena di decadenza del piano adottato, lo approva o lo restituisce alla Giunta per la relativa rielaborazione*”;

lo stesso art. 6 del suddetto Regolamento prevede ai commi 12 e 13 che: “*12. Il piano approvato è pubblicato nel BURC e sul sito web istituzionale dell'amministrazione procedente. 13. Il piano è efficace dal giorno successivo alla sua pubblicazione nel BURC*”.

Attestato che:

☒ *il presente documento non contiene dati personali;*

ovvero

☐ *il presente documento contiene dati personali trattati in conformità alle condizioni di liceità di cui all'art. 6 del Regolamento UE 2016/679 e opportunamente nascosti e oscurati.*

ovvero

☐ *il presente documento contiene dati personali trattati in conformità alle condizioni di liceità di cui all'art. 6 del Regolamento UE 2016/679 e pubblicati nel rispetto delle relative norme di legge.*

Si attesta, altresì, ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/90 e degli articoli 6, 7 e 14 del D.P.R. 62/2013, che non sussistono situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse.

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente:

1. Allegato 1 delibera 637 del 19-12-2025 - adozione della variante-signed.pdf (n.13 pagine);
2. Allegato 2 allegati alla delibera 637 del 19-12-2025-signed.pdf (n.154 pagine);
3. Allegato 3 deliberazione 193 del 30-04-2026-controdeduzioni-variante-signed.pdf (n.25 pagine);
4. Allegato 4 DGC n. 193 del 30.04.2026_OMISS-signed.pdf (n.25 pagine);
5. Allegato 5 delibera 193-2026 - allegato 1-signed.pdf (n.1 pagina);
6. Allegato 6 delibera 193-2026 - allegato 2-signed.pdf (n.6 pagine);

7. Allegato 7 delibera 193-2026 - allegato 3-signed.pdf (n.2 pagine);
8. Allegato 8 All.3 DGC 193 del 30.04.2026_OMISS-signed.pdf (n.2 pagine);
9. Allegato 9 delibera 193-2026 - allegato 4-signed.pdf (n.163 pagine);
10. Allegato 10 All.4 DGC 193 del 30.04.2026_OMISS-signed.pdf (n.163 pagine);
11. Allegato 11 delibera 193-2026 - allegato 5-signed.pdf (n.55 pagine);
12. Allegato 12 All.5 DGC 193 del 30.04.2026_OMISS-signed.pdf (n.55 pagine);
13. Allegato 13 delibera 193-2026 - allegato 6-signed.pdf (n.2 pagine);
14. Allegato 14 All.6 DGC 193 del 30.04.2026_OMISS-signed.pdf (n.2 pagine);
15. Allegato 15 delibera 193-2026 - allegato 7-signed.pdf (n.4 pagine);
16. Allegato 16 nota PG-2026-535337 e parere ASL PG-2026-739845-signed.pdf (n.6 pagine);
17. Allegato 17 nota PG-2026-541507 - PG-2026-563582 - parere PG-2026-731327 ADB-signed.pdf (n.9 pagine);
18. Allegato 18 nota PG-2026-535346 e richiesta integrazioni PG-2026-558753 Genio Civile-signed.pdf (n.6 pagine);
19. Allegato 19 nota PG-733780 trasmissione integrazioni al Genio Civile-signed.pdf (n.221 pagine);
20. Allegato 20 nota PG-2026-744760 parere Genio Civile-signed.pdf (n.3 pagine);
21. Allegato 21 nota PG-2026-744851 richiesta e PG-2026-775301 dichiarazione di coerenza Citta Metropolitana-signed.pdf (n.18 pagine);
22. Allegato 22 PG-2026-582233 PG-2026-582261 PG-2026-582283 PG-2026-582335 richieste pareri municipalita-signed.pdf (n.16 pagine);
23. Allegato 23 PG-2026-744871 parere Municipalita 1-signed.pdf (n.7 pagine);
24. Allegato 24 PG-2026-680673 parere Municipalita 2-signed.pdf (n.13 pagine);
25. Allegato 25 PG-2026-642624 parere Municipalita 3-signed.pdf (n.12 pagine);

Totale pagine allegati: 983

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dalla Dirigenza sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, gli stessi qui di seguito sottoscrivono

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e
Attuativa
ANDREA CEUDECH
-firmato digitalmente-

Con voti unanimi

DELIBERA

Proporre al Consiglio Comunale:

1. Approvare, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento regionale della Campania n. 3 del 6/10/2025 "Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della legge regionale 22/12/2004, n. 16", la 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, con le prescrizioni riportate nei pareri obbligatori allegati al presente atto.
2. Incaricare il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa della pubblicazione di cui all'art. 6 comma 12 del Regolamento regionale n. 3/2025.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e
Attuativa

Presa Visione: IL RESPONSABILE DELLA
MACROAREA
Area Urbanistica
ANDREA CEUDECH

ANDREA CEUDECH
-firmato digitalmente-

-firmato digitalmente-

Il Vicesindaco
LAURA LIETO
-firmato digitalmente-



Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 15 DEL 16/07/2026 , AVENTE AD OGGETTO:

Proposta al Consiglio: Approvazione, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento regionale della Campania 6/10/2025, n. 3 "Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della legge regionale 22/12/2004, n. 16", della 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.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta:

FAVOREVOLE

Addì, 20/07/2026

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e
Attuativa
ANDREA CEUDECH
-firmato digitalmente-



Area Ragioneria

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. **15 DEL 16/07/2026**, AVENTE AD OGGETTO:

Proposta al Consiglio: Approvazione, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento regionale della Campania 6/10/2025, n. 3 "Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della legge regionale 22/12/2004, n. 16", della 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.

pervenuta all'Area Ragioneria in data 22/07/2026 e protocollata con il n RG/2026/0434

Il Ragioniere Generale esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità contabile:

PARERE NON DOVUTO

La proposta non comporta, allo stato, riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria e/o sul Patrimonio dell'Ente.

Ci si riserva di esprimere il parere di regolarità contabile sui provvedimenti che saranno eventualmente disposti dal dirigente proponente all'atto dell'approvazione della variante urbanistica.

Addì, 23/07/2026

IL RAGIONIERE GENERALE

CLAUDIA GARGIULO

-firmato digitalmente-



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. **15 DEL 16/07/2026**, AVENTE AD OGGETTO:

Proposta al Consiglio: Approvazione, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento regionale della Campania 6/10/2025, n. 3 "Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della legge regionale 22/12/2004, n. 16", della 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.

pervenuta alla Segreteria Generale in data 23/07/2026 e registrata con il SG 0334

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in esame si intende proporre al Consiglio comunale di approvare la variante urbanistica adottata con deliberazione di G.C. n. 637/2025, 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".

☐ ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Nella parte narrativa la dirigenza inquadra il presente provvedimento nell'ambito dell'azione amministrativa avviata dall'Amministrazione con l'approvazione del Documento "*Per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva*", contenente gli indirizzi per la redazione del Piano Urbanistico Comunale e la modifica della vigente disciplina urbanistica mediante specifiche varianti (deliberazione di C.C. n. 93/2024).

L'azione è proseguita con l'approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante alla 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 (deliberazione di G.C. n. 292/2025) e, infine, con l'adozione della conseguenziale variante urbanistica (deliberazione di G.C. n. 637/2025).

La Giunta ha, infine, approvato, con deliberazione n. 193/2026 le controdeduzioni alle osservazioni pervenute in ordine a tale variante e per effetto dell'accoglimento, totale o parziale, di alcune di esse è stata riformulata la proposta di modifica dell'art. 21 delle norme di attuazione della Variante generale al Piano Regolatore Generale.

☐ 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: "*Parere non dovuto. La proposta non comporta, allo stato, riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria e/o sul Patrimonio dell'Ente. Ci si riserva di esprimere il parere di regolarità contabile sui provvedimenti che saranno eventualmente disposti dal dirigente proponente all'atto dell'approvazione della variante urbanistica.*"

☐ QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il provvedimento si richiama, in particolare, agli artt. 6, 9 e 12 del Regolamento regionale n. 3/2025, attuativo della L. R. 16/2004 (Norme sul governo del territorio).

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi Informatici del Comune di Napoli.

Ai sensi dell'art. 9 del Regolamento regionale n. 3/2025, “[...] 2. Il Procedimento di variante dei piani territoriali, urbanistici e di settore è quello previsto dall'articolo 6 con i rispettivi termini ridotti della metà. 3. Per i Comuni che siano sprovvisti di PUC, le varianti allo strumento urbanistico vigente, comprese quelle avviate mediante accordo di programma, sono consentite esclusivamente per la realizzazione di opere pubbliche, di interesse pubblico o programmi di interesse pubblico.”

Si richiama, quindi, l'art. 6, comma 11, del Regolamento regionale n. 3/2025, in cui si prevede che “Il piano adottato, corredato sia della decisione motivata di conclusione della conferenza, comprensiva dei pareri obbligatori, sia del parere di cui al comma 7 dell'articolo 2, nonché delle osservazioni di cui al comma 5, è trasmesso al competente organo consiliare che, entro sessanta giorni dal ricevimento degli atti a pena di decadenza del piano adottato, lo approva o lo restituisce alla Giunta per la relativa rielaborazione.”

□ CONSIDERAZIONI FINALI

Per gli aspetti prettamente tecnici che caratterizzano la proposta, assumono particolare rilievo l'istruttoria e le valutazioni svolte dalla dirigenza proponente che trovano estrinsecazione nel parere di regolarità tecnica.

L'approvazione della varaiante determinerà la modifica delle seguenti disposizioni delle Norme tecniche di attuazione della Variante generale al Prg:

- art. 3, al fine di integrare gli elaborati costitutivi della Variante generale al Prg con la *tav. 7a centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria*;
- art. 21, al fine di introdurre alcune sottocategorie di destinazioni d'uso (abitazioni ordinarie, abitazioni e complessi di abitazioni assimilabili a strutture ricettive extra-alberghiere, abitazioni specialistiche e collettive, attività ricettive alberghiere ed extralberghiere);
- art. 63, al fine di prevedere che all'interno dell'area di regolamentazione delimitata nella *tav. 7a* il mutamento di destinazione d'uso da sottocategoria abitazioni ordinarie a abitazioni e complessi di abitazioni assimilabili a strutture ricettive extra-alberghiere è soggetto a limitazioni in funzione della soglia minima di residenzialità ordinaria, che viene fissata, in sede di prima applicazione, come pari al 70%. E' demandata al Consiglio comunale la definizione periodica dell'estensione dell'area di regolamentazione ed il valore della soglia minima di residenzialità ordinaria da tutelare.

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.

Addì, 24/07/2026

IL VICESEGREARIO
GENERALE
MARIA APREA
-firmato digitalmente-

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, assistenza alla Giunta e Affari istituzionali
Il funzionario: Simona Lombardi
Il dirigente: Maria Aprea

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, è conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi Informatici del Comune di Napoli.

LA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. **15** DEL **16/07/2026**, AVENTE AD OGGETTO:
Proposta al Consiglio: Approvazione, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento regionale della Campania 6/10/2025, n. 3 "Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della legge regionale 22/12/2004, n. 16", della 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.
Assume il numero progressivo annuale **374**

la proposta di deliberazione è corredata:

☒ degli allegati, come descritti in premessa per un totale di n 983 pagine;

☒ del parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, per un totale di n. 1 pagine;

☒ del parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, per un totale di n. 1 pagine;

☒ delle osservazioni del Segretario Generale previste dall'art. 13 comma 1 del Regolamento del sistema dei controlli interni, per un totale di n. 2 pagine;

☒ Approvata con voti UNANIMI

ovvero

☐ Approvata con ... voti favorevoli,contrari eastenuti

La Deliberazione di Giunta comunale n 374 è composta da pagine 9.
Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Sindaco GAETANO MANFREDI
-firmato digitalmente

IL SEGRETARIO GENERALE
MONICA CINQUE
-firmato digitalmente-



ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 si attesta che la presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio on line in data 07/09/2026 e per i quindici giorni successivi.

La stessa è comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari ai sensi art. 125 del D. Lgs. 267/2000, nonché ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

Addì, 07/09/2026

Servizio Supporto giuridico agli organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico di
Elevata Qualificazione
DIEGO GIANNINO
-firmato digitalmente-