COMUNE DI NAPOLI

Deliberazione n. 129 del 15 settembre 2026

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: *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.*

L'anno duemilaventisei, il giorno 15 del mese di settembre, presso l'Aula Consiliare della Città Metropolitana di Napoli, sita in piazza Santa Maria la Nova n. 43, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta **PUBBLICA** di **SECONDA** convocazione.

A ciascun Consigliere è stato notificato l'avviso di convocazione pubblicato all'Albo Pretorio del Comune. Alla votazione risultano presenti o assenti i Consiglieri come di seguito riportato:

MANFREDI Gaetano	**SINDACO**	**Assente**		
1) AMATO Vincenza	**PRESIDENTE**	**P**	**21) LANGE CONSIGLIO Salvatore**	**P**
2) ACAMPORA Gennaro		**P**	**22) LONGOBARDI Giorgio**	**Assente**
3) ANDREOZZI Rosario		**P**	**23) MAISTO Anna Maria**	**P**
4) BASSOLINO Antonio		**Assente**	**24) MARESCA Catello**	**Assente**
5) BORRELLI Rosaria		**P**	**25) MIGLIACCIO Carlo**	**P**
6) BORRIELLO Ciro		**P**	**26) MINOPOLI Roberto**	**P**
7) BRESCIA Domenico		**Assente**	**27) MUSTO Luigi**	**P**
8) CARBONE Luigi		**P**	**28) NUGNES Tommaso**	**P**
9) CECERE Claudio		**P**	**29) PAIPAIS Gennaro Demetrio**	**P**
10) CILENTI Massimo		**Assente**	**30) PALMIERI Domenico**	**Assente**
11) CLEMENTE Alessandra		**P**	**31) PALUMBO Rosario**	**Assente**
12) COLELLA Sergio		**Assente**	**32) PEPE Massimo**	**P**
13) D'ANGELO Bianca Maria		**P**	**33) RISPOLI Gennaro**	**P**
14) D'ANGELO Sergio		**P**	**34) SAGGESE Fiorella**	**Assente**
15) ESPOSITO Aniello		**Assente**	**35) SANNINO Pasquale**	**P**
16) ESPOSITO Gennaro		**P**	**36) SAVARESE d'Atri Walter**	**Assente**
17) ESPOSITO Pasquale		**P**	**37) SAVASTANO Iris**	**Assente**
18) FLOCCO Salvatore		**P**	**38) SIMEONE Gaetano**	**Assente**
19) FUCITO Fulvio		**Assente**	**39) SORRENTINO Flavia**	**P**
20) GUANGI Salvatore		**Assente**	**40) VITELLI Mariagrazia**	**P**

Partecipano il Segretario Generale Monica Cinque e il Vice Segretario Generale Aggiunto Tiziana Di Bonito.

La Presidente Amato introduce la Deliberazione di Giunta Comunale n. 374 del 04/09/2026, di proposta al Consiglio, avente ad oggetto: *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 provvedimento è stato trasmesso alla Commissione Urbanistica la quale, con verbale n. 499 del'11/09/2026, ha rinviato l'espressione del parere in sede di Consiglio. Il provvedimento è stato iscritto all'ordine dei lavori della seduta, come richiesto dal Sindaco, con nota PG/2026/942851 del 10/09/2026, ai sensi dell'art. 40, comma 2, dello Statuto del Comune di Napoli.

Risulta presente il dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, Andrea Ceudech, per le attività di supporto tecnico.

La Presidente Amato cede la parola all'Assessora Laura Lieto per la relazione introduttiva.

L'Assessora Laura Lieto relaziona.

La Presidente Amato dichiara aperta la discussione e cede la parola al Presidente della Commissione Urbanistica, Consigliere Pepe, che ha chiesto di intervenire.

Il Consigliere Pepe interviene.

La Consigliera Savastano interviene.

Il Consigliere Lange Consiglio interviene.

Il Consigliere Esposito Gennaro interviene.

Il Consigliere Carbone interviene.

Il Consigliere Andreozzi interviene.

La Consigliera Sorrentino interviene.

Il Consigliere Rispoli interviene.

Il Consigliere Borriello interviene.

La Presidente Amato, constatata l'assenza di ulteriori richieste di intervento, dichiara chiusa la discussione e porta a conoscenza dell'Aula che sono pervenuti al banco della Presidenza: n. 2 proposte di mozione, a firma dei Consiglieri D'Angelo Sergio e Sorrentino; n. 1 proposta di mozione, a prima firma del Presidente della Commissione Urbanistica, Consigliere Pepe, e sottoscritta anche da altri Consiglieri comunali; n. 1 proposta di ordine del giorno, a firma del Consigliere Cecere; n. 1 proposta di emendamento, a firma delle Consigliere D'Angelo Bianca Maria e Borrelli; e n. 2 proposte di emendamento, a firma del Consigliere Andreozzi.

La Presidente Amato introduce la **proposta di mozione contrassegnata con il n. 1**, a firma dei Consiglieri D'Angelo Sergio e Sorrentino, alla quale cede la parola per l'illustrazione.

La Consigliera Sorrentino illustra.

Il Consigliere Acampora interviene e propone una modifica.

La Presidente Amato riassume la proposta di modifica formulata.

La Consigliera Sorrentino accetta la modifica proposta.

La Presidente Amato, constatata l'assenza di ulteriori richieste di intervento, cede la parola all'Assessora Laura Lieto per il parere.

L'Assessora Laura Lieto esprime parere favorevole.

La Presidente Amato, constatata l'assenza di richieste di intervento per dichiarazione di voto, pone in votazione, per alzata di mano, la **proposta di mozione contrassegnata con il n. 1**, a firma dei Consiglieri D'Angelo Sergio e Sorrentino, così come modificata e, assistita dagli scrutatori –

Massimo Pepe, Luigi Musto e Rosaria Borrelli – con la **presenza in Aula di n. 24 Consiglieri** (la Presidente Amato ed i Consiglieri: Acampora, Andreozzi, Borrelli, Borriello, Carbone, Cecere, Clemente, D'Angelo Bianca Maria, D'Angelo Sergio, Esposito Gennaro, Esposito Pasquale, Flocco, Lange Consiglio, Maisto, Minopoli, Musto, Nugnes, Paipais, Pepe, Rispoli, Sannino, Sorrentino e Vitelli) dichiara che il Consiglio l'ha approvata all'unanimità dei presenti (allegato n. 1).

La Presidente Amato introduce la **proposta di mozione contrassegnata con il n. 2**, a firma dei Consiglieri D'Angelo Sergio e Sorrentino, alla quale cede la parola per l'illustrazione.

La Consigliera Sorrentino illustra.

Il Consigliere Andreozzi interviene.

La Presidente Amato, constatata l'assenza di ulteriori richieste di intervento, cede la parola all'Assessora Laura Lieto per il parere.

L'Assessora Laura Lieto esprime parere non favorevole.

La Presidente Amato, constatata l'assenza di richieste di intervento per dichiarazione di voto, pone in votazione, per alzata di mano, la **proposta di mozione contrassegnata con il n. 2**, a firma dei Consiglieri D'Angelo Sergio e Sorrentino e, assistita dagli scrutatori – Massimo Pepe, Luigi Musto e Rosaria Borrelli – con la **presenza in Aula di n. 25 Consiglieri (risulta entrato il Consigliere Migliaccio)** dichiara che il Consiglio l'ha respinta a maggioranza dei presenti, con il voto contrario proprio e dei Consiglieri Acampora, Andreozzi, Borrelli, Borriello, Cecere, Clemente, D'Angelo Bianca Maria, Esposito Gennaro, Esposito Pasquale, Flocco, Lange Consiglio, Maisto, Migliaccio, Minopoli, Musto, Nugnes, Paipais, Pepe, Rispoli, Sannino e Vitelli, ed il voto favorevole dei Consiglieri Carbone, D'Angelo Sergio e Sorrentino.

La Presidente Amato introduce la **proposta di mozione contrassegnata con il n. 3**, a prima firma del Presidente della Commissione Urbanistica, Consigliere Pepe, e sottoscritto anche da altri Consiglieri Comunali. Cede la parola al Consigliere Pepe per l'illustrazione.

Il Consigliere Pepe illustra.

La Presidente Amato, constatata l'assenza di richieste di intervento, cede la parola all'Assessora Laura Lieto per il parere.

L'Assessora Laura Lieto esprime parere favorevole.

La Presidente Amato, constatata l'assenza di richieste di intervento per dichiarazione di voto, pone in votazione, per alzata di mano, la **proposta di mozione contrassegnata con il n. 3**, a prima firma del Presidente della Commissione Urbanistica, Consigliere Pepe, e sottoscritto anche da altri Consiglieri Comunali e, assistita dagli scrutatori – Massimo Pepe, Luigi Musto e Rosaria Borrelli – con la **presenza in Aula di n. 25 Consiglieri** (la Presidente Amato ed i Consiglieri: Acampora, Andreozzi, Borrelli, Borriello, Carbone, Cecere, Clemente, D'Angelo Bianca Maria, D'Angelo Sergio, Esposito Gennaro, Esposito Pasquale, Flocco, Lange Consiglio, Maisto, Migliaccio, Minopoli, Musto, Nugnes, Paipais, Pepe, Rispoli, Sannino, Sorrentino e Vitelli) dichiara che il Consiglio l'ha approvata all'unanimità dei presenti (allegato n. 2).

La Presidente Amato introduce la **proposta di ordine del giorno**, a firma del Consigliere Cecere, avente ad oggetto: "*Atto di indirizzo in merito alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 374 del 04/09/2026 – Inserimento delle strutture extra alberghiere nelle aree agricole cittadine in coordinamento con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 337*". Cede la parola al proponente per l'illustrazione.

Il Consigliere Cecere illustra.

La Presidente Amato, constatata l'assenza di richieste di intervento, cede la parola all'Assessora Laura Lieto per il parere.

L'Assessora Laura Lieto esprime parere favorevole.

La Presidente Amato, constatata l'assenza di richieste di intervento per dichiarazione di voto, pone in votazione, per alzata di mano, la **proposta di ordine del giorno**, a firma del Consigliere Cecere e, assistita dagli scrutatori – Massimo Pepe, Luigi Musto e Rosaria Borrelli – con la **presenza in Aula di n. 25 Consiglieri,** dichiara che il Consiglio l'ha approvata a maggioranza dei presenti, con il voto favorevole proprio e dei Consiglieri Acampora, Andreozzi, Borriello, Carbone, Cecere, Clemente, D'Angelo Sergio, Esposito Gennaro, Esposito Pasquale, Flocco, Lange Consiglio, Maisto, Migliaccio, Minopoli, Musto, Nugnes, Pepe, Rispoli, Sannino, Sorrentino e Vitelli, e l'astensione dei Consiglieri Borrelli, D'Angelo Bianca Maria e Paipais (allegato n. 3).

La Presidente Amato introduce la **proposta di emendamento contrassegnata con il n. 1**, a firma delle Consigliere Borrelli e D'Angelo Bianca Maria, alla quale cede la parola per l'illustrazione.

La Consigliera D'Angelo Bianca Maria illustra.

La Presidente Amato, constatata l'assenza di richieste di intervento, cede la parola all'Assessora Laura Lieto per il parere.

L'Assessora Laura Lieto interviene ed esprime parere non favorevole.

La Presidente Amato, constatata l'assenza di richieste di intervento per dichiarazione di voto, pone in votazione, per alzata di mano, la **proposta di emendamento contrassegnata con il n. 1**, a firma delle Consigliere Borrelli e D'Angelo Bianca Maria e, assistita dagli scrutatori – Massimo Pepe, Luigi Musto e Rosaria Borrelli – con la **presenza in Aula di n. 25 Consiglieri,** dichiara che il Consiglio l'ha respinta a maggioranza dei presenti, con il voto contrario proprio e dei Consiglieri Acampora, Andreozzi, Borriello, Cecere, Clemente, Esposito Gennaro, Esposito Pasquale, Flocco, Lange Consiglio, Maisto, Migliaccio, Minopoli, Musto, Nugnes, Pepe, Rispoli, Sannino e Vitelli, il voto favorevole dei Consiglieri Borrelli, D'Angelo Bianca Maria e Paipais, e l'astensione dei Consiglieri Carbone, D'Angelo Sergio e Sorrentino.

La Presidente Amato introduce le n. 2 proposte di emendamento a firma del Consigliere Andreozzi.

Il Consigliere Andreozzi comunica il ritiro delle due proposte di emendamento a propria firma.

La Presidente Amato prende atto di quanto dichiarato dal Consigliere Andreozzi e lo comunica all'Aula.

La Presidente Amato, dichiara terminato l'esame dei documenti presentati, e cede la parola al Consigliere Acampora che ha chiesto di intervenire per dichiarazione di voto sul provvedimento.

Il Consigliere Acampora interviene.

La Presidente Amato, constatata l'assenza di ulteriori richieste di intervento per dichiarazione di voto, pone in votazione, per alzata di mano, la Deliberazione di Giunta Comunale n. 374 del 04/09/2026, di proposta al Consiglio e, assistita dagli scrutatori – Massimo Pepe, Luigi Musto e Rosaria Borrelli - con la **presenza in Aula di n. 25 Consiglieri**, i cui nominativi sono riportati sul frontespizio del presente atto, proclama il seguente esito:

Presenti e votanti: n. 25

Voti Favorevoli: n. 19 (la Presidente Amato ed i Consiglieri: Acampora, Andreozzi, Borriello, Cecere, Clemente, Esposito Gennaro, Esposito Pasquale, Flocco, Lange Consiglio, Maisto, Migliaccio, Minopoli, Musto, Nugnes, Pepe, Rispoli, Sannino e Vitelli)

Voti contrari: n. 3 (Consiglieri Borrelli, D'Angelo Bianca Maria e Paipais)

Astenuti: n. 3 (Consiglieri Carbone, D'Angelo Sergio e Sorrentino)
in base all'esito dell'intervenuta votazione, a maggioranza dei presenti, il Consiglio

DELIBERA

l'approvazione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 374 del 04/09/2026, di proposta al Consiglio, avente ad oggetto: *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,* con n. 2 mozioni e n. 1 ordine del giorno preliminarmente e separatamente approvati.

Si allega, quale parte integrante del presente provvedimento:

- n. 2 mozioni, composte da complessive n. 4 pagine (allegati n. 1 e n. 2);
- n. 1 ordine del giorno, composto da n. 1 pagina (allegato n. 3);
- Deliberazione di Giunta Comunale 374 del 04/09/2026, di proposta al Consiglio, composta da n. 17 pagine, nonché da allegati, costituenti parte integrante del provvedimento, composti da n. 983 pagine, così come pubblicata all'Albo Pretorio (allegato n. 4).

Si dà atto che il contenuto della relazione assessorile e della discussione è riportato nel processo verbale della seduta, redatto ai sensi dell'art. 49, secondo comma, del Regolamento interno del Consiglio Comunale. Il processo verbale, repertoriato e conservato presso l'archivio informatico dell'Ente, è pubblicato sul sito istituzionale nella sezione "Sedute consiliari", alla pagina della relativa seduta consiliare.

Si dà atto, inoltre, che tutta la documentazione afferente al presente provvedimento è conservata agli atti d'ufficio.

La Responsabile dell'Area
Lucia Di Micco

Il Vice Segretario Generale Aggiunto
Tiziana Di Bonito

Il Segretario Generale
Monica Cinque

La Presidente del Consiglio Comunale
Vincenza Amato

Deliberazione di C. C. n. 129 del 15/09/2026 composta da n. 6 pagine progressivamente numerate, nonché da allegati, costituenti parte integrante, di complessive pagine n. 1.005.

Si attesta:
che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 7/10/2026 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni (comma 1, art. 124 del D.lgs. 267/2000).

Il Responsabile M Pacepaviero

Il presente provvedimento, immediatamente eseguibile, ai sensi del comma 4, art. 134, del D.lgs. 267/2000, è stato comunicato con nota PG/2026/

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITÀ

Constatato che sono decorsi i dieci giorni dalla pubblicazione si dà atto che la presente deliberazione è divenuta da oggi esecutiva, ai sensi del comma 3, art. 134 del D.lgs. 267/2000.

Addì 17.10.2026

La Responsabile dell'Area
Lucia Di Micco
Lucia Di Micco

Il presente provvedimento viene assegnato ai servizi competenti per le procedure attuative:

AREA URBANISTICA	
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URB.	
GENERALE E ATTUATIVA	
PE: VICE SINDACO	

Addì 17.10.2026

La Responsabile dell'Area
Lucia Di Micco
Lucia Di Micco

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 comunale n. _____ del _____

divenuta esecutiva in data _____;

Gli allegati, costituenti parte integrante, composti da n. _____ pagine progressivamente numerate:

sono rilasciati in copia conforme unitamente alla presente;
sono visionabili in originale presso l'archivio in cui sono depositati.

Il Funzionario Responsabile

_____

All. n. 1/4

COMUNE DI NAPOLI

Consiglio Comunale

Oggetto: mozione n. 1 di accompagnamento alla proposta al Consiglio di 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.

PREMESSO CHE

- il Consiglio comunale è chiamato ad approvare la variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria nel centro storico, attraverso la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso nell'ambito della categoria funzionale residenziale;

- la variante persegue l'obiettivo di preservare un equilibrio tra la funzione abitativa stabile della città e gli usi connessi alla ricettività e alla permanenza temporanea, introducendo specifiche

sottocategorie di destinazione d'uso e una soglia minima di residenzialità ordinaria nell'area individuata dalla nuova disciplina;

- l'efficacia della nuova disciplina non può tuttavia essere affidata esclusivamente alla previsione di vincoli urbanistici, ma richiede un'adeguata capacità dell'Amministrazione di verificarne il rispetto e, più in generale, di contrastare i fenomeni di abusivismo e irregolarità nel settore ricettivo;

CONSIDERATO CHE

- la crescita dell'offerta ricettiva e delle locazioni brevi registrata negli ultimi anni rende necessario rafforzare la capacità di controllo dell'Amministrazione comunale, assicurando agli uffici e alla Polizia Locale risorse e strumenti adeguati alla dimensione del fenomeno;

- la presenza di attività abusive o non censite riduce ulteriormente il patrimonio residenziale privato disponibile per la funzione abitativa, determina una condizione di concorrenza sleale nei confronti degli operatori che rispettano gli obblighi previsti dalla normativa, sottrae tali attività al controllo pubblico e rischia di ridurre l'efficacia delle politiche adottate dall'Amministrazione per governare le trasformazioni in corso;

- l'approvazione della variante rappresenta pertanto un passaggio che deve essere accompagnato da una più efficace azione amministrativa di vigilanza, affinché alla regolazione urbanistica corrisponda una concreta capacità di presidio del territorio;

IL CONSIGLIO COMUNALE IMPEGNA IL SINDACO E LA GIUNTA

1. a rafforzare le attività di controllo nel settore ricettivo, anche attraverso un adeguato potenziamento del personale della Polizia Locale impiegato nelle funzioni di polizia amministrativa e destinato alle attività di vigilanza e controllo, assicurando un presidio stabile ed efficace del territorio;

2. a individuare quale priorità dell'attività di controllo il contrasto all'abusivismo e alle attività ricettive non censite, attraverso una più efficace attività di individuazione delle strutture che operano al di fuori dei procedimenti amministrativi e degli obblighi previsti dalla normativa, ferma restando l'ordinaria attività di verifica nei confronti di tutti gli operatori;

Il Consigliere Comunale
Sergio D'Angelo
Firma autografa sostituita a mezzo stampa,
ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.Lgs. 39/93

Il Consigliere Comunale
Flavia Sorrentino
Firma autografa sostituita a mezzo stampa,
ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.Lgs. 39/93

All. N. 2/4

COMUNE DI NAPOLI

Consiglio Comunale

Al Presidente del Consiglio

dott.ssa Vincenza AMATO

Oggetto: MOZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO alla deliberazione di Giunta Comunale di proposta al Consiglio n. 374 del 04/09/2026 avente ad oggetto *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. 23-ter del Dpr 380/2001 smi.*

Premesso che

L'integrazione al punto 9 dell'art. 63 della Variante Urbanistica già prevede una periodica attività del Consiglio di revisione della soglia di residenzialità e dell'estensione dell'area interessata dalla regolamentazione

Considerato che

La presente Variante urbanistica è finalizzata principalmente alla salvaguardia dell'offerta abitativa residenziale nel centro storico di Napoli

Visto che

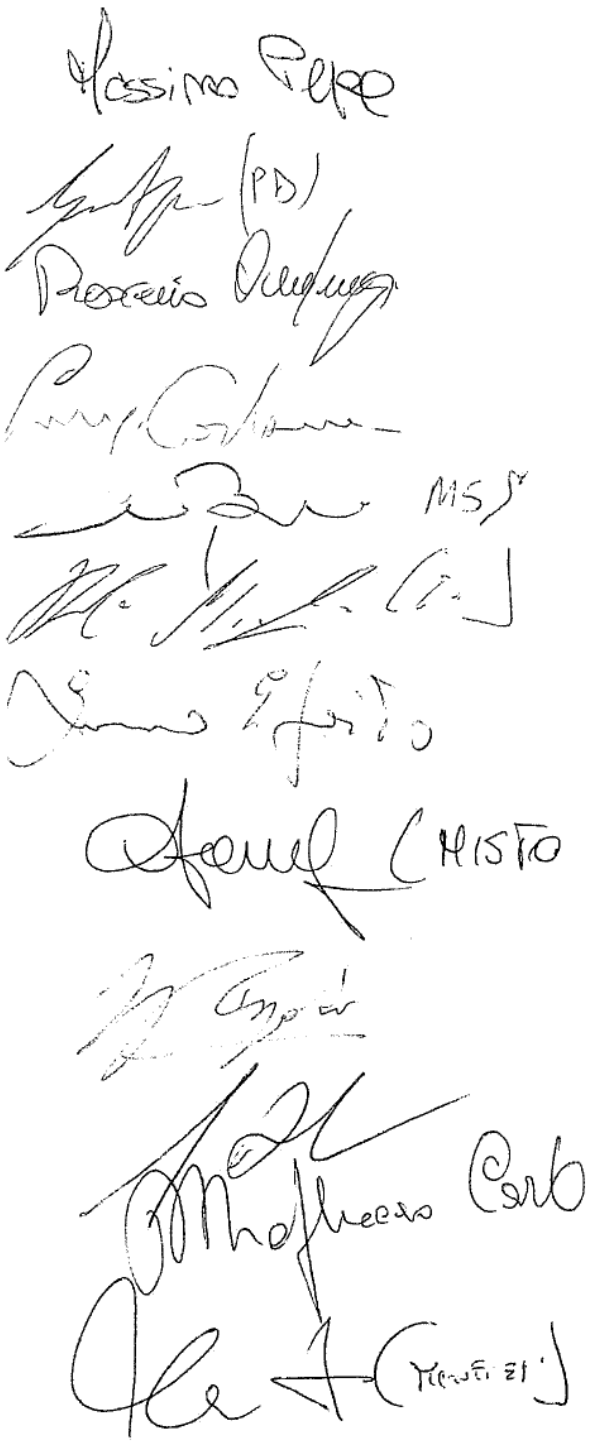
I dati raccolti nella relazione allegata a questa stessa Variante Urbanistica e alla relazione allegata al Preliminare del Piano Comunale per la Qualità dell'Abitare (PiCQuA) Delibera di Giunta Comunale n.26 del 05/02/2026, descrivono una condizione di sofferenza abitativa nell'area di regolamentazione considerata

Impegna il Sindaco e la Giunta

A promuovere incontri di partecipazione in sede di Commissione urbanistica con le associazioni e i soggetti portatori di interesse già auditi nell'iter della Variante urbanistica al fine di condividere un monitoraggio periodico del raggiungimento degli obiettivi preposti, con l'impegno di relazionare al Consiglio Comunale sui dati raccolti entro quattro mesi dalla pubblicazione della Variante approvata per valutare come previsto dal comma 9 dell'art. 63

"l'estensione dell'area di regolamentazione" e "il valore della soglia minima di residenzialità".

I consiglieri Comunali:



AU. N 314

COMUNE DI NAPOLI

ORDINE DEL GIORNO

Oggetto: Atto di indirizzo in merito alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 374 del 04/09/2026 – Inserimento delle strutture extra alberghiere nelle aree agricole cittadine in coordinamento con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 337.

Premesso che:

- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 337 promuove con forza la valorizzazione delle aree rurali cittadine, delle filiere agroalimentari locali e dei Distretti del Cibo, quali strumenti cardine di sviluppo territoriale sostenibile, economico e identitario;
- la proposta di Deliberazione di Giunta Comunale n. 374 persegue l'obiettivo di riequilibrare la distribuzione dei flussi turistici sul territorio comunale, introducendo limitazioni nelle zone a maggiore presenza ricettiva, favorendo la localizzazione di attività ricettive extralberghiere al di fuori di esse;

Considerato che:

- il territorio agro-urbano di Napoli possiede una rilevante configurazione in distretti rurali e aree a forte vocazione agricola all'interno dei quali, il quartiere di Chiaiano rappresenta uno dei fulcri principali, caratterizzato da aziende agricole, casali storici, produzioni agroalimentari di qualità superiore e ampie zone verdi di immenso valore paesaggistico e ambientale;
- lo sviluppo di forme di ospitalità diffusa e di ricettività extralberghiera (comprese le tipologie legate all'ospitalità rurale) all'interno di questi distretti rurali non incrementa il fenomeno dell'iperturismo urbano ma, anzi, concorre positivamente alla diversificazione dell'offerta turistica cittadina, orientandola verso un modello enogastronomico, ambientale e sostenibile;
- l'Amministrazione intende rilanciare attraverso i Distretti del Cibo e i programmi di valorizzazione agricola, le aree rurali.

Ritenuto opportuno:

- coordinare e integrare gli indirizzi strategici della Deliberazione n. 374 con le linee di sviluppo rurale delineate nella Deliberazione n. 337, assicurando una visione d'insieme che valorizzi l'agricoltura urbana, l'agriturismo e la ricettività sostenibile come un unicum integrato;
- inserire l'ecosistema di Chiaiano in una strategia macroterritoriale che includa l'intero sistema dei distretti rurali del Comune di Napoli, salvaguardando tali specificità;

IMPEGNA IL SINDACO E LA GIUNTA COMUNALE

1. A prevedere, in sede di attuazione o di successiva integrazione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 374 del 04/09/2026 che, l' insediamento di strutture ricettive extralberghiere siano previste e favorite a tutte le zone del territorio comunale a prevalente vocazione agricola e rurale, individuate dagli strumenti urbanistici vigenti e ricadenti nel contesto più ampio dei distretti rurali e dei Distretti del Cibo promossi dall'Amministrazione.

2. A promuovere attivamente, all'interno dei citati distretti rurali e agroalimentari, la realizzazione e l'insediamento di strutture ricettive extralberghiere (comprese quelle riconducibili alla sottocategoria rurale o ad attività connesse alla terra) purché, le stesse, siano strettamente finalizzate e collegate alla promozione del turismo rurale, enogastronomico, naturalistico e sostenibile, garantendo in ogni caso il pieno rispetto della normativa urbanistica, paesaggistica, ambientale e di settore vigente.

Il Consigliere
Claudio Cecere

Via Verdi, 35 – 80133 Napoli tel.0817958818 e
mail: claudio.cecere@comune.napoli.it
consiglierecomunale.cecere.claudio@pec.comune.napoli.it

All n. 4

COMUNE DI NAPOLI

(Deliberazione di Giunta comunale di proposta al Consiglio comunale)

AREA: Area Urbanistica

SERVIZIO: Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

ASSESSORATO: Vicesindaco

SG: 0334 del 23/07/2026
RG: 0434 del 22/07/2026

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:	**P**	**A**			
GAETANO MANFREDI	☑	☐			
ASSESSORI(*):	**P**	**A**		**P**	**A**
LAURA LIETO *(Vicesindaco)*	☑	☐	MAURA STRIANO	☑	☐
PIER PAOLO BARETTA	☐	☑	CARLO PUCA	☐	☑
ANTONIO DE IESU	☑	☐	EMANUELA FERRANTE	☑	☐
TERESA ARMATO	☑	☐	CHIARA MARCIANI	☑	☐
EDOARDO COSENZA	☑	☐	VALERIO DI PIETRO	☑	☐
VINCENZO SANTAGADA	☑	☐			

(*) 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-

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.

IL PRESIDENTE

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

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 GIUNTA su proposta del Vicesindaco LAURA LIETO con Delega Urbanistica

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 agrituristico 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-quinquies 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'Appenino 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'Appenino 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-

COMUNE DI NAPOLI

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-

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.

COMUNE DI NAPOLI

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 diregente proponente all'atto dell'approvazione della variante urbanistica.

Addì, 23/07/2026

IL RAGIONIERE GENERALE
CLAUDIA GARGIULO
-firmato digitalmente-

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.

COMUNE DI NAPOLI

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 diregente 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 VICESEGRETARIO
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 e ....astenuti

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-

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.

COMUNE DI NAPOLI

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, nonchè 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-

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.

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. [redacted] pec del 23/02/2026, acquisita con PG/2026/246997 del 24/02/2026.
2. [redacted] pec del 24/02/2026, acquisita con PG/2026/252741 del 25/02/2026.
3. [redacted] pec del 24/02/2026, acquisita con PG/2026/252785 del 25/02/2026.
4. [redacted] pec del 27/02/2026, acquisita con PG/2026/266783 del 27/02/2026.
5. [redacted] pec del 02/03/2026, acquisita con PG/2026/275311 del 02/03/2026.
6. [redacted], pec del 03/03/2026, acquisita con PG/2026/280579 del 03/03/2026.
7. [redacted] pec del 03/03/2026, acquisita con PG/2026/280984 del 04/03/2026.
8. [redacted] pec del 03/03/2026, acquisita con PG/2026/280989 del 04/03/2026.
9. [redacted] pec del 03/03/2026, acquisita con PG/2026/280993 del 04/03/2026.
10. [redacted], pec del 03/03/2026, acquisita con PG/2026/280995 del 04/03/2026.
11. [redacted] pec 03/03/2026, acquisita con PG/2026/281001 del 04/03/2026.
12. [redacted] pec del 03/03/2026, acquisita con PG/2026/281007 del 04/03/2026.
13. [redacted] pec del 04/03/2026, acquisita con PG/2026/284139 del 04/03/2026.
14. [redacted] pec del 04/03/2026, acquisita con PG/2026/284519 del 04/03/2026.
15. [redacted], pec del 04/03/2026, acquisita con PG/2026/285544 del 04/03/2026.
16. [redacted], due pec del 04/03/2026, acquisite con PG/2026/285792 del 04/03/2026.
17. [redacted] pec del 04/03/2026, acquisita con PG/2026/285831 del 04/03/2026.
18. [redacted] pec del 04/03/2026, acquisita con PG/2026/285840 del 04/03/2026.
19. [redacted], 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 accoglibilità, anche parziale, o non accoglibilità.

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.

PG/2026/246997 del 24/02/2026

Da: [redacted]
Inviato: lunedì 23 febbraio 2026 20:00
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Osservazioni alla variante urbanistica - offerta abitativa
Allegati: Osservazioni [redacted] Variante urbanistica Comune Napoli (1).pdf

Gentilissimi,

in relazione all'oggetto, si **allega un documento** emerso da discussioni del [redacted]
Napoli.

Cordiali **saluti**

Il direttore
[redacted]

[redacted]

OSSERVAZIONI 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 smi.
Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

All'art. 21 della variante generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R.C. n. 323 dell'11/06/2024, aggiungere il seguente comma:
"3. E' consentito in deroga ai limiti stabiliti ai commi precedenti il mutamento di destinazione d'uso negli edifici sottoposti a vincolo ex D.Lgs. 42/2004 art.10"

All'art. 63 aggiungere il seguente comma:
"10. Le destinazioni d'uso di cui alle lettere a.2), a.3) e c.2) sono sempre consentite negli edifici sottoposti a vincolo ex D.Lgs. 42/2004 art.10."

L'intera area di cui alla variante rientra all'interno della perimetrazione del Centro Storico Unesco, di cui rappresenta per molti versi la parte più significativa. Come è noto, sottoponendo alla procedura per annoverare il centro storico di Napoli nel patrimonio dell'Umanità Unesco, si è inteso salvaguardarlo, anche in relazione alle generazioni future, nei suoi valori immateriali e materiali. Le misure della variante generale, nella sua attuale stesura, agendo a favore della residenzialità, vanno nella direzione della tutela dei valori immateriali. Per quanto attiene invece ai valori materiali, essi sono particolarmente importanti nei beni monumentali vincolati ex *D.Lgs. 42/2004 art.10*. In ragione delle preminenti esigenze di tutela e di valorizzazione di questi ultimi, presenti nell'area in questione soprattutto nella forma eccezionale di ex palazzi nobiliari, si propone tale emendamento in considerazione di molti fattori: spesso le generose dimensioni degli appartamenti storici, la presenza di grandi saloni e di decorazioni, impongono che il discorso sul loro utilizzo parta dalle considerazioni che per norma si fanno sugli immobili vincolati, in termini di congruità della utilizzazione, di considerazione dei costi di manutenzione e restauro, di accessibilità al pubblico generale, ivi compresi i visitatori. Escludere a priori una parte degli usi, senza lasciare la valutazione di discrezionalità alle competenti soprintendenze, confliggerebbe con le preminenti esigenze di tutela, attribuendo all'ente territoriale parte delle competenze che invece sono dello Stato, anche ai sensi dell'art.9 della Costituzione.

IL DIRETTORE

[redacted]

IL COORDINATORE DELLA COMMISSIONE CENTRO STORICO

[redacted]

[redacted]

Serial ID: Feb-25-2026 08:29:59 opec21212.20260224172718.2804500.44.1.47@sicurezzapostale.it

PG/2026/252741 del 25/02/2026

Da: [redacted]
Inviato: martedì 24 febbraio 2026 17:27
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Osservazioni e suggerimenti sull'Avviso Variante Centro Storico (BURC n. 6 – 2.2.2026)

Alla cortese attenzione del
Comune di Napoli – Assessorato al Turismo e all'Urbanistica
e p.c. Regione Campania – Settore Turismo

Egregi Signori,

mi permetto di inviare alcune note e suggerimenti in merito all'Avviso di adozione della Variante Centro Storico di Napoli pubblicato sul BURC n. 6 del 2 febbraio 2026.

Scrivo in qualità di host e proprietario di un solo immobile locato con regime di cedolare secca, che gestisco personalmente nel pieno rispetto delle tante normative vigenti e con enormi sforzi .
Come molti altri piccoli operatori regolari, temo che le nuove disposizioni finiscano per gravare su chi già opera nella legalità, senza incidere in modo concreto sul diffuso fenomeno dell'abusivismo ricettivo.

 Esempio concreto di mancanza di controllo

A conferma di tale criticità, segnalo che a seguito di una mia segnalazione ad Airbnb relativa a più strutture con codice CIN falso o clonato, ho ricevuto la seguente risposta ufficiale:

"Airbnb è una piattaforma online e non possiede, gestisce o controlla alcun alloggio. Non può verificare i termini di contratti privati né valutare i reclami di terze parti. Il reclamo è stato inoltrato all'host, ricordandogli i propri obblighi."

Questa dichiarazione evidenzia che le piattaforme non effettuano alcuna verifica effettiva dei codici o della legittimità degli annunci.
In concreto, chiunque può pubblicare dati falsi, penalizzando gli operatori onesti e minando la credibilità del settore turistico napoletano.

 Proposta costruttiva

Ritengo che sarebbe più equo e produttivo per il Comune di Napoli concentrare gli sforzi su una collaborazione istituzionale con il Ministero del Turismo e la Regione Campania, al fine di:

Introdurre l'obbligo per tutte le OTA (Airbnb, Booking, Expedia, Vrbo, ecc.) di verificare automaticamente la validità dei codici CIN/CUSR tramite collegamento diretto ai registri ufficiali.
Prevedere la rimozione immediata degli annunci con codice falso, duplicato o non riconosciuto.
Promuovere la trasparenza e la premialità per gli host regolari,

incrementando al contempo le entrate tributarie comunali.
A sostegno di questa proposta, ho lanciato una petizione pubblica rivolta agli operatori onesti e cittadini, disponibile al seguente link:

 https://c.org/kKbQrB6hf7

L'iniziativa chiede legalità, controlli rigorosi e concorrenza leale nel settore extra-alberghiero, affinché vengano finalmente colpiti gli abusivi e valorizzati i gestori corretti.

Confido che l'Amministrazione Comunale voglia ascoltare la voce di chi contribuisce alla crescita del turismo napoletano operando con trasparenza e nel rispetto delle leggi, evitando di aggravare chi già agisce in regola.

Spedito tramite SpidMail, attiva anche tu la tua casella PEC gratuita: www.spidmail.it

PG/2026/252785 del 25/02/2026

Da: [redacted]
Inviato: martedì 24 febbraio 2026 18:05
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Osservazioni integrative sull'Avviso di adozione della Variante Centro Storico (BURC n. 6 – 2.2.2026) – Criticità per i bed & breakfast

Alla cortese attenzione del
Comune di Napoli
Assessorato all'Urbanistica e al Turismo
e p.c. Regione Campania – Settore Turismo

Egregi Signori,

con la presente intendo sottoporre alla Vostra attenzione ulteriori osservazioni in merito all'Avviso di adozione della Variante Centro Storico di Napoli (BURC n. 6 del 2 febbraio 2026), in riferimento alle ricadute negative che la nuova formulazione potrebbe determinare sul comparto dei bed & breakfast imprenditoriali della città.

Tra le diverse criticità evidenziate nella Variante, quella che maggiormente desta preoccupazione riguarda proprio la destinazione d'uso degli immobili.
Nel caso specifico dei bed & breakfast imprenditoriali, il timore concreto è che, qualora la residenza del titolare non fosse più ammessa, si verificherebbe di fatto:

l'eliminazione automatica di tutte le strutture già esistenti,
e l'impossibilità di aprirne di nuove all'interno del Comune di Napoli.
 Richiamo alla normativa regionale

La legge regionale della Campania in materia di bed & breakfast

non prevede alcun cambio di destinazione d'uso né per le attività non imprenditoriali né per quelle imprenditoriali,
e, anzi, impone la residenza o stabile domicilio del titolare per entrambe le tipologie.
Pertanto, il bed & breakfast è per definizione un'attività legata alla residenzialità del titolare, il quale vive nell'immobile e accoglie gli ospiti nella propria abitazione o porzione di essa.

 Incoerenza nella nuova Variante del Comune di Napoli

Nella proposta di Variante attuale, invece, i bed & breakfast imprenditoriali verrebbero riclassificati nella destinazione d'uso "attività per la produzione di servizi", sottocategoria C.2, la quale non consente la residenza all'interno

---

Spedito tramite SpidMail, attiva anche tu la tua casella PEC gratuita: www.spidmail.it

PG/2026/266783 del 27/02/2026

Da: [redacted]
Inviato: venerdì 27 febbraio 2026 13:44
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Oggetto: "Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico".
Allegati: [redacted] - Osservazioni variante urbanistica offerta abitativa in centro storico.pdf

Vedasi allegato.
Cordialmente,
[redacted]

PRIVACY
Le informazioni contenute in questo messaggio, e suoi allegati, sono strettamente confidenziali e ad uso esclusivo del destinatario (persona fisica o giuridica) per le finalità indicate nel messaggio stesso. Qualora abbiate ricevuto questa mail per errore siete invitati ad eliminarla ed a distruggere le varie copie o stampe, dandocene gentilmente comunicazione. Ogni utilizzo improprio è severamente vietato ai sensi della legge 196/2003.
This message, together with any attachments, is for the confidential and exclusive use of the intended addresses(s). If you receive it in error, please delete the message and its attachments from your system immediately and notify us by return e-mail. Do not disclose, copy, circulate or use any information contained in this e-mail. Any improper use will be prosecuted by law 196/2003.

[redacted]

AL COMUNE DI NAPOLI
Settore Urbanistica
urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

Oggetto: Osservazioni 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 smi.
Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004.

Il sottoscritto [redacted] nato a [redacted] e residente in [redacted], alla [redacted] avente [redacted] in qualità di [redacted] della [redacted]

PREMESSO CHE

- la Variante in oggetto persegue l'obiettivo, pienamente condivisibile, di salvaguardare e rafforzare la funzione abitativa nel Centro Storico;
- tale finalità risponde a esigenze sociali rilevanti, quali la salvaguardia della disponibilità di immobili per la residenza stabile in centro storico e la tutela dell'identità urbana;
- con la Variante in oggetto l'Amministrazione Comunale ha introdotto limitazioni ai mutamenti di destinazione d'uso nella categoria funzionale "residenziale", ai sensi dell'art. 23-ter del Decreto del Presidente della Repubblica 380/2001;

CONSIDERATO CHE

gli edifici vincolati presentano caratteristiche eccezionali sia dal punto di vista giuridico che strutturali, meritevoli di una disciplina differenziata ed altrettanto eccezionale

PROPONE

le seguenti modifiche:

01) proposta di integrazione dell'art. 21:

all'art. 21 della variante generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R.C. n. 323 dell'11/06/2024 come modificata dalla variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel Centro Storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso della categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., aggiungere il seguente comma si propone di aggiungere il seguente comma:

"3. Negli edifici sottoposti a vincolo ex D.Lgs. 42/2004 parte II, il mutamento della destinazione d'uso è sempre consentito, fatta salva la necessità di autorizzazione ex art. 21 dello stesso Decreto per le eventuali opere a farsi.";

02) proposta di integrazione dell'art 63:

si propone di aggiungere all'art. 63, dopo il comma 9, un ulteriore comma:

"10. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 8 e 9 non si applicano agli edifici sottoposti a vincolo diretto ai sensi del D.Lgs 42/2004, art. 10"

[redacted]

[redacted]

sulla base delle seguenti

MOTIVAZIONI

Pur apprezzando il proposito sociale di favorire la residenzialità nel Centro Storico e non intendendo in alcun modo indebolire l'impianto della Variante, ma bensì di contribuire a renderlo maggiormente equilibrato e coerente con il quadro normativo vigente

SI RITIENE CHE

il ristretto novero degli immobili sottoposti a vincolo diretto ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 abbia una propria preminente specificità che fa capo alla esigenza sancita dalla Costituzione nell'art. 9 che impone non solo la tutela, ma anche la valorizzazione del patrimonio culturale.

Sul punto si rappresenta quanto segue:

a) coordinamento con la tutela statale già pienamente operante

Gli immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 sono già sottoposti ad un rigoroso controllo pubblico attraverso il preventivo rilascio dell'autorizzazione della Soprintendenza.

Il sistema di tutela statale garantisce di per sé la compatibilità degli interventi con i valori storico-artistici del bene. Un ulteriore limite urbanistico generalizzato ai mutamenti di destinazione d'uso rischierebbe di:

- determinare una duplicazione del regime vincolistico;
- comprimere irragionevolmente il diritto di proprietà;
- generare fenomeni di inutilizzo o abbandono, in contrasto con la stessa finalità di tutela.

La deroga per le dimore storiche sopra proposta realizza un corretto coordinamento tra disciplina urbanistica comunale e normativa statale di tutela in quanto:

- rispetta il principio di proporzionalità del rapporto numerico tra immobili vincolati e non vincolati;
- valorizza il controllo caso per caso esercitato dall'autorità ministeriale;
- favorisce la rifunzionalizzazione compatibile del patrimonio storico, evitando fenomeni di degrado.

b) Peculiarità tipologiche e storico-architettoniche

Le notevoli dimensioni, la cubatura, le altezze interne e la distribuzione dei vani di tali dimore storiche rendono le stesse generalmente non idonee alla locazione abitativa ordinaria, se non in segmenti di mercato molto ristretti.

c) Valorizzazione e fruizione pubblica

La conversione in forme di ricettività extralberghiera consente l'apertura al pubblico di dimore storiche altrimenti non accessibili, incentivando investimenti nella riqualificazione e nella manutenzione, anche delle parti comuni negli edifici condominiali.

d) Evidenze concrete di riqualificazione

Esperienze significative di valorizzazione sono riscontrabili in dimore storiche quali:

- Palazzo Doria d'Angri
- Palazzo Diomede Carafa
- Palazzo Riario Sforza
- Palazzo Marigliano

Tali edifici risultano in parte destinati ad attività extralberghiere in forma imprenditoriale, con effetti positivi sulla loro conservazione.

[redacted]

e) Impatto occupazionale e funzione economica

Le dimore ospitali, specie se gestite in forma imprenditoriale, generano lavoro, in particolare:

- occupazione diretta (personale di accoglienza, manutenzione, gestione, servizi);
- occupazione indiretta nell'indotto (artigiani, restauratori, fornitori locali, servizi turistici);
- incremento della domanda per attività commerciali e culturali del contesto urbano.

L'investimento imprenditoriale che si intende tutelare non appare in contrasto con gli scopi della Variante, bensì complementare ad essi, in quanto:

- contribuisce alla sostenibilità economica della conservazione del bene;
- favorisce la valorizzazione del patrimonio culturale;
- attiva dinamiche economiche virtuose nel Centro Storico.

f) Assenza di pregiudizio fiscale per l'Erario

Non si determina una sottrazione di risorse erariali, atteso che:

- nella locazione abitativa ordinaria, per gli immobili vincolati, l'IRPEF si applica su reddito scontato del 35%;
- nella locazione turistica breve si applica la cedolare secca senza riduzioni;
- nella gestione imprenditoriale si applica il regime ordinario di impresa.

CONCLUSIONI

Alla luce delle osservazioni sopra esposte, riteniamo che l'introduzione di una clausola di esclusione per gli immobili vincolati:

- rafforzerebbe la ragionevolezza complessiva della disciplina;
- garantirebbe un migliore bilanciamento tra tutela della residenzialità e tutela/valorizzazione del patrimonio culturale;

e nel contempo consentirebbe

- la promozione della valorizzazione attiva dei beni storici;
- il sostegno a iniziative imprenditoriali compatibili che generano occupazione e sviluppo locale;
- il mantenimento dell'obiettivo generale della Variante senza effetti distorsivi su un segmento edilizio marginale e peculiare.

Pertanto, nel pieno rispetto delle finalità perseguite dall'Amministrazione, il sottoscritto in nome e per conto della [redacted]

CHIEDE

che le presenti osservazioni vengano valutate favorevolmente così da escludere dalla stringente normativa sul cambio di destinazione d'uso gli immobili sottoposti al vincolo ex D.lgs. 42/2004, al fine di assicurare un equilibrato coordinamento tra pianificazione urbanistica e tutela e valorizzazione dei beni culturali.

Napoli, lì 27 Febbraio 2026

[redacted]

[redacted]

Da: [redacted] PG/2026/275311 del 02/03/2026
Inviato: lunedì 2 marzo 2026 16:45
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it; protocollo@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Osservazioni alla Variante Urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico
Allegati: Lettera.pdf, All. 1.pdf

In allegato si trasmettono le osservazioni in oggetto.
Distinti saluti
[redacted]

[redacted]

ACEN
N. 2026-585 USCITA
Tipo Protocollo: USCITA
Data Protocollo: 02/03/2026
[68370]

Alla Cortese Attenzione del
Sig. Sindaco di Napoli
Prof. Ing. Gaetano Manfredi

Vicesindaco Comune di Napoli
Prof. Arch. Laura Lieto

Dirigente del servizio pianificazione
urbanistica generale e attuativa
arch. Andrea Ceudech
urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

OGGETTO: "Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico".

Egregi,

a seguito dell'adozione della Delibera di Giunta comunale n. 637 del 19/12/2025, pubblicata sul BURC n. 6 del 2 febbraio 2026, recante l'Avviso di deposito della Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico, [redacted] ha avviato un'attenta analisi degli elaborati tecnici e normativi, al fine di individuare eventuali criticità e formulare proposte migliorative.

In tale prospettiva, [redacted] ha predisposto tre osservazioni (che si allegano), con l'obiettivo di condividere le problematiche individuate, auspicando che le stesse possano essere favorevolmente valutate.

Per quanto concerne la prima, di carattere generale, si fa presente che la stessa riguarda l'art. 21, comma 2, delle NTA. Si chiede di valutare una riformulazione più chiara della disposizione. Non è stato possibile formulare una proposta emendativa puntuale, in quanto il testo presenta profili di criticità che incidono sulla sua struttura complessiva.

L'intervento di modifica dell'art. 21, comma 2, delle NTA, che introduce – con riferimento all'art. 23-ter del d.P.R. n. 380/2001 – una disposizione di rilievo per il governo delle trasformazioni del patrimonio edilizio, presenta infatti alcune criticità suscettibili di generare incertezze interpretative e difficoltà applicative.

Si evidenziano alcuni profili di potenziale criticità:

I. Eccessivo rinvio a fonti esterne e interne. La norma è costruita quasi interamente sulla base di una serie di rinvii. Un operatore, per comprendere la disciplina, sarà costretto a consultare il d.P.R. n. 380/2001, le Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del c.d. Salva Casa, la Circolare applicativa n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025 emessa dalla Regione Campania e la normativa delle singole zone. Questo approccio rende la norma di difficile lettura e applicazione, frammentando la disciplina e aumentando il rischio di errori interpretativi. L'art. 21, comma 2, in particolare nella sua seconda parte, non appare rispettoso dei principi esposti dalle Linee di indirizzo e criteri interpretativi

[redacted]

sull'attuazione del c.d. Salva Casa e con quanto stabilito dalla sentenza TAR Lazio n. 2533/2026. Infatti, le *"condizioni"* devono essere specifiche, adeguatamente motivate e non possono essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti[1].

II. Rischio disallineamento normativo. Il riferimento puntuale a specifici commi dell'art. 23-ter del d.P.R. n. 380/2001 espone la norma comunale al rischio che qualsiasi modifica o riorganizzazione della disciplina statale renderebbe i rinvii imprecisi o obsoleti, generando ulteriore incertezza.

III. Utilizzo di terminologia generica. Espressioni come *"limiti di superficie fissati dalle norme vigenti"* o *"corrispondenti procedure legislative legittimanti"* sono generiche e non forniscono all'operatore un'indicazione chiara e immediata su quali siano tali limiti o procedure.

Alla luce di quanto sopra, in spirito costruttivo e nell'interesse generale, si chiede di valutare una riformulazione più chiara della disposizione, al fine di rendere la norma maggiormente leggibile, coerente e concretamente applicabile da parte dei professionisti e dei cittadini.

Le ulteriori due osservazioni hanno, invece, carattere puntuale.

Restiamo a disposizione per ogni eventuale approfondimento e, qualora ritenuto opportuno, il sottoscritto è disponibile a un incontro per illustrare i principali profili delle osservazioni presentate. Una collaborazione coordinata tra istituzioni locali e attività produttive può contribuire a rendere il processo normativo più efficace e condiviso.

In attesa di un Vostro cortese riscontro, e con l'auspicio che le osservazioni formulate possano essere accolte, si porgono cordiali saluti.

[redacted]

All. 1

[1] Cfr. T.A.R. Lazio Roma, Sez. II bis, Sent., (data ud. 27/01/2026) 09/02/2026, n. 2533: *"**Al riguardo, il Collegio ritiene che, in base al tenore letterale dell'art. 23 ter e alla finalità da esso perseguita, possa essere condiviso quanto, sul punto, evidenziato dalle linee guida del Ministero** delle infrastrutture e trasporti, che hanno fornito gli indirizzi e i criteri interpretativi relativi all'attuazione del decreto Salva Casa, **secondo cui le specifiche condizioni: i) dovranno tradursi in criteri oggettivi e non discriminatori; ii) "dovranno essere specifiche, e, quindi, non potranno essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, in considerazione del fatto che quanto disposto dal novellato articolo 23 ter del Testo unico prevale sulle previsioni restrittive o impeditive negli stessi contenute"; iii) "dovranno essere sorrette da adeguata motivazione**, in punto, per esempio, della necessità, valutata in concreto dall'amministrazione, di salvaguardare il decoro urbano o la salute e la sicurezza pubblica"; **iv) "potranno essere definite nelle forme ritenute idonee dal comune, nel rispetto del Testo unico degli enti locali, anche traendo dagli strumenti urbanistici vigenti le previsioni che si intendono far valere quali condizioni ai fini dell'attuazione delle novelle in esame"**.*

[redacted]

Osservazioni alla Variante urbanistica
finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico

Osservazione n. 1

Art. 21 comma 2.

2. Il mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionali, di cui all'art. 23-ter commi 1-ter, 1-quater e 1-quinquies 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.

Valutare una riformulazione più chiara della disposizione.

Motivazioni alla proposta di osservazione all'art 21, comma 2.

L'intervento di modifica dell'art. 21, comma 2 delle NTA, che introduce con riferimento all'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001 una importante disposizione per il governo delle trasformazioni del patrimonio edilizio, presenta alcune criticità che potrebbero generare incertezze interpretative e difficoltà applicative.

Si evidenziano alcuni profili di potenziale criticità:

I. **Eccessivo rinvio a fonti esterne e interne**. La norma è costruita quasi interamente sulla base di una serie di rinvii. Un operatore, per comprendere la disciplina, sarà costretto a consultare il d.P.R. n. 380/2001, le Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del c.d. Salva Casa, la Circolare applicativa n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025 emessa dalla Regione Campania e la normativa delle singole zone. Questo approccio rende la norma di difficile lettura e applicazione, frammentando la disciplina e aumentando il rischio di errori interpretativi. L'art. 21, comma 2, in particolare nella sua seconda parte, non appare rispettoso dei principi esposti dalle Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del c.d. Salva Casa e con quanto stabilito dalla sentenza TAR Lazio n. 2533/2026. Infatti, le *"condizioni"* devono essere specifiche, adeguatamente motivate e non possono essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti[1].

[1] Cfr. T.A.R. Lazio Roma, Sez. II bis, Sent., (**data** ud. 27/01/2026) 09/02/2026, n. 2533: *"**Al riguardo, il Collegio ritiene che, in base al tenore letterale dell'art. 23 ter e alla finalità da esso perseguita, possa essere condiviso quanto, sul punto, evidenziato dalle linee guida del Ministero** delle infrastrutture e trasporti, che hanno fornito gli indirizzi e i criteri interpretativi relativi all'attuazione del decreto Salva Casa, **secondo cui le specifiche condizioni: i) dovranno tradursi in criteri oggettivi e non discriminatori; ii) "dovranno essere specifiche, e, quindi, non potranno essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, in considerazione del fatto che quanto disposto dal novellato articolo 23 ter del Testo unico prevale sulle previsioni restrittive o impeditive negli stessi contenute"; iii) "dovranno essere sorrette da adeguata motivazione**, in punto, per esempio, della necessità, valutata in concreto dall'amministrazione, di salvaguardare il decoro urbano o la salute e la sicurezza pubblica"; iv) "potranno essere definite nelle forme ritenute idonee dal comune, nel rispetto del Testo unico degli enti locali, anche traendo dagli strumenti urbanistici vigenti le previsioni che si intendono far valere quali condizioni ai fini dell'attuazione delle novelle in esame".*

[redacted]

II. **Rischio disallineamento normativo.** Il riferimento puntuale a specifici commi dell'art. 23-ter del d.P.R. n. 380/2001 espone la norma comunale al rischio che qualsiasi modifica o riorganizzazione della disciplina statale renderebbe i rinvii imprecisi o obsoleti, generando ulteriore incertezza.

III. **Utilizzo di terminologia generica.** Espressioni come *"limiti di superficie fissati dalle norme vigenti"* o *"corrispondenti procedure legislative legittimanti"* sono generiche e non forniscono all'operatore un'indicazione chiara e immediata su quali siano tali limiti o procedure.

Pertanto, in spirito costruttivo e con l'obiettivo di favorire una migliore comprensione e applicazione della norma, si chiede, nell'interesse generale, di valutare una riformulazione più chiara della disposizione, rendendo la norma leggibile, coerente e facilmente applicabile da parte dei professionisti e dei cittadini.

Osservazione n. 2

Art. 63 comma 8.

8. … Dopo le parole "*La soglia minima di residenzialità ordinaria è applicata*" sostituire le parole "*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.*" con le parole "*La soglia minima di residenzialità ordinaria è applicata per zone omogenee, come specificamente individuate e differenziate all'interno dell'area di regolamentazione perimetrata nella tav. 7a.*".

Motivazioni alla proposta di osservazione all'art 63, comma 8.

L'applicazione di una soglia fissa del 70% riferita ad un'intera unità edilizia (fabbricato?), individuata esclusivamente tramite dati catastali, rischierebbe di tradursi in un criterio rigido e potenzialmente non equo. Tale impostazione, infatti, non considera le marcate differenze che caratterizzano i vari contesti del centro storico; un'applicazione uniforme a livello di edificio potrebbe generare effetti disomogenei: in alcune situazioni risulterebbe eccessivamente restrittiva, ostacolando anche modesti interventi di riconversione in immobili già prevalentemente residenziali, mentre in altre circostanze, potrebbe rivelarsi insufficiente a conseguire l'obiettivo prefissato.

Peraltro, le scelte di pianificazione urbanistica, pur rientrando nella discrezionalità dell'amministrazione, devono essere conformi ai principi di ragionevolezza e proporzionalità, contemperando l'interesse pubblico con gli interessi privati. L'imposizione di una quota così elevata (70%) di residenzialità ordinaria su ogni singolo fabbricato, indipendentemente dalle sue dimensioni, dalla sua posizione e dal contesto circostante, potrebbe risultare irragionevole e sproporzionata.

In altri termini, l'applicazione della norma potrebbe precludere l'insediamento di nuove strutture ricettive in edifici che, per dimensioni e ubicazione, risulterebbero ben più idonei rispetto ad altri ricadenti nelle immediate vicinanze.

La previsione contrasta con una visione complessiva e unitaria della pianificazione urbanistica, che dovrebbe consentire una distribuzione più flessibile delle funzioni all'interno di un'area più ampia per ottimizzare l'assetto del territorio.

L'adozione della soglia per zone omogenee permetterebbe invece di attuare una strategia di governo del territorio più mirata e proporzionata.

Osservazione n. 3

Art. 63 comma 9.

Sostituire il comma 9 con il seguente "*9. Le modifiche relative all'estensione dell'area di regolamentazione di cui alla tavola 7a e al valore della soglia minima di residenzialità ordinaria costituiscono variante allo strumento urbanistico generale e sono soggette alla disciplina statale e regionale vigente prevista per la procedura di adozione e approvazione.*".

Motivazioni alla proposta di osservazione all'art 63, comma 9.

La modifica di elementi sostanziali della pianificazione urbanistica, quali l'estensione dell'area di regolamentazione di cui alla tavola 7a (che sembrerebbe integrare un vero e proprio vincolo) e la variazione della soglia minima di residenzialità ordinaria (intensità del relativo vincolo), tramite la "delibera di Consiglio Comunale" appare debole se non illegittima e in contrasto con i principi che governano la materia urbanistica.

Interventi di questo tipo, infatti, non possono essere qualificati come meri atti di gestione, ma costituiscono a tutti gli effetti delle variazioni pianificatorie che, come tali, devono seguire il procedimento tipico della variante urbanistica da avviare, in assenza di PUC, nel rispetto dell'art. 9, comma 3 del Regolamento n. 3/2025. La proposta di modifica assicura, fra l'altro, la partecipazione dei cittadini e degli interessati, garantendo la trasparenza e la correttezza nell'azione amministrativa.

[redacted]

PG/2026/280579 del 03/03/2026

Inviato: martedì 3 marzo 2026 16:23
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell?offerta abitativa nel centro storico
Allegati:
Osservazioni_alla_variante_urbanistica_Comunale_di_Napoli__1__signed-signed-signed.pdf, ALLEGATO ALLE OSSERVAZIONI -DOCUMENTO ANALISI DATI DELLA VARIANTE_-_OSSERVAZIONI TECNICHE_-signed_signed.pdf

Spett.le amministrazione,

in relazione all'oggetto, si prega di prendere visione di quanto in allegato.
Distinti saluti

[redacted]

--

[redacted]

Napoli, [redacted]

Napoli, 3 marzo 2026

Nota trasmessa a mezzo pec

Spett.
Comune di Napoli
Servizio Pianificazione urbanistica
PEC: **urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it**

Oggetto: Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico.

Spett.le Amministrazione,
nell'interesse di [redacted] iscritta al Registro delle Imprese di Napoli [redacted] codice fiscale e partita IVA [redacted] in persona dell'Amministratore Delegato, [redacted] nonché di [redacted] iscritta al Registro delle Imprese di Napoli [redacted] che operano nel settore della gestione di immobili privati ad uso turistico-ricettivo nel Comune di Napoli, si trasmettono osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico (https://www.comune.napoli.it/articolo_tematico/urbana-urbanistica-napoli/variante-per-la-salvaguardia-dellofferta-abitativa-nel-centro-storico/).

Le presenti osservazioni rinviano al documento in allegato (a firma dei legali rappresentanti di [redacted] e [redacted] per il dettaglio dei profili tecnici, statistici e di mercato, da cui emerge il difetto di istruttoria che connota l'impianto presupposto alla variante e la conseguente illogicità/sproporzione delle misure proposte,

specie nella parte in cui esse operano in modo generalizzato su un perimetro amplissimo e mediante una "soglia" immediatamente precettiva.

Dalla documentazione di variante emerge che l'intervento opera, in sintesi:

1. sull'art. 3 NTA, inserendo tra gli elaborati la **Tav. 7a** ("centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria");
2. sull'art. 21 NTA, ridefinendo le destinazioni d'uso e introducendo sottocategorie **a.1** (abitazioni residenziali "ordinarie" stanziali/di lungo periodo) e **a.2** (abitazioni/complessi assimilabili a ricettività extralberghiera e locazioni brevi che conservino requisiti di legge e non siano gestite in forma imprenditoriale), con ulteriori specificazioni;
3. sull'art. 63 NTA, introducendo – entro l'area delimitata in Tav. 7a – un meccanismo di limitazione del mutamento d'uso da **a.1** ad **a.2**, correlato alla "soglia minima di residenzialità ordinaria", applicata all'**intera unità edilizia** individuata catastalmente; con previsione, *in sede di prima applicazione*, della soglia al **70%**, e rinvio a un successivo provvedimento di Giunta per definire modalità applicative e meccanismo di verifica. osservazioni presidente.

La variante introduce un parametro immediatamente idoneo a incidere sulle scelte proprietarie e sulla commerciabilità/valorizzazione degli immobili, ponendo un vincolo conformativo a livello di unità edilizia.

È noto che le determinazioni in materia di pianificazione urbanistica sono connotate da ampia discrezionalità; tuttavia tale discrezionalità non equivale a libertà assoluta. La giurisprudenza – pur riconoscendo l'ampiezza di tale discrezionalità – ammette il sindacato quando le scelte risultino inficiate da manifesta

illogicità/irragionevolezza, travisamento o difetto di istruttoria rispetto alle condizioni del territorio e ai presupposti dichiarati (Consiglio di Stato, Sez. IV, 3 giugno 2025, n. 4834).

Lo strumento urbanistico non richiede di regola una motivazione analitica, tuttavia ciò non esime l'Amministrazione dal dovere di mantenere coerenza tra presupposti istruttori e scelta compiuta.

La misura proposta non risulta proporzionata e logicamente coerente con un quadro fattuale adeguatamente istruito e aggiornato.

Come emerge dall'analisi svolta sui dati, una porzione rilevante del fenomeno viene ricostruita su dataset esterni (Inside Airbnb), che tuttavia presentano limiti strutturali di accuratezza, rappresentatività e geolocalizzazione; inoltre la finestra di osservazione assunta come "base" si arresta al I semestre 2024, cioè al picco della fase espansiva.

Inoltre, dall'esistenza di criticità in segmenti del territorio si trae, senza adeguati approfondimenti, la necessità di una disciplina uniforme estesa all'intero perimetro del centro storico.

La variante, per come congegnata, rischia di produrre un impatto sproporzionato sui piccoli proprietari, in quanto la soglia opera a livello di unità edilizia (foglio/particella) e può innescare, di fatto, meccanismi di contingentamento che alterano la libertà di utilizzare l'immobile entro la categoria residenziale così come articolata (a.1/a.2), con ricadute patrimoniali e gestionali non trascurabili.

La giurisprudenza, anche in materia urbanistica, valorizza l'esigenza che la scelta sia sostenuta da verifiche tecniche congrue quando introduce vincoli o prescrizioni puntuali e gravose.

Alla luce di quanto precede, si rappresenta l'**inopportunità** di procedere all'approvazione della variante

nella sua attuale formulazione.

Conclusioni.

Si propone quindi di modificare l'art. 63, co.8, della variante, nei termini predetti.

In luogo di ..... *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*..... propone di inserire il seguente testo .... *La soglia minima di residenzialità ordinaria è determinata, in sede di prima applicazione, con separato provvedimento di Giunta comunale, previa istruttoria aggiornata e documentata, che assuma a riferimento dati ufficiali e verificabili*

La modifica proposta è tale quindi da posticipare l'entrata in vigore del contingentamento ad un successivo provvedimento di Giunta, tale da determinare, in maniera corretta, la soglia di residenzialità minima in termini coerenti con una più approfondita istruttoria.

In alternativa alla predetta modifica, ove si dovesse ritenere di non poter differire integralmente la determinazione della soglia, si chiede quantomeno una rimodulazione prudenziale del valore "in prima applicazione", riducendolo in modo significativo rispetto al 70%, così da evitare che, su basi istruttorie incerte, si produca una compressione eccessiva e immediata degli interessi proprietari.

Le soluzioni proposte in questa sede, nell'attuale fase di incertezza sui dati da assumere a riferimento per le scelte pianificatorie, rappresenterebbero, in ottica cautelativa, il miglior contemperamento possibile tra interesse pubblico

(tutela dell'offerta abitativa) e interessi privati (proprietà, iniziativa economica e affidamento).

Per le ragioni esposte, si chiede che l'Amministrazione:

1. non proceda all'approvazione della variante proposta, disponendo invece un approfondimento istruttorio basato su dati ufficiali aggiornati e su analisi territoriali più coerenti;
2. in subordine, accolga almeno una delle modifiche proposte al comma 8 dell'art. 63 NTA, secondo le alternative sopra formulate;
3. dia atto, in sede procedimentale, dell'avvenuto esame delle osservazioni.

Napoli, 3 marzo 2026

[redacted]

l'Amministratore Delegato, [redacted]

[redacted]

Soggetto: [redacted]
Autorità: Namirial CA Firma Qualificata

Si allega il Documento Analisi dei dati contenuti nella variante.

Napoli, 3 marzo 2026

Spett.
Comune di Napoli
Servizio Pianificazione urbanistica

Nota trasmessa a mezzo pec

Oggetto: "*Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico*"

Lo scopo delle osservazioni che seguono non è quello di negare il diritto dell'amministrazione di regolare il fenomeno del turismo in città, anzi auspichiamo da sempre interventi a tutela del lavoro e degli investimenti di coloro che operano in questo settore rispettando le regole. Apprezziamo inoltre e sosteniamo l'obiettivo di preservare la "mixité sociale" caratteristica del centro storico di Napoli, abbiamo tuttavia numerose perplessità in ordine ad una serie di punti: sull'urgenza del provvedimento (il fenomeno è in calo); sui numeri posti alla base del provvedimento; sul metodo di analisi adottato; sulla generalizzazione della limitazione a tutto il centro storico (migliaia di proprietari) a fronte di uno stress abitativo registrato (con dati che peraltro contestiamo) soltanto in due quartieri.

Dati e metodo di analisi dei dati

Il Documento Strategico preliminare alla Variante, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 292 del 26.06.2025, si fonda sull'assunto che la crescita delle strutture ricettive extralberghiere sia incontrollabile e dunque, per tutelare l'offerta abitativa ordinaria nel centro storico, sia "indifferibile" l'introduzione di una specifica normativa. La Relazione di Variante dedica una sezione (Cap. III, pp. 31-51) alla quantificazione del fenomeno degli affitti brevi e alla sua dinamica evolutiva descrivendo "un'esponenziale e non esaurita crescita delle strutture ricettive extralberghiere e delle locazioni brevi sull'intero territorio comunale". Lo studio si basa prevalentemente su dati raccolti da un collettivo di giornalisti e *data activist* che operano al di fuori di istituzioni accademiche ed in assenza di qualsiasi metodo di validazione riconosciuto dalla comunità scientifica internazionale. Al di là dell'evidente *reporting bias* nella raccolta dei dati, l'elemento che dovrebbe indurre maggiore cautela nel porre lo studio a fondamento della presunta necessità di introdurre urgentemente provvedimenti quali quelli descritti nella Relazione di Variante è la circostanza che lo studio stesso si ferma al primo semestre 2024 ossia la momento nel quale si è registrato il punto più alto nella crescita di strutture ricettive extralberghiere. A partire dal secondo semestre 2024 la curva di crescita ha invertito decisamente la tendenza e un numero consistente di strutture è uscita dal mercato degli affitti brevi. Alcuni provvedimenti legislativi hanno determinato tale marcata inversione di rotta:

- Deliberazione di Giunta Regionale n. 552 del 28 settembre 2023 e successivo decreto dirigenziale n. 3 del 16 ottobre 2023 della Direzione Generale Politiche Culturali e Turismo: introduzione per le attività di locazione breve di obbligo di comunicazione al SUAP per l'assegnazione del Codice Unico identificativo Regionale delle Strutture Ricettive (CUSR);

- Legge n. 191/2023 del decreto "Anticipi" (DL n. 145/2023): istituzione del Codice identificativo nazionale (CIN) e obbligo dal 1° gennaio 2025 di iscrizione nella Banca Dati nazionale delle Strutture Ricettive (BDSR);
- Legge di Bilancio 2024 (legge n. 213/2023): aliquota della cedolare secca modificata dal 21% al 26% a partire dal secondo immobile destinato ad affitti brevi;
- Legge di Bilancio 2026 (legge n. 199/2025): viene abbassato a due il numero degli appartamenti ai quali è applicabile la cedolare secca, dal terzo scatta la presunzione d'impresa (obbligo di partita IVA e contributi INPS). Gli effetti di quest'ultima misura non sono ancora misurabili ma le associazioni di categoria, quali ad esempio l'AIGAB - Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi (https://aigab.it/), prevedono che tale misura ridurrà ulteriormente il numero di strutture ricettive extralberghiere, già diminuite dal 2024 al 2025 di circa l'11% su base nazionale.

Nella Postfazione alla Relazione di Variante (pp. 49-51) - *potius sero quam nunquam* - si dà atto dell'incongruenza dei dati rilevati da Inside Airbnb rispetto a quelli del censimento ufficiale condotto dal SUAP grazie all'introduzione dell'obbligatorietà del CUSR (Codice Unico Identificativo delle Strutture Ricettive). Inoltre, seppure a denti stretti, si riconosce che già le rilevazioni relative al I° trimestre 2025 mostrano una "lieve contrazione" della crescita dell'offerta di strutture ricettive extralberghiere. In realtà, se si prendono in considerazioni rilevazioni più recenti (febbraio 2026) è possibile avere la misura effettiva della riduzione delle strutture ricettive extralberghiere a Napoli e quindi una visione obiettiva delle dimensioni del fenomeno e del suo impatto sul tessuto sociale cittadino. Assumere tale doverosa prospettiva implica dover rinunciare ad invocare l'urgenza di provvedimenti che potrebbero, alla luce dei fatti, rivelarsi abnormi rispetto alle dimensioni reali del fenomeno che si vuole regolare.

Il motivo di maggiore perplessità rispetto allo studio presentato nella Relazione di Variante è relativo al metodo di rilevazione dei dati. La principale fonte dei dati rilevati nel periodo di osservazione che va dal I° semestre 2016- I° semestre 2024 è la piattaforma Inside Airbnb, nello specifico la sezione del sito web dedicata alla città di Napoli: https://insideairbnb.com/naples/

Inside Airbnb nasce come progetto di *media activism* finalizzato a documentare l'impatto di Airbnb sulle comunità residenziali. Si tratta di una piattaforma che non ha alcuna pretesa di fornire una fotografia oggettiva della diffusione delle locazioni turistiche alberghiere nelle città, il focus è infatti unicamente su un'unica piattaforma: Airbnb. Come chiarito dagli stessi amministratori del progetto nelle numerose avvertenze (*disclaimers*) sui dati raccolti (https://insideairbnb.com/data-assumptions/):

1) "*The data utilizes public information compiled from the Airbnb web-site*";

2) "*Accuracy of the information compiled from the Airbnb site is not the responsibility of Inside Airbnb*";

3) "*location for a listing on the map, or in the data will be from 0-450 feet (150 metres) of the actual address*";

4) "*Listings in the same building are anonymized by Airbnb individually, and therefore may appear "scattered" in the area surrounding the actual address*";

5) "*Listings can be deleted in the Airbnb platform. The data presented here is a snapshot of listings available at a particular time*".

In pratica Inside Airbnb mette sull'avviso che i dati presentati sono derivati da un'unica piattaforma che per quanto importante non può essere considerata pienamente rappresentativa di un fenomeno complesso che si articola in molteplici piattaforme online, ma anche attraverso una serie di canali offline. Inoltre Inside Airbnb declina esplicitamente

ogni responsabilità sull'accuratezza delle informazioni raccolte ed indica tre aspetti molto interessanti che sembra siano stati del tutto ignorati nella redazione del Relazione alla Variante: la collocazione degli appartamenti sulle mappe è approssimativa (c'è uno scarto anche di 150 metri); non è possibile stabilire con esattezza quali strutture si trovano nei medesimi edifici; soprattutto non c'è nessuna certezza che i dati raccolti anche soltanto ieri offrano una fotografia esatta della realtà. Gli annunci possono essere aggiunti o cancellati su Airbnb, ed effettivamente questo è ciò che accade in ogni istante, ma la fotografia rimane immutata.

Quest'ultima constatazione ci sembra la più significativa, la domanda che fa sorgere in maniera spontanea è: che senso ha legare l'urgenza di un provvedimento quale quello che proponete ad una fotografia vecchia?

La fotografia che avete presentato, relativa al periodo di osservazione I° semestre 2016- I° semestre 2024, ed il racconto della città che ponete alla base del Documento Strategico preliminare alla Variante sono molto lontani dalla realtà attuale, come pure sembra emergere timidamente nella Postfazione alla Relazione di Variante.

L'analisi di dati aggiornati al 2026 dimostra che la quantificazione del fenomeno degli affitti brevi proposta nella Relazione di Variante è inesatta e tende a sovrastimare il fenomeno ancorandolo al suo momento di maggiore espansione. La pretesa "esponenziale e non esaurita crescita delle strutture ricettive extralberghiere e delle locazioni brevi" è smentita dai fatti. A partire dal secondo semestre 2024, infatti, si registra una sostanziale decrescita che elimina alla base ogni fondamento scientifico all'asserita urgenza di una manovra urbanistica. Non siamo di fronte ad un fenomeno di crescita strutturale ma bensì ad una marcata dinamica deflattiva, di fronte alla quale ogni richiamo all'urgenza di provvedimenti restrittivi risulta risibile e per alcuni aspetti caricaturale.

Ancora sul metodo, non può non contestarsi ogni pretesa di scientificità a qualsiasi studio condotto sulla base di una lente distorcente quale quella offerta da Airbnb. Due soli argomenti saranno sufficienti a fare chiarezza su questo punto:

1) Airbnb consente la coesistenza di due o più annunci per la stessa struttura;

2) Un annuncio può continuare ad essere pubblicato su Airbnb anche se ha il calendario chiuso e non riceve più prenotazioni da anni (cosiddetti "annunci dormienti").

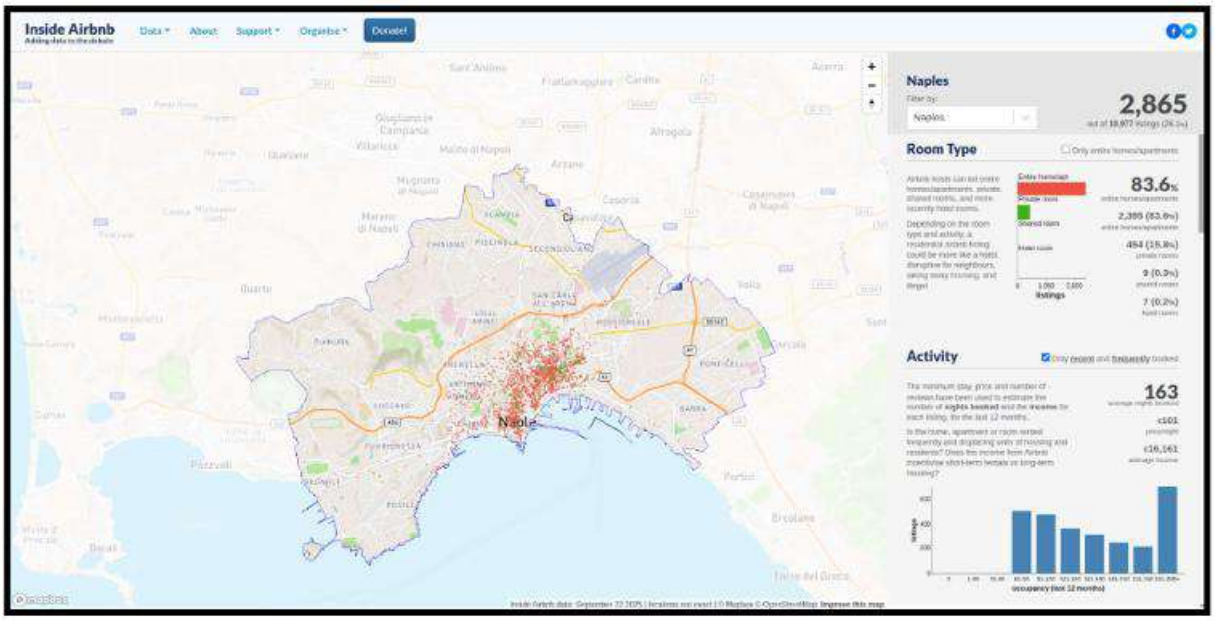
Nella Postfazione alla Relazione di Variante si riconosce in qualche maniera che i dati derivati da Airbnb (per il tramite di Inside Airbnb) sono incongruenti rispetto ai dati provenienti dal censimento ufficiale (SUAP). La domanda che sorge spontanea dunque è perché si propone a fondamento dell'urgenza di un intervento urbanistico uno studio incongruente rispetto ai dati ufficiali?

Non sarebbe meglio produrre uno studio unicamente sulla base di dati ufficiali aggiornati, ed esaminare dunque il cosiddetto fenomeno dell'overtourism su dati che abbiano dignità scientifica?

Il sospetto legittimo è che l'adozione di dati aggiornati renderebbe insostenibile la narrazione di una comunità cittadina oppressa da fenomeni turistici incontrollabili e toglierebbe ogni fondamento alla teoria della crescita esponenziale delle strutture ricettive extralberghiere. La crescita dell'offerta di strutture ricettive a Napoli (così come nelle altre principali città italiane) non è un fenomeno strutturale, come si prova a sostenere nella Relazione di Variante, ma una fase congiunturale che ha avuto il suo momento apicale nel 2024 e che successivamente si è autoregolato senza che fosse necessario introdurre varianti urbanistiche.

Anche a voler utilizzare un metodo che critichiamo per l'assoluta mancanza di scientificità, rileviamo che lo stesso sito Inside Airbnb offre la possibilità di filtrare i risultati e di mostrare

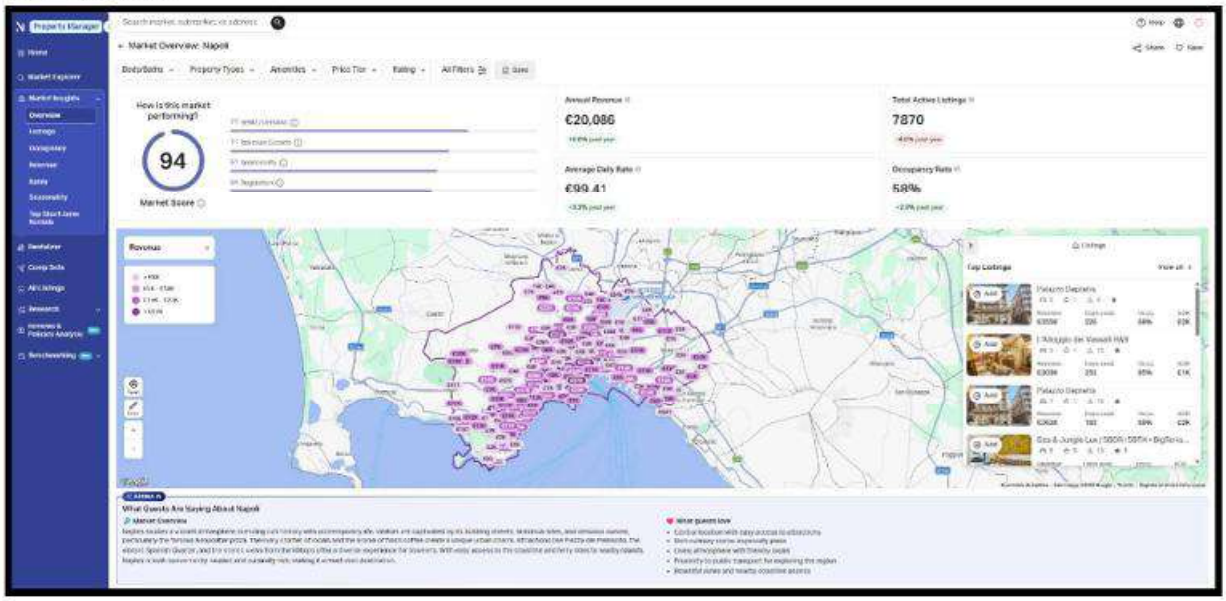
soltanto le strutture che hanno prenotazioni recenti e frequenti. Applicando tale filtro le strutture rilevate al 22 settembre 2025 (ultima rilevazione utile) scendono da 10.977 a 2.865 (cfr. Tav: A1).



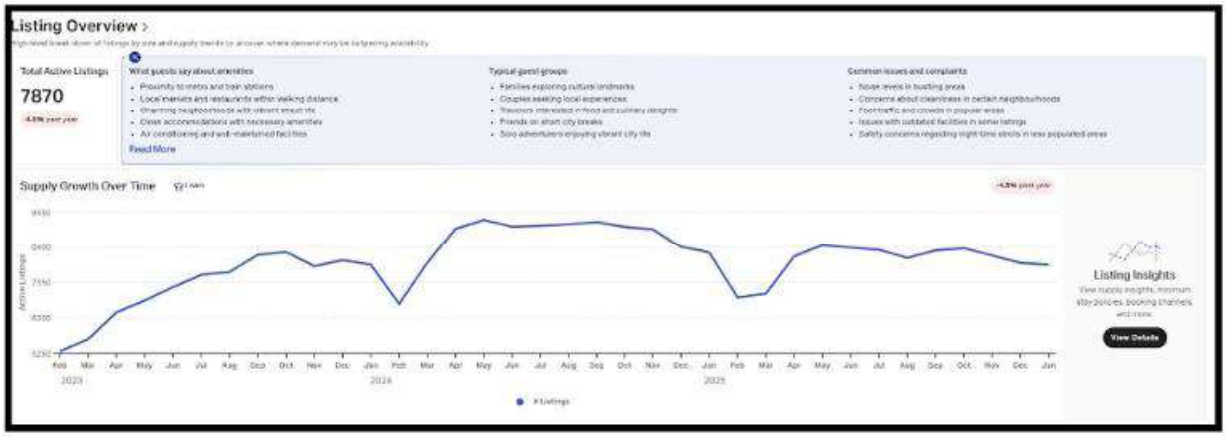
Tav: A1
Fonte: Inside Airbnb, dati riferiti al 22 settembre 2025

Pur rimanendo nell'ambito di metodi non scientifici, riteniamo utile confrontare i dati offerti da una piattaforma professionale ossia AirDNA (https://www.airdna.co/). Fondata nel 2015, si tratta di una piattaforma di analisi dei dati che si concentra sul mercato degli affitti brevi offrendo i dati più completi nella versione a pagamento (in abbonamento). La società ha sviluppato un sistema per raccogliere e analizzare i dati relativi agli affitti brevi provenienti da diverse fonti, tra cui Airbnb e VRBO ed in parte Booking. Alcuni tra i dati che è possibile rilevare sono: la posizione e le caratteristiche della proprietà, i prezzi applicati e le recensioni degli ospiti. I dati vengono quindi elaborati da algoritmi proprietari per fornire informazioni dettagliate sul mercato degli affitti brevi. Da questa sintetica presentazione si comprende già che l'affidabilità dei dati forniti da AirDNA rispetto a Inside Airbnb è molto maggiore. Innanzitutto le OTA dalle quali sono tratti i dati sono molteplici, la prospettiva non è dunque limitata ad Airbnb. Inoltre le informazioni sono attualizzate al giorno nel quale viene effettuata la ricerca. Infine c'è la possibilità di escludere dai risultati gli annunci dormienti (ossia rimasti online avendo conseguito CUSR e CIN ma senza prenotazioni da mesi, spesso abbandonati dai proprietari).
I dati AirDNA aggiornati a febbraio 2026 mostrano un calo significativo dell'offerta di strutture ricettive extralberghiere a Napoli: il numero di annunci attivi reali (con prenotazioni recenti) è sceso a 7.870 (Cfr. Tav: A2). A ben vedere si tratta di una flessione del -4.5% rispetto al 2025 e addirittura del **-14.68%** rispetto al picco di 9.224 annunci attivi registrato dalla stessa AirDNA tra aprile e maggio 2024.
La rappresentazione grafica dell'andamento del numero di annunci nel tempo (Cfr. Tav. A3) mostra come la fase di crescita esplosiva raggiunga il suo apice nel maggio 2024, a partire da quel momento si assiste ad una marcata inversione di tendenza.
Ancor più significativi sono i risultati che si ottengono distinguendo tra gli annunci relativi agli appartamenti interi dati in locazione ed annunci relativi alla locazione di una porzione di

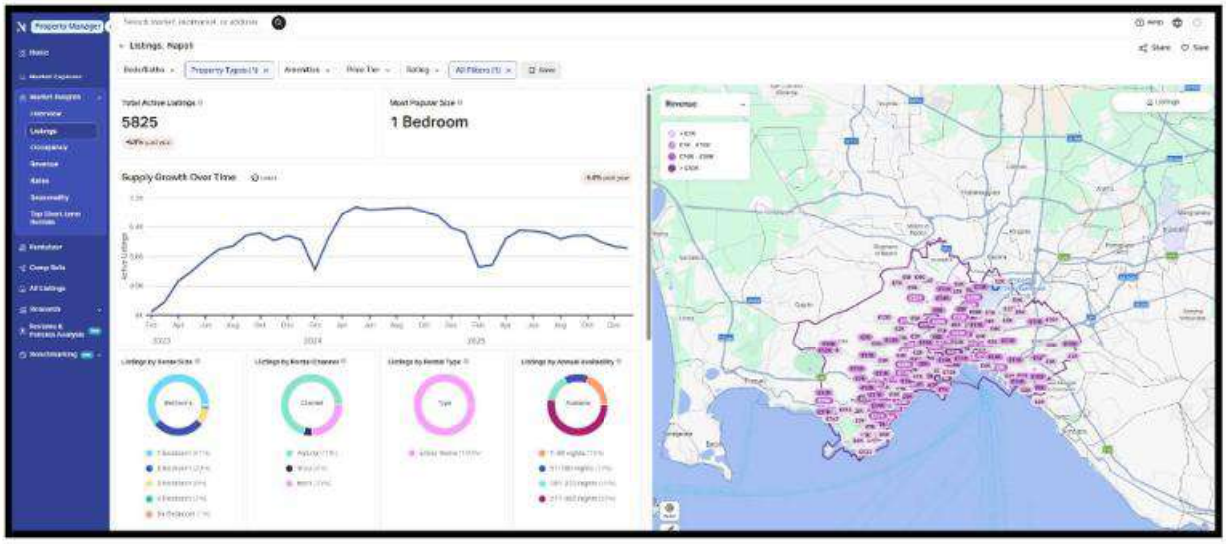
appartamento (ad esempio la famiglia che loca una singola stanza per arrotondare il reddito familiare), il numero di annunci attivi reali (con prenotazioni recenti) scende addirittura a 5.825, con un calo dal picco registrato nel maggio 2024 (6.949 annunci attivi) del **-16.7%** (Cfr. Tav: A4).



Tav: A2
Fonte: AirDNA, dati rilevati il 27 febbraio 2026



Tav: A3
Fonte: AirDNA, dati rilevati il 27 febbraio 2026



Tav: A4

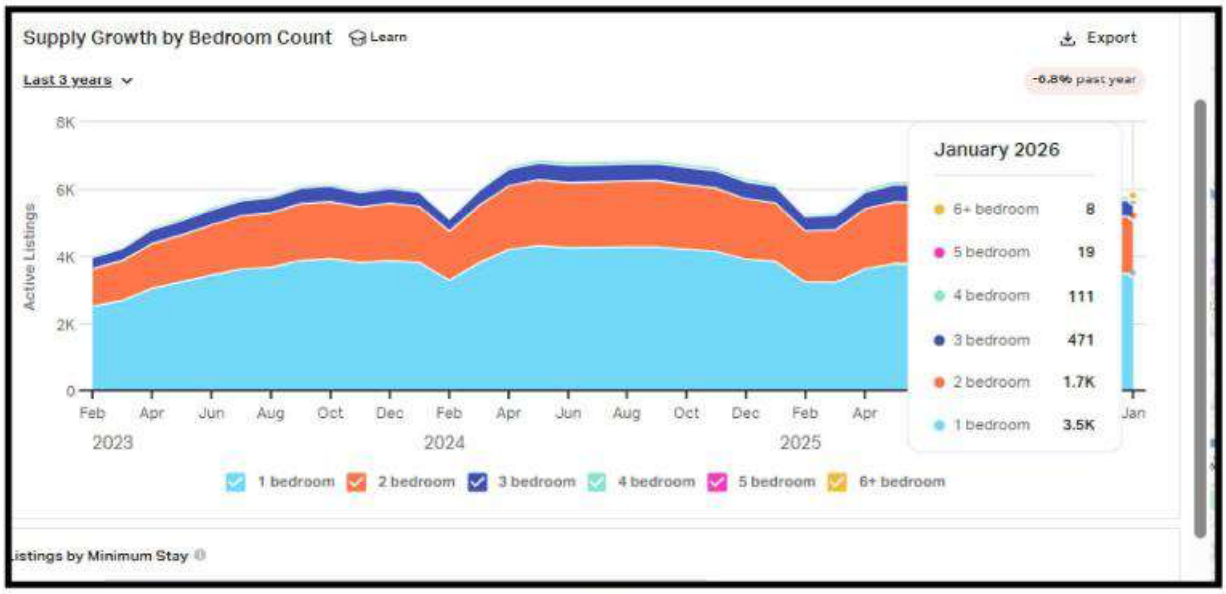
Fonte: AirDNA, dati rilevati il 27 febbraio 2026

Altri elementi utili di valutazione si ottengono confrontando nel tempo il numero di annunci attivi relativi ad appartamenti di piccole dimensioni (monolocali e bilocali) ossia gli appartamenti maggiormente ambiti dalle fasce della cittadinanza economicamente più deboli (famiglie monoreddito, pensionati, studenti ecc.). A maggio 2024 si registrano 6.300 appartamenti piccoli attivi (4.300 monolocali e 2.000 bilocali), mentre a gennaio 2026 si registrano 5.200 appartamenti piccoli attivi (3.500 monolocali e 1.700 bilocali). Il calo rispetto al picco del 2024 è pari al **17,46%** (Cfr. Tav: A5 e Tav: A6).



Tav: A5

Fonte: AirDNA, dati rilevati il 27 febbraio 2026



Tav: A6
Fonte: AirDNA, dati rilevati il 27 febbraio 2026

I motivi di perplessità fin qui esposti, sono acuiti dalla circostanza che l'amministrazione comunale avrebbe la possibilità di presentare dati oggettivi, semplicemente incrociando i dati già in suo possesso: i dati ufficiali del SUAP relativi alle strutture alle quali è stato attribuito il CUSR, infatti, potrebbero essere incrociati con i dati relativi all'imposta di soggiorno (Servizio Gestione Canoni e Altri Tributi del Comune di Napoli). Operando in questo modo, in luogo di dati approssimativi e fantasiosi, potremmo disporre di dati certi sul numero attuale delle strutture ricettive attive (l'incrocio con i dati dell'imposta di soggiorno permetterebbe infatti di escludere le strutture dormienti), georeferenziate al livello della singola particella catastale. Qualsiasi ricorso a dati differenti è del tutto ingiustificabile ed è chiaramente strumentale rispetto all'obiettivo di giustificare l'urgenza di provvedimenti restrittivi che in realtà sono del tutto ultronei perché intervengono in un momento nel quale l'offerta di strutture ricettive extralberghiere è già in forte decrescita.

Estensione dell'area da proteggere e strumenti per assicurare una soglia minima di residenzialità

In tutta la Relazione di Variante non è dato trovare alcun riferimento ad una media complessiva della pressione degli alloggi turistici nel centro storico. Nonostante il contestato ricorso a dati volti ad enfatizzare il fenomeno dell'overturism, si apprende che soltanto due quartieri (Porto e San Giuseppe) sarebbero vicini al raggiungimento della soglia che il provvedimento urbanistico vuole tutelare, si legge infatti che: "i valori massimi di pressione turistica si registrano nei quartieri Porto e San Giuseppe, dove l'incidenza degli annunci per interi appartamenti è rispettivamente del 16% e 17%, mentre quella per annunci complessivi del 27% e 26%. In altri termini, un appartamento residenziale su sette è interamente destinato a locazione breve e un appartamento residenziale su quattro accoglie una qualche forma di attività turistica, sottraendo di fatto potenziale mercato abitativo alle famiglie" (pg. 45). L'obiettivo dichiarato nella Relazione di Variante è quello di introdurre, attraverso le norme d'attuazione del Piano Regolatore Generale, un parametro che esprima una dotazione minima di Superficie Utile Lorda (SUL) abitativa "percentualmente uguale per tutta l'area di regolamentazione" (p. 100) ossia per tutto il centro storico. La cosiddetta "area di

salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria" (anche definita: Zona A del PRG) è rappresentata nella *Tavola 7a* allegata alla Variante urbanistica:
https://static-www.comune.napoli.it/wp-content/uploads/2026/01/1050L_033_005_signed.pdf
L'area di salvaguardia individuata nell'elaborato *Tavola 7a* risulta estremamente ampia e l'elemento di maggiore perplessità che ne accompagna la visione è il seguente: com'è possibile che a fronte di due soli quartieri che risulterebbero (sulla base di dati che noi peraltro contestiamo) vicini al raggiungimento della soglia di stress abitativo si decide di estendere la SUL a tutta la Zona A del PRG?
Addirittura vengono ricompresi nella zona di salvaguardia, dunque nella zona soggetta a provvedimenti restrittivi, quartieri come Vicaria che dall'unica fonte di dati da voi riportata e da noi ritenuta attendibile ossia la rilevazione SUAP relativa al I° trimestre 2025, risulta avere un numero di strutture ricettive irrisorio, tra i più bassi della città. La ragione dell'estensione dell'area di salvaguardia a quartieri che non vivono alcuno stress abitativo a causa del turismo risulta del tutto incomprensibile oltre che ingiustificata.
Ancora una volta proviamo a ragionare sulla base dei numeri da voi forniti. Nella Relazione di Variante indicate uno stock residenziale complessivo nel centro storico di 160.365 (p. 56). Volendo prendere per buono il dato da noi contestato dei 10.760 annunci rilevati da Inside Airbnb del 2024 e ipotizzando per assurdo che tutti questi annunci siano relativi a strutture reali ed ancora attive sul mercato, tutte collocate nel centro storico, ne viene fuori una percentuale pari al 6.71%. Siamo dunque molto al di sotto della percentuale del 30% che la variante si propone di applicare ad un'area tanto vasta quanto quella individuata come "area da proteggere". In definitiva, anche prendendo in esame numeri gonfiati al solo fine di enfatizzare un problema che non esiste nelle forme rappresentate dalla Relazione di Variante, ed anche facendo l'irrealistica ipotesi della concentrazione di tutte le strutture ricettive extralberghiere nel centro storico, siamo comunque di fronte ad un rapporto tra stock abitativo e abitazioni sottratte alla destinazione residenziale ordinaria tale da non giustificare alcun allarme o urgenza.
Prendendo invece in considerazione i dati AirDNA aggiornati a febbraio 2026, dunque la stima di annunci attivi reali di 7.870, e ipotizzando anche qui, oltre ogni buon senso, che tutte le strutture ricettive sorgano al centro storico, siamo di fronte una percentuale dello stock abitativo destinato ad usi differenti dall'abitativo ordinario pari al 4.91%.
Sulla base di queste percentuali, che peraltro sappiamo essere ipertroficamente gonfiate, è ragionevolmente possibile argomentare che la "crisi di alloggi" nel centro storico sia attribuibile al numero di strutture destinate alla ricettività turistica extralberghiera?
Di fronte a percentuali di stock abitativo destinato alle locazioni turistiche tanto irrisorie ha senso introdurre provvedimenti restrittivi volti al mantenimento di una "soglia minima di residenzialità" (p. 101) che risulta - allo stato - lontanissima e per nulla minacciata?
Soprattutto, pur volendo ammettere che due quartieri (Porto e San Giuseppe) vivano uno stress abitativo a causa del turismo, a nostro avviso è del tutto ingiustificato costringere migliaia di proprietari di casa ad effettuare variazioni di destinazione d'uso "urbanisticamente rilevanti" e dunque particolarmente gravose da un punto vista economico. Ricordiamo, infatti, che moltissimi di questi piccoli proprietari sono cittadini che con i loro modesti investimenti immobiliari oppure mettendo a reddito una casa ricevuta in eredità riescono a far quadrare un'economia di sussistenza o a pagare gli studi ai figli ecc. Il provvedimento urbanistico che avete descritto nella Relazione di Variante colpirà duramente i piccoli proprietari e i loro modesti investimenti mentre farà il solletico ai gruppi immobiliari, piccoli, medi o grandi che siano. E' questo l'obiettivo ultimo della variante urbanistica: espellere i piccoli proprietari dal mercato degli affitti turistici a tutto vantaggio delle società e dei gruppi immobiliari?

L'art. 63 della parte II delle Norme tecniche d'attuazione della Variante generale al PRG vigente indica al punto 8 che la "soglia minima di residenzialità" (70%) deve essere garantita per ciascuna unità edilizia (individuata con foglio e particella dal Nuovo Catasto Edilizio Urbano) rientrante nell'area di regolamentazione. La domanda che ci sembra meriti una risposta è la seguente: l'obiettivo di preservare una "soglia minima di residenzialità" non può essere più efficacemente e meno vessatoriamente conseguito attraverso gli strumenti già a disposizione dell'amministrazione comunale?
Come sappiamo ogni codice CUSR rilasciato dal SUAP è legato ad un codice fiscale e ad un identificativo catastale. Allo stato, dunque, l'amministrazione comunale è già in grado di stabilire se i CUSR attribuiti superino o meno il 30% del totale delle unità abitative di una specifica unità edilizia. Sarebbe sufficiente un provvedimento che autorizzi il SUAP a negare il rilascio di nuovi CUSR ogni qualvolta si è raggiunta la quota limite prefissata.
Questa soluzione eviterebbe di infliggere un colpo ferale all'Ufficio del Catasto cittadino che già oggi è chiamato a gestire una situazione di grande confusione, frutto della gestione scellerata di alcuni decenni fa. Ricordiamo infatti che già oggi il tempo medio di attesa per un banale accesso agli atti è di circa due mesi e non osiamo immaginare il livello di confusione che potrebbe derivare dall'introduzione di sottocategorie catastali (come definite nel testo modificato dell'art. 21 della Variante generale al PRG approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004) e da migliaia di richieste di cambi di destinazione d'uso. Soprattutto, ed è questa per noi la motivazione decisiva, la soluzione che proponiamo eviterebbe di vessare i cittadini con l'imposizione di gravose variazioni di destinazione d'uso "urbanisticamente rilevanti".





PG/2026/280984 del 04/03/2026

Da: [redacted]
Inviato: martedì 3 marzo 2026 18:25
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Cc: [redacted]
Oggetto: Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico
Allegati: OSSERVAZIONI [redacted] RELAZIONE DI VARIANTE COMUNE DI NAPOLI.pdf

Alla c.a. del Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa

Buon pomeriggio,
si trasmettono in allegato le Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico redatte da [redacted]

Grazie,
cordiali saluti,
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]



Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa

urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico

[redacted]

Premessa **3**
Nota Introduttiva **5**
Analisi e osservazioni al documento Relazione di Variante **6**
1. Mancanza di correlazione diretta tra dinamiche demografiche e affitti brevi 6
2. Incoerenze e limiti nell'analisi del mercato immobiliare e delle locazioni brevi 8
3. Incongruenza tra dati presentati nella Relazione di Variante e dati dalle piattaforme 10
4. Arbitrarietà delle soglie minime di residenzialità proposte 12
5. Assenza di una valutazione preventiva dell'impatto economico e sociale delle modifiche introdotte 12
6. Criticità connesse alla modifica delle destinazioni d'uso per attività ricettive extralberghiere e locazioni brevi 12
7. Percorso partecipativo lacunoso e insufficiente 14
8. Conclusioni 14

[redacted]

[redacted]

Premessa

[redacted] è nata nell'ottobre 2020 su impulso degli AD delle principali aziende italiane che operano sul mercato del turismo professionale in appartamento, i cosiddetti affitti brevi. Del board fanno parte [redacted] L'Associazione rappresenta oltre 800 operatori professionali del settore, società con migliaia di dipendenti, oltre 42mila case in gestione in tutta Italia e circa 700 milioni di euro di valore delle prenotazioni raccolte l'anno per il Paese.

Obiettivo di [redacted] è fin dalla sua fondazione quello di **far percepire il reale valore del mercato italiano degli affitti brevi al Governo centrale e alle Amministrazioni di tutti gli enti locali, con le quali in pieno spirito di collaborazione istituzionale porta avanti un dialogo costante** che passa dalla partecipazione ad Audizioni in Parlamento e tavoli di lavoro ministeriali convocati inerenti al settore alla sensibilizzazione del Governo e di tutte le forze dell'arco parlamentare rispetto agli impatti positivi dello short term sui territori.

Al tempo stesso l'Associazione si occupa di ripristinare, a livello nazionale ed internazionale, una corretta narrazione delle dinamiche e dei trend sottesi al mercato italiano, ed in questo senso porta avanti contatti costanti con le principali testate di news italiane e non (quotidiani, magazine online, radio e tv) e con tutta la filiera dello short term italiano, attraverso i social e newsletter dedicate.

A supporto del lavoro di sensibilizzazione delle Istituzioni e degli organi di informazione, [redacted] che persegue il dialogo con altre Associazioni di categoria e con tutti gli attori della filiera del vacation rental italiano (proprietari, fornitori, OTA, viaggiatori stessi), **attraverso l'Ufficio Studi Interno produce regolarmente Report dettagliati sia a livello nazionale che locale per mappare l'andamento del mercato nelle sue varie sfaccettature**. Alcuni dei parametri monitorati: analisi GBV, andamento delle tariffe, andamento degli annunci, tasso di occupazione, redditività delle diverse tipologie contrattuali di locazione.

[redacted]

A settembre del 2025 l'Associazione ha organizzato a Milano la prima edizione degli Stati Generali degli Affitti Brevi: un evento che per la prima volta ha riunito in un solo giorno, su un solo palco, a vantaggio di property manager, host e proprietari, le più grandi aziende italiane del settore, i manager delle principali OTA internazionali, le figure tecniche di spicco sui temi di fiscalità e contrattualistica. Al momento l'Associazione sta già lavorando all'edizione 2026 del medesimo evento.

[redacted] **che a livello internazionale è membro de**[redacted] **e che dialoga costantemente con le Associazioni di categoria dei Paesi UE, collabora e promuove azioni congiunte con le principali realtà del mercato,** tra cui le principali OTA, le più grandi società di software e PMS, aziende innovative per il check-in digitale, piattaforme di pricing e fornitori strategici.

***

Il presente documento è il frutto di una redazione collaborativa tra tutti i soci attivi nel Comune di Napoli che hanno sottoscritto il documento nei suoi contenuti.

[redacted]

Nota Introduttiva

Un'analisi equilibrata della "Relazione di Variante" - finalizzata nelle intenzioni dell'Amministrazione del Comune di Napoli alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico - rivela in primo luogo che gli stessi estensori del documento riconoscono in più occasioni esplicitamente alcune carenze di dati e l'impossibilità di stabilire correlazioni dirette su specifici impatti negativi degli affitti brevi e in altri passaggi ammettono di basare le proprie conclusioni su ipotesi non completamente suffragate dai fatti.

I presupposti posti a fondamento del documento di Variante risultano basati su dati non aggiornati e non rappresentativi dell'attuale situazione economica e territoriale.

Inoltre - nel sostenere la necessità di una ulteriore regolamentazione da aggiungere alla stratificazione di normative già esistenti sia a livello nazionale sia a livello regionale - i responsabili della redazione del documento costruiscono le proprie tesi basandosi su un grave errore metodologico e cioè l'inversione delle cause con gli effetti. Pur in assenza di dati che mostrino un effettivo travaso di residenti dai quartieri più interessati dal fenomeno della ospitalità diffusa, e in un quadro di decrescita progressiva degli sfratti, sottolineato nel documento stesso, si presuppone che la diffusione dell'ospitalità extra-alberghiera tenda a espellere residenti, quando l'analisi di dettaglio mostra una dinamica di causa ed effetto esattamente opposta. In altre parole, gli affitti brevi non sono responsabili dello svuotamento dei centri storici, ma sono una possibile soluzione per rivitalizzare centri storici che si sono già svuotati. Questo è illustrato chiaramente ad esempio dal caso **Quartiere San Giuseppe, che mostra un progressivo spopolamento negli anni precedenti al diffondersi del fenomeno delle locazioni turistiche e case vacanza e un ritorno alla crescita negli ultimi anni.**

Infine, occorre notare in premessa come il gran numero di stakeholder interessati dalla proposta di Variante e l'impatto potenziale negativo delle regolamentazioni proposte sull'economia cittadina e sui diritti inalienabili di cittadini e attori economici rendono del tutto insufficiente e gravemente lacunoso il percorso partecipativo proposto fin qui dall'Amministrazione.

L'impressione generale è che indipendentemente dalla condivisibile aspirazione a gestire in maniera equilibrata e avveduta i fenomeni urbani, sociali ed economici della Città e nonostante si affermi che "Dal punto di vista della città, è generalmente riconosciuto che la crescita di Airbnb e di altre piattaforme di affitti brevi abbia avuto effetti positivi, promuovendo (e beneficiando) una riabilitazione fisica degli edifici, oltre a una rigenerazione delle economie locali, portando redditi, lavoro e un dinamismo generale all'interno dei decadenti centri storici" (Relazione di Variante p. 32), la linea politica di almeno una parte

[redacted]

[redacted]

dell'Amministrazione abbia spinto funzionari e consulenti coinvolti nella redazione del documento, a trascurare la correttezza metodologica e scientifica dell'analisi a favore di una torsione di dati ed evidenze empiriche per giustificare *ex post* decisioni che appaiono già assunte e non contrattabili nell'ambito di un sano processo di partecipazione e coinvolgimento della popolazione.

Analisi e osservazioni al documento Relazione di Variante

Di seguito, si evidenziano le principali aree in cui il documento stesso ammette limiti o in cui i dati forniti non stabiliscono in modo inequivocabile un impatto negativo diretto degli affitti brevi.

1. Mancanza di correlazione diretta tra dinamiche demografiche e affitti brevi

Movimenti demografici interni

Il documento ammette di non avere dati sufficienti per verificare un eventuale "travaso" di abitanti tra i diversi quartieri, che consentirebbe di comprendere se e quali trasformazioni significative abbia subito il tessuto sociale del centro storico a causa degli affitti brevi.

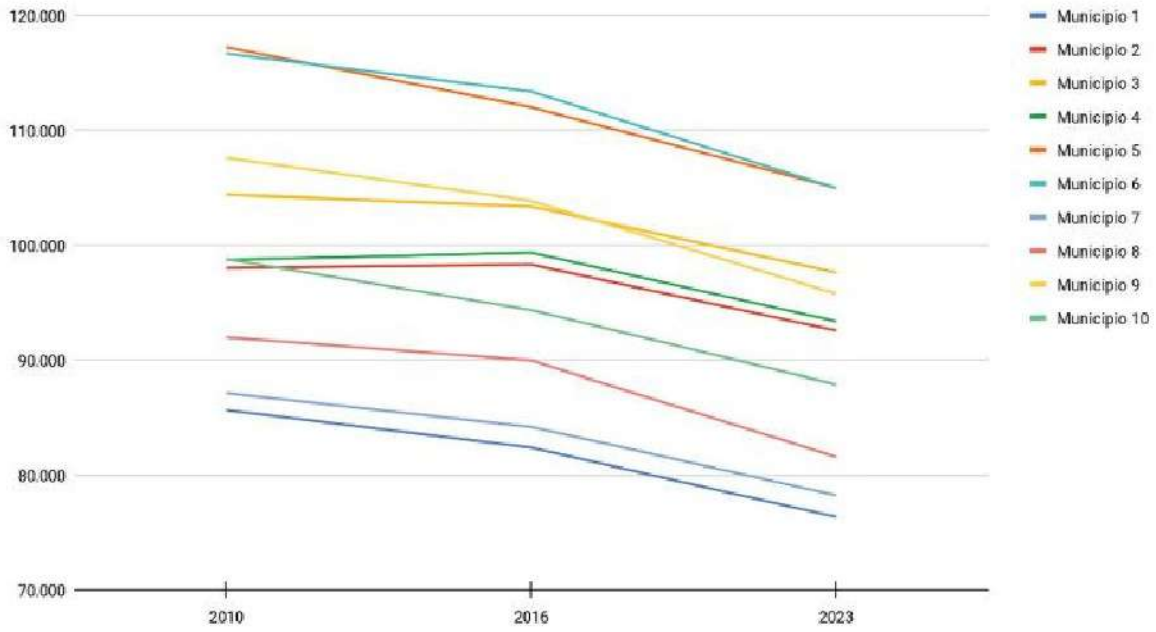
I dati sugli spostamenti all'interno del territorio comunale sono disponibili solo per il 2024 e sono organizzati per municipalità, il che non è sufficiente per verificare situazioni particolari nelle aree di maggiore vivacità del settore turistico.

[redacted]

[redacted]

Andamento demografico

La riduzione dei residenti registrata su tutto il territorio comunale non sembra essere immediatamente correlabile al fenomeno degli affitti brevi. Non ci sono evidenze che consentano di confermare che la diminuzione di popolazione residente in alcuni quartieri dell'area centrale (Pendino, San Ferdinando, San Lorenzo, Mercato) dipenda da una forma di residenzialità con finalità turistiche.



In tutti i Municipi si evidenzia per altro un calo importante della popolazione, che inizia molto prima del recente fenomeno degli affitti brevi. Si vede infatti come la popolazione della città sia passata da 1.006.395 del 2010, a 981.374 del 2016, fino ai 913.452 del 2023.

[redacted]

[redacted]

2. Incoerenze e limiti nell'analisi del mercato immobiliare e delle locazioni brevi

La Relazione di Variante si basa su assunzioni non provate (cap. 5 p. 74; cap. 7 p. 92; cap. 6 p. 78) e non tiene conto dei risultati di studi istituzionali che riportiamo di seguito.

La Relazione di Variante cita un'analisi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che rileva l'impossibilità di fare riflessioni sull'impatto generato dall'espansione delle locazioni brevi sulla domanda di abitazioni in locazione di lungo periodo, non avendo informazioni sull'entità di tale domanda.

Inoltre, l'analisi non ha rilevato una riduzione del numero di abitazioni locate con contratti registrati, e i due mercati (locazioni ordinarie e affitti brevi) sembrano convivere.

Studi recenti (Oxford Economics 2025) mostrano che l'impatto degli affitti brevi su prezzi e residenti è debole o molto limitato (ad esempio meno dello 0,7% sui prezzi a Napoli).

In particolare, secondo il report Harnessing the Short-Term Rental Advantage in Europe di Oxford Economics (dic. 2024), la quota delle locazioni brevi sul totale dello stock abitativo urbano nelle principali città europee non supera generalmente lo 0,5% e, in diversi casi, regolazioni molto restrittive degli affitti brevi non hanno evitato l'aumento dei prezzi degli affitti long-term, mettendo in discussione l'assunto di una relazione causale diretta tra aumento di affitti brevi e pressione sui canoni residenziali

(https://www.thinkdigital.travel/research-directory/harnessing-the-short-term-rental-advantage-in-europe-an-economic-assessment-of-the-str-segment-in-the-eu-and-the-impact-of-regulation)

Questa ipotesi è suffragata dal documento - accessibile sul sito dell'agenzia delle Entrate:

"I dati analizzati non permettono di argomentare un eventuale spiazzamento della domanda di abitazioni principali o una, sempre eventuale, contrazione dell'offerta di abitazioni per locazioni di lungo periodo. Del resto, nelle zone indagate con alta incidenza di locazioni brevi, non emerge una diminuzione di rilievo del numero di abitazioni concesse in locazione per periodi lunghi o un calo netto delle compravendite di abitazioni con agevolazione prima casa. Similmente, non si è in grado di stabilire se in queste aree centrali sia in atto una sorta di espulsione dei residenti originari a favore di nuovi proprietari spinti dalle promesse di maggiore redditività e di maggiori vantaggi delle locazioni brevi"

Locazioni brevi: un'analisi del fenomeno in alcune città italiane di Ghiraldo, Marignoli, Festa, 2024 (www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/d/guest/3_q_osservatorio_locazionibrevi).

[redacted]

[redacted]

Inoltre, occorre sottolineare che nel documento è presente una proiezione errata sull'andamento canoni locazione residenziali (par. 6.2, pp. ~75-91 e tabelle correlate). Nel par. 6.2 si afferma che l'accelerazione post-pandemia (+20,6% 2021-2024 area centrale) "*con ogni verosimiglianza potrebbe condurre ad un ulteriore marcato innalzamento dei prezzi nel medio e lungo termine delle locazioni*". Tale previsione è smentita dai dati aggiornati al 2026 (fonte Immobiliare.it, zona Centro Napoli inclusa area UNESCO/centro storico):

- Gennaio 2025: 15,70 €/mq/mese.
- Gennaio 2026: 15,40 €/mq/mese → **calo -1,91% annuo (non innalzamento marcato).**

In particolare sull'intera città Napoli si rileva: lieve aumento +1,92% (da 14,55 a 14,83 €/mq), ma **il centro storico mostra inversione di tendenza** (calo invece di crescita), coerente con maggiore offerta residenziale da ex-affitti brevi regolarizzati post-CIN e da una **autoregolamentazione dell'offerta**. I dati OMI 2018-2024 sono obsoleti; trend 2025-2026 (post-CIN e riduzione annunci brevi) indica stabilizzazione/calo nel centro, non "ulteriore marcato innalzamento" (www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/campania/napoli/centro/).

Per quanto riguarda le compravendite, la Relazione stessa ammette che il fenomeno degli affitti brevi "sembra non aver provocato effetti particolarmente evidenti sul mercato immobiliare delle compravendite residenziali o comunque ad esso direttamente correlabili" (p. 92).

La Relazione stessa ammette che l'andamento del numero degli sfratti a livello comunale "non ha mostrato incrementi significativi" nel periodo indagato e, in assenza di dati disaggregati per quartiere e/o municipalità, non è stato possibile verificare differenze importanti nelle aree centrali. Nonostante ciò, si ipotizza con un evidente **non sequitur** che anche un trend di sfratti stabile possa essere rilevante se si verifica una contrazione significativa dell'offerta di locazioni stanziali.

Secondo gli estensori del documento l'analisi del mercato immobiliare evidenzia una potenziale vulnerabilità e la necessità di tutela, ma essi stessi ammettono che gli effetti distorsivi non sono evidenti su scala comunale, limitandosi a proiettare gli "effetti distorsivi del progressivo incremento della pressione turistica" in un "più ampio orizzonte temporale".

[redacted]

[redacted]

3. Incongruenza tra dati presentati nella Relazione di Variante e dati dalle piattaforme

Il documento sottolinea una "discrepanza notevole, in termini di consistenza" tra i dati ufficiali del SUAP (strutture ricettive autorizzate/comunicate) e gli annunci rilevati sulla piattaforma Airbnb. Nel primo trimestre 2024, il documento ha riscontrato uno scarto di 7.670 unità, con i dati di InsideAirbnb oltre tre volte superiori al dato ufficiale (10.760 annunci contro 3.090 attività). Questa differenza si deve probabilmente **all'uso scorretto dei dati**, ignorando ad esempio le differenze tra tipologie di annunci (intero appartamento, camera in appartamento etc) nonché il fatto che molte strutture ricettive autorizzate potrebbero essere tornate nel mercato degli affitti a medio e lungo termine senza che i dati SUAP siano aggiornati.

Del resto il documento stesso dichiara incertezza sulla natura degli annunci ed evidenzia "l'impossibilità di stimare dalla piattaforma Airbnb una correlazione diretta tra gli annunci per singole stanze e l'unità edilizia corrispondente". Questo complica la verifica di quanti annunci di stanze singole corrispondano effettivamente a singole unità immobiliari dedicate interamente al turismo, o a semplici attività di "home sharing" (affitto di stanze con residenza del titolare), che hanno un impatto diverso sulla presunta sottrazione di alloggi.

Di converso, se si prendono in considerazione dati più aggiornati e affidabili di quelli riportati (nel cap. 3, tabelle 3a-n, postfazione pp. 106-116) quali quelli di AirDNA Pro (dati febbraio 2026). Si ottengono i seguenti numeri:

- **Annunci attivi totali**: - **14,68%** (incl. camere/stanze/affittacamere):
  da picco 9.224 (aprile 2024) a 7.870 (febbraio 2026)
- **Appartamenti interi: - 16,17%**
  da picco 6.949 (maggio 2024) a 5.825 (febbraio 2026)

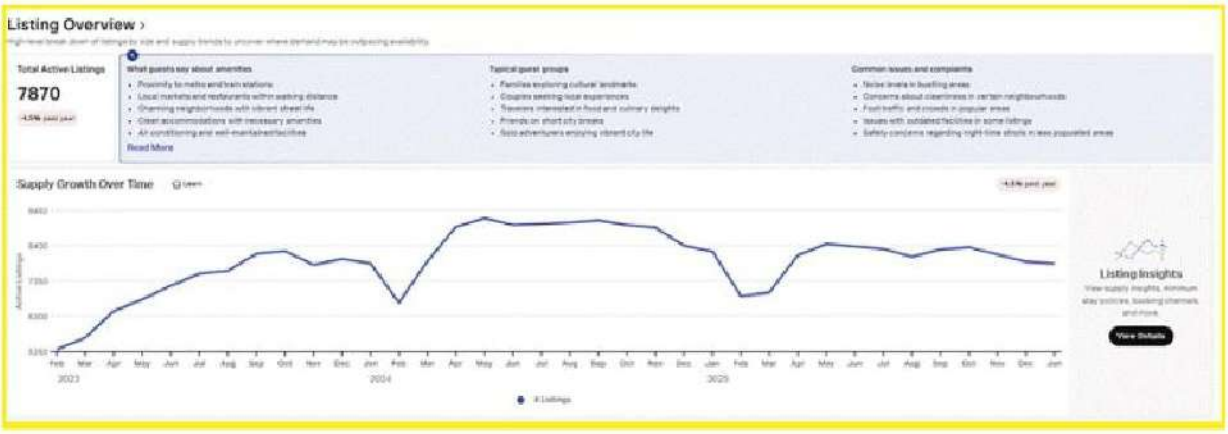
Attualmente dunque gli annunci attivi (secondo la definizione di AIRDNA si definiscono annunci attivi quelli che hanno ricevuto almeno una prenotazione nell'ultimo mese) sono meno di 8000 di cui meno di 6000 appartamenti interi con un evidente trend in discesa

Inoltre, il riferimento ISTAT extra-alberghieri (+582% 2015-2022) nel documento è fermo al 2022, ignorando stabilizzazione post-pandemia e rallentamento 2023-2025.

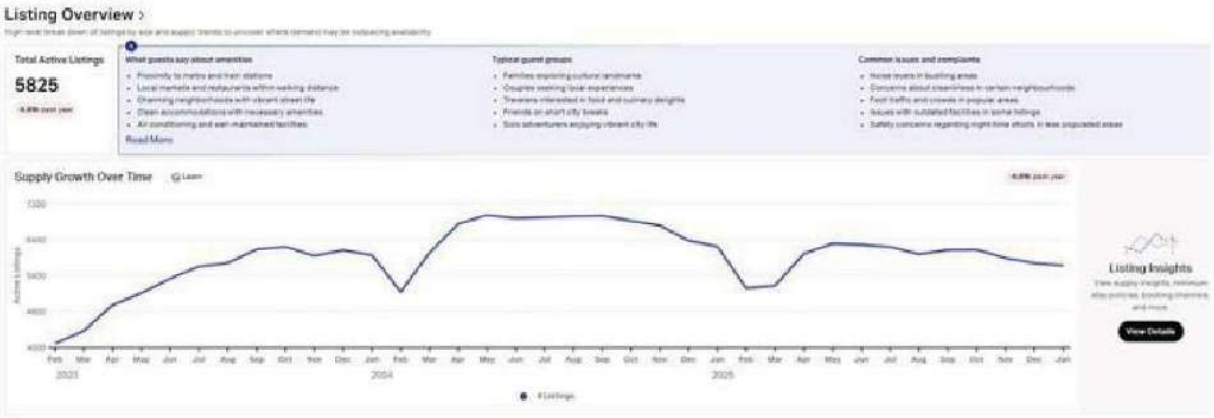
[redacted]

[redacted]

Annunci Attivi Totali (variazione -14,68%)



Annunci Attivi per Appartamenti Interi (variazione -16,17%)



Questi elementi dimostrano che la Relazione si basa su dati storici sovrastimati (2024) e proiezioni non realizzate (aumento prezzi residenziali), ignorando l'effetto reale del CIN (calo ~15-17% annunci attivi, stabilizzazione/calo canoni nel centro). La "emergenza turistificazione" appare attenuata, rendendo non proporzionata e non necessaria la soglia 70% e le limitazioni ai mutamenti d'uso.

[redacted]

[redacted]

4. Arbitrarietà delle soglie minime di residenzialità proposte

Le scelte operate dal Comune con la variante si basano su soglie arbitrariamente scelte (cap. 9.2 pp. 100-102; art. 63 comma 8-9 NTA p. 105). La variante fissa una soglia minima di residenzialità ordinaria pari al 70% della superficie utile lorda (SUL) delle abitazioni a.1 sull'intera unità edilizia (foglio/particella catastale), valore derivato dalla media calcolata sull'area di intervento (69,5%), senza supporto di benchmark comparativi, simulazioni di impatto o studi di fattibilità che ne giustifichino la scelta specifica (anziché, ad esempio, 65% o 75%). Inoltre, il calcolo si basa ancora sul parametro di 30 m²/abitante previsto dal DM 1444/1968 (art. 5). Inoltre gli approfondimenti a livello di quartiere mostrano che quartieri ad alta presenza turistica (San Giuseppe, Porto) sono tra i meno saturi e che presentano indici tra il 34 e il 40%.

5. Assenza di una valutazione preventiva dell'impatto economico e sociale delle modifiche introdotte

La Relazione di Variante non reca una quantificazione, neppure in termini previsionali o di scenario, degli effetti economici, fiscali e sociali derivanti dall'introduzione della soglia minima del 70% di SUL residenziale e delle limitazioni ai mutamenti di destinazione d'uso.

6. Criticità connesse alla modifica delle destinazioni d'uso per attività ricettive extralberghiere e locazioni brevi

La proposta di modifica delle destinazioni d'uso per le attività ricettive extralberghiere e Locazioni brevi oltre a basarsi su analisi non corrette, rischia di produrre effetti non voluti e contrari agli obiettivi stessi dell'Amministrazione. In primo luogo, l'obbligo di cambio della categoria catastale non risponde alla situazione reale del mercato degli affitti brevi, caratterizzato in gran parte da usi ibridi e dinamici. Questa situazione rischia di avere un impatto negativo non solo per i cittadini e le imprese, ma anche per gli uffici (es. SUAP, etc) sui quali potrebbero riversarsi un numero ingestibile di richieste di chiarimenti e modifiche ricorrenti di destinazione d'uso etc. Nella stragrande maggioranza dei casi infatti, lo stesso alloggio è di norma utilizzato per soggiorni brevi, affitti transitori e/o uso personale da parte dei proprietari. Nel grafico di seguito, che illustra la disponibilità degli alloggi turistici durante l'anno, si evidenzia come, nel territorio del comune di Napoli, circa la metà delle abitazioni disponibili sui portali online è utilizzata per altri usi per oltre la metà dell'anno (fonte AirDNA 2026).

[redacted]

[redacted]



A rigor di logica al mutare l'uso, magari per un contratto d'affitto transitorio a studenti di alcuni mesi (come prescrive la legge italiana), un appartamento turistico dovrebbe essere riconvertito all'uso residenziale e dunque tornare alla destinazione originaria. Pensiamo a proprietari che locano la casa d'inverno a studenti e d'estate a turisti. Allo stesso modo, occorre pensare a casa usate in forma mista, magari per ospitare parenti in visita e poi messe su piattaforme quali Airbnb quando non utilizzate. Gli stessi contratti di gestione da parte di operatori professionali prevedono tipicamente dei periodi di utilizzo da parte dei proprietari, tipicamente di 1-2 mesi, (per loro stessi o per amici o parenti). Nell'attuale forma, la proposta di variante implicherebbe la necessità di mutare la destinazione d'uso ogni volta che si necessiti la casa per uso personale.

[redacted]



7. Percorso partecipativo lacunoso e insufficiente

Il procedimento di adozione si è limitato a due incontri tematici nel 2025, senza una consultazione pubblica sistematica delle associazioni rappresentative presenti sul territorio né meccanismi di coinvolgimento strutturato di residenti, proprietari immobiliari e altri portatori di interesse.

8. Conclusioni

Nel sottolineare la necessità di rivedere radicalmente la proposta contenuta nella Relazione di Variante, i firmatari del presente documento richiedono di:

1. Aggiornare le analisi con dati 2025–2026 (AirDNA o equivalenti; OMI; Immobiliare.it), verificando:
    - l'effettiva evoluzione degli annunci a seguire l'introduzione del CIN;
    - l'andamento reale dei canoni di locazione;
    - la fondatezza della previsione di "marcato innalzamento" dei prezzi.
2. Effettuare un benchmark comparativo con le soglie e i criteri adottati in altre città italiane ed europee
3. Integrare la valutazione di impatto mediante:
    - stime quantitative e qualitative degli effetti economici, fiscali e sociali;
    - analisi di scenari alternativi (inclusa diversa modulazione della soglia);
    - indicazione di coperture finanziarie certe per eventuali misure compensative.
4. Garantire un percorso partecipativo strutturato, convocando una Conferenza di Pianificazione ai sensi dell'art. 12, comma 6, del Regolamento regionale n. 3/2025.

In assenza di tali integrazioni, si chiede comunque la revisione o il ridimensionamento della proposta al fine di assicurare proporzionalità, adeguatezza e coerenza con i dati aggiornati disponibili.



[redacted]

FIRMATARI

[redacted]

***

Aziende associate attive nel territorio napoletano

[redacted]

[redacted]

PG/2026/280989 del 04/03/2026

Da: [redacted]
Inviato: martedì 3 marzo 2026 18:36
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico
Allegati: Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico.pdf

In allegato quando da oggetto.

Cordialmente

[redacted]

[redacted]

Spett.le Comune di

Napoli

Urbanistica Generale

urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

Oggetto: Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico.

Il sottoscritto, Mario Morra, nella qualità di legale rappresentante di [redacted] con sede legale in Napoli, [redacted] intende presentare le seguenti osservazioni 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 smi" adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 637 del 19/12/2025.

Premesso che:

- [redacted] con sede in Napoli, **opera quale società specializzata nella gestione professionale di immobili destinati alla locazione turistica ed extra-alberghiera**, garantendo standard operativi qualificati sia sotto il profilo dell'accoglienza sia nella gestione dinamica e integrata delle prenotazioni. La società impiega n. 14 dipendenti diretti, ai quali si affianca una rete strutturata e stabile di fornitori strategici (pulizie, manutenzioni, lavanderie industriali, consulenze fiscali e legali, servizi tecnologici), generando un ecosistema economico articolato e continuativo;
- l'attività svolta da [redacted] determina un impatto economico concreto, documentabile e stabile sul territorio cittadino, contribuendo in modo significativo sia al gettito fiscale (imposte dirette e indirette, imposta di soggiorno, tributi locali) sia alla creazione e al mantenimento di livelli occupazionali diretti e indiretti. Il modello organizzativo adottato si caratterizza per conformità normativa, tracciabilità dei flussi e gestione professionale,

- configurandosi quale esempio di operatore strutturato capace di sostenere lo sviluppo del comparto turistico in modo equilibrato e responsabile;
- si osserva preliminarmente che le modifiche proposte agli artt. 3, 21 e 63 della Variante Generale al PRG, approvata con D.P.G.R.C. n. 323 dell'11/06/2004, non appaiono idonee a conseguire i benefici dichiarati nella Relazione di Variante. Al contrario, tali interventi rischiano di produrre effetti restrittivi e sproporzionati nei confronti di un comparto che, negli ultimi anni, ha contribuito in maniera significativa alla creazione di occupazione, all'emersione di attività precedentemente irregolari e alla generazione di un indotto economico diffuso sul territorio cittadino;
- il settore della locazione turistica ed extra-alberghiera ha favorito un circuito virtuoso sotto il profilo economico, fiscale e urbanistico, incidendo positivamente non solo sui livelli occupazionali diretti e indiretti, ma anche sul recupero, sulla riqualificazione e sulla valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente, spesso in contesti urbani oggetto di progressivo degrado. Per molte famiglie napoletane, in un contesto economico ancora caratterizzato da fragilità strutturali, tale attività rappresenta un'integrazione reddituale significativa e, in numerosi casi, costituisce l'unica fonte di sostentamento.

Si rappresenta

- **che i presupposti posti a fondamento della Variante adottata dalla Giunta Comunale risultano basati su dati non aggiornati e non rappresentativi dell'attuale situazione economica e territoriale**, con conseguente vizio per erroneità dei presupposti di fatto e difetto di adeguata istruttoria;
- **che la Relazione di Variante utilizza dati obsoleti e proiezioni non adeguatamente verificate**, sovrastimando la pressione turistica e l'impatto sulle dinamiche del mercato residenziale, con conseguente sproporzione delle limitazioni introdotte (quali la soglia minima del 70% di SUL residenziale a.1 e le restrizioni ai cambi di destinazione d'uso) rispetto agli obiettivi dichiarati.

[redacted]

Nel merito, si osserva che:

1) **I Dati su annunci Airbnb/extralberghieri sono datati e non sono aggiornati post-CIN** (cap. 3, tabelle 3a-n, postfazione pp. 106-116):

   La Relazione cita picchi 2024 (~10.760 annunci totali, +735% dal 2016), ammettendo solo un "lieve decremento" post-regolarizzazione CIN senza ricalcolare l'impatto reale. Dati AirDNA Pro (accesso febbraio 2026, filtrati per annunci attivi/operativi veri, non dormienti o rimossi):

   - **Annunci attivi totali**: **- 14,68%** (incl. camere/stanze/affittacamere):
     da picco 9.224 (aprile 2024) a 7.870 (febbraio 2026)

   - **Appartamenti interi: - 16,17%**
     da picco 6.949 (maggio 2024) a 5.825 (febbraio 2026)

   - **Mono/bilocali piccoli: -16,13%**
     da picco 6.200 (maggio 2024) a 5.200 (gennaio 2026)

     Attualmente ~7.500 annunci attivi operativi (media conservativa coerente con i trend). Questo calo ~15-17% (effetto diretto CIN obbligatorio dal 2025) riduce significativamente la pressione turistica reale e la saturazione stock abitativo, contrariamente ai picchi 2024 usati come base. Inoltre, il riferimento ISTAT extra-alberghieri (+582% 2015-2022) è fermo al 2022, ignorando stabilizzazione post-pandemia e rallentamento 2023-2025.

Grafico 1: Annunci Attivi Totali (variazione -14,68%)

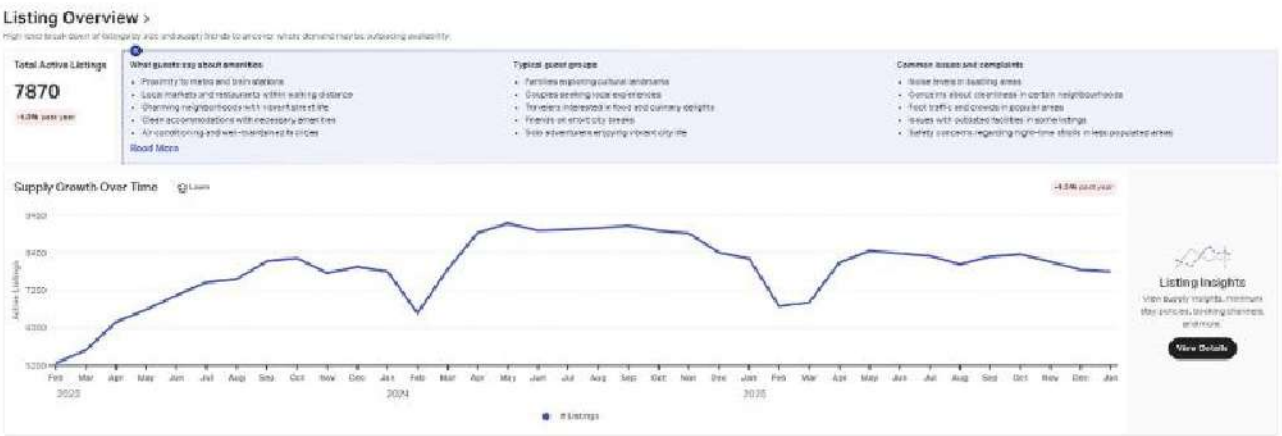


Grafico 2: Annunci Attivi per Appartamenti Interi (variazione -16,17%)

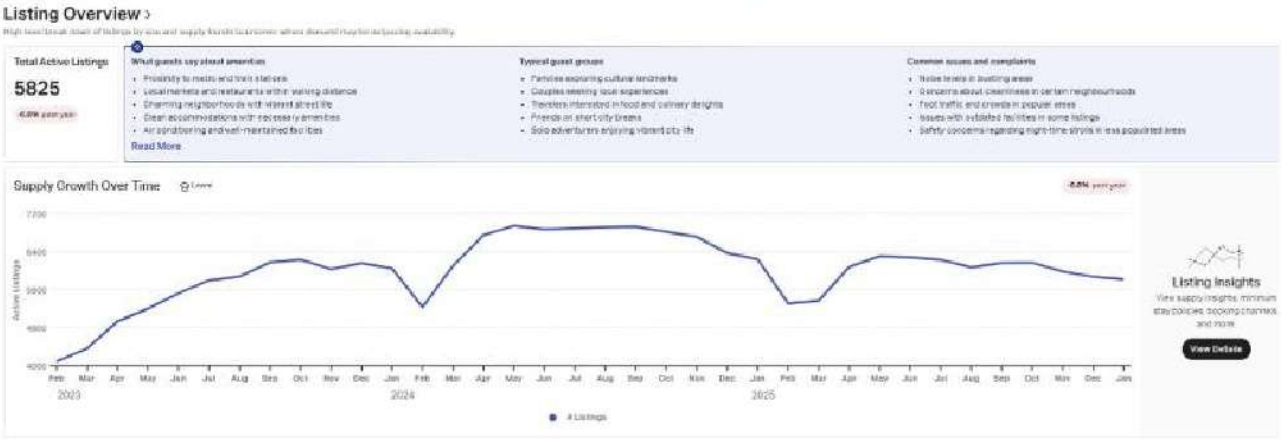
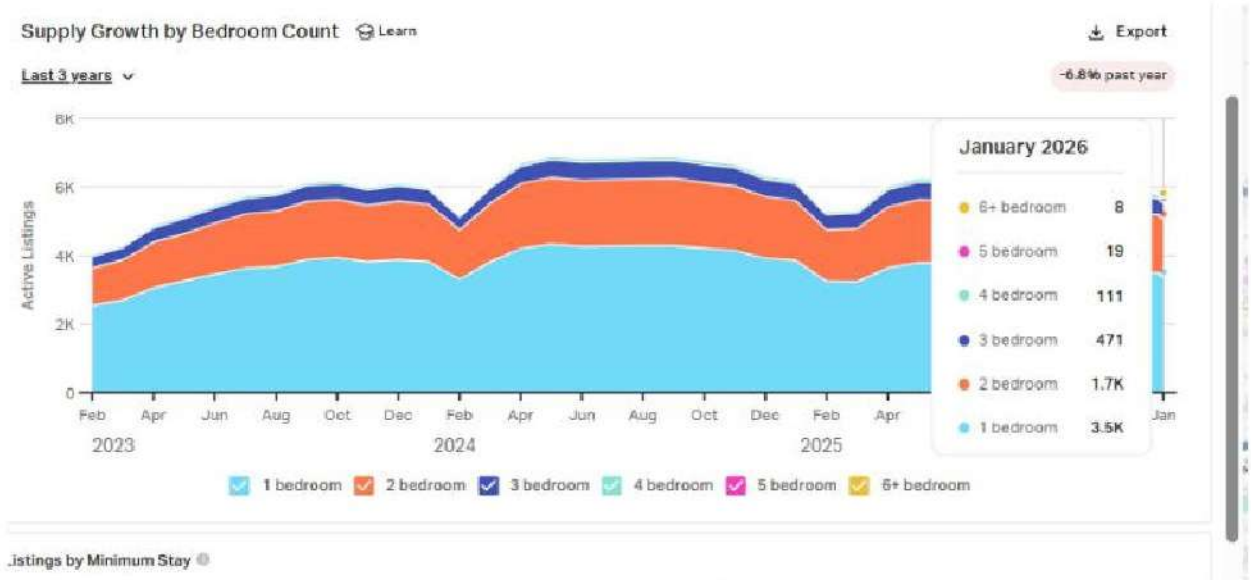


Grafico 3: Annunci Attivi per Mono/Bilocali (variazione -16,13%)





Listings by Minimum Stay

[redacted]

2) **Si rileva una proiezione errata sull'andamento canoni locazione residenziali** (par. 6.2, pp. ~75-91 e tabelle correlate)

   Nel par. 6.2 si afferma che l'accelerazione post-pandemia (+20,6% 2021-2024 area centrale) "***con ogni verosimiglianza*** *potrebbe condurre ad un* ***ulteriore marcato innalzamento dei prezzi*** *nel medio e lungo termine delle locazioni*". **Tale previsione è smentita** dai dati aggiornati al 2026 (fonte Immobiliare.it, zona Centro Napoli inclusa area UNESCO/centro storico):

   - Gennaio 2025: 15,70 €/mq/mese.
   - Gennaio 2026: 15,40 €/mq/mese → **calo -1,91% annuo (non innalzamento marcato).**

     In particolare sull'intera città Napoli si rileva: lieve aumento +1,92% (da 14,55 a 14,83 €/mq), ma **il centro storico mostra inversione di tendenza** (calo invece di crescita), coerente con maggiore offerta residenziale da ex-affitti brevi regolarizzati post-CIN e da una **autoregolamentazione dell'offerta.** I dati OMI 2018-2024 sono obsoleti; trend 2025-2026 (post-CIN e riduzione annunci brevi) indica stabilizzazione/calo nel centro, non "ulteriore marcato innalzamento".

Link: Zona Centro Napoli; Città Napoli.

Questi elementi dimostrano che la Relazione si basa su dati storici sovrastimati (2024) e proiezioni non realizzate (aumento prezzi residenziali), ignorando l'effetto reale del CIN (calo ~15-17% annunci attivi, stabilizzazione/calo canoni nel centro). **La "emergenza turistificazione" appare attenuata, rendendo non proporzionata e non necessaria la soglia 70% e le limitazioni ai mutamenti d'uso.**

3) Le scelte operate dal Comune con la variante si basano su Assunzioni non Provate (cap. 5 p. 74; cap. 7 p. 92; cap. 6 p. 78)

La Relazione assume che vi sia un nesso causale affitti brevi → espulsione/gentrificazione, ma ammette "non evidenze dirette" e correlazione "non diretta", senza modelli econometrici.
Studi recenti (Oxford Economics 2025) mostrano che l'impatto degli affitti brevi su prezzi e residenti è debole o molto limitato (ad esempio meno dello 0,7% sui prezzi a Napoli).
In particolare, secondo il report *Harnessing the Short-Term Rental Advantage in Europe* di Oxford Economics (dic. 2024), la quota delle locazioni brevi sul totale dello stock abitativo urbano nelle

[redacted]

principali città europee non supera generalmente lo 0,5% e, in diversi casi, **regolazioni molto restrittive delle STR non hanno evitato l'aumento dei prezzi degli affitti long-term**, mettendo in discussione l'assunto di una relazione causale diretta tra aumento di STR e pressione sui canoni residenziali;

Questa ipotesi è suffragata dal documento - accessibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate:

"I dati analizzati non permettono di argomentare un eventuale spiazzamento della domanda di abitazioni principali o una, sempre eventuale, contrazione dell'offerta di abitazioni per locazioni di lungo periodo. Del resto, nelle zone indagate con alta incidenza di locazioni brevi, non emerge una diminuzione di rilievo del numero di abitazioni concesse in locazione per periodi lunghi o un calo netto delle compravendite di abitazioni con agevolazione prima casa. Similmente, non si è in grado di stabilire se in queste aree centrali sia in atto una sorta di espulsione dei residenti originari a favore di nuovi proprietari spinti dalle promesse di maggiore redditività e di maggiori vantaggi delle locazioni brevi"

Locazioni brevi: un'analisi del fenomeno in alcune città italiane di Ghiraldo, Marignoli, Festa, 2024). www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/d/guest/3_q_osservatorio_locazionibrevi).

Conseguentemente, si chiede che il Comune di Napoli voglia provvedere a:

inserire veri modelli che dimostrino il nesso causale; verificare se dopo il calo degli annunci brevi (circa -15% post-CIN) questo legame è ancora così forte da giustificare la variante.

Link: Oxford Economics (2025)

4) **Le scelte operate dal Comune con la variante si basano su Soglie Arbitrarie (cap. 9.2 pp. 100-102; art. 63 comma 8-9 NTA p. 105)**

La variante fissa una soglia minima di residenzialità ordinaria pari al 70% della superficie utile lorda (SUL) delle abitazioni a.1 sull'intera unità edilizia (foglio/particella catastale), valore derivato dalla media calcolata sull'area di intervento (69,5%), senza supporto di benchmark comparativi, simulazioni di impatto o studi di fattibilità che ne giustifichino la scelta specifica (anziché, ad esempio, 65% o 75%). Inoltre, il calcolo si basa ancora sul parametro di 30 m²/abitante previsto dal DM 1444/1968 (art. 5).

[redacted]

5) **Assenza di una valutazione preventiva dell'impatto economico e sociale delle modifiche introdotte** (cap. 9.3, pp. 102-103). La Relazione di Variante non reca una quantificazione, neppure in termini previsionali o di scenario, degli effetti economici, fiscali e sociali derivanti dall'introduzione della soglia minima del 70% di SUL residenziale e delle limitazioni ai mutamenti di destinazione d'uso.

In particolare, non risultano analizzati:

- l'impatto sull'equilibrio economico dei piccoli operatori e delle attività extra-alberghiere a gestione familiare (cfr. Hidalgo, 2026);
- le ricadute occupazionali dirette e indirette connesse al comparto;
- l'evoluzione attesa dei canoni di locazione residenziale a lungo termine, alla luce delle evidenze comparative disponibili (cfr. Draft Budget Italia, 2026);
- gli effetti sul gettito locale e sull'indotto economico generato dal turismo diffuso (cfr. Global Property Guide, 2025).

Le misure complementari, seppure solo suggerite, (housing sociale, defiscalizzazioni, monitoraggio) appaiono enunciate in via programmatica, senza specificazione di copertura finanziaria, strumenti attuativi o tempistiche di implementazione.

Alla luce della rilevanza economica e sociale del settore interessato, si ritiene opportuno che l'Amministrazione integri l'istruttoria con una valutazione quantitativa e qualitativa degli impatti attesi, anche mediante l'elaborazione di scenari alternativi, al fine di assicurare piena coerenza tra obiettivi dichiarati e strumenti adottati.

Link: Hidalgo (2026); Draft Budget Italia (2026); Global Property Guide (2025).

6) **Criticità connesse all'introduzione della nuova categoria funzionale a.2 e c.2 per attività ricettive extralberghiere e locazioni brevi gestite in forma imprenditoriale**

La previsione di una nuova categoria c.2 per le attività ricettive extralberghiere e Locazioni brevi gestite in forma imprenditoriale comporterà numerose problematiche per potersi adeguare, trattandosi di un cambio di destinazione d'uso di immobili ad uso abitativo in una diversa categoria funzionale.

Ciò comporta il rischio concreto che diversi operatori si vedano impossibilitati a proseguire l'attività, anche in funzione della concreta possibilità che **gli uffici comunali possano non riuscire a gestire in tempi razionalmente accettabili eventuali richieste di cambio di destinazione d'uso**. La proposta di modifica delle destinazioni d'uso per le attività ricettive

[redacted]

extralberghiere e Locazioni brevi oltre a basarsi su analisi non corrette, rischia di produrre effetti non voluti e contrari agli obiettivi stessi dell'Amministrazione. In primo luogo, l'obbligo di cambio della categoria catastale non risponde alla situazione reale del mercato degli affitti brevi, caratterizzato in gran parte da usi ibridi e dinamici. Questa situazione rischia di avere un impatto negativo non solo per i cittadini e le imprese, ma anche per gli uffici (es. SUAP, etc) sui quali potrebbero riversarsi un numero ingestibile di richieste di chiarimenti e modifiche ricorrenti di destinazione d'uso etc. Nella stragrande maggioranza dei casi infatti, lo stesso alloggio è di norma utilizzato per soggiorni brevi, affitti transitori e/o uso personale da parte dei proprietari. Nel grafico di seguito, che illustra la disponibilità degli alloggi turistici durante l'anno, si evidenzia come, nel territorio del comune di Napoli, **circa la metà delle abitazioni disponibili sui portali online è utilizzata per altri usi per oltre la metà dell'anno** (fonte airdna 2026).



A rigor di logica al mutare l'uso, magari per un contratto d'affitto transitorio a studenti di alcuni mesi (come prescrive la legge italiana), un appartamento turistico dovrebbe essere riconvertito all'uso residenziale e dunque tornare alla destinazione originaria. Pensiamo a proprietari che locano la casa d'inverno a studenti e d'estate a turisti. Allo stesso modo, occorre pensare a casa usate in forma mista, magari per ospitare parenti in visita e poi messe su piattaforme quali Airbnb quando non utilizzate. Gli stessi contratti di gestione da parte di operatori professionali prevedono tipicamente dei periodi di utilizzo da parte dei proprietari, tipicamente di 1-2 mesi, (per loro stessi o per amici o parenti). Nell'attuale forma, la proposta di variante implicherebbe la necessità di mutare la destinazione d'uso ogni volta che si necessiti la casa per uso personale.

[redacted]

7) **Si rappresenta che sono state effettuate delle Consultazioni Limitate e si lamenta una insufficiente Partecipazione (cap. 8 p. 96)**

Il procedimento di adozione si è limitato a due incontri tematici nel 2025, senza una consultazione pubblica delle associazioni rappresentative presenti sul territorio né meccanismi di coinvolgimento strutturato di residenti, proprietari immobiliari e altri portatori di interesse diretti.

8. Conclusioni

Nel sottolineare la necessità di rivedere radicalmente la proposta contenuta nella Relazione di Variante, i firmatari del presente documento richiedono di:

1. Aggiornare le analisi con dati 2025–2026 (AirDNA o equivalenti; OMI; Immobiliare.it), verificando:
    - l'effettiva evoluzione degli annunci a seguire l'introduzione del CIN;
    - l'andamento reale dei canoni di locazione;
    - la fondatezza della previsione di "marcato innalzamento" dei prezzi.
2. Effettuare un benchmark comparativo con le soglie e i criteri adottati in altre città italiane ed europee
3. Integrare la valutazione di impatto mediante:
    - stime quantitative e qualitative degli effetti economici, fiscali e sociali;
    - analisi di scenari alternativi (inclusa diversa modulazione della soglia);
    - indicazione di coperture finanziarie certe per eventuali misure compensative.
4. Garantire un percorso partecipativo strutturato, convocando una Conferenza di Pianificazione ai sensi dell'art. 12, comma 6, del Regolamento regionale n. 3/2025.

In assenza di tali integrazioni, si chiede comunque la revisione o il ridimensionamento della proposta al fine di assicurare proporzionalità, adeguatezza e coerenza con i dati aggiornati disponibili.

Napoli, 03/03/2026

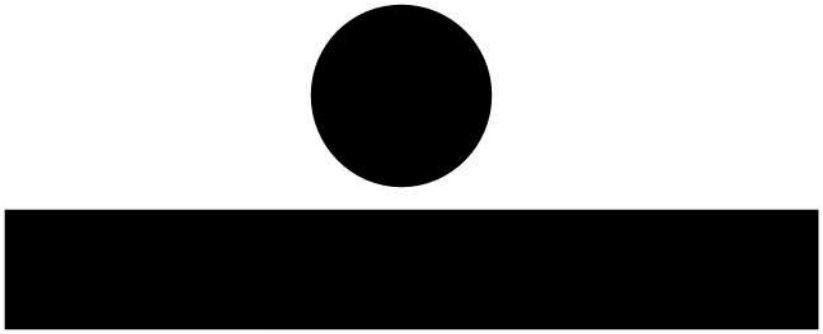
[redacted]

PG/2026/280993 del 04/03/2026

Da: [redacted]
Inviato: martedì 3 marzo 2026 18:54
A: "urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it" <urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it>
Oggetto: [redacted] - "Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico"
Allegati: Osservazioni Variante urbanistica_[redacted].pdf

Spett. le Comune di Napoli,
l'associazione [redacted] federata all [redacted],
a nome del Presidente [redacted] inoltra in allegato delle Osservazioni 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 smi. Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004.
Distinti saluti

[redacted]



OGGETTO: Osservazioni 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 smi. Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004.

Il sottoscritto , in qualità di Presidente dell

PREMESSO CHE

- l'obiettivo della Variante è quello di salvaguardare la disponibilità di immobili per la residenza stabile in Centro Storico;
- con la Variante in oggetto e la modifica dell'art. 21 (Destinazione d'uso), sono state introdotte limitazioni ai mutamenti di destinazione d'uso nella categoria funzionale "residenziale".

CONSIDERATO CHE

- gli edifici vincolati secondo l'ex D. Lgs. 42/2004 presentano particolari caratteristiche dal punto di vista artistico e giuridico, meritevoli di una disciplina differenziata ed eccezionale;
- è da apprezzare l'obiettivo della variante di mantenere la residenzialità all'interno del Centro Storico UNESCO evitando fenomeni di migrazione a favore di un *overtourism* passeggero e di breve durata;

RITIENE

che una parte limitata degli immobili siti nel Centro Storico della città e attualmente soggetti a vincolo, secondo l'ex D. Lgs. 42/2004, viste le loro peculiarità architettoniche e il loro pregio di carattere storico-culturale, sottolineando l'importanza delle loro valenze materiali e immateriali, potrebbero rivestire una funzione differente da quella abitativa così da consentirne la fruizione del pubblico e dei turisti, facendo sì che tale conversione non ne alteri in alcun modo la configurazione spaziale con progetti di frazionamento e/o parcellizzazione, rispettando le volumetrie originarie.

L'operazione di cambio di destinazione d'uso per attività legate all'ospitalità – albergo o altro –, oltre a garantire l'accessibilità a questi luoghi della cultura, porterebbe ad incentivare gli investimenti per la loro riqualificazione e/o manutenzione, attualmente non sempre sostenibile in quanto la redditività degli immobili risulta tale che molto spesso i proprietari non hanno quel margine economico per sostenere le operazioni di manutenzione e restauro. Tale nuova destinazione d'uso, in situazioni limitate e nel rispetto dei valori del bene storico-artistico, contribuirebbe ad una migliore conservazione, azione prioritaria per la Costituzione e il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio attualmente vigente.

[redacted]

Alla luce di quanto esposto, il sottoscritto, a nome dell'Associazione che rappresenta,

CHIEDE

che le succitate osservazioni vengano esaminate e considerate positivamente in uno spirito collaborativo al fine di escludere gli immobili siti nel Centro Storico, e sottoposti a vincolo secondo l'ex D. Lgs. 42/2004, dalla normativa proposta per consentirne il cambio di destinazione d'uso così da aumentarne la fruizione e valorizzare i beni con regolari interventi di manutenzione e di restauro.

[redacted]

PG/2026/280995 del 04/03/2026

Da: [redacted]
Inviato: martedì 3 marzo 2026 21:34
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Osservazioni alla Variante Urbanistica per la Salvaguardia della Residenzialità (D.G.C. 637/2025) - [redacted]
Allegati: Osservazioni variante salvaguardia residenzialita.pdf

Spett.le Ente,
si inviano le osservazioni di cui in oggetto.
Distinti saluti,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

In ottemperanza con il nuovo Regolamento Europeo GDPR n. 679/2016, le informazioni contenute in questo messaggio sono riservate e confidenziali. Il loro utilizzo è consentito esclusivamente al destinatario del messaggio, per le finalità indicate nel messaggio stesso. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio è destinato, La invitiamo ad eliminarlo dal Suo Sistema ed a distruggere le varie copie o stampe, dandocene gentilmente comunicazione. Ogni utilizzo Improprio è contrario ai principi del nuovo Regolamento Europeo GDPR n. 679/2016.

[redacted]

[redacted]

Al Servizio Pianificazione urbanistica
generale e attuativa

Comune di Napoli

a mezzo PEC: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

Osservazioni alla Variante Urbanistica per la Salvaguardia della Residenzialità (D.G.C. 637/2025)

Il sottoscritto avv. [redacted] n.q. di Coordinatore per la città di Napoli dell'[redacted] con sede in [redacted] e il sottoscritto [redacted] n.q. di Presidente della Federazione nazionale delle [redacted] con sede in Napoli alla via [redacted], in relazione all'avviso di Adozione della Variante pubblicato sul BURC n° 2 del 6.02.2026, si pregiano rappresentare, in nome e per conto degli operatori rappresentati dalle rispettive compagini, le seguenti osservazioni:

1. Erronea rappresentazione della realtà

2. Conseguenti problematiche di applicazione

La Relazione fonda la necessità della variante sui **10.760** annunci censiti da *Inside Airbnb*, ovvero un soggetto privato del quale nulla sappiamo in merito

[redacted] [redacted]

all'attendibilità del "censimento", ai criteri posti a fondamento e sull'aggiornamento dello stesso.

La variante impone una soglia minima di residenzialità ordinaria pari al **70% della SUL** per singola unità edilizia (particella catastale), trasformando questa saturazione media in un vincolo inderogabile (70%) sulla singola particella, così trasformando un diritto dominicale in una corsa contro il tempo (chi prima "iscrive", meglio "fa alloggiare").

Quale ulteriore parametro, il calcolo usa un criterio di **"30 mq/abitante"**, supportato solo da una stima ufficiosa per compensare i "bassi".

Inoltre, siccome il limite è derivante dal quartiere, ma poi viene calcolato sulla superficie della particella, è facile dedurne che gli stabili con immobili più piccoli si satureranno prima, in quanto basteranno alcuni immobili più grandi a coprire il 30% della superficie, mentre la soglia sarà più difficilmente raggiungibile nei condomini con immobili grandi: questo significa, in soldoni, che chi dispone di immobili più piccoli (si badi!, non regalati, ma acquistati con il frutto del proprio sacrificio e lavoro!) non potrà metterli a rendita, mentre chi dispone di immobili più grandi (per lo più, frutto di rendite e investimenti) potrà farlo con maggiore facilità.

Si tratta quindi di una misura che ostacola il progresso tra le classi sociali, posta a sostanziale protezione degli imprenditori e degli investitori.

3. Incongrua distinzione tra locatori e operatori imprenditoriali e non imprenditoriali

La Variante distingue tra attività gestite in forma **imprenditoriale** e **non imprenditoriale**. Le conseguenze che questa distinzione comportante tra le due forme è una chiara violazione dell'art. 3 Cost.: si crea infatti una disparità per cui il

[redacted] [redacted]

piccolo proprietario (non imprenditore) - che peraltro, per alcune forme, come il B&B, ex art. L.R. 5/2001 deve vivere o dimorare nell'appartamento in questione e quindi non sta affatto "svuotando" di residenzialità il quartiere o il condominio - è soggetto alla soglia del 70%, mentre chi agisce professionalmente (categoria C.2) segue altre regole.

Questa previsione, dunque, incidendo sulla facoltà di disporre legittimamente della proprietà privata, si configura di fatto come un esproprio, in quanto giunge a svuotare di valore la proprietà, senza tuttavia accordare alcun indennizzo - come invece sarebbe previsto dalla normativa vigente.

4. Non correttezza del procedimento di adozione della variante

Il procedimento di adozione si è limitato a due incontri tematici nel 2025, senza una convocazione e una consultazione pubblica delle associazioni rappresentative presenti sul territorio (nonostante Host Italia sia l'associazione - non rappresentativa esclusivamente di interessi imprenditoriali, ma anche e soprattutto di interessi portati da residenti e soggetti non imprenditoriali - più numerosa in città, contando oltre 100 iscritti e nonostante la presenza, sempre in città, della sede della Federazione nazionale delle associazioni della ricettività extralberghiera) né meccanismi di coinvolgimento strutturato dei portatori di interesse diretti: è una variante calata dall'alto, che asseconda idee preconcette e non rispondenti alla realtà del tessuto urbano, ma che soprattutto - per come è redatta - penalizza proprio i residenti che vorrebbe tutelare, i giovani che si avviano al lavoro, tutte le professionalità nate come collaterali alla ricettività extralberghiera e alle locazioni (che non potendo offrire servizi, devono gioco forza fare in modo che il turista esternalizzi e diffonda la spesa, che invece negli hotel di catena e di proprietà dei fondi esteri rimane il più possibile

[redacted] [redacted]

canalizzata all'interno dell'hotel stesso, tramite ristorazione, coiffeur, sale palestra, piscine, lidi, garage e autorimesse, eccetera… - così favorendo solo i guadagni degli imprenditori più strutturati, che poi spesso sono ormai collegati a gruppi esteri, con evidente depauperamento del tessuto sociale della città: città che non è solo "stare", ma anche avere l'opportunità di "lavorare": specie in realtà come le nostre in cui la mancanza di lavoro si traduce in parte in emigrazione - cioè, nello spopolamento -, ma anche in occasione di coinvolgimento nelle dinamiche criminali).

Si chiede, pertanto, che i soggetti istituzionali coinvolti vogliano riconsiderare la variante così come vergata sinora.

Ossequi

Napoli, lì 3.03.2026 [redacted] [redacted]

PG/2026/281001 del 04/03/2026

Da: [redacted]
Inviato: martedì 3 marzo 2026 22:08
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Osservazione alla variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico
Allegati: OSSERVAZIONI [redacted] RELAZIONE DI VARIANTE COMUNE DI NAPOLI-1.pdf

Spett.le ufficio le allego l'osservazione fatta insieme ad altri colleghi , è stata inviata quest'oggi. grazie mille .



Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa

urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico



Premessa..... **3**
Nota Introduttiva..... **5**
Analisi e osservazioni al documento Relazione di Variante..... **6**
1. Mancanza di correlazione diretta tra dinamiche demografiche e affitti brevi.....6
2. Incoerenze e limiti nell'analisi del mercato immobiliare e delle locazioni brevi.....8
3. Incongruenza tra dati presentati nella Relazione di Variante e dati dalle piattaforme.....10
4. Arbitrarietà delle soglie minime di residenzialità proposte.....12
5. Assenza di una valutazione preventiva dell'impatto economico e sociale delle modifiche introdotte 12
6. Criticità connesse alla modifica delle destinazioni d'uso per attività ricettive extralberghiere e locazioni brevi.....12
7. Percorso partecipativo lacunoso e insufficiente.....14
8. Conclusioni.....14



[redacted]

Premessa

[redacted] è nata nell'ottobre 2020 su impulso degli AD delle principali aziende italiane che operano sul mercato del turismo professionale in appartamento, i cosiddetti affitti brevi. Del board fanno parte [redacted] L'Associazione rappresenta oltre 800 operatori professionali del settore, società con migliaia di dipendenti, oltre 42mila case in gestione in tutta Italia e circa 700 milioni di euro di valore delle prenotazioni raccolte l'anno per il Paese.

Obiettivo di [redacted] è fin dalla sua fondazione quello di **far percepire il reale valore del mercato italiano degli affitti brevi al Governo centrale e alle Amministrazioni di tutti gli enti locali, con le quali in pieno spirito di collaborazione istituzionale porta avanti un dialogo costante** che passa dalla partecipazione ad Audizioni in Parlamento e tavoli di lavoro ministeriali convocati inerenti al settore alla sensibilizzazione del Governo e di tutte le forze dell'arco parlamentare rispetto agli impatti positivi dello short term sui territori.

Al tempo stesso l'Associazione si occupa di ripristinare, a livello nazionale ed internazionale, una corretta narrazione delle dinamiche e dei trend sottesi al mercato italiano, ed in questo senso porta avanti contatti costanti con le principali testate di news italiane e non (quotidiani, magazine online, radio e tv) e con tutta la filiera dello short term italiano, attraverso i social e newsletter dedicate.

A supporto del lavoro di sensibilizzazione delle Istituzioni e degli organi di informazione, [redacted], che persegue il dialogo con altre Associazioni di categoria e con tutti gli attori della filiera del vacation rental italiano (proprietari, fornitori, OTA, viaggiatori stessi), **attraverso l'Ufficio Studi Interno produce regolarmente Report dettagliati sia a livello nazionale che locale per mappare l'andamento del mercato nelle sue varie sfaccettature**. Alcuni dei parametri monitorati: analisi GBV, andamento delle tariffe, andamento degli annunci, tasso di occupazione, redditività delle diverse tipologie contrattuali di locazione.

[redacted]

[redacted]

A settembre del 2025 l'Associazione ha organizzato a Milano la prima edizione degli Stati Generali degli Affitti Brevi: un evento che per la prima volta ha riunito in un solo giorno, su un solo palco, a vantaggio di property manager, host e proprietari, le più grandi aziende italiane del settore, i manager delle principali OTA internazionali, le figure tecniche di spicco sui temi di fiscalità e contrattualistica. Al momento l'Associazione sta già lavorando all'edizione 2026 del medesimo evento.

[redacted] **che a livello internazionale è membro del** [redacted] **e che dialoga costantemente con le Associazioni di categoria dei Paesi UE, collabora e promuove azioni congiunte con le principali realtà del mercato,** tra cui le principali OTA, le più grandi società di software e PMS, aziende innovative per il check-in digitale, piattaforme di pricing e fornitori strategici.

***

Il presente documento è il frutto di una redazione collaborativa tra tutti i soci attivi nel Comune di Napoli che hanno sottoscritto il documento nei suoi contenuti.

[redacted]



Nota Introduttiva

Un'analisi equilibrata della "Relazione di Variante" - finalizzata nelle intenzioni dell'Amministrazione del Comune di Napoli alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico - rivela in primo luogo che gli stessi estensori del documento riconoscono in più occasioni esplicitamente alcune carenze di dati e l'impossibilità di stabilire correlazioni dirette su specifici impatti negativi degli affitti brevi e in altri passaggi ammettono di basare le proprie conclusioni su ipotesi non completamente suffragate dai fatti.

I presupposti posti a fondamento del documento di Variante risultano basati su dati non aggiornati e non rappresentativi dell'attuale situazione economica e territoriale.

Inoltre - nel sostenere la necessità di una ulteriore regolamentazione da aggiungere alla stratificazione di normative già esistenti sia a livello nazionale sia a livello regionale - i responsabili della redazione del documento costruiscono le proprie tesi basandosi su un grave errore metodologico e cioè l'inversione delle cause con gli effetti. Pur in assenza di dati che mostrino un effettivo travaso di residenti dai quartieri più interessati dal fenomeno della ospitalità diffusa, e in un quadro di decrescita progressiva degli sfratti, sottolineato nel documento stesso, si presuppone che la diffusione dell'ospitalità extra-alberghiera tenda a espellere residenti, quando l'analisi di dettaglio mostra una dinamica di causa ed effetto esattamente opposta. In altre parole, gli affitti brevi non sono responsabili dello svuotamento dei centri storici, ma sono una possibile soluzione per rivitalizzare centri storici che si sono già svuotati. Questo è illustrato chiaramente ad esempio dal caso **Quartiere San Giuseppe, che mostra un progressivo spopolamento negli anni precedenti al diffondersi del fenomeno delle locazioni turistiche e case vacanza e un ritorno alla crescita negli ultimi anni.**

Infine, occorre notare in premessa come il gran numero di stakeholder interessati dalla proposta di Variante e l'impatto potenziale negativo delle regolamentazioni proposte sull'economia cittadina e sui diritti inalienabili di cittadini e attori economici rendono del tutto insufficiente e gravemente lacunoso il percorso partecipativo proposto fin qui dall'Amministrazione.

L'impressione generale è che indipendentemente dalla condivisibile aspirazione a gestire in maniera equilibrata e avveduta i fenomeni urbani, sociali ed economici della Città e nonostante si affermi che "Dal punto di vista della città, è generalmente riconosciuto che la crescita di Airbnb e di altre piattaforme di affitti brevi abbia avuto effetti positivi, promuovendo (e beneficiando) una riabilitazione fisica degli edifici, oltre a una rigenerazione delle economie locali, portando redditi, lavoro e un dinamismo generale all'interno dei decadenti centri storici" (Relazione di Variante p. 32), la linea politica di almeno una parte





dell'Amministrazione abbia spinto funzionari e consulenti coinvolti nella redazione del documento, a trascurare la correttezza metodologica e scientifica dell'analisi a favore di una torsione di dati ed evidenze empiriche per giustificare *ex post* decisioni che appaiono già assunte e non contrattabili nell'ambito di un sano processo di partecipazione e coinvolgimento della popolazione.

Analisi e osservazioni al documento Relazione di Variante

Di seguito, si evidenziano le principali aree in cui il documento stesso ammette limiti o in cui i dati forniti non stabiliscono in modo inequivocabile un impatto negativo diretto degli affitti brevi.

1. Mancanza di correlazione diretta tra dinamiche demografiche e affitti brevi

Movimenti demografici interni

Il documento ammette di non avere dati sufficienti per verificare un eventuale "travaso" di abitanti tra i diversi quartieri, che consentirebbe di comprendere se e quali trasformazioni significative abbia subito il tessuto sociale del centro storico a causa degli affitti brevi.

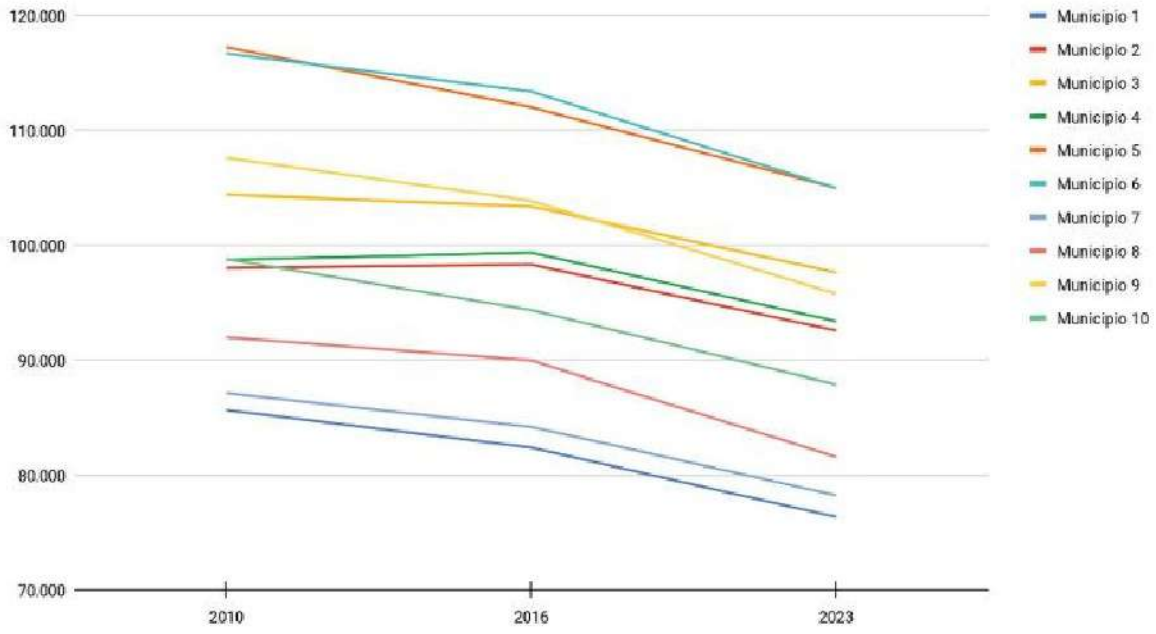
I dati sugli spostamenti all'interno del territorio comunale sono disponibili solo per il 2024 e sono organizzati per municipalità, il che non è sufficiente per verificare situazioni particolari nelle aree di maggiore vivacità del settore turistico.



[redacted]

Andamento demografico

La riduzione dei residenti registrata su tutto il territorio comunale non sembra essere immediatamente correlabile al fenomeno degli affitti brevi. Non ci sono evidenze che consentano di confermare che la diminuzione di popolazione residente in alcuni quartieri dell'area centrale (Pendino, San Ferdinando, San Lorenzo, Mercato) dipenda da una forma di residenzialità con finalità turistiche.



In tutti i Municipi si evidenzia per altro un calo importante della popolazione, che inizia molto prima del recente fenomeno degli affitti brevi. Si vede infatti come la popolazione della città sia passata da 1.006.395 del 2010, a 981.374 del 2016, fino ai 913.452 del 2023.

[redacted]

[redacted]

2. Incoerenze e limiti nell'analisi del mercato immobiliare e delle locazioni brevi

La Relazione di Variante si basa su assunzioni non provate (cap. 5 p. 74; cap. 7 p. 92; cap. 6 p. 78) e non tiene conto dei risultati di studi istituzionali che riportiamo di seguito.

La Relazione di Variante cita un'analisi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che rileva l'impossibilità di fare riflessioni sull'impatto generato dall'espansione delle locazioni brevi sulla domanda di abitazioni in locazione di lungo periodo, non avendo informazioni sull'entità di tale domanda.

Inoltre, l'analisi non ha rilevato una riduzione del numero di abitazioni locate con contratti registrati, e i due mercati (locazioni ordinarie e affitti brevi) sembrano convivere.

Studi recenti (Oxford Economics 2025) mostrano che l'impatto degli affitti brevi su prezzi e residenti è debole o molto limitato (ad esempio meno dello 0,7% sui prezzi a Napoli).

In particolare, secondo il report Harnessing the Short-Term Rental Advantage in Europe di Oxford Economics (dic. 2024), la quota delle locazioni brevi sul totale dello stock abitativo urbano nelle principali città europee non supera generalmente lo 0,5% e, in diversi casi, regolazioni molto restrittive degli affitti brevi non hanno evitato l'aumento dei prezzi degli affitti long-term, mettendo in discussione l'assunto di una relazione causale diretta tra aumento di affitti brevi e pressione sui canoni residenziali

(https://www.thinkdigital.travel/research-directory/harnessing-the-short-term-rental-advantage-in-europe-an-economic-assessment-of-the-str-segment-in-the-eu-and-the-impact-of-regulation)

Questa ipotesi è suffragata dal documento - accessibile sul sito dell'agenzia delle Entrate:

"I dati analizzati non permettono di argomentare un eventuale spiazzamento della domanda di abitazioni principali o una, sempre eventuale, contrazione dell'offerta di abitazioni per locazioni di lungo periodo. Del resto, nelle zone indagate con alta incidenza di locazioni brevi, non emerge una diminuzione di rilievo del numero di abitazioni concesse in locazione per periodi lunghi o un calo netto delle compravendite di abitazioni con agevolazione prima casa. Similmente, non si è in grado di stabilire se in queste aree centrali sia in atto una sorta di espulsione dei residenti originari a favore di nuovi proprietari spinti dalle promesse di maggiore redditività e di maggiori vantaggi delle locazioni brevi"

Locazioni brevi: un'analisi del fenomeno in alcune città italiane di Ghiraldo, Marignoli, Festa, 2024 (www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/d/guest/3_q_osservatorio_locazionibrevi).

[redacted]

[redacted]

Inoltre, occorre sottolineare che nel documento è presente una proiezione errata sull'andamento canoni locazione residenziali (par. 6.2, pp. ~75-91 e tabelle correlate). Nel par. 6.2 si afferma che l'accelerazione post-pandemia (+20,6% 2021-2024 area centrale) "*con ogni verosimiglianza potrebbe condurre ad un ulteriore marcato innalzamento dei prezzi nel medio e lungo termine delle locazioni*". Tale previsione è smentita dai dati aggiornati al 2026 (fonte Immobiliare.it, zona Centro Napoli inclusa area UNESCO/centro storico):

- Gennaio 2025: 15,70 €/mq/mese.
- Gennaio 2026: 15,40 €/mq/mese → **calo -1,91% annuo (non innalzamento marcato).**

In particolare sull'intera città Napoli si rileva: lieve aumento +1,92% (da 14,55 a 14,83 €/mq), ma **il centro storico mostra inversione di tendenza** (calo invece di crescita), coerente con maggiore offerta residenziale da ex-affitti brevi regolarizzati post-CIN e da una **autoregolamentazione dell'offerta**. I dati OMI 2018-2024 sono obsoleti; trend 2025-2026 (post-CIN e riduzione annunci brevi) indica stabilizzazione/calo nel centro, non "ulteriore marcato innalzamento" (www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/campania/napoli/centro/).

Per quanto riguarda le compravendite, la Relazione stessa ammette che il fenomeno degli affitti brevi "sembra non aver provocato effetti particolarmente evidenti sul mercato immobiliare delle compravendite residenziali o comunque ad esso direttamente correlabili" (p. 92).

La Relazione stessa ammette che l'andamento del numero degli sfratti a livello comunale "non ha mostrato incrementi significativi" nel periodo indagato e, in assenza di dati disaggregati per quartiere e/o municipalità, non è stato possibile verificare differenze importanti nelle aree centrali. Nonostante ciò, si ipotizza con un evidente **non sequitur** che anche un trend di sfratti stabile possa essere rilevante se si verifica una contrazione significativa dell'offerta di locazioni stanziali.

Secondo gli estensori del documento l'analisi del mercato immobiliare evidenzia una potenziale vulnerabilità e la necessità di tutela, ma essi stessi ammettono che gli effetti distorsivi non sono evidenti su scala comunale, limitandosi a proiettare gli "effetti distorsivi del progressivo incremento della pressione turistica" in un "più ampio orizzonte temporale".

[redacted]

[redacted]

3. Incongruenza tra dati presentati nella Relazione di Variante e dati dalle piattaforme

Il documento sottolinea una "discrepanza notevole, in termini di consistenza" tra i dati ufficiali del SUAP (strutture ricettive autorizzate/comunicate) e gli annunci rilevati sulla piattaforma Airbnb. Nel primo trimestre 2024, il documento ha riscontrato uno scarto di 7.670 unità, con i dati di InsideAirbnb oltre tre volte superiori al dato ufficiale (10.760 annunci contro 3.090 attività). Questa differenza si deve probabilmente **all'uso scorretto dei dati**, ignorando ad esempio le differenze tra tipologie di annunci (intero appartamento, camera in appartamento etc) nonché il fatto che molte strutture ricettive autorizzate potrebbero essere tornate nel mercato degli affitti a medio e lungo termine senza che i dati SUAP siano aggiornati.

Del resto il documento stesso dichiara incertezza sulla natura degli annunci ed evidenzia "l'impossibilità di stimare dalla piattaforma Airbnb una correlazione diretta tra gli annunci per singole stanze e l'unità edilizia corrispondente". Questo complica la verifica di quanti annunci di stanze singole corrispondano effettivamente a singole unità immobiliari dedicate interamente al turismo, o a semplici attività di "home sharing" (affitto di stanze con residenza del titolare), che hanno un impatto diverso sulla presunta sottrazione di alloggi.

Di converso, se si prendono in considerazione dati più aggiornati e affidabili di quelli riportati (nel cap. 3, tabelle 3a-n, postfazione pp. 106-116) quali quelli di AirDNA Pro (dati febbraio 2026). Si ottengono i seguenti numeri:

- **Annunci attivi totali**: - **14,68%** (incl. camere/stanze/affittacamere):
  da picco 9.224 (aprile 2024) a 7.870 (febbraio 2026)
- **Appartamenti interi: - 16,17%**
  da picco 6.949 (maggio 2024) a 5.825 (febbraio 2026)

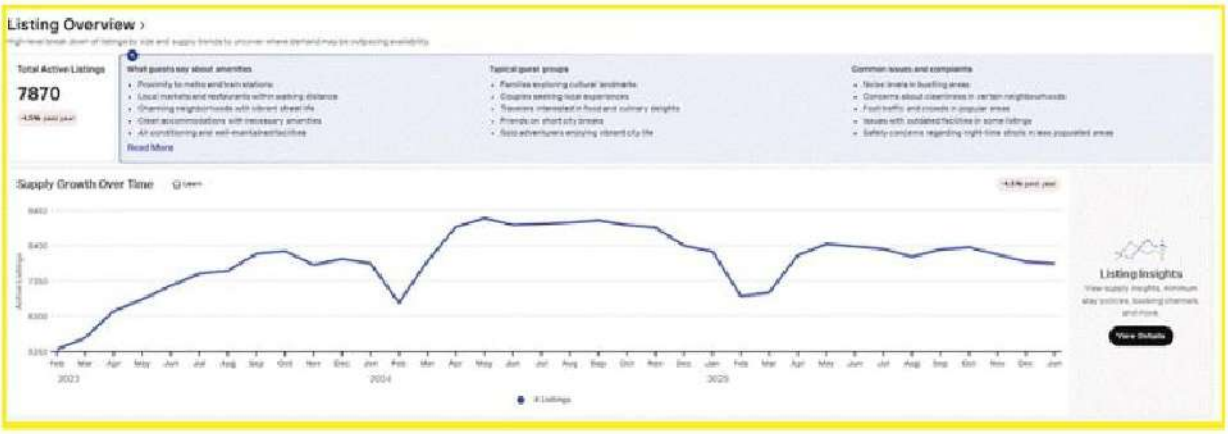
Attualmente dunque gli annunci attivi (secondo la definizione di AIRDNA si definiscono annunci attivi quelli che hanno ricevuto almeno una prenotazione nell'ultimo mese) sono meno di 8000 di cui meno di 6000 appartamenti interi con un evidente trend in discesa

Inoltre, il riferimento ISTAT extra-alberghieri (+582% 2015-2022) nel documento è fermo al 2022, ignorando stabilizzazione post-pandemia e rallentamento 2023-2025.

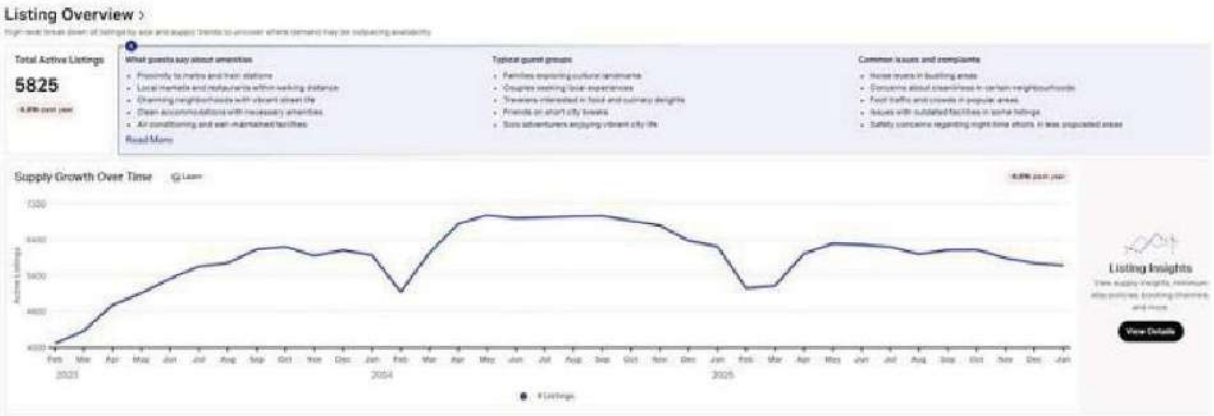
[redacted]

[redacted]

Annunci Attivi Totali (variazione -14,68%)



Annunci Attivi per Appartamenti Interi (variazione -16,17%)



Questi elementi dimostrano che la Relazione si basa su dati storici sovrastimati (2024) e proiezioni non realizzate (aumento prezzi residenziali), ignorando l'effetto reale del CIN (calo ~15-17% annunci attivi, stabilizzazione/calo canoni nel centro). La "emergenza turistificazione" appare attenuata, rendendo non proporzionata e non necessaria la soglia 70% e le limitazioni ai mutamenti d'uso.

[redacted]

[redacted]

4. Arbitrarietà delle soglie minime di residenzialità proposte

Le scelte operate dal Comune con la variante si basano su soglie arbitrariamente scelte (cap. 9.2 pp. 100-102; art. 63 comma 8-9 NTA p. 105). La variante fissa una soglia minima di residenzialità ordinaria pari al 70% della superficie utile lorda (SUL) delle abitazioni a.1 sull'intera unità edilizia (foglio/particella catastale), valore derivato dalla media calcolata sull'area di intervento (69,5%), senza supporto di benchmark comparativi, simulazioni di impatto o studi di fattibilità che ne giustifichino la scelta specifica (anziché, ad esempio, 65% o 75%). Inoltre, il calcolo si basa ancora sul parametro di 30 m²/abitante previsto dal DM 1444/1968 (art. 5). Inoltre gli approfondimenti a livello di quartiere mostrano che quartieri ad alta presenza turistica (San Giuseppe, Porto) sono tra i meno saturi e che presentano indici tra il 34 e il 40%.

5. Assenza di una valutazione preventiva dell'impatto economico e sociale delle modifiche introdotte

La Relazione di Variante non reca una quantificazione, neppure in termini previsionali o di scenario, degli effetti economici, fiscali e sociali derivanti dall'introduzione della soglia minima del 70% di SUL residenziale e delle limitazioni ai mutamenti di destinazione d'uso.

6. Criticità connesse alla modifica delle destinazioni d'uso per attività ricettive extralberghiere e locazioni brevi

La proposta di modifica delle destinazioni d'uso per le attività ricettive extralberghiere e Locazioni brevi oltre a basarsi su analisi non corrette, rischia di produrre effetti non voluti e contrari agli obiettivi stessi dell'Amministrazione. In primo luogo, l'obbligo di cambio della categoria catastale non risponde alla situazione reale del mercato degli affitti brevi, caratterizzato in gran parte da usi ibridi e dinamici. Questa situazione rischia di avere un impatto negativo non solo per i cittadini e le imprese, ma anche per gli uffici (es. SUAP, etc) sui quali potrebbero riversarsi un numero ingestibile di richieste di chiarimenti e modifiche ricorrenti di destinazione d'uso etc. Nella stragrande maggioranza dei casi infatti, lo stesso alloggio è di norma utilizzato per soggiorni brevi, affitti transitori e/o uso personale da parte dei proprietari. Nel grafico di seguito, che illustra la disponibilità degli alloggi turistici durante l'anno, si evidenzia come, nel territorio del comune di Napoli, circa la metà delle abitazioni disponibili sui portali online è utilizzata per altri usi per oltre la metà dell'anno (fonte AirDNA 2026).

[redacted]

[redacted]



A rigor di logica al mutare l'uso, magari per un contratto d'affitto transitorio a studenti di alcuni mesi (come prescrive la legge italiana), un appartamento turistico dovrebbe essere riconvertito all'uso residenziale e dunque tornare alla destinazione originaria. Pensiamo a proprietari che locano la casa d'inverno a studenti e d'estate a turisti. Allo stesso modo, occorre pensare a casa usate in forma mista, magari per ospitare parenti in visita e poi messe su piattaforme quali Airbnb quando non utilizzate. Gli stessi contratti di gestione da parte di operatori professionali prevedono tipicamente dei periodi di utilizzo da parte dei proprietari, tipicamente di 1-2 mesi, (per loro stessi o per amici o parenti). Nell'attuale forma, la proposta di variante implicherebbe la necessità di mutare la destinazione d'uso ogni volta che si necessiti la casa per uso personale.

[redacted]



7. Percorso partecipativo lacunoso e insufficiente

Il procedimento di adozione si è limitato a due incontri tematici nel 2025, senza una consultazione pubblica sistematica delle associazioni rappresentative presenti sul territorio né meccanismi di coinvolgimento strutturato di residenti, proprietari immobiliari e altri portatori di interesse.

8. Conclusioni

Nel sottolineare la necessità di rivedere radicalmente la proposta contenuta nella Relazione di Variante, i firmatari del presente documento richiedono di:

1. Aggiornare le analisi con dati 2025–2026 (AirDNA o equivalenti; OMI; Immobiliare.it), verificando:
    - l'effettiva evoluzione degli annunci a seguire l'introduzione del CIN;
    - l'andamento reale dei canoni di locazione;
    - la fondatezza della previsione di "marcato innalzamento" dei prezzi.
2. Effettuare un benchmark comparativo con le soglie e i criteri adottati in altre città italiane ed europee
3. Integrare la valutazione di impatto mediante:
    - stime quantitative e qualitative degli effetti economici, fiscali e sociali;
    - analisi di scenari alternativi (inclusa diversa modulazione della soglia);
    - indicazione di coperture finanziarie certe per eventuali misure compensative.
4. Garantire un percorso partecipativo strutturato, convocando una Conferenza di Pianificazione ai sensi dell'art. 12, comma 6, del Regolamento regionale n. 3/2025.

In assenza di tali integrazioni, si chiede comunque la revisione o il ridimensionamento della proposta al fine di assicurare proporzionalità, adeguatezza e coerenza con i dati aggiornati disponibili.



[redacted]

FIRMATARI

[redacted]

***

Aziende associate attive nel territorio napoletano

[redacted]

[redacted]

PG/2026/281007 del 04/03/2026

Da: [redacted]
Inviato: martedì 3 marzo 2026 22:37
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Analisi e osservazioni relative al documento "Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico"
Allegati: [redacted] - OSSERVAZIONI SULLA RELAZIONE DI VARIANTE COMUNE DI NAPOLI.pdf

Con la presente si trasmette in allegato il documento recante "Analisi e osservazioni relative al documento Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico".
Il contributo contiene valutazioni tecniche e considerazioni di merito elaborate al fine di offrire un apporto costruttivo al procedimento in corso.

[redacted]

Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa

urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

Analisi e osservazioni relative al documento "Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico"

Premessa **3**
Nota Introduttiva **5**
Analisi e osservazioni al documento Relazione di Variante **6**
1. Mancanza di correlazione diretta tra dinamiche demografiche e affitti brevi 6
2. Incoerenze e limiti nell'analisi del mercato immobiliare e delle locazioni brevi 8
3. Incongruenza tra dati presentati nella Relazione di Variante e dati dalle piattaforme 10
4. Arbitrarietà delle soglie minime di residenzialità proposte 12
5. Assenza di una valutazione preventiva dell'impatto economico e sociale delle modifiche introdotte 12
6. Criticità connesse alla modifica delle destinazioni d'uso per attività ricettive extralberghiere e locazioni brevi 12
7. Percorso partecipativo lacunoso e insufficiente 14
8. Conclusioni 14

[redacted]

Premessa

[redacted] è una società italiana attiva nel settore del property management e degli affitti brevi, con sede legale a Napoli e operativa dal 2018.

La società è specializzata nella gestione professionale di appartamenti destinati alla locazione turistica e opera con un modello organizzativo strutturato che integra gestione commerciale, accoglienza, coordinamento operativo e controllo qualità, con l'obiettivo di massimizzare la redditività degli immobili e garantire standard elevati di servizio per proprietari e ospiti.

[redacted] si propone come interlocutore qualificato per proprietari, investitori e operatori del settore, promuovendo un approccio trasparente, orientato ai dati e conforme alla normativa vigente. Attraverso strumenti digitali e monitoraggio costante dei principali indicatori economici e operativi, contribuisce allo sviluppo sostenibile del mercato degli affitti brevi nei territori in cui opera.

[redacted]

Nota Introduttiva

Un'analisi equilibrata della "Relazione di Variante" - finalizzata nelle intenzioni dell'Amministrazione del Comune di Napoli alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico - rivela in primo luogo che gli stessi estensori del documento riconoscono in più occasioni esplicitamente alcune carenze di dati e l'impossibilità di stabilire correlazioni dirette su specifici impatti negativi degli affitti brevi e in altri passaggi ammettono di basare le proprie conclusioni su ipotesi non completamente suffragate dai fatti.

I presupposti posti a fondamento del documento di Variante risultano basati su dati non aggiornati e non rappresentativi dell'attuale situazione economica e territoriale.

Inoltre - nel sostenere la necessità di una ulteriore regolamentazione da aggiungere alla stratificazione di normative già esistenti sia a livello nazionale sia a livello regionale - i responsabili della redazione del documento costruiscono le proprie tesi basandosi su un grave errore metodologico e cioè l'inversione delle cause con gli effetti. Pur in assenza di dati che mostrino un effettivo travaso di residenti dai quartieri più interessati dal fenomeno della ospitalità diffusa, e in un quadro di decrescita progressiva degli sfratti, sottolineato nel documento stesso, si presuppone che la diffusione dell'ospitalità extra-alberghiera tenda a espellere residenti, quando l'analisi di dettaglio mostra una dinamica di causa ed effetto esattamente opposta. In altre parole, gli affitti brevi non sono responsabili dello svuotamento dei centri storici, ma sono una possibile soluzione per rivitalizzare centri storici che si sono già svuotati. Questo è illustrato chiaramente ad esempio dal caso **Quartiere San Giuseppe, che mostra un progressivo spopolamento negli anni precedenti al diffondersi del fenomeno delle locazioni turistiche e case vacanza e un ritorno alla crescita negli ultimi anni.**

Infine, occorre notare in premessa come il gran numero di stakeholder interessati dalla proposta di Variante e l'impatto potenziale negativo delle regolamentazioni proposte sull'economia cittadina e sui diritti inalienabili di cittadini e attori economici rendono del tutto insufficiente e gravemente lacunoso il percorso partecipativo proposto fin qui dall'Amministrazione.

L'impressione generale è che indipendentemente dalla condivisibile aspirazione a gestire in maniera equilibrata e avveduta i fenomeni urbani, sociali ed economici della Città e nonostante si affermi che "Dal punto di vista della città, è generalmente riconosciuto che la crescita di Airbnb e di altre piattaforme di affitti brevi abbia avuto effetti positivi, promuovendo (e beneficiando) una riabilitazione fisica degli edifici, oltre a una rigenerazione delle economie locali, portando redditi, lavoro e un dinamismo generale all'interno dei decadenti centri storici" (Relazione di Variante p. 32), la linea politica di almeno una parte dell'Amministrazione abbia spinto funzionari e consulenti coinvolti nella redazione del documento, a trascurare la correttezza metodologica e scientifica dell'analisi a favore di una torsione di dati ed evidenze empiriche per giustificare *ex post* decisioni che appaiono già assunte e non contrattabili nell'ambito di un sano processo di partecipazione e coinvolgimento della popolazione.

Analisi e osservazioni al documento Relazione di Variante

Di seguito, si evidenziano le principali aree in cui il documento stesso ammette limiti o in cui i dati forniti non stabiliscono in modo inequivocabile un impatto negativo diretto degli affitti brevi.

1. Mancanza di correlazione diretta tra dinamiche demografiche e affitti brevi

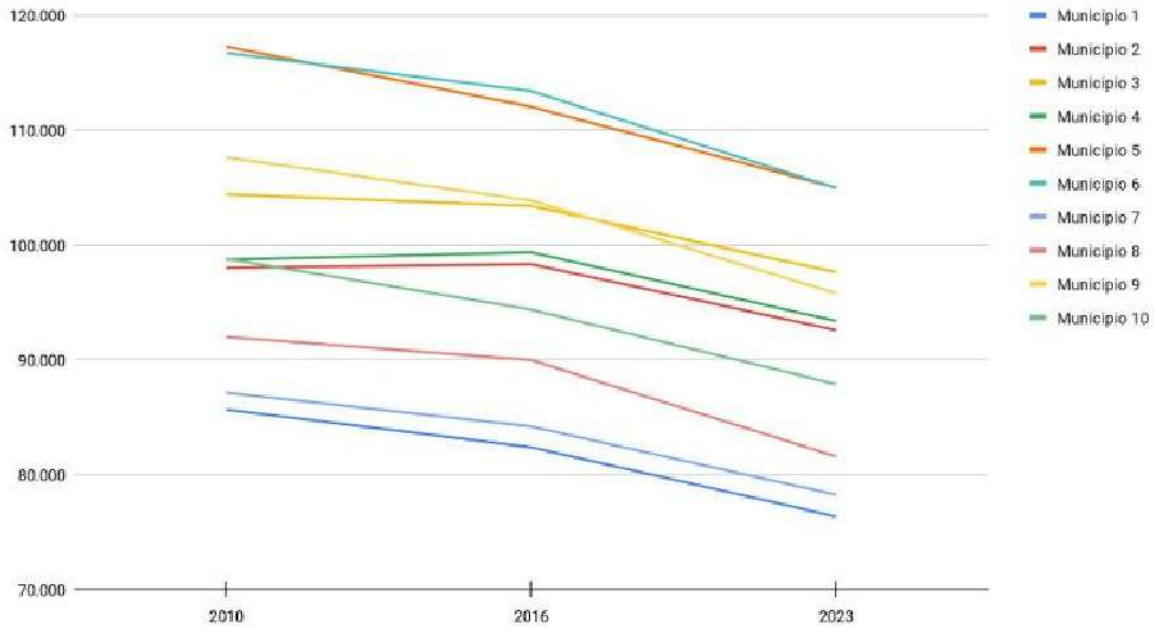
Movimenti demografici interni

Il documento ammette di non avere dati sufficienti per verificare un eventuale "travaso" di abitanti tra i diversi quartieri, che consentirebbe di comprendere se e quali trasformazioni significative abbia subito il tessuto sociale del centro storico a causa degli affitti brevi.

I dati sugli spostamenti all'interno del territorio comunale sono disponibili solo per il 2024 e sono organizzati per municipalità, il che non è sufficiente per verificare situazioni particolari nelle aree di maggiore vivacità del settore turistico.

Andamento demografico

La riduzione dei residenti registrata su tutto il territorio comunale non sembra essere immediatamente correlabile al fenomeno degli affitti brevi. Non ci sono evidenze che consentano di confermare che la diminuzione di popolazione residente in alcuni quartieri dell'area centrale (Pendino, San Ferdinando, San Lorenzo, Mercato) dipenda da una forma di residenzialità con finalità turistiche.



In tutti i Municipi si evidenzia per altro un calo importante della popolazione, che inizia molto prima del recente fenomeno degli affitti brevi. Si vede infatti come la popolazione della città sia passata da 1.006.395 del 2010, a 981.374 del 2016, fino ai 913.452 del 2023.

[redacted]

2. Incoerenze e limiti nell'analisi del mercato immobiliare e delle locazioni brevi

La Relazione di Variante si basa su assunzioni non provate (cap. 5 p. 74; cap. 7 p. 92; cap. 6 p. 78) e non tiene conto dei risultati di studi istituzionali che riportiamo di seguito.

La Relazione di Variante cita un'analisi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che rileva l'impossibilità di fare riflessioni sull'impatto generato dall'espansione delle locazioni brevi sulla domanda di abitazioni in locazione di lungo periodo, non avendo informazioni sull'entità di tale domanda.

Inoltre, l'analisi non ha rilevato una riduzione del numero di abitazioni locate con contratti registrati, e i due mercati (locazioni ordinarie e affitti brevi) sembrano convivere.

Studi recenti (Oxford Economics 2025) mostrano che l'impatto degli affitti brevi su prezzi e residenti è debole o molto limitato (ad esempio meno dello 0,7% sui prezzi a Napoli).

In particolare, secondo il report Harnessing the Short-Term Rental Advantage in Europe di Oxford Economics (dic. 2024), la quota delle locazioni brevi sul totale dello stock abitativo urbano nelle principali città europee non supera generalmente lo 0,5% e, in diversi casi, regolazioni molto restrittive degli affitti brevi non hanno evitato l'aumento dei prezzi degli affitti long-term, mettendo in discussione l'assunto di una relazione causale diretta tra aumento di affitti brevi e pressione sui canoni residenziali

(https://www.thinkdigital.travel/research-directory/harnessing-the-short-term-rental-advantage-in-europe-an-economic-assessment-of-the-str-segment-in-the-eu-and-the-impact-of-regulation)

Questa ipotesi è suffragata dal documento - accessibile sul sito dell'agenzia delle Entrate:

"I dati analizzati non permettono di argomentare un eventuale spiazzamento della domanda di abitazioni principali o una, sempre eventuale, contrazione dell'offerta di abitazioni per locazioni di lungo periodo. Del resto, nelle zone indagate con alta incidenza di locazioni brevi, non emerge una diminuzione di rilievo del numero di abitazioni concesse in locazione per periodi lunghi o un calo netto delle compravendite di abitazioni con agevolazione prima casa. Similmente, non si è in grado di stabilire se in queste aree centrali sia in atto una sorta di espulsione dei residenti originari a favore di nuovi proprietari spinti dalle promesse di maggiore redditività e di maggiori vantaggi delle locazioni brevi"

Locazioni brevi: un'analisi del fenomeno in alcune città italiane di Ghiraldo, Marignoli, Festa, 2024 (www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/d/guest/3_q_osservatorio_locazionibrevi).

Inoltre, occorre sottolineare che nel documento è presente una proiezione errata sull'andamento canoni locazione residenziali (par. 6.2, pp. ~75-91 e tabelle correlate). Nel par. 6.2 si afferma che l'accelerazione post-pandemia (+20,6% 2021-2024 area centrale) "*con ogni verosimiglianza potrebbe condurre ad un ulteriore marcato innalzamento dei prezzi nel medio e lungo termine delle locazioni*". Tale previsione è smentita dai dati aggiornati al 2026 (fonte Immobiliare.it, zona Centro Napoli inclusa area UNESCO/centro storico):

[redacted]

- Gennaio 2025: 15,70 €/mq/mese.
- Gennaio 2026: 15,40 €/mq/mese → **calo -1,91% annuo (non innalzamento marcato).**

In particolare sull'intera città Napoli si rileva: lieve aumento +1,92% (da 14,55 a 14,83 €/mq), ma **il centro storico mostra inversione di tendenza** (calo invece di crescita), coerente con maggiore offerta residenziale da ex-affitti brevi regolarizzati post-CIN e da una **autoregolamentazione dell'offerta**. I dati OMI 2018-2024 sono obsoleti; trend 2025-2026 (post-CIN e riduzione annunci brevi) indica stabilizzazione/calo nel centro, non "ulteriore marcato innalzamento" (www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/campania/napoli/centro/).

Per quanto riguarda le compravendite, la Relazione stessa ammette che il fenomeno degli affitti brevi "sembra non aver provocato effetti particolarmente evidenti sul mercato immobiliare delle compravendite residenziali o comunque ad esso direttamente correlabili" (p. 92).

La Relazione stessa ammette che l'andamento del numero degli sfratti a livello comunale "non ha mostrato incrementi significativi" nel periodo indagato e, in assenza di dati disaggregati per quartiere e/o municipalità, non è stato possibile verificare differenze importanti nelle aree centrali. Nonostante ciò, si ipotizza con un evidente **non sequitur** che anche un trend di sfratti stabile possa essere rilevante se si verifica una contrazione significativa dell'offerta di locazioni stanziali.

Secondo gli estensori del documento l'analisi del mercato immobiliare evidenzia una potenziale vulnerabilità e la necessità di tutela, ma essi stessi ammettono che gli effetti distorsivi non sono evidenti su scala comunale, limitandosi a proiettare gli "effetti distorsivi del progressivo incremento della pressione turistica" in un "più ampio orizzonte temporale".

3. Incongruenza tra dati presentati nella Relazione di Variante e dati dalle piattaforme

Il documento sottolinea una "discrepanza notevole, in termini di consistenza" tra i dati ufficiali del SUAP (strutture ricettive autorizzate/comunicate) e gli annunci rilevati sulla piattaforma Airbnb. Nel primo trimestre 2024, il documento ha riscontrato uno scarto di 7.670 unità, con i dati di InsideAirbnb oltre tre volte superiori al dato ufficiale (10.760 annunci contro 3.090 attività). Questa differenza si deve probabilmente **all'uso scorretto dei dati,** ignorando ad esempio le differenze tra tipologie di annunci (intero appartamento, camera in appartamento etc) nonché il fatto che molte strutture ricettive autorizzate potrebbero essere tornate nel mercato degli affitti a medio e lungo termine senza che i dati SUAP siano aggiornati.

Del resto il documento stesso dichiara incertezza sulla natura degli annunci ed evidenzia "l'impossibilità di stimare dalla piattaforma Airbnb una correlazione diretta tra gli annunci per singole stanze e l'unità edilizia corrispondente". Questo complica la verifica di quanti annunci di stanze singole corrispondano effettivamente a singole unità immobiliari dedicate interamente al turismo, o a semplici attività di "home sharing" (affitto di stanze con residenza del titolare), che hanno un impatto diverso sulla presunta sottrazione di alloggi.

Di converso, se si prendono in considerazione dati più aggiornati e affidabili di quelli riportati (nel cap. 3, tabelle 3a-n, postfazione pp. 106-116) quali quelli di AirDNA Pro (dati febbraio 2026). Si ottengono i seguenti numeri:

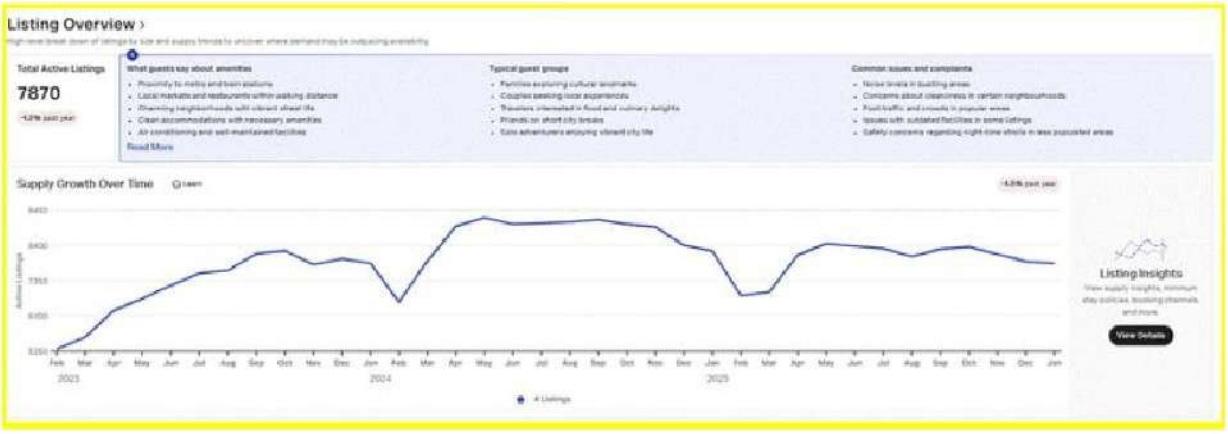
- **Annunci attivi totali: - 14,68%** (incl. camere/stanze/affittacamere):
  da picco 9.224 (aprile 2024) a 7.870 (febbraio 2026)
- **Appartamenti interi: - 16,17%**
  da picco 6.949 (maggio 2024) a 5.825 (febbraio 2026)

Attualmente dunque gli annunci attivi (secondo la definizione di AIRDNA si definiscono annunci attivi quelli che hanno ricevuto almeno una prenotazione nell'ultimo mese) sono meno di 8000 di cui meno di 6000 appartamenti interi con un evidente trend in discesa

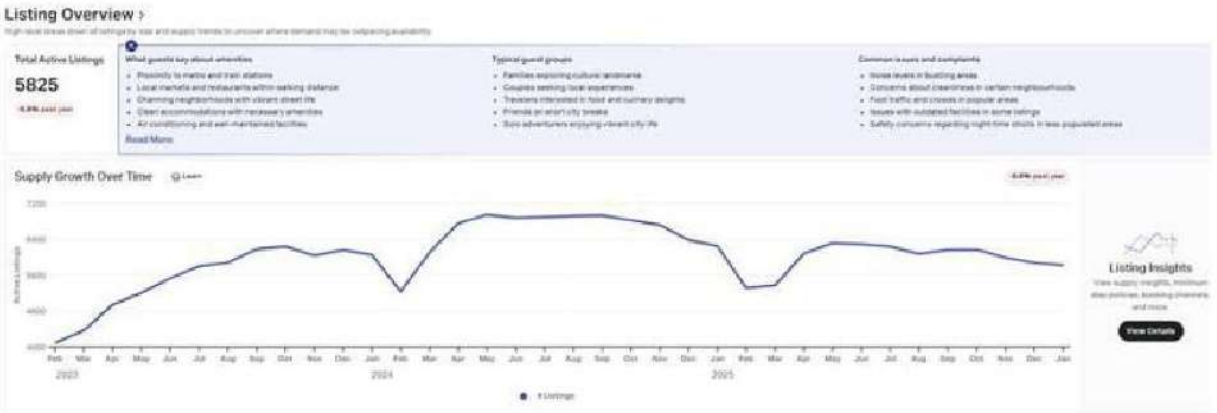
Inoltre, il riferimento ISTAT extra-alberghieri (+582% 2015-2022) nel documento è fermo al 2022, ignorando stabilizzazione post-pandemia e rallentamento 2023-2025.

[redacted]

Annunci Attivi Totali (variazione -14,68%)



Annunci Attivi per Appartamenti Interi (variazione -16,17%)



Questi elementi dimostrano che la Relazione si basa su dati storici sovrastimati (2024) e proiezioni non realizzate (aumento prezzi residenziali), ignorando l'effetto reale del CIN (calo ~15-17% annunci attivi, stabilizzazione/calo canoni nel centro). La "emergenza turistificazione" appare attenuata, rendendo non proporzionata e non necessaria la soglia 70% e le limitazioni ai mutamenti d'uso.

4. Arbitrarietà delle soglie minime di residenzialità proposte

Le scelte operate dal Comune con la variante si basano su soglie arbitrariamente scelte (cap. 9.2 pp. 100-102; art. 63 comma 8-9 NTA p. 105). La variante fissa una soglia minima di residenzialità ordinaria pari al 70% della superficie utile lorda (SUL) delle abitazioni a.1 sull'intera unità edilizia (foglio/particella catastale), valore derivato dalla media calcolata sull'area di intervento (69,5%), senza supporto di benchmark comparativi, simulazioni di impatto o studi di fattibilità che ne giustifichino la scelta specifica (anziché, ad esempio, 65% o 75%). Inoltre, il calcolo si basa ancora sul parametro di 30 m²/abitante previsto dal DM 1444/1968 (art. 5). Inoltre gli approfondimenti a livello di quartiere mostrano che

[redacted]

quartieri ad alta presenza turistica (San Giuseppe, Porto) sono tra i meno saturi e che presentano indici tra il 34 e il 40%.

5. Assenza di una valutazione preventiva dell'impatto economico e sociale delle modifiche introdotte

La Relazione di Variante non reca una quantificazione, neppure in termini previsionali o di scenario, degli effetti economici, fiscali e sociali derivanti dall'introduzione della soglia minima del 70% di SUL residenziale e delle limitazioni ai mutamenti di destinazione d'uso.

6. Criticità connesse alla modifica delle destinazioni d'uso per attività ricettive extralberghiere e locazioni brevi

La proposta di modifica delle destinazioni d'uso per le attività ricettive extralberghiere e Locazioni brevi oltre a basarsi su analisi non corrette, rischia di produrre effetti non voluti e contrari agli obiettivi stessi dell'Amministrazione. In primo luogo, l'obbligo di cambio della categoria catastale non risponde alla situazione reale del mercato degli affitti brevi, caratterizzato in gran parte da usi ibridi e dinamici. Questa situazione rischia di avere un impatto negativo non solo per i cittadini e le imprese, ma anche per gli uffici (es. SUAP, etc) sui quali potrebbero riversarsi un numero ingestibile di richieste di chiarimenti e modifiche ricorrenti di destinazione d'uso etc. Nella stragrande maggioranza dei casi infatti, lo stesso alloggio è di norma utilizzato per soggiorni brevi, affitti transitori e/o uso personale da parte dei proprietari. Nel grafico di seguito, che illustra la disponibilità degli alloggi turistici durante l'anno, si evidenzia come, nel territorio del comune di Napoli, circa la metà delle abitazioni disponibili sui portali online è utilizzata per altri usi per oltre la metà dell'anno (fonte AirDNA 2026).

[redacted]



A rigor di logica al mutare l'uso, magari per un contratto d'affitto transitorio a studenti di alcuni mesi (come prescrive la legge italiana), un appartamento turistico dovrebbe essere riconvertito all'uso residenziale e dunque tornare alla destinazione originaria. Pensiamo a proprietari che locano la casa d'inverno a studenti e d'estate a turisti. Allo stesso modo, occorre pensare a casa usate in forma mista, magari per ospitare parenti in visita e poi messe su piattaforme quali Airbnb quando non utilizzate. Gli stessi contratti di gestione da parte di operatori professionali prevedono tipicamente dei periodi di utilizzo da parte dei proprietari, tipicamente di 1-2 mesi, (per loro stessi o per amici o parenti). Nell'attuale forma, la proposta di variante implicherebbe la necessità di mutare la destinazione d'uso ogni volta che si necessiti la casa per uso personale.

[redacted]

7. Percorso partecipativo lacunoso e insufficiente

Il procedimento di adozione si è limitato a due incontri tematici nel 2025, senza una consultazione pubblica sistematica delle associazioni rappresentative presenti sul territorio né meccanismi di coinvolgimento strutturato di residenti, proprietari immobiliari e altri portatori di interesse.

8. Conclusioni

Nel sottolineare la necessità di rivedere radicalmente la proposta contenuta nella Relazione di Variante, i firmatari del presente documento richiedono di:

1. Aggiornare le analisi con dati 2025–2026 (AirDNA o equivalenti; OMI; Immobiliare.it), verificando:
    - l'effettiva evoluzione degli annunci a seguire l'introduzione del CIN;
    - l'andamento reale dei canoni di locazione;
    - la fondatezza della previsione di "marcato innalzamento" dei prezzi.
2. Effettuare un benchmark comparativo con le soglie e i criteri adottati in altre città italiane ed europee
3. Integrare la valutazione di impatto mediante:
    - stime quantitative e qualitative degli effetti economici, fiscali e sociali;
    - analisi di scenari alternativi (inclusa diversa modulazione della soglia);
    - indicazione di coperture finanziarie certe per eventuali misure compensative.
4. Garantire un percorso partecipativo strutturato, convocando una Conferenza di Pianificazione ai sensi dell'art. 12, comma 6, del Regolamento regionale n. 3/2025.

In assenza di tali integrazioni, si chiede comunque la revisione o il ridimensionamento della proposta al fine di assicurare proporzionalità, adeguatezza e coerenza con i dati aggiornati disponibili.

[redacted]

PG/2026/284139 del 04/03/2026

Da: [redacted]
Inviato: mercoledì 4 marzo 2026 13:34
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Osservazioni alla variante al piano regolatore
Allegati: osservazioni [redacted].pdf

Alla Commissione urbanistica
Consiglio Comunale di Napoli

In allegato quanto in oggetto

Distinti saluti

[redacted]

[redacted]

Alla Commissione urbanistica

Consiglio Comunale di Napoli

Oggetto: Osservazioni alla variante al piano regolatore

Criticità rilevate

1) distingue tra attività ricettive extralberghieri gestite senza partita iva che vengono ricomprese nell'abitativo in sottocategoria a2 mentre tutte le altre gestite con partita iva sono ricomprese nella categoria *c) attività per la produzione di servizi* .

per entrambe le categorie si prevede un cambio di destinazione d'uso : di tipo orizzontale per le attività gestite senza partita iva (con soglia del 70/30) mentre per quelle gestite con partita iva si prevede un cambio di destinazione d'uso verticale che non sempre è consentito dalle NTA .

si legge a pag 8 della relazione di variante (file 1050L_033_001):

...la scelta di intervenire sulle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico vigente,articolando la categoria a) della Destinazione d'uso abitativa (art. 21 comma 1 delle norme di attuazione della Variante generale) in sottocategorie, distinguendo le abitazioni ordinarie da quelle assimilabili a strutture ricettive extralberghiere (B&B, affittacamere, case vacanza con la condizione che conservino i requisiti della residenzialità) e da quelle collettive (Convitti, Conventi, Collegi, Studentati, Strutture di cohousing, Strutture residenziali per anziani, ecc.).
Ciò renderebbe infatti possibile governare l'equilibrio dimensionale tra queste sottocategorie per garantire il rispetto della 'soglia minima di residenzialità'. La messa a punto di tale procedura è ineludibilmente legata alla necessità di verificare nel tempo il rispetto della soglia suddetta attraverso i cambiamenti di destinazione d'uso orizzontali (tra le sottocategorie della categoria a) e verticali (da/verso altre categorie) considerati ammissibili dalle Norme d'attuazione del PRG

e a pag 9 si legge:

La proposta normativa della presente Variante fissa, quindi, contestualmente sia le sottocategorie della categoria di cui all'art. 21 comma 1 lettera a) delle norme di attuazione della Variante generale, tra cui quella delle abitazioni assimilate a strutture ricettive alberghiere, sia il parametro della 'soglia minima di residenzialità' per regolamentare eventuali limitazioni nel cambiamento di destinazione d'uso orizzontale e, nel contempo,conferma le limitazioni al cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, già previste dalla disciplina
tipologica di cui alla parte II delle Norme di attuazione.

[redacted]

Email [redacted] Pec [redacted]

Sito web [redacted]

[redacted]

[redacted]

La possibilità di gestione di una attività ricettiva extralberghiera con o senza partita iva NON cambia la destinazione abitativa dell'immobile in conformità delle leggi regionali n 5 e n 17 del 2001 nè della legge che regola gli affitti brevi perchè tutte prevedono che l'immobile abbia i requisiti dell'abitazione di cui al DM 5 luglio 1975 e quindi la presenza di un salotto di almeno 14 mq e di una cucina .

Obbligare alla presentazione di un cambio di destinazione d'uso (oneroso) per un immobile nel quale si vuole svolgere attività extralberghiera - e nuovamente volendo poi , se cambiano le esigenze, ritornare alla destinazione abitativa significa ingessare il mercato immobiliare

2) non sono stati ascoltate **le categorie dei proprietari** ma solo quelle delle associazioni di categoria ed i comitati per il diritto alla casa (pag 96 capitolo 8 file 1050L_033_001)

3)per rendere attuabile la proposta di variante il servizio edilizia privata ed il suap devono obbligatoriamente rilasciare dei pareri preventivi sulla fattibilità o meno di svolgere attività extralberghiera in un immobile perchè si puo' verificare il seguente caso paradossale:

esempio: nel fabbricato di via XXXX esistono due strutture ricettive e se ne possono fare fino a 3 .

Il gestore Tizio fa l'investimento acquistando l'immobile ed inizia i lavori di ristrutturazione, magari presenta anche la pratica di finanziamento o di mutuo avendo calcolato il rientro economico dell'investimento.

Nelle more dei lavori un altro proprietario del fabbricato di via XXXX , signor Caio, presenta la pratica al SUAP ed apre l'attività. Cosi' a fine investimento Tizio si vedrà respinta la pratica SUAP perchè nel frattempo è stata raggiunta la soglia di residenzialità .

Questo significa che OBBLIGATORIAMENTE che :

Il monitoraggio del numero di strutture per singolo fabbricato deve essere a carico del servizio edilizia privata e del suap che devono rilasciare pareri preventivi di fattibilità ed avere un costante aggiornamento della situazione cosi' se Tizio ha già inoltrato la richiesta preventiva e ricevuto il parere favorevole di fattibilità ,prima di ogni altro investimento,possono " bloccare" Caio quando presenta la sua richiesta preventiva (proprio perchè Tizio ,prima di lui , ha già manifestato l'intenzione di aprire un'attività extralberghiera e la soglia minima di residenzialità è stata già raggiunta).

Bisognerebbe dare anche un tempo a Tizio per finire i lavori (si ricorda che la validità del titolo edilizio è 3 anni) e presentare la pratica al SUAP ; la mancanza del rispetto del tempo concesso dovrebbe far decadere Tizio dal beneficio a favore di Caio .

Ovviamente imporre la percentuale di residenzialità per singolo immobile comporta per il Servizio Edilizia Privata ed il SUAP anche un aggiornamento continuo della situazione immobiliare perchè per esempio il signor Sempronio sempre del fabbricato di Via XXXX puo' decidere di non esercitare piu' l'attività extralberghiera e quindi lascerebbe " libero" il posto a Caio oppure potrebbe accadere che Tizio decade dal beneficio o ci ripensa e non apre piu' l'attività extralberghiera liberando il posto per Caio.

[redacted]

Email [redacted] Pec [redacted]

Sito web [redacted]

[redacted] [redacted]

Si hanno forti dubbi sulla capacità gestionale di tale situazione da parte dell'EDILIZIA PRIVATA e del SUAP.

Non svolgere tale importante compito di monitoraggio rende inattuabile la proposta di variante ed espone il Comune a contenziosi legali.

Sarebbe quindi preferibile ragionare per quartieri piuttosto che per fabbricato e tenere ugualmente un costante aggiornamento del numero di extralberghiero presente nel quartiere sempre rilasciando pareri preventivi di fattibilità

il ragionamento potrebbe essere sviluppato per micro aree (che comprendono un ambito piu' o meno esteso racchiuso da strade) appartenenti alla stessa municipalità

Ulteriori considerazioni

4) Il Comune ha un cospicuo numero di edifici abbandonati ,un lettore nella rubrica " *posta del lettore*" del Mattino del 4 gennaio 2026 segnala l'ex ufficio anagrafe del Comune a via Cesare Rossarol proponendo di farne uno studentato, ma basta citare anche l'edificio di 60 appartamenti di Via Pizzofalcone sgomberato dagli abusivi (con spese anche a carico di tutti i contribuenti) che costituiscono una bella risorsa di abitazione per le fasce deboli, i giovani, gli anziani che giustamente si vogliono tutelare (ma sembra solo a carico del proprietario privato) . E che dire di palazzo Cavalcanti a Via Toledo? del palazzetto a via San Giovanni Maggiore Pignatelli? dei fabbricati cielo terra dati in gestione gratuita ai centri sociali ? delle scuole comunali di fuorigrotta chiuse o sotto utilizzate ? ecc ...la lista è lunga e riguarda immobili presenti in tutti i quartieri della città.

E' probabile quindi che utilizzando gli immobili comunali abbandonati o sotto utilizzati o utilizzati per altri scopi (i centri sociali che occupano gratuitamente gli immobili comunali e sono essi stessi promotori della politica della casa a prezzi calmierati per le fasce deboli non avranno sicuramente obiezioni da fare) già si raggiunge il parametro di residenzialità che si vuole raggiungere o quanto meno si riduce sensibilmente il numero delle abitazioni private che sono oggetto della proposta di variante eliminando contenziosi legali in tal senso.

oppure gli immobili possono essere venduti ed il ricavato costituire un tesoretto da utilizzare per la compensazione economica a favore del proprietario che concede in locazione a prezzi calmierati o che deve affrontare problemi economici e legali per morosità del locatario.

Napoli, 04/03/2026

Il Presidente

[redacted]

[redacted]

Email [redacted] Pec [redacted]

Sito web [redacted]

Da: [redacted]
Inviato: mercoledì 4 marzo 2026 13:32
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico
Allegati: Allegato 3.jpg, Allegato 1.jpg, Allegato 2.jpg

Salve,
scrivo per segnalare una grave criticità riguardante i bed&breakfast imprenditoriali all'interno delle modifiche previste dalla nuova variante per la salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico del Comune di Napoli.

Nello specifico caso dei bed&breakfast imprenditoriali, come si sposa la materia regionale, che prevede obbligo di residenza del titolare, con la materia comunale, che sta posizionando la tipologia suddetta in una categoria che ne abbatte uno dei requisiti fondanti, non consentendo la residenza del titolare?

Da un lato, la legge regionale della Campania in materia di bed & breakfast (legge regionale 10 Maggio 2001, n.5) non prevede cambio di destinazione d'uso nè per i bed&breakfast non imprenditoriali nè per gli imprenditoriali e , inoltre, sancisce obbligo di residenza del titolare per entrambe le tipologie (art.1, comma 5 della L.R. 10 Maggio 2001, n.5, vedi allegato 1).

Invece, nella nuova variante relativa al Comune di Napoli, i bed&breakfast imprenditoriali si trovano costretti al cambio di destinazione d'uso, passando dall' attuale destinazione abitativa (coerente con l'obbligatoria residenza o stabile domicilio del titolare) alla destinazione d'uso "attività per la produzione di servizi", nello specifico sottocategoria c.2 , che non ammette la residenza del titolare in quanto destinazione d'uso non abitativo.

Dalla relazione di variante si evince testualmente che "la destinazione d'uso 'ricettiva' viene articolata in alberghiera ed extralberghiera. In quest'ultima vengono ricomprese le stesse attività di cui alla sottocategoria a.2, come precedentemente formulata, che non presentino i requisiti prestazionali previsti dalle norme vigenti per poter rientrare nella destinazione 'abitativa' ovvero quelle gestite in forma imprenditoriale" (vedi allegato 2)

Inoltre, nel documento "Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004" e nello specifico al punto c.2, si classificano "attività ricettive alberghiere ed extralberghiere quali Bed&Breakfast gestiti in forma imprenditoriale ai sensi della LR 5/2001, 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". (vedi allegato 3)

Quanto riportato suggerisce che anche per il bed&breakfast imprenditoriale, dovendo ora rientrare nella destinazione d'uso c.2 (che caratterizza attività che non consentono la residenza del titolare) non sia consentita la residenza del titolare.
Questo andrebbe in forte contrasto con quanto si riportava inizialmente della materia per i bed&breakfast imprenditoriali secondo la legge regionale della Campania.

Il timore forte è che, se la residenza del titolare non fosse consentita in questo cambio di destinazione d'uso, ciò porterebbe all' automatica eliminazione di tutti i bed&breakfast imprenditoriali del Comune di Napoli già in attività.

A rigor di logica, i bed & breakfast imprenditoriali dovrebbero almeno essere nella categoria a.2 (comunque residenziale) ma invece ne sono esclusi.
Inoltre questo passaggio di categoria (da a a c) renderebbe un bed&breakfast imprenditoriale comparabile ad alberghi, affittacamere e similari per oneri e spese.

Spero che le osservazioni riportate possano essere prese in considerazione anche nell'ottica di portare chiarezza in una norma che , più che efficace, si paventa confusionaria (se non vessatoria) e poco aderente allo scopo per cui viene attuata, ovvero la tutela dei residenti che si troverebbero, all' approvazione di una variante che nasce per tutelare i residenti, legalmente espulsi dalla propria abitazione se titolari di bed&breakfast imprenditoriali.
Per non menzionare, sempre riguardo al cambio di destinazione d'uso, l'assimilazione per spese e oneri ad alberghi e similari dei bed&breakfast che, imprenditoriali e non, rappresentano una forma di ospitalità autentica, genuina e sostenibile attuata dai residenti che vivono all'interno dei bed&breakfast (unica tipologia di struttura ricettiva in cui ciò è garantito).
Grazie a questa attività, i tanto decantati residenti da tutelare riescono a rimanere nel posto di origine apportando un valore aggiunto alla ricezione turistica ma, con queste modifiche, si troverebbero nell'impossibilità di continuare a risiedervi.

Ringrazio per la cortese attenzione.

Testo Vigente della Legge Regionale 10 maggio 2001, n. 5.

"Disciplina dell'attività di Bed and Breakfast"

IL CONSIGLIO REGIONALE

ha approvato

IL COMMISSARIO DI GOVERNO

ha apposto il visto

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE
PROMULGA

La seguente legge:

Articolo 1

Definizione e caratteristiche

1. Costituisce attività ricettiva di Bed and Breakfast l'offerta di alloggio e prima colazione esercitata da un nucleo familiare utilizzando parte della propria abitazione, per non più di quattro camere e otto posti letto. L'attività di Bed and Breakfast può essere svolta:

a) in forma non imprenditoriale: con carattere non professionale, ad integrazione del reddito familiare;

b) in forma imprenditoriale: con carattere professionale, previa iscrizione nel registro delle imprese del titolare componente del nucleo familiare. **(1)**

2. L'attività di cui al comma 1 deve assicurare i seguenti servizi minimi:

a) fino a due ospiti un servizio bagno anche coincidente con quello dell'abitazione; oltre i due ospiti un ulteriore servizio bagno;

b) requisiti dimensionali minimi per camera, come segue:

- 9,00 mq per un posto letto;
- 12,00 mq per due posti letto;
- 18,00 mq per tre posti letto;
- 24,00 mq per quattro posti letto;

c) pulizia quotidiana dei locali;

d) cambio della biancheria, compresa quella da bagno, due volte a settimana o a cambio del cliente;

e) fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento;

f) cibi e bevande confezionate per la prima colazione.

3. I locali destinati all'attività di "Bed and Breakfast" devono possedere le caratteristiche strutturali ed igienico-edilizie, previste per i locali di abitazione dal regolamento igienico-edilizio comunale, nonché l'adeguamento alle normative di sicurezza vigente.

4. Il soggiorno massimo consentito non può superare i trenta giorni consecutivi.

5. L'esercizio dell'attività di cui al comma 1 non costituisce cambio di destinazione d'uso dell'immobile e comporta, per *i titolari* dell'abitazione, l'obbligo di residenza *o di stabile domicilio* nella stessa. **(2)**

(1) Comma dapprima modificato dall'articolo 8, comma 2 della legge regionale 2 agosto 2018, n. 26 in seguito dall'articolo 16, comma 1 della legge regionale 29 giugno 2021, n. 5.

(2) Comma modificato dapprima dall'articolo 11, comma 2 della legge regionale 8 agosto 2016, n. 22 in seguito dall'articolo 14, comma 1 della legge regionale 5 luglio 2023, n. 11.

a.2 Abitazioni e complessi di abitazioni assimilabili a strutture ricettive extra-alberghiere

Si articolano in un'ampia gamma di tipologie di immobili ricompresi nelle strutture ricettive extralberghiere: Bed&Breakfast, Affittacamere, Case e appartamenti per vacanze, Locazioni brevi, di cui sono state specificate le caratteristiche e le prestazioni richieste nel precedente cap. 2.

L'affermazione di queste tipologie di strutture costituisce il fattore determinante dei processi di turistificazione del centro storico, sottraendo quote cospicue di immobili ad uso residenziale al mercato immobiliare delle abitazioni 'ordinarie' in considerazione della maggiore redditività che potenzialmente garantiscono rispetto alle abitazioni della sottocategoria a.1.

a.3. Abitazioni collettive per specifiche categorie di utenti

Vi rientra una gamma articolata di strutture tra cui Convitti, Conventi, Collegi, Studentati che non presentino caratteristiche gestionali, funzionali o tipologiche proprie dell'attività alberghiera, Strutture di cohousing, Strutture residenziali per anziani, ecc. Tali strutture rientrano in categorie catastali diverse dalla categoria A (rientrano principalmente nella categoria B) su cui è stata valutata la consistenza dell'offerta abitativa presente in centro storico nel capitolo 4. Pertanto, la diversa utilizzazione nell'ambito della categoria omogenea funzionale dell'art. 21, ovvero il cambio di destinazione d'uso orizzontale, come definito dal DPR 380/2001 smi, dalla sottocategoria a.1 alla sottocategoria a.2 è soggetto unicamente alla verifica di ammissibilità della destinazione d'uso prevista nella disciplina urbanistica vigente in relazione alla tipologia edilizia rilevata (parte II delle norme di attuazione).

Per quanto riguarda la destinazione d'uso 'ricettiva' ricompresa nel punto c) dell'art. 21 ('Attività di produzione di beni e servizi') delle Norme d'attuazione del PRG, nella prospettiva di una più ampia e organica riformulazione dell'intera categoria c) su richiamata e nel quadro del redigendo PUC, si ritiene utile e necessario introdurre una specificazione della destinazione 'ricettiva' conseguente alle modifiche proposte per la categoria a). Tale specificazione intende completare il quadro integrato delle destinazioni residenziale e turistico-ricettiva attraverso l'introduzione di sottocategorie nelle categorie a) e c) delle 'Destinazioni d'uso'.

In tal senso, alla categoria c) del comma 1 dell'art. 21 delle Norme d'attuazione, la destinazione d'uso 'ricettiva' viene articolata in alberghiera ed extralberghiera. In quest'ultima vengono ricomprese le stesse attività di cui alla sottocategoria a.2, come precedentemente formulata, che non presentino i requisiti prestazionali previsti dalle norme vigenti per poter rientrare nella destinazione 'abitativa' ovvero quelle gestite in forma imprenditoriale.

ne e relative funzioni di
stico e relative funzioni

esempio direzionali,
one universitaria,
era) e relative funzioni

ative funzioni di

consentito sempre che
nformità alla normativa
alla parte II delle
fissati dalle norme
nti procedure legislative

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 non gestiti in forma imprenditoriale ai sensi della LR 5/2001, 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 agrituristico e relative funzioni di servizi

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 Bed&Breakfast gestiti in forma imprenditoriale ai sensi della LR 5/2001, 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-quinquies 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.***

26/285544 del 04/03/2026

Da: [redacted]>
Inviato: mercoledì 4 marzo 2026 15:01
A: "urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it" <urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it>
Oggetto: Osservazioni Variante urbanistica (Delibera Giunta 637 del 19 dicembre 2025) che limita gli affitti brevi e non solo nel centro storico.

Salve e buonasera, sono un Host regolarmente registrato con cusr e cin; ho appena letto la variante che putroppo non farà altro che decretare la chiusura della mia unica attivita' di locazione breve! Della mia ma anche di tantissime altre!! ho una casa dove vivo da solo, un po meno della metà della sezione dove ospito coppie di turisti, ma come pensate che io o altri piccoli proprietari possiamo pagare oneri di SUE per il cambio catastale per decine di migliaia di euro (indicativamente 1000 euro ogni 10mq) per continuare a svolgere l'attivita'? per non parlare dell'obbligo a tenere almeno il 70% della superficie come residenza "vera"! questa è un'enorme pugnalata alla schiena per chi ha investito nei propri immobili migliorandoli !! io da alcuni anni pago gia un sacco di tasse che verso allo stato, al comune di napoli!!!!e ,mi dispiace, ma questa non è una regolamentazione bensi favorire i grandi gruppi societari speculatori proprietari di molti appartamenti. Oltre al fatto che ci ritroveremo con oneri di TARI e IMU aumentati alle stelle.
Per quale motivo costringere a chiudere anche in altri quartieri dove non c'e ce nessuna pressione di overtourism come chiaia e Posillipo dove sono ubicato anche io con la mia locazione breve??

Su airbnb ci sono attualmente 6500 locazioni turistiche b&b case vacanze a Napoli,mentre il patrimonio immobiliare complessivo cittadino parla di oltre 180.000 abitazioni registrate al catasto per la citta di Napoli (su oltre 400.000 unità registrate) I numeri sono presi dallo studio del PUC PRG approvato dal comune di Napoli per stazione vicaria e centro direzionale. A Napoli c'e' una emergenza abitativa da overtourism? Dai numeri, non direi.

Cordiali saluti

[redacted]

Inviato da Posta per Windows

PG/2026/285792 del 04/03/2026

Da: [redacted]
Inviato: mercoledì 4 marzo 2026 17:56
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico.
Allegati: OSSERVAZIONI variante [redacted].pdf

Spett.le Comune di Napoli
Urbanistica Generale
urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

Si trasmettono per conto di [redacted] le Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico

[redacted]

Spett.le Comune di Napoli

Urbanistica Generale

urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico.

Premessa

Il sottoscritto Diamante Menale, legale rappresentante della Amefin Spa con sede in via Napoli alla via Morelli 75 Piva 06690831000, operante nel settore extralberghiero da più di 10 anni, preso atto della documentazione relativa alla variante alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Napoli, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale e finalizzata alla regolamentazione delle strutture ricettive extralberghiere e alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico, esaminati:

la Relazione illustrativa della variante;

la proposta di modifica delle Norme Tecniche di Attuazione, con particolare riferimento all'art. 21 e all'art. 63;

la Tavola 7a – Ambito di regolamentazione della residenzialità,

formula le seguenti osservazioni:

OSSERVAZIONE N.1

Richiesta di chiarimenti sulla definizione di "unità edilizia" e sulle modalità di applicazione della soglia minima di residenzialità

OSSERVAZIONE N.2

Sulla classificazione urbanistica delle strutture extralberghiere gestite in forma imprenditoriale

OSSERVAZIONE N.3

Sul regime transitorio relativo agli interventi edilizi e agli investimenti già avviati prima dell'adozione della variante

OSSERVAZIONE N.4

Sulla tutela delle strutture extralberghiere esistenti e autorizzate e sul principio di non retroattività della disciplina urbanistica

OSSERVAZIONE N.1

Richiesta di chiarimenti sulla definizione di "unità edilizia" e sulle modalità di applicazione della soglia minima di residenzialità

La norma introdotta dalla variante stabilisce che, all'interno dell'area di regolamentazione individuata nella Tavola 7a, il mutamento di destinazione d'uso dalla sottocategoria a.1 – residenza ordinaria alla sottocategoria a.2 – residenza assimilata a ricettivo extralberghiero, da conseguire mediante idoneo titolo abilitativo, sia soggetto al rispetto di una soglia minima di residenzialità ordinaria.

La disposizione prevede che tale soglia:

sia applicata all'intera unità edilizia rientrante nell'area di regolamentazione, come individuata tramite foglio e particella del Nuovo Catasto Edilizio Urbano;

sia determinata come percentuale minima della superficie catastale delle unità immobiliari rientranti nella sottocategoria a.1 rispetto alla superficie complessiva delle sottocategorie a.1 e a.2;

sia fissata, in sede di prima applicazione, al valore del 70%.

La norma prevede inoltre che il meccanismo di verifica e le modalità applicative siano definite con separato provvedimento della Giunta comunale.

Richiesta di chiarimento

Alla luce del testo normativo sopra richiamato, si ritiene opportuno che l'Amministrazione comunale fornisca un chiarimento interpretativo circa la nozione di "unità edilizia" cui la norma fa riferimento.

In particolare, si chiede di precisare se con tale definizione si intenda fare riferimento:

all'intero organismo edilizio corrispondente ad un fabbricato unitario;

all'insieme delle unità immobiliari ricomprese in una medesima particella catastale;

oppure ad un complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica funzionalmente collegati, individuati come unica unità edilizia dal punto di vista urbanistico.

La definizione assume particolare rilevanza operativa, poiché la norma stabilisce che il calcolo della soglia minima di residenzialità debba essere effettuato sull'intera unità edilizia individuata catastalmente.

Ulteriore chiarimento sulle modalità di applicazione

Si ritiene inoltre opportuno che vengano chiarite le modalità operative con cui dovrà essere effettuata la verifica della soglia minima di residenzialità, considerato che la norma rinvia ad un successivo provvedimento della Giunta comunale per la definizione del meccanismo di verifica e delle modalità applicative.

In particolare, appare necessario chiarire:

come debba essere individuata l'unità edilizia di riferimento nei casi di edifici articolati in più particelle catastali;

come debbano essere considerate le unità immobiliari appartenenti a diversi proprietari all'interno della medesima unità edilizia;

quali criteri debbano essere utilizzati per la determinazione e la verifica della superficie catastale complessiva delle sottocategorie a.1 e a.2.

Conclusione

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si chiede che l'Amministrazione comunale precisi in modo puntuale la definizione urbanistica di "unità edilizia" e le modalità di applicazione della soglia minima di residenzialità, al fine di garantire:

certezza interpretativa della norma;

uniformità di applicazione da parte degli uffici competenti;

trasparenza e chiarezza nei confronti dei proprietari e degli operatori interessati.

OSSERVAZIONE N.2

Sulla classificazione urbanistica delle strutture extralberghiere gestite in forma imprenditoriale

La variante introduce una distinzione tra:

residenza assimilata a ricettivo extralberghiero (categoria a.2), riferita alle attività gestite in forma non imprenditoriale;

attività ricettive extralberghiere imprenditoriali, ricondotte alla categoria urbanistica c.2 – attività produttive per la produzione di beni e servizi.

Osservazione

Tale impostazione non appare coerente con il quadro normativo regionale che disciplina le strutture ricettive extralberghiere.

In particolare, la Legge Regionale Campania n. 17 del 2001, che disciplina le attività ricettive extralberghiere, è stata emanata proprio con l'obiettivo di valorizzare e utilizzare il patrimonio edilizio abitativo esistente per finalità turistico-ricettive.

La normativa regionale distingue chiaramente due modalità di gestione delle strutture extralberghiere:

gestione in forma non imprenditoriale

gestione in forma imprenditoriale

prevedendo per ciascuna tipologia specifici requisiti organizzativi, amministrativi e fiscali.

Tuttavia tale distinzione non comporta una diversa natura urbanistica dell'immobile utilizzato, che rimane comunque parte del patrimonio edilizio abitativo.

Incongruenza della classificazione urbanistica proposta

La variante urbanistica stabilisce invece che:

le strutture extralberghiere gestite in forma non imprenditoriale restino all'interno della destinazione residenziale (categoria a.2);

le strutture extralberghiere gestite in forma imprenditoriale vengano ricondotte alla categoria c.2 – attività produttive.

Tale impostazione appare non condivisibile, in quanto introduce una distinzione urbanistica fondata esclusivamente sulla forma giuridica di gestione dell'attività, e non sulla natura funzionale dell'immobile.

Criticità urbanistiche della scelta

Dal punto di vista urbanistico:

la funzione svolta all'interno dell'immobile rimane comunque di tipo abitativo-ricettivo;

le caratteristiche edilizie e distributive degli immobili utilizzati per attività extralberghiere restano quelle proprie della residenza;

la destinazione urbanistica non può essere determinata unicamente dal regime giuridico o fiscale dell'attività esercitata.

La trasformazione della destinazione urbanistica da residenziale a produttiva sulla base della sola gestione imprenditoriale appare quindi priva di adeguata motivazione urbanistica.

Contrasto con le finalità della normativa regionale

La normativa regionale citata è stata introdotta proprio per favorire l'utilizzo del patrimonio edilizio abitativo per finalità turistiche, senza snaturarne la destinazione urbanistica.

Ricondurre tali attività alla categoria delle attività produttive appare quindi in contrasto con lo spirito della legge regionale, che riconosce la natura abitativa e integrata nel tessuto residenziale delle strutture extralberghiere.

Conclusione dell'osservazione n.2

Per le ragioni sopra esposte si ritiene che la classificazione urbanistica delle strutture ricettive extralberghiere imprenditoriali all'interno della categoria c.2 – attività produttive per la produzione di beni e servizi debba essere oggetto di revisione.

Si propone pertanto che tutte le strutture extralberghiere che utilizzano il patrimonio edilizio abitativo, indipendentemente dalla forma di gestione (imprenditoriale o non imprenditoriale), siano ricondotte alla medesima categoria urbanistica residenziale, eventualmente articolata in specifiche sottocategorie funzionali.

In tal modo verrebbe garantita una maggiore coerenza:

con la normativa regionale vigente;

con la natura edilizia e funzionale degli immobili utilizzati;

con i principi della pianificazione urbanistica.

OSSERVAZIONE N.3

Sul regime transitorio relativo agli interventi edilizi e agli investimenti già avviati prima dell'adozione della variante

La variante urbanistica introduce una nuova disciplina delle destinazioni d'uso relative alle strutture ricettive extralberghiere e stabilisce limitazioni quantitative qualitative (cambio di destinazione d'uso da abitativo a produttivo nel caso di attività imprenditoriali) alla trasformazione delle unità immobiliari residenziali.

Tuttavia, dalla documentazione esaminata non emerge una disciplina chiara ed esplicita relativa al regime transitorio applicabile agli interventi edilizi e alle iniziative economiche già avviate anteriormente all'adozione della variante.

Osservazione

Si ritiene necessario che la variante urbanistica disciplini in modo esplicito la salvaguardia delle situazioni giuridiche e degli investimenti già avviati in conformità alla normativa vigente prima dell'adozione della variante stessa.

Infatti, numerosi soggetti, che pur non avendo ancora iniziato l'effettivo inizio dell'attività, ma potrebbero aver:

avviato interventi di trasformazione edilizia o ristrutturazione degli immobili finalizzati alla realizzazione di strutture ricettive extralberghiere ai sensi delle norme antecedenti l'adozione della variante ;

sostenuto investimenti economici significativi;

presentato o ottenuto titoli edilizi abilitativi conformi alla disciplina urbanistica previgente.

In tali casi, l'eventuale applicazione immediata delle nuove limitazioni urbanistiche rischierebbe di compromettere iniziative già avviate in buona fede e conformi alla normativa vigente al momento della loro attivazione.

Principio di tutela dell'affidamento

L'ordinamento amministrativo italiano riconosce il principio della tutela dell'affidamento legittimo del cittadino nei confronti dell'azione amministrativa, principio più volte affermato dalla giurisprudenza amministrativa (Consiglio di Stato).

[redacted]

In base a tale principio, l'introduzione di nuove discipline urbanistiche non può incidere in modo irragionevole su:

interventi già autorizzati

procedure amministrative già avviate

investimenti già realizzati o in corso sulla base della normativa vigente.

Necessità di una disciplina transitoria

Per tali motivi si ritiene opportuno che la variante preveda una specifica disciplina transitoria, stabilendo che le nuove limitazioni non si applichino agli interventi:

già oggetto di titolo edilizio rilasciato prima dell'adozione della variante;

per i quali sia stata presentata SCIA o altra istanza abilitativa conforme alla normativa previgente;

relativi a interventi edilizi già iniziati in conformità ai titoli abilitativi.

Conclusione dell'osservazione n.3

Si propone pertanto che la variante urbanistica introduca una specifica norma transitoria, volta a garantire la salvaguardia degli interventi edilizi e degli investimenti, pur se non ancora completati, ma già avviati anteriormente alla sua adozione e conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della loro autorizzazione.

Tale previsione risulterebbe coerente con i principi di:

certezza del diritto

tutela dell'affidamento

proporzionalità dell'azione amministrativa.

[redacted]

OSSERVAZIONE N.4

Sulla tutela delle strutture extralberghiere esistenti e autorizzate e sul principio di non retroattività della disciplina urbanistica

La variante urbanistica introduce nuove limitazioni alle destinazioni d'uso relative alle attività ricettive extralberghiere e stabilisce percentuali massime di utilizzo turistico degli immobili.

Tuttavia non appare chiaramente definito il regime applicabile alle strutture extralberghiere già esistenti e regolarmente autorizzate prima dell'adozione della variante.

Osservazione

È necessario chiarire espressamente che la nuova disciplina urbanistica non abbia effetti retroattivi nei confronti delle attività già legittimamente autorizzate.

Il principio di non retroattività delle norme amministrative rappresenta infatti un principio consolidato dell'ordinamento giuridico, secondo cui una nuova disciplina non può incidere su situazioni giuridiche già consolidate e legittimamente costituite sotto la vigenza della normativa precedente.

In particolare, nel settore urbanistico e amministrativo è generalmente riconosciuto che:

le attività già autorizzate e legittimamente esercitate non possono essere automaticamente rese illegittime da una successiva modifica normativa;

le nuove disposizioni trovano applicazione solo per le nuove attività o per i nuovi mutamenti di destinazione d'uso.

Situazioni consolidate

Nel caso specifico delle strutture extralberghiere, occorre considerare che numerose attività risultano già:

regolarmente autorizzate ai sensi della normativa regionale vigente;

registrate presso gli uffici comunali competenti;

operative da tempo nel rispetto delle disposizioni amministrative.

Tali attività costituiscono situazioni giuridiche consolidate e rappresentano spesso investimenti economici significativi da parte dei proprietari e degli operatori.

[redacted]

Principio del legittimo affidamento

La giurisprudenza amministrativa ha più volte affermato che l'introduzione di nuove limitazioni urbanistiche non può incidere retroattivamente su attività già legittimamente autorizzate, in quanto ciò violerebbe il principio del legittimo affidamento del cittadino nell'ordinamento giuridico.

Pertanto, eventuali nuove limitazioni dovrebbero riguardare esclusivamente le nuove iniziative o i nuovi mutamenti di destinazione d'uso successivi all'entrata in vigore della variante.

Conclusione dell'osservazione n.4

Si propone pertanto che la variante urbanistica chiarisca esplicitamente che:

le strutture extralberghiere già autorizzate e legittimamente operanti alla data di adozione della variante possano continuare a svolgere la propria attività, indipendentemente dalle nuove limitazioni introdotte;

le nuove disposizioni si applichino solo ai nuovi mutamenti di destinazione d'uso e alle nuove attività che verranno avviate successivamente all'entrata in vigore della variante.

Tale precisazione appare necessaria al fine di garantire:

il rispetto del principio di non retroattività della norma;

la tutela delle situazioni giuridiche consolidate;

la salvaguardia del legittimo affidamento dei cittadini e degli operatori economici.

Napoli, 03/03/2026

[redacted]

Da: [redacted]
Inviato: mercoledì 4 marzo 2026 18:04
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico.
Allegati: Osservazioni alla Varinate urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico - [redacted].pdf

Spett.le Comune di Napoli
Urbanistica Generale
urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

Si trasmettono per conto di [redacted] le Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico

[redacted]

Spett.le Comune di Napoli

Urbanistica Generale

urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico.

Premessa

Il sottoscritto Diamante Menale, legale rappresentante della Amefin Spa con sede in via Napoli alla via Morelli 75 Piva 06690831000, operante nel settore extralberghiero da più di 10 anni, preso atto della documentazione relativa alla variante alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Napoli, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale e finalizzata alla regolamentazione delle strutture ricettive extralberghiere e alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico, esaminati:

la Relazione illustrativa della variante;

la proposta di modifica delle Norme Tecniche di Attuazione, con particolare riferimento all'art. 21 e all'art. 63;

la Tavola 7a – Ambito di regolamentazione della residenzialità,

formula le seguenti osservazioni:

OSSERVAZIONE N.1

Richiesta di chiarimenti sulla definizione di "unità edilizia" e sulle modalità di applicazione della soglia minima di residenzialità

OSSERVAZIONE N.2

Sulla classificazione urbanistica delle strutture extralberghiere gestite in forma imprenditoriale

OSSERVAZIONE N.3

Sul regime transitorio relativo agli interventi edilizi e agli investimenti già avviati prima dell'adozione della variante

OSSERVAZIONE N.4

Sulla tutela delle strutture extralberghiere esistenti e autorizzate e sul principio di non retroattività della disciplina urbanistica

[redacted]

OSSERVAZIONE N.1

Richiesta di chiarimenti sulla definizione di "unità edilizia" e sulle modalità di applicazione della soglia minima di residenzialità

La norma introdotta dalla variante stabilisce che, all'interno dell'area di regolamentazione individuata nella Tavola 7a, il mutamento di destinazione d'uso dalla sottocategoria a.1 – residenza ordinaria alla sottocategoria a.2 – residenza assimilata a ricettivo extralberghiero, da conseguire mediante idoneo titolo abilitativo, sia soggetto al rispetto di una soglia minima di residenzialità ordinaria.

La disposizione prevede che tale soglia:

sia applicata all'intera unità edilizia rientrante nell'area di regolamentazione, come individuata tramite foglio e particella del Nuovo Catasto Edilizio Urbano;

sia determinata come percentuale minima della superficie catastale delle unità immobiliari rientranti nella sottocategoria a.1 rispetto alla superficie complessiva delle sottocategorie a.1 e a.2;

sia fissata, in sede di prima applicazione, al valore del 70%.

La norma prevede inoltre che il meccanismo di verifica e le modalità applicative siano definite con separato provvedimento della Giunta comunale.

Richiesta di chiarimento

Alla luce del testo normativo sopra richiamato, si ritiene opportuno che l'Amministrazione comunale fornisca un chiarimento interpretativo circa la nozione di "unità edilizia" cui la norma fa riferimento.

In particolare, si chiede di precisare se con tale definizione si intenda fare riferimento:

all'intero organismo edilizio corrispondente ad un fabbricato unitario;

all'insieme delle unità immobiliari ricomprese in una medesima particella catastale;

oppure ad un complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica funzionalmente collegati, individuati come unica unità edilizia dal punto di vista urbanistico.

[redacted]

La definizione assume particolare rilevanza operativa, poiché la norma stabilisce che il calcolo della soglia minima di residenzialità debba essere effettuato sull'intera unità edilizia individuata catastalmente.

Ulteriore chiarimento sulle modalità di applicazione

Si ritiene inoltre opportuno che vengano chiarite le modalità operative con cui dovrà essere effettuata la verifica della soglia minima di residenzialità, considerato che la norma rinvia ad un successivo provvedimento della Giunta comunale per la definizione del meccanismo di verifica e delle modalità applicative.

In particolare, appare necessario chiarire:

come debba essere individuata l'unità edilizia di riferimento nei casi di edifici articolati in più particelle catastali;

come debbano essere considerate le unità immobiliari appartenenti a diversi proprietari all'interno della medesima unità edilizia;

quali criteri debbano essere utilizzati per la determinazione e la verifica della superficie catastale complessiva delle sottocategorie a.1 e a.2.

Conclusione

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si chiede che l'Amministrazione comunale precisi in modo puntuale la definizione urbanistica di "unità edilizia" e le modalità di applicazione della soglia minima di residenzialità, al fine di garantire:

certezza interpretativa della norma;

uniformità di applicazione da parte degli uffici competenti;

trasparenza e chiarezza nei confronti dei proprietari e degli operatori interessati.

OSSERVAZIONE N.2

Sulla classificazione urbanistica delle strutture extralberghiere gestite in forma imprenditoriale

La variante introduce una distinzione tra:

residenza assimilata a ricettivo extralberghiero (categoria a.2), riferita alle attività gestite in forma non imprenditoriale;

attività ricettive extralberghiere imprenditoriali, ricondotte alla categoria urbanistica c.2 – attività produttive per la produzione di beni e servizi.

Osservazione

Tale impostazione non appare coerente con il quadro normativo regionale che disciplina le strutture ricettive extralberghiere.

In particolare, la Legge Regionale Campania n. 17 del 2001, che disciplina le attività ricettive extralberghiere, è stata emanata proprio con l'obiettivo di valorizzare e utilizzare il patrimonio edilizio abitativo esistente per finalità turistico-ricettive.

La normativa regionale distingue chiaramente due modalità di gestione delle strutture extralberghiere:

gestione in forma non imprenditoriale

gestione in forma imprenditoriale

prevedendo per ciascuna tipologia specifici requisiti organizzativi, amministrativi e fiscali.

Tuttavia tale distinzione non comporta una diversa natura urbanistica dell'immobile utilizzato, che rimane comunque parte del patrimonio edilizio abitativo.

Incongruenza della classificazione urbanistica proposta

La variante urbanistica stabilisce invece che:

le strutture extralberghiere gestite in forma non imprenditoriale restino all'interno della destinazione residenziale (categoria a.2);

[redacted]

le strutture extralberghiere gestite in forma imprenditoriale vengano ricondotte alla categoria c.2 – attività produttive.

Tale impostazione appare non condivisibile, in quanto introduce una distinzione urbanistica fondata esclusivamente sulla forma giuridica di gestione dell'attività, e non sulla natura funzionale dell'immobile.

Criticità urbanistiche della scelta

Dal punto di vista urbanistico:

la funzione svolta all'interno dell'immobile rimane comunque di tipo abitativo-ricettivo;

le caratteristiche edilizie e distributive degli immobili utilizzati per attività extralberghiere restano quelle proprie della residenza;

la destinazione urbanistica non può essere determinata unicamente dal regime giuridico o fiscale dell'attività esercitata.

La trasformazione della destinazione urbanistica da residenziale a produttiva sulla base della sola gestione imprenditoriale appare quindi priva di adeguata motivazione urbanistica.

Contrasto con le finalità della normativa regionale

La normativa regionale citata è stata introdotta proprio per favorire l'utilizzo del patrimonio edilizio abitativo per finalità turistiche, senza snaturarne la destinazione urbanistica.

Ricondurre tali attività alla categoria delle attività produttive appare quindi in contrasto con lo spirito della legge regionale, che riconosce la natura abitativa e integrata nel tessuto residenziale delle strutture extralberghiere.

Conclusione dell'osservazione n.2

Per le ragioni sopra esposte si ritiene che la classificazione urbanistica delle strutture ricettive extralberghiere imprenditoriali all'interno della categoria c.2 – attività produttive per la produzione di beni e servizi debba essere oggetto di revisione.

Si propone pertanto che tutte le strutture extralberghiere che utilizzano il patrimonio edilizio abitativo, indipendentemente dalla forma di gestione (imprenditoriale o non imprenditoriale), siano ricondotte alla medesima categoria urbanistica residenziale, eventualmente articolata in specifiche sottocategorie funzionali.

In tal modo verrebbe garantita una maggiore coerenza:

con la normativa regionale vigente;

con la natura edilizia e funzionale degli immobili utilizzati;

con i principi della pianificazione urbanistica.

OSSERVAZIONE N.3

Sul regime transitorio relativo agli interventi edilizi e agli investimenti già avviati prima dell'adozione della variante

La variante urbanistica introduce una nuova disciplina delle destinazioni d'uso relative alle strutture ricettive extralberghiere e stabilisce limitazioni quantitative qualitative (cambio di destinazione d'uso da abitativo a produttivo nel caso di attività imprenditoriali) alla trasformazione delle unità immobiliari residenziali.

Tuttavia, dalla documentazione esaminata non emerge una disciplina chiara ed esplicita relativa al regime transitorio applicabile agli interventi edilizi e alle iniziative economiche già avviate anteriormente all'adozione della variante.

Osservazione

Si ritiene necessario che la variante urbanistica disciplini in modo esplicito la salvaguardia delle situazioni giuridiche e degli investimenti già avviati in conformità alla normativa vigente prima dell'adozione della variante stessa.

Infatti, numerosi soggetti, che pur non avendo ancora iniziato l'effettivo inizio dell'attività, ma potrebbero aver:

avviato interventi di trasformazione edilizia o ristrutturazione degli immobili finalizzati alla realizzazione di strutture ricettive extralberghiere ai sensi delle norme antecedenti l'adozione della variante ;

sostenuto investimenti economici significativi;

presentato o ottenuto titoli edilizi abilitativi conformi alla disciplina urbanistica previgente.

In tali casi, l'eventuale applicazione immediata delle nuove limitazioni urbanistiche rischierebbe di compromettere iniziative già avviate in buona fede e conformi alla normativa vigente al momento della loro attivazione.

Principio di tutela dell'affidamento

L'ordinamento amministrativo italiano riconosce il principio della tutela dell'affidamento legittimo del cittadino nei confronti dell'azione amministrativa, principio più volte affermato dalla giurisprudenza amministrativa (Consiglio di Stato).

[redacted]

In base a tale principio, l'introduzione di nuove discipline urbanistiche non può incidere in modo irragionevole su:

interventi già autorizzati

procedure amministrative già avviate

investimenti già realizzati o in corso sulla base della normativa vigente.

Necessità di una disciplina transitoria

Per tali motivi si ritiene opportuno che la variante preveda una specifica disciplina transitoria, stabilendo che le nuove limitazioni non si applichino agli interventi:

già oggetto di titolo edilizio rilasciato prima dell'adozione della variante;

per i quali sia stata presentata SCIA o altra istanza abilitativa conforme alla normativa previgente;

relativi a interventi edilizi già iniziati in conformità ai titoli abilitativi.

Conclusione dell'osservazione n.3

Si propone pertanto che la variante urbanistica introduca una specifica norma transitoria, volta a garantire la salvaguardia degli interventi edilizi e degli investimenti, pur se non ancora completati, ma già avviati anteriormente alla sua adozione e conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della loro autorizzazione.

Tale previsione risulterebbe coerente con i principi di:

certezza del diritto

tutela dell'affidamento

proporzionalità dell'azione amministrativa.

[redacted]

OSSERVAZIONE N.4

Sulla tutela delle strutture extralberghiere esistenti e autorizzate e sul principio di non retroattività della disciplina urbanistica

La variante urbanistica introduce nuove limitazioni alle destinazioni d'uso relative alle attività ricettive extralberghiere e stabilisce percentuali massime di utilizzo turistico degli immobili.

Tuttavia non appare chiaramente definito il regime applicabile alle strutture extralberghiere già esistenti e regolarmente autorizzate prima dell'adozione della variante.

Osservazione

È necessario chiarire espressamente che la nuova disciplina urbanistica non abbia effetti retroattivi nei confronti delle attività già legittimamente autorizzate.

Il principio di non retroattività delle norme amministrative rappresenta infatti un principio consolidato dell'ordinamento giuridico, secondo cui una nuova disciplina non può incidere su situazioni giuridiche già consolidate e legittimamente costituite sotto la vigenza della normativa precedente.

In particolare, nel settore urbanistico e amministrativo è generalmente riconosciuto che:

le attività già autorizzate e legittimamente esercitate non possono essere automaticamente rese illegittime da una successiva modifica normativa;

le nuove disposizioni trovano applicazione solo per le nuove attività o per i nuovi mutamenti di destinazione d'uso.

Situazioni consolidate

Nel caso specifico delle strutture extralberghiere, occorre considerare che numerose attività risultano già:

regolarmente autorizzate ai sensi della normativa regionale vigente;

registrate presso gli uffici comunali competenti;

operative da tempo nel rispetto delle disposizioni amministrative.

Tali attività costituiscono situazioni giuridiche consolidate e rappresentano spesso investimenti economici significativi da parte dei proprietari e degli operatori.

[redacted]

Principio del legittimo affidamento

La giurisprudenza amministrativa ha più volte affermato che l'introduzione di nuove limitazioni urbanistiche non può incidere retroattivamente su attività già legittimamente autorizzate, in quanto ciò violerebbe il principio del legittimo affidamento del cittadino nell'ordinamento giuridico.

Pertanto, eventuali nuove limitazioni dovrebbero riguardare esclusivamente le nuove iniziative o i nuovi mutamenti di destinazione d'uso successivi all'entrata in vigore della variante.

Conclusione dell'osservazione n.4

Si propone pertanto che la variante urbanistica chiarisca esplicitamente che:

le strutture extralberghiere già autorizzate e legittimamente operanti alla data di adozione della variante possano continuare a svolgere la propria attività, indipendentemente dalle nuove limitazioni introdotte;

le nuove disposizioni si applichino solo ai nuovi mutamenti di destinazione d'uso e alle nuove attività che verranno avviate successivamente all'entrata in vigore della variante.

Tale precisazione appare necessaria al fine di garantire:

il rispetto del principio di non retroattività della norma;

la tutela delle situazioni giuridiche consolidate;

la salvaguardia del legittimo affidamento dei cittadini e degli operatori economici.

Napoli, 03/03/2026

[redacted]

PG/2026/285831 del 04/03/2026

Da: [redacted]
Inviato: mercoledì 4 marzo 2026 18:08
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico.
Allegati: Osservazioni alla Varinate urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico - [redacted]pdf

Si trasmettono in allegato le osservazioni in oggetto per conto di [redacted]
Cordialmente
[redacted]

[redacted]

Spett.le Comune di Napoli

Urbanistica Generale

urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico.

Il sottoscritto ing. Gianfranco Falconio, legale rappresentante della Hector srls con sede in Napoli alla via dei Fiorentini 21 piva 10748071213, operante nel settore extralberghiero, preso atto della documentazione relativa alla variante alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Napoli, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale e finalizzata alla regolamentazione delle strutture ricettive extralberghiere e alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico, esaminati:

la Relazione illustrativa della variante;

la proposta di modifica delle Norme Tecniche di Attuazione, con particolare riferimento all'art. 21 e all'art. 63;

la Tavola 7a – Ambito di regolamentazione della residenzialità,

formula le seguenti osservazioni:

OSSERVAZIONE N.1

Richiesta di chiarimenti sulla definizione di "unità edilizia" e sulle modalità di applicazione della soglia minima di residenzialità

OSSERVAZIONE N.2

Sulla classificazione urbanistica delle strutture extralberghiere gestite in forma imprenditoriale

OSSERVAZIONE N.3

Sul regime transitorio relativo agli interventi edilizi e agli investimenti già avviati prima dell'adozione della variante

OSSERVAZIONE N.4

Sulla tutela delle strutture extralberghiere esistenti e autorizzate e sul principio di non retroattività della disciplina urbanistica

[redacted]

OSSERVAZIONE N.1

Richiesta di chiarimenti sulla definizione di "unità edilizia" e sulle modalità di applicazione della soglia minima di residenzialità

La norma introdotta dalla variante stabilisce che, all'interno dell'area di regolamentazione individuata nella Tavola 7a, il mutamento di destinazione d'uso dalla sottocategoria a.1 – residenza ordinaria alla sottocategoria a.2 – residenza assimilata a ricettivo extralberghiero, da conseguire mediante idoneo titolo abilitativo, sia soggetto al rispetto di una soglia minima di residenzialità ordinaria.

La disposizione prevede che tale soglia:

sia applicata all'intera unità edilizia rientrante nell'area di regolamentazione, come individuata tramite foglio e particella del Nuovo Catasto Edilizio Urbano;

sia determinata come percentuale minima della superficie catastale delle unità immobiliari rientranti nella sottocategoria a.1 rispetto alla superficie complessiva delle sottocategorie a.1 e a.2;

sia fissata, in sede di prima applicazione, al valore del 70%.

La norma prevede inoltre che il meccanismo di verifica e le modalità applicative siano definite con separato provvedimento della Giunta comunale.

Richiesta di chiarimento

Alla luce del testo normativo sopra richiamato, si ritiene opportuno che l'Amministrazione comunale fornisca un chiarimento interpretativo circa la nozione di "unità edilizia" cui la norma fa riferimento.

In particolare, si chiede di precisare se con tale definizione si intenda fare riferimento:

all'intero organismo edilizio corrispondente ad un fabbricato unitario;

all'insieme delle unità immobiliari ricomprese in una medesima particella catastale;

oppure ad un complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica funzionalmente collegati, individuati come unica unità edilizia dal punto di vista urbanistico.

La definizione assume particolare rilevanza operativa, poiché la norma stabilisce che il calcolo della soglia minima di residenzialità debba essere effettuato sull'intera unità edilizia individuata catastalmente.

[redacted]

Ulteriore chiarimento sulle modalità di applicazione

Si ritiene inoltre opportuno che vengano chiarite le modalità operative con cui dovrà essere effettuata la verifica della soglia minima di residenzialità, considerato che la norma rinvia ad un successivo provvedimento della Giunta comunale per la definizione del meccanismo di verifica e delle modalità applicative.

In particolare, appare necessario chiarire:

come debba essere individuata l'unità edilizia di riferimento nei casi di edifici articolati in più particelle catastali;

come debbano essere considerate le unità immobiliari appartenenti a diversi proprietari all'interno della medesima unità edilizia;

quali criteri debbano essere utilizzati per la determinazione e la verifica della superficie catastale complessiva delle sottocategorie a.1 e a.2.

Conclusione

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si chiede che l'Amministrazione comunale precisi in modo puntuale la definizione urbanistica di "unità edilizia" e le modalità di applicazione della soglia minima di residenzialità, al fine di garantire:

certezza interpretativa della norma;

uniformità di applicazione da parte degli uffici competenti;

trasparenza e chiarezza nei confronti dei proprietari e degli operatori interessati.

[redacted]

OSSERVAZIONE N.2

Sulla classificazione urbanistica delle strutture extralberghiere gestite in forma imprenditoriale

La variante introduce una distinzione tra:

residenza assimilata a ricettivo extralberghiero (categoria a.2), riferita alle attività gestite in forma non imprenditoriale;

attività ricettive extralberghiere imprenditoriali, ricondotte alla categoria urbanistica c.2 – attività produttive per la produzione di beni e servizi.

Osservazione

Tale impostazione non appare coerente con il quadro normativo regionale che disciplina le strutture ricettive extralberghiere.

In particolare, la Legge Regionale Campania n. 17 del 2001, che disciplina le attività ricettive extralberghiere, è stata emanata proprio con l'obiettivo di valorizzare e utilizzare il patrimonio edilizio abitativo esistente per finalità turistico-ricettive.

La normativa regionale distingue chiaramente due modalità di gestione delle strutture extralberghiere:

gestione in forma non imprenditoriale

gestione in forma imprenditoriale

prevedendo per ciascuna tipologia specifici requisiti organizzativi, amministrativi e fiscali.

Tuttavia tale distinzione non comporta una diversa natura urbanistica dell'immobile utilizzato, che rimane comunque parte del patrimonio edilizio abitativo.

Incongruenza della classificazione urbanistica proposta

La variante urbanistica stabilisce invece che:

le strutture extralberghiere gestite in forma non imprenditoriale restino all'interno della destinazione residenziale (categoria a.2);

le strutture extralberghiere gestite in forma imprenditoriale vengano ricondotte alla categoria c.2 – attività produttive.

[redacted]

Tale impostazione appare non condivisibile, in quanto introduce una distinzione urbanistica fondata esclusivamente sulla forma giuridica di gestione dell'attività, e non sulla natura funzionale dell'immobile.

Criticità urbanistiche della scelta

Dal punto di vista urbanistico:

la funzione svolta all'interno dell'immobile rimane comunque di tipo abitativo-ricettivo;

le caratteristiche edilizie e distributive degli immobili utilizzati per attività extralberghiere restano quelle proprie della residenza;

la destinazione urbanistica non può essere determinata unicamente dal regime giuridico o fiscale dell'attività esercitata.

La trasformazione della destinazione urbanistica da residenziale a produttiva sulla base della sola gestione imprenditoriale appare quindi priva di adeguata motivazione urbanistica.

Contrasto con le finalità della normativa regionale

La normativa regionale citata è stata introdotta proprio per favorire l'utilizzo del patrimonio edilizio abitativo per finalità turistiche, senza snaturarne la destinazione urbanistica.

Ricondurre tali attività alla categoria delle attività produttive appare quindi in contrasto con lo spirito della legge regionale, che riconosce la natura abitativa e integrata nel tessuto residenziale delle strutture extralberghiere.

Conclusione dell'osservazione n.2

Per le ragioni sopra esposte si ritiene che la classificazione urbanistica delle strutture ricettive extralberghiere imprenditoriali all'interno della categoria c.2 – attività produttive per la produzione di beni e servizi debba essere oggetto di revisione.

Si propone pertanto che tutte le strutture extralberghiere che utilizzano il patrimonio edilizio abitativo, indipendentemente dalla forma di gestione (imprenditoriale o non imprenditoriale), siano ricondotte alla medesima categoria urbanistica residenziale, eventualmente articolata in specifiche sottocategorie funzionali.

[redacted]

In tal modo verrebbe garantita una maggiore coerenza:

con la normativa regionale vigente;

con la natura edilizia e funzionale degli immobili utilizzati;

con i principi della pianificazione urbanistica.

[redacted]

OSSERVAZIONE N.3

Sul regime transitorio relativo agli interventi edilizi e agli investimenti già avviati prima dell'adozione della variante

La variante urbanistica introduce una nuova disciplina delle destinazioni d'uso relative alle strutture ricettive extralberghiere e stabilisce limitazioni quantitative qualitative (cambio di destinazione d'uso da abitativo a produttivo nel caso di attività imprenditoriali) alla trasformazione delle unità immobiliari residenziali.

Tuttavia, dalla documentazione esaminata non emerge una disciplina chiara ed esplicita relativa al regime transitorio applicabile agli interventi edilizi e alle iniziative economiche già avviate anteriormente all'adozione della variante.

Osservazione

Si ritiene necessario che la variante urbanistica disciplini in modo esplicito la salvaguardia delle situazioni giuridiche e degli investimenti già avviati in conformità alla normativa vigente prima dell'adozione della variante stessa.

Infatti, numerosi soggetti, che pur non avendo ancora iniziato l'effettivo inizio dell'attività, ma potrebbero aver:

avviato interventi di trasformazione edilizia o ristrutturazione degli immobili finalizzati alla realizzazione di strutture ricettive extralberghiere ai sensi delle norme antecedenti l'adozione della variante ;

sostenuto investimenti economici significativi;

presentato o ottenuto titoli edilizi abilitativi conformi alla disciplina urbanistica previgente.

In tali casi, l'eventuale applicazione immediata delle nuove limitazioni urbanistiche rischierebbe di compromettere iniziative già avviate in buona fede e conformi alla normativa vigente al momento della loro attivazione.

Principio di tutela dell'affidamento

L'ordinamento amministrativo italiano riconosce il principio della tutela dell'affidamento legittimo del cittadino nei confronti dell'azione amministrativa, principio più volte affermato dalla giurisprudenza amministrativa (Consiglio di Stato).

In base a tale principio, l'introduzione di nuove discipline urbanistiche non può incidere in modo irragionevole su:

[redacted]

interventi già autorizzati

procedure amministrative già avviate

investimenti già realizzati o in corso sulla base della normativa vigente.

Necessità di una disciplina transitoria

Per tali motivi si ritiene opportuno che la variante preveda una specifica disciplina transitoria, stabilendo che le nuove limitazioni non si applichino agli interventi:

già oggetto di titolo edilizio rilasciato prima dell'adozione della variante;

per i quali sia stata presentata SCIA o altra istanza abilitativa conforme alla normativa previgente;

relativi a interventi edilizi già iniziati in conformità ai titoli abilitativi.

Conclusione dell'osservazione n.3

Si propone pertanto che la variante urbanistica introduca una specifica norma transitoria, volta a garantire la salvaguardia degli interventi edilizi e degli investimenti, pur se non ancora completati, ma già avviati anteriormente alla sua adozione e conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della loro autorizzazione.

Tale previsione risulterebbe coerente con i principi di:

certezza del diritto

tutela dell'affidamento

proporzionalità dell'azione amministrativa.

[redacted]

OSSERVAZIONE N.4

Sulla tutela delle strutture extralberghiere esistenti e autorizzate e sul principio di non retroattività della disciplina urbanistica

La variante urbanistica introduce nuove limitazioni alle destinazioni d'uso relative alle attività ricettive extralberghiere e stabilisce percentuali massime di utilizzo turistico degli immobili.

Tuttavia non appare chiaramente definito il regime applicabile alle strutture extralberghiere già esistenti e regolarmente autorizzate prima dell'adozione della variante.

Osservazione

È necessario chiarire espressamente che la nuova disciplina urbanistica non abbia effetti retroattivi nei confronti delle attività già legittimamente autorizzate.

Il principio di non retroattività delle norme amministrative rappresenta infatti un principio consolidato dell'ordinamento giuridico, secondo cui una nuova disciplina non può incidere su situazioni giuridiche già consolidate e legittimamente costituite sotto la vigenza della normativa precedente.

In particolare, nel settore urbanistico e amministrativo è generalmente riconosciuto che:

le attività già autorizzate e legittimamente esercitate non possono essere automaticamente rese illegittime da una successiva modifica normativa;

le nuove disposizioni trovano applicazione solo per le nuove attività o per i nuovi mutamenti di destinazione d'uso.

Situazioni consolidate

Nel caso specifico delle strutture extralberghiere, occorre considerare che numerose attività risultano già:

regolarmente autorizzate ai sensi della normativa regionale vigente;

registrate presso gli uffici comunali competenti;

operative da tempo nel rispetto delle disposizioni amministrative.

Tali attività costituiscono situazioni giuridiche consolidate e rappresentano spesso investimenti economici significativi da parte dei proprietari e degli operatori.

[redacted]

Principio del legittimo affidamento

La giurisprudenza amministrativa ha più volte affermato che l'introduzione di nuove limitazioni urbanistiche non può incidere retroattivamente su attività già legittimamente autorizzate, in quanto ciò violerebbe il principio del legittimo affidamento del cittadino nell'ordinamento giuridico.

Pertanto, eventuali nuove limitazioni dovrebbero riguardare esclusivamente le nuove iniziative o i nuovi mutamenti di destinazione d'uso successivi all'entrata in vigore della variante.

Conclusione dell'osservazione n.4

Si propone pertanto che la variante urbanistica chiarisca esplicitamente che:

le strutture extralberghiere già autorizzate e legittimamente operanti alla data di adozione della variante possano continuare a svolgere la propria attività, indipendentemente dalle nuove limitazioni introdotte;

le nuove disposizioni si applichino solo ai nuovi mutamenti di destinazione d'uso e alle nuove attività che verranno avviate successivamente all'entrata in vigore della variante.

Tale precisazione appare necessaria al fine di garantire:

il rispetto del principio di non retroattività della norma;

la tutela delle situazioni giuridiche consolidate;

la salvaguardia del legittimo affidamento dei cittadini e degli operatori economici.

Napoli, 03/03/2026

[redacted]

PG/2026/285840 del 04/03/2026

Da: [redacted]
Inviato: mercoledì 4 marzo 2026 18:12
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico.
Allegati: Osservazioni alla Varinate urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico - [redacted].pdf

Si trasmettono in allegato le osservazioni in oggetto per conto di [redacted]

Spett.le Comune di Napoli

Urbanistica Generale

urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico.

Premessa0

Il sottoscritto ing. Gianfranco Falconio, legale rappresentante della Mito srl con sede in Napoli alla via dei Fiorentini 21 piva 07457020639, operante nel settore extralberghiero da più di 10 anni, preso atto della documentazione relativa alla variante alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Napoli, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale e finalizzata alla regolamentazione delle strutture ricettive extralberghiere e alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico, esaminati:

la Relazione illustrativa della variante;

la proposta di modifica delle Norme Tecniche di Attuazione, con particolare riferimento all'art. 21 e all'art. 63;

la Tavola 7a – Ambito di regolamentazione della residenzialità,

formula le seguenti osservazioni:

OSSERVAZIONE N.1

Richiesta di chiarimenti sulla definizione di "unità edilizia" e sulle modalità di applicazione della soglia minima di residenzialità

OSSERVAZIONE N.2

Sulla classificazione urbanistica delle strutture extralberghiere gestite in forma imprenditoriale

OSSERVAZIONE N.3

Sul regime transitorio relativo agli interventi edilizi e agli investimenti già avviati prima dell'adozione della variante

OSSERVAZIONE N.4

Sulla tutela delle strutture extralberghiere esistenti e autorizzate e sul principio di non retroattività della disciplina urbanistica

OSSERVAZIONE N.1

Richiesta di chiarimenti sulla definizione di “unità edilizia” e sulle modalità di applicazione della soglia minima di residenzialità

La norma introdotta dalla variante stabilisce che, all’interno dell’area di regolamentazione individuata nella Tavola 7a, il mutamento di destinazione d’uso dalla sottocategoria a.1 – residenza ordinaria alla sottocategoria a.2 – residenza assimilata a ricettivo extralberghiero, da conseguire mediante idoneo titolo abilitativo, sia soggetto al rispetto di una soglia minima di residenzialità ordinaria.

La disposizione prevede che tale soglia:

sia applicata all’intera unità edilizia rientrante nell’area di regolamentazione, come individuata tramite foglio e particella del Nuovo Catasto Edilizio Urbano;

sia determinata come percentuale minima della superficie catastale delle unità immobiliari rientranti nella sottocategoria a.1 rispetto alla superficie complessiva delle sottocategorie a.1 e a.2;

sia fissata, in sede di prima applicazione, al valore del 70%.

La norma prevede inoltre che il meccanismo di verifica e le modalità applicative siano definite con separato provvedimento della Giunta comunale.

Richiesta di chiarimento

Alla luce del testo normativo sopra richiamato, si ritiene opportuno che l’Amministrazione comunale fornisca un chiarimento interpretativo circa la nozione di “unità edilizia” cui la norma fa riferimento.

In particolare, si chiede di precisare se con tale definizione si intenda fare riferimento:

all’intero organismo edilizio corrispondente ad un fabbricato unitario;

all’insieme delle unità immobiliari ricomprese in una medesima particella catastale;

oppure ad un complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica funzionalmente collegati, individuati come unica unità edilizia dal punto di vista urbanistico.

La definizione assume particolare rilevanza operativa, poiché la norma stabilisce che il calcolo della soglia minima di residenzialità debba essere effettuato sull'intera unità edilizia individuata catastalmente.

Ulteriore chiarimento sulle modalità di applicazione

Si ritiene inoltre opportuno che vengano chiarite le modalità operative con cui dovrà essere effettuata la verifica della soglia minima di residenzialità, considerato che la norma rinvia ad un successivo provvedimento della Giunta comunale per la definizione del meccanismo di verifica e delle modalità applicative.

In particolare, appare necessario chiarire:

come debba essere individuata l'unità edilizia di riferimento nei casi di edifici articolati in più particelle catastali;

come debbano essere considerate le unità immobiliari appartenenti a diversi proprietari all'interno della medesima unità edilizia;

quali criteri debbano essere utilizzati per la determinazione e la verifica della superficie catastale complessiva delle sottocategorie a.1 e a.2.

Conclusione

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si chiede che l'Amministrazione comunale precisi in modo puntuale la definizione urbanistica di "unità edilizia" e le modalità di applicazione della soglia minima di residenzialità, al fine di garantire:

certezza interpretativa della norma;

uniformità di applicazione da parte degli uffici competenti;

trasparenza e chiarezza nei confronti dei proprietari e degli operatori interessati.

OSSERVAZIONE N.2

Sulla classificazione urbanistica delle strutture extralberghiere gestite in forma imprenditoriale

La variante introduce una distinzione tra:

residenza assimilata a ricettivo extralberghiero (categoria a.2), riferita alle attività gestite in forma non imprenditoriale;

attività ricettive extralberghiere imprenditoriali, ricondotte alla categoria urbanistica c.2 – attività produttive per la produzione di beni e servizi.

Osservazione

Tale impostazione non appare coerente con il quadro normativo regionale che disciplina le strutture ricettive extralberghiere.

In particolare, la Legge Regionale Campania n. 17 del 2001, che disciplina le attività ricettive extralberghiere, è stata emanata proprio con l'obiettivo di valorizzare e utilizzare il patrimonio edilizio abitativo esistente per finalità turistico-ricettive.

La normativa regionale distingue chiaramente due modalità di gestione delle strutture extralberghiere:

gestione in forma non imprenditoriale

gestione in forma imprenditoriale

prevedendo per ciascuna tipologia specifici requisiti organizzativi, amministrativi e fiscali.

Tuttavia tale distinzione non comporta una diversa natura urbanistica dell'immobile utilizzato, che rimane comunque parte del patrimonio edilizio abitativo.

Incongruenza della classificazione urbanistica proposta

La variante urbanistica stabilisce invece che:

le strutture extralberghiere gestite in forma non imprenditoriale restino all'interno della destinazione residenziale (categoria a.2);

le strutture extralberghiere gestite in forma imprenditoriale vengano ricondotte alla categoria c.2 – attività produttive.

Tale impostazione appare non condivisibile, in quanto introduce una distinzione urbanistica fondata esclusivamente sulla forma giuridica di gestione dell'attività, e non sulla natura funzionale dell'immobile.

Criticità urbanistiche della scelta

Dal punto di vista urbanistico:

la funzione svolta all'interno dell'immobile rimane comunque di tipo abitativo-ricettivo;

le caratteristiche edilizie e distributive degli immobili utilizzati per attività extralberghiere restano quelle proprie della residenza;

la destinazione urbanistica non può essere determinata unicamente dal regime giuridico o fiscale dell'attività esercitata.

La trasformazione della destinazione urbanistica da residenziale a produttiva sulla base della sola gestione imprenditoriale appare quindi priva di adeguata motivazione urbanistica.

Contrasto con le finalità della normativa regionale

La normativa regionale citata è stata introdotta proprio per favorire l'utilizzo del patrimonio edilizio abitativo per finalità turistiche, senza snaturarne la destinazione urbanistica.

Ricondurre tali attività alla categoria delle attività produttive appare quindi in contrasto con lo spirito della legge regionale, che riconosce la natura abitativa e integrata nel tessuto residenziale delle strutture extralberghiere.

Conclusione dell'osservazione n.2

Per le ragioni sopra esposte si ritiene che la classificazione urbanistica delle strutture ricettive extralberghiere imprenditoriali all'interno della categoria c.2

– attività produttive per la produzione di beni e servizi debba essere oggetto di revisione.

Si propone pertanto che tutte le strutture extralberghiere che utilizzano il patrimonio edilizio abitativo, indipendentemente dalla forma di gestione (imprenditoriale o non imprenditoriale), siano ricondotte alla medesima categoria urbanistica residenziale, eventualmente articolata in specifiche sottocategorie funzionali.

In tal modo verrebbe garantita una maggiore coerenza:

con la normativa regionale vigente;

con la natura edilizia e funzionale degli immobili utilizzati;

con i principi della pianificazione urbanistica.

OSSERVAZIONE N.3

Sul regime transitorio relativo agli interventi edilizi e agli investimenti già avviati prima dell'adozione della variante

La variante urbanistica introduce una nuova disciplina delle destinazioni d'uso relative alle strutture ricettive extralberghiere e stabilisce limitazioni quantitative qualitative (cambio di destinazione d'uso da abitativo a produttivo nel caso di attività imprenditoriali) alla trasformazione delle unità immobiliari residenziali.

Tuttavia, dalla documentazione esaminata non emerge una disciplina chiara ed esplicita relativa al regime transitorio applicabile agli interventi edilizi e alle iniziative economiche già avviate anteriormente all'adozione della variante.

Osservazione

Si ritiene necessario che la variante urbanistica disciplini in modo esplicito la salvaguardia delle situazioni giuridiche e degli investimenti già avviati in conformità alla normativa vigente prima dell'adozione della variante stessa.

Infatti, numerosi soggetti, che pur non avendo ancora iniziato l'effettivo inizio dell'attività, ma potrebbero aver:

avviato interventi di trasformazione edilizia o ristrutturazione degli immobili finalizzati alla realizzazione di strutture ricettive extralberghiere ai sensi delle norme antecedenti l'adozione della variante ;

sostenuto investimenti economici significativi;

presentato o ottenuto titoli edilizi abilitativi conformi alla disciplina urbanistica previgente.

In tali casi, l'eventuale applicazione immediata delle nuove limitazioni urbanistiche rischierebbe di compromettere iniziative già avviate in buona fede e conformi alla normativa vigente al momento della loro attivazione.

Principio di tutela dell'affidamento

L'ordinamento amministrativo italiano riconosce il principio della tutela dell'affidamento legittimo del cittadino nei confronti dell'azione amministrativa, principio più volte affermato dalla giurisprudenza amministrativa (Consiglio di Stato).

In base a tale principio, l'introduzione di nuove discipline urbanistiche non può incidere in modo irragionevole su:

interventi già autorizzati

procedure amministrative già avviate

investimenti già realizzati o in corso sulla base della normativa vigente.

Necessità di una disciplina transitoria

Per tali motivi si ritiene opportuno che la variante preveda una specifica disciplina transitoria, stabilendo che le nuove limitazioni non si applichino agli interventi:

già oggetto di titolo edilizio rilasciato prima dell'adozione della variante;

per i quali sia stata presentata SCIA o altra istanza abilitativa conforme alla normativa previgente;

relativi a interventi edilizi già iniziati in conformità ai titoli abilitativi.

Conclusione dell'osservazione n.3

Si propone pertanto che la variante urbanistica introduca una specifica norma transitoria, volta a garantire la salvaguardia degli interventi edilizi e degli investimenti, pur se non ancora completati, ma già avviati anteriormente alla sua adozione e conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della loro autorizzazione.

Tale previsione risulterebbe coerente con i principi di:

certezza del diritto

tutela dell'affidamento

proporzionalità dell'azione amministrativa.

OSSERVAZIONE N.4

Sulla tutela delle strutture extralberghiere esistenti e autorizzate e sul principio di non retroattività della disciplina urbanistica

La variante urbanistica introduce nuove limitazioni alle destinazioni d'uso relative alle attività ricettive extralberghiere e stabilisce percentuali massime di utilizzo turistico degli immobili.

Tuttavia non appare chiaramente definito il regime applicabile alle strutture extralberghiere già esistenti e regolarmente autorizzate prima dell'adozione della variante.

Osservazione

È necessario chiarire espressamente che la nuova disciplina urbanistica non abbia effetti retroattivi nei confronti delle attività già legittimamente autorizzate.

Il principio di non retroattività delle norme amministrative rappresenta infatti un principio consolidato dell'ordinamento giuridico, secondo cui una nuova disciplina non può incidere su situazioni giuridiche già consolidate e legittimamente costituite sotto la vigenza della normativa precedente.

In particolare, nel settore urbanistico e amministrativo è generalmente riconosciuto che:

le attività già autorizzate e legittimamente esercitate non possono essere automaticamente rese illegittime da una successiva modifica normativa;

le nuove disposizioni trovano applicazione solo per le nuove attività o per i nuovi mutamenti di destinazione d'uso.

Situazioni consolidate

Nel caso specifico delle strutture extralberghiere, occorre considerare che numerose attività risultano già:

regolarmente autorizzate ai sensi della normativa regionale vigente;

registrate presso gli uffici comunali competenti;

operative da tempo nel rispetto delle disposizioni amministrative.

Tali attività costituiscono situazioni giuridiche consolidate e rappresentano spesso investimenti economici significativi da parte dei proprietari e degli operatori.

Principio del legittimo affidamento

La giurisprudenza amministrativa ha più volte affermato che l'introduzione di nuove limitazioni urbanistiche non può incidere retroattivamente su attività già legittimamente autorizzate, in quanto ciò violerebbe il principio del legittimo affidamento del cittadino nell'ordinamento giuridico.

Pertanto, eventuali nuove limitazioni dovrebbero riguardare esclusivamente le nuove iniziative o i nuovi mutamenti di destinazione d'uso successivi all'entrata in vigore della variante.

Conclusione dell'osservazione n.4

Si propone pertanto che la variante urbanistica chiarisca esplicitamente che:

le strutture extralberghiere già autorizzate e legittimamente operanti alla data di adozione della variante possano continuare a svolgere la propria attività, indipendentemente dalle nuove limitazioni introdotte;

le nuove disposizioni si applichino solo ai nuovi mutamenti di destinazione d'uso e alle nuove attività che verranno avviate successivamente all'entrata in vigore della variante.

Tale precisazione appare necessaria al fine di garantire:

il rispetto del principio di non retroattività della norma;

la tutela delle situazioni giuridiche consolidate;

la salvaguardia del legittimo affidamento dei cittadini e degli operatori economici.

Napoli, 03/03/2026 [redacted]

[redacted]

[redacted]

Spett.le Comune di Napoli

Urbanistica Generale

urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico.

Premessa0

Il sottoscritto ing. Gianfranco Falconio, legale rappresentante della Mito srl con sede in Napoli alla via dei Fiorentini 21 piva 07457020639, operante nel settore extralberghiero da più di 10 anni, preso atto della documentazione relativa alla variante alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Napoli, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale e finalizzata alla regolamentazione delle strutture ricettive extralberghiere e alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico, esaminati:

la Relazione illustrativa della variante;

la proposta di modifica delle Norme Tecniche di Attuazione, con particolare riferimento all'art. 21 e all'art. 63;

la Tavola 7a – Ambito di regolamentazione della residenzialità,

formula le seguenti osservazioni:

OSSERVAZIONE N.1

Richiesta di chiarimenti sulla definizione di "unità edilizia" e sulle modalità di applicazione della soglia minima di residenzialità

OSSERVAZIONE N.2

Sulla classificazione urbanistica delle strutture extralberghiere gestite in forma imprenditoriale

OSSERVAZIONE N.3

Sul regime transitorio relativo agli interventi edilizi e agli investimenti già avviati prima dell'adozione della variante

OSSERVAZIONE N.4

Sulla tutela delle strutture extralberghiere esistenti e autorizzate e sul principio di non retroattività della disciplina urbanistica

[redacted]

OSSERVAZIONE N.1

Richiesta di chiarimenti sulla definizione di "unità edilizia" e sulle modalità di applicazione della soglia minima di residenzialità

La norma introdotta dalla variante stabilisce che, all'interno dell'area di regolamentazione individuata nella Tavola 7a, il mutamento di destinazione d'uso dalla sottocategoria a.1 – residenza ordinaria alla sottocategoria a.2 – residenza assimilata a ricettivo extralberghiero, da conseguire mediante idoneo titolo abilitativo, sia soggetto al rispetto di una soglia minima di residenzialità ordinaria.

La disposizione prevede che tale soglia:

sia applicata all'intera unità edilizia rientrante nell'area di regolamentazione, come individuata tramite foglio e particella del Nuovo Catasto Edilizio Urbano;

sia determinata come percentuale minima della superficie catastale delle unità immobiliari rientranti nella sottocategoria a.1 rispetto alla superficie complessiva delle sottocategorie a.1 e a.2;

sia fissata, in sede di prima applicazione, al valore del 70%.

La norma prevede inoltre che il meccanismo di verifica e le modalità applicative siano definite con separato provvedimento della Giunta comunale.

Richiesta di chiarimento

Alla luce del testo normativo sopra richiamato, si ritiene opportuno che l'Amministrazione comunale fornisca un chiarimento interpretativo circa la nozione di "unità edilizia" cui la norma fa riferimento.

In particolare, si chiede di precisare se con tale definizione si intenda fare riferimento:

all'intero organismo edilizio corrispondente ad un fabbricato unitario;

all'insieme delle unità immobiliari ricomprese in una medesima particella catastale;

oppure ad un complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica funzionalmente collegati, individuati come unica unità edilizia dal punto di vista urbanistico.

La definizione assume particolare rilevanza operativa, poiché la norma stabilisce che il calcolo della soglia minima di residenzialità debba essere effettuato sull'intera unità edilizia individuata catastalmente.

[redacted]

Ulteriore chiarimento sulle modalità di applicazione

Si ritiene inoltre opportuno che vengano chiarite le modalità operative con cui dovrà essere effettuata la verifica della soglia minima di residenzialità, considerato che la norma rinvia ad un successivo provvedimento della Giunta comunale per la definizione del meccanismo di verifica e delle modalità applicative.

In particolare, appare necessario chiarire:

come debba essere individuata l'unità edilizia di riferimento nei casi di edifici articolati in più particelle catastali;

come debbano essere considerate le unità immobiliari appartenenti a diversi proprietari all'interno della medesima unità edilizia;

quali criteri debbano essere utilizzati per la determinazione e la verifica della superficie catastale complessiva delle sottocategorie a.1 e a.2.

Conclusione

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si chiede che l'Amministrazione comunale precisi in modo puntuale la definizione urbanistica di "unità edilizia" e le modalità di applicazione della soglia minima di residenzialità, al fine di garantire:

certezza interpretativa della norma;

uniformità di applicazione da parte degli uffici competenti;

trasparenza e chiarezza nei confronti dei proprietari e degli operatori interessati.

[redacted]

OSSERVAZIONE N.2

Sulla classificazione urbanistica delle strutture extralberghiere gestite in forma imprenditoriale

La variante introduce una distinzione tra:

residenza assimilata a ricettivo extralberghiero (categoria a.2), riferita alle attività gestite in forma non imprenditoriale;

attività ricettive extralberghiere imprenditoriali, ricondotte alla categoria urbanistica c.2 – attività produttive per la produzione di beni e servizi.

Osservazione

Tale impostazione non appare coerente con il quadro normativo regionale che disciplina le strutture ricettive extralberghiere.

In particolare, la Legge Regionale Campania n. 17 del 2001, che disciplina le attività ricettive extralberghiere, è stata emanata proprio con l'obiettivo di valorizzare e utilizzare il patrimonio edilizio abitativo esistente per finalità turistico-ricettive.

La normativa regionale distingue chiaramente due modalità di gestione delle strutture extralberghiere:

gestione in forma non imprenditoriale

gestione in forma imprenditoriale

prevedendo per ciascuna tipologia specifici requisiti organizzativi, amministrativi e fiscali.

Tuttavia tale distinzione non comporta una diversa natura urbanistica dell'immobile utilizzato, che rimane comunque parte del patrimonio edilizio abitativo.

Incongruenza della classificazione urbanistica proposta

La variante urbanistica stabilisce invece che:

le strutture extralberghiere gestite in forma non imprenditoriale restino all'interno della destinazione residenziale (categoria a.2);

le strutture extralberghiere gestite in forma imprenditoriale vengano ricondotte alla categoria c.2 – attività produttive.

[redacted]

Tale impostazione appare non condivisibile, in quanto introduce una distinzione urbanistica fondata esclusivamente sulla forma giuridica di gestione dell'attività, e non sulla natura funzionale dell'immobile.

Criticità urbanistiche della scelta

Dal punto di vista urbanistico:

la funzione svolta all'interno dell'immobile rimane comunque di tipo abitativo-ricettivo;

le caratteristiche edilizie e distributive degli immobili utilizzati per attività extralberghiere restano quelle proprie della residenza;

la destinazione urbanistica non può essere determinata unicamente dal regime giuridico o fiscale dell'attività esercitata.

La trasformazione della destinazione urbanistica da residenziale a produttiva sulla base della sola gestione imprenditoriale appare quindi priva di adeguata motivazione urbanistica.

Contrasto con le finalità della normativa regionale

La normativa regionale citata è stata introdotta proprio per favorire l'utilizzo del patrimonio edilizio abitativo per finalità turistiche, senza snaturarne la destinazione urbanistica.

Ricondurre tali attività alla categoria delle attività produttive appare quindi in contrasto con lo spirito della legge regionale, che riconosce la natura abitativa e integrata nel tessuto residenziale delle strutture extralberghiere.

Conclusione dell'osservazione n.2

Per le ragioni sopra esposte si ritiene che la classificazione urbanistica delle strutture ricettive extralberghiere imprenditoriali all'interno della categoria c.2 – attività produttive per la produzione di beni e servizi debba essere oggetto di revisione.

Si propone pertanto che tutte le strutture extralberghiere che utilizzano il patrimonio edilizio abitativo, indipendentemente dalla forma di gestione (imprenditoriale o non imprenditoriale), siano ricondotte alla medesima categoria urbanistica residenziale, eventualmente articolata in specifiche sottocategorie funzionali.

[redacted]

In tal modo verrebbe garantita una maggiore coerenza:

con la normativa regionale vigente;

con la natura edilizia e funzionale degli immobili utilizzati;

con i principi della pianificazione urbanistica.

[redacted]

OSSERVAZIONE N.3

Sul regime transitorio relativo agli interventi edilizi e agli investimenti già avviati prima dell'adozione della variante

La variante urbanistica introduce una nuova disciplina delle destinazioni d'uso relative alle strutture ricettive extralberghiere e stabilisce limitazioni quantitative qualitative (cambio di destinazione d'uso da abitativo a produttivo nel caso di attività imprenditoriali) alla trasformazione delle unità immobiliari residenziali.

Tuttavia, dalla documentazione esaminata non emerge una disciplina chiara ed esplicita relativa al regime transitorio applicabile agli interventi edilizi e alle iniziative economiche già avviate anteriormente all'adozione della variante.

Osservazione

Si ritiene necessario che la variante urbanistica disciplini in modo esplicito la salvaguardia delle situazioni giuridiche e degli investimenti già avviati in conformità alla normativa vigente prima dell'adozione della variante stessa.

Infatti, numerosi soggetti, che pur non avendo ancora iniziato l'effettivo inizio dell'attività, ma potrebbero aver:

avviato interventi di trasformazione edilizia o ristrutturazione degli immobili finalizzati alla realizzazione di strutture ricettive extralberghiere ai sensi delle norme antecedenti l'adozione della variante ;

sostenuto investimenti economici significativi;

presentato o ottenuto titoli edilizi abilitativi conformi alla disciplina urbanistica previgente.

In tali casi, l'eventuale applicazione immediata delle nuove limitazioni urbanistiche rischierebbe di compromettere iniziative già avviate in buona fede e conformi alla normativa vigente al momento della loro attivazione.

Principio di tutela dell'affidamento

L'ordinamento amministrativo italiano riconosce il principio della tutela dell'affidamento legittimo del cittadino nei confronti dell'azione amministrativa, principio più volte affermato dalla giurisprudenza amministrativa (Consiglio di Stato).

In base a tale principio, l'introduzione di nuove discipline urbanistiche non può incidere in modo irragionevole su:

[redacted]

interventi già autorizzati

procedure amministrative già avviate

investimenti già realizzati o in corso sulla base della normativa vigente.

Necessità di una disciplina transitoria

Per tali motivi si ritiene opportuno che la variante preveda una specifica disciplina transitoria, stabilendo che le nuove limitazioni non si applichino agli interventi:

già oggetto di titolo edilizio rilasciato prima dell'adozione della variante;

per i quali sia stata presentata SCIA o altra istanza abilitativa conforme alla normativa previgente;

relativi a interventi edilizi già iniziati in conformità ai titoli abilitativi.

Conclusione dell'osservazione n.3

Si propone pertanto che la variante urbanistica introduca una specifica norma transitoria, volta a garantire la salvaguardia degli interventi edilizi e degli investimenti, pur se non ancora completati, ma già avviati anteriormente alla sua adozione e conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della loro autorizzazione.

Tale previsione risulterebbe coerente con i principi di:

certezza del diritto

tutela dell'affidamento

proporzionalità dell'azione amministrativa.

[redacted]

OSSERVAZIONE N.4

Sulla tutela delle strutture extralberghiere esistenti e autorizzate e sul principio di non retroattività della disciplina urbanistica

La variante urbanistica introduce nuove limitazioni alle destinazioni d'uso relative alle attività ricettive extralberghiere e stabilisce percentuali massime di utilizzo turistico degli immobili.

Tuttavia non appare chiaramente definito il regime applicabile alle strutture extralberghiere già esistenti e regolarmente autorizzate prima dell'adozione della variante.

Osservazione

È necessario chiarire espressamente che la nuova disciplina urbanistica non abbia effetti retroattivi nei confronti delle attività già legittimamente autorizzate.

Il principio di non retroattività delle norme amministrative rappresenta infatti un principio consolidato dell'ordinamento giuridico, secondo cui una nuova disciplina non può incidere su situazioni giuridiche già consolidate e legittimamente costituite sotto la vigenza della normativa precedente.

In particolare, nel settore urbanistico e amministrativo è generalmente riconosciuto che:

le attività già autorizzate e legittimamente esercitate non possono essere automaticamente rese illegittime da una successiva modifica normativa;

le nuove disposizioni trovano applicazione solo per le nuove attività o per i nuovi mutamenti di destinazione d'uso.

Situazioni consolidate

Nel caso specifico delle strutture extralberghiere, occorre considerare che numerose attività risultano già:

regolarmente autorizzate ai sensi della normativa regionale vigente;

registrate presso gli uffici comunali competenti;

operative da tempo nel rispetto delle disposizioni amministrative.

Tali attività costituiscono situazioni giuridiche consolidate e rappresentano spesso investimenti economici significativi da parte dei proprietari e degli operatori.

[redacted]

Principio del legittimo affidamento

La giurisprudenza amministrativa ha più volte affermato che l'introduzione di nuove limitazioni urbanistiche non può incidere retroattivamente su attività già legittimamente autorizzate, in quanto ciò violerebbe il principio del legittimo affidamento del cittadino nell'ordinamento giuridico.

Pertanto, eventuali nuove limitazioni dovrebbero riguardare esclusivamente le nuove iniziative o i nuovi mutamenti di destinazione d'uso successivi all'entrata in vigore della variante.

Conclusione dell'osservazione n.4

Si propone pertanto che la variante urbanistica chiarisca esplicitamente che:

le strutture extralberghiere già autorizzate e legittimamente operanti alla data di adozione della variante possano continuare a svolgere la propria attività, indipendentemente dalle nuove limitazioni introdotte;

le nuove disposizioni si applichino solo ai nuovi mutamenti di destinazione d'uso e alle nuove attività che verranno avviate successivamente all'entrata in vigore della variante.

Tale precisazione appare necessaria al fine di garantire:

il rispetto del principio di non retroattività della norma;

la tutela delle situazioni giuridiche consolidate;

la salvaguardia del legittimo affidamento dei cittadini e degli operatori economici.

Napoli, 03/03/2026



PG/2026/286021 del 05/03/2026

Da: [redacted]
Inviato: mercoledì 4 marzo 2026 21:11
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
Oggetto: osservazioni variante urbanistica Comune di Napoli
Allegati: osservazioni.pdf

si prenda visione dell'allegato
saluti

[redacted]

AL COMUNE DI NAPOLI

Settore Urbanistica
urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

OSSERVAZIONI 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 smi.
Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

EMENDAMENTO 1

All'art. 21 della variante generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R.C. n. 323 dell'11/06/2024 come modificata dalla variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel Centro Storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso della categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., aggiungere il seguente comma:
"3. Negli edifici sottoposti a vincolo ex D.Lgs. 42/2004, art. 10, il mutamento della destinazione d'uso è sempre consentito, fatta salva la necessità di autorizzazione ex art. 21 dello stesso Decreto per le eventuali opere a farsi."

All'art. 63 aggiungere dopo il comma 9 un ulteriore comma:
"10. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 8 e 9 non si applicano agli edifici sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004, art. 10."

Motivazione
Si propone di escludere dalla stringente normativa introdotta, sul cambio di destinazione d'uso all'interno delle sottocategorie introdotte, gli immobili sottoposti a vincolo ex. D.lgs. 42/2004 in relazione ai quali:
a) la necessità di nulla osta e la vigilanza della competente Soprintendenza è in sé sufficiente ad escludere usi impropri e non compatibili col vincolo;
b) la conversione in ricettività extralberghiera porta all'apertura al pubblico di tali dimore in genere inaccessibili alla pubblica fruizione;

[redacted]

c) gli investimenti derivanti dalla conversione di immobili privati e complessi ex religiosi sono veicolo di valorizzazione territoriale che trova spesso in tali complessi dei punti di interesse particolari;
d) le particolarità degli interventi su tali edifici richiedono l'impiego di maestranze altamente specializzate del tessuto locale, quali artigiani e restauratori, ed i lavori di conversione spesso portano al recupero e alla valorizzazione di importanti opere artistiche ed architettoniche;
e) è noto che nel mercato della locazione ordinaria difficilmente il proprietario investe somme consistenti in lavori strutturali e di restauro conservativo del bene, limitando in genere la propria azione al minimo indispensabile, vista la non remunerativitá di interventi più consistenti, specie nelle parti comuni degli edifici; al contrario, la necessità di ben presentare la struttura ricettiva e di valorizzarne i punti di forza rispetto alla concorrenza spinge l'investitore a valorizzare l'aspetto architettonico e culturale dell'edificio fungendo da forte incentivo ad interventi di restauro che difficilmente si sono visti nei decenni passati e che oggi vedono la rinascita di alcuni importanti edifici quali Palazzo Doria d'Angri, Palazzo Diomede Carafa, Palazzo Riario Sforza, Palazzo Marigliano, ecc. tutti in parte destinati all'utilizzo extralberghiero in forma imprenditoriale);
f) non si andrebbero a sottrarre risorse in termini di entrate, posto che, mentre nella locazione ordinaria abitativa l'IRPEF nel caso degli immobili vincolati si applica sul reddito scontato del 35%, nel caso della locazione turistica breve esso soggiace senza sconti alla cedolare secca, mentre nel caso della gestione imprenditoriale al normale reddito d'impresa, senza che intervengano agevolazioni premianti.

EMENDAMENTO 2

All'art. 63 della variante generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R.C. n. 323 dell'11/06/2024 come modificata dalla variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel Centro Storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso della categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., aggiungere il seguente:
"10. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 8 e 9 non si applicano agli immobili rientranti nella categoria catastale A/1, nonché nella categoria A/2 sopra i 100mq di superficie catastale"

Motivazione
L'emendamento mira a mantenere la salvaguardia dell'offerta abitativa popolare con particolare riferimento alle categorie catastali A/3, A/4 e A/5. Gli immobili A/1 e A/2 (questi ultimi limitatamente alle superfici più consistenti) sono destinati ad un mercato della locazione diretto ad una fascia di reddito più elevata, che non necessità di tutele particolari potendo accedere agevolmente al mercato di altre aree cittadine. Si rileva anche che in tal guisa si incentiva l'aggiornamento della classificazione catastale spesso sottostimata e non aggiornata con positive ricadute

[redacted]

in termini di incremento delle rendite e quindi di riscossione IMU a beneficio del Comune. Tale maggior introito, unito al gettito derivante dalle tasse di soggiorno, potrà essere reimpiegato per migliorare la fruibilità abitativa alle famiglie meno abbienti incrementando i servizi nelle medesime aree.
Da ultimo si evidenzia che tale disposizione più facilmente potrà resistere al vaglio di incostituzionalità che ha già travolto disposizioni simili in altre Regioni e Comuni.

[redacted]

[redacted]

OSSERVAZIONI 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. 23 ter del Dpr 380/2001 smi.
Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Proponente
OSS.01	23/02/2026	PG/2026/246997 del 24/02/2026	[redacted]

Sintesi dell'Osservazione

Il [redacted] propone le seguenti modifiche:
1) All'art. 21 della variante generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R.C. n. 323 dell'11/06/2024, aggiungere il seguente comma: "3. *E' consentito in deroga ai limiti stabiliti ai commi precedenti il mutamento di destinazione d'uso negli edifici sottoposti a vincolo ex D.Lgs. 42/2004 art.10";*
2) All'art. 63 aggiungere il seguente comma: "*10. Le destinazioni d'uso di cui alle lettere a.2), a.3) e c.2) sono sempre consentite negli edifici sottoposti a vincolo ex D.Lgs. 42/2004 art.10.*"

La proposta *parte dalla constatazione che "L'intera area di cui alla variante rientra all'interno della perimetrazione del Centro Storico Unesco, di cui rappresenta per molti versi la parte più significativa. Come è noto, sottoponendo alla procedura per annoverare il centro storico di Napoli nel patrimonio dell'Umanità Unesco, si è inteso salvaguardarlo, anche in relazione alle generazioni future, nei suoi valori immateriali e materiali. Le misure della variante generale, nella sua attuale stesura, agendo a favore della residenzialità, vanno nella direzione della tutela dei valori immateriali. Per quanto attiene invece ai valori materiali, essi sono particolarmente importanti nei beni monumentali vincolati ex D.Lgs. 42/2004 art.10. In ragione delle preminenti esigenze di tutela e di valorizzazione di questi ultimi, presenti nell'area in questione soprattutto nella forma eccezionale di ex palazzi nobiliari, si propone tale emendamento in considerazione di molti fattori: spesso le generose dimensioni degli appartamenti storici, la presenza di grandi saloni e di decorazioni, impongono che il discorso sul loro utilizzo parta dalle considerazioni che per norma si fanno sugli immobili vincolati, in termini di congruità della utilizzazione, di considerazione dei costi di manutenzione e restauro, di accessibilità al pubblico generale, ivi compresi i visitatori. Escludere a priori una parte degli usi, senza lasciare la valutazione di discrezionalità alle competenti soprintendenze, confliggerebbe con le preminenti esigenze di tutela, attribuendo all'ente territoriale parte delle competenze che invece sono dello Stato, anche ai sensi dell'art.9 della Costituzione*."

Controdeduzioni

Occorre premettere che la pianificazione urbanistica e la tutela dei beni culturali operano su piani distinti al fine di tutelare interessi pubblici differenti, e di conseguenza, il rilascio del titolo edilizio in conformità alle norme urbanistiche non legittima in alcun modo gli interventi anche dal punto di vista della tutela e viceversa.
Tale presupposto è ben noto in giurisprudenza e in particolare "*Si deve al contrario ritenere, alla luce del tenore del dato positivo e della ratio che lo informa, che il piano regolatore*

generale possa recare previsioni vincolistiche incidenti su singoli edifici, configurati in sé quali "zone", quante volte la scelta, pur se puntuale sotto il profilo della portata, sia rivolta non alla tutela autonoma dell'immobile ex se considerato ma al soddisfacimento di esigenze urbanistiche evidenziate dal carattere qualificante che il singolo immobile assume nel contesto dell'assetto territoriale. In tale caso, infatti, non si realizza alcuna duplicazione rispetto alla sfera di azione della legislazione statale di settore in quanto il pregio del bene, pur se non sufficiente al fine di giustificare l'adozione di un provvedimento impositivo di vincolo culturale o paesaggistico in base alla considerazione atomistica delle caratteristiche del bene, viene valutato come elemento particolare valore urbanistico e può quindi, costituire oggetto di salvaguardia in sede di scelta pianificatoria. E tanto in coerenza con una nozione ampia della materia urbanistica, che valorizza la funzione di governo del territorio attraverso la disciplina, nella loro globalità, di tutti i possibili insediamenti e delle altre utilizzazioni del territorio" (Sentenza *del Consiglio* di Stato, Sez. V, n. 02265/2013).

Inoltre, *"2.2. Tanto premesso quanto alla ricognizione del dato positivo, merita condivisione l'insegnamento giurisprudenziale alla stregua del quale "l' art. 1 l. 19 novembre 1968 n. 1187, che ha esteso il contenuto del piano regolatore generale anche all'indicazione dei "vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico", legittima l'autorità titolare del potere di pianificazione urbanistica a valutare autonomamente tali interessi e, nel rispetto dei vincoli già esistenti posti dalle amministrazioni competenti, ad imporre nuove e ulteriori limitazioni. Ne consegue che la sussistenza di competenze statali e regionali in materia di bellezze naturali non esclude che la tutela di questi stessi beni sia perseguita in sede di adozione e approvazione di un piano regolatore generale." (Cons. Stato, sez. IV, 5 ottobre 1995, n. 781). Si è del pari ritenuto che "il piano regolatore generale, nell'indicare i limiti da osservare per l'edificazione nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico, può disporre che determinate aree siano sottoposte a vincoli conservativi, indipendentemente da quelli disposti dalle commissioni competenti nel perseguimento della salvaguardia delle cose di interesse storico, artistico o ambientale" (Cons. Stato, sez. IV, 14 febbraio 1990, n. 78).*

Nel caso di specie, gli immobili vincolati sono valutati dalla variante nel contesto territoriale in cui risultano inseriti e concorrono anch'essi alla determinazione della soglia di residenzialità, restando, al fine della salvaguardia dell'offerta abitativa in centro storico, sottoposti alle limitazioni introdotte dalla variante, indipendentemente dal valore culturale tutelato che è oggetto di autonoma e separata valutazione della competente Soprintendenza.

Ne discende che non è condivisibile, in particolare, la parte dell'osservazione in cui si dichiara che: *"Escludere a priori una parte degli usi, senza lasciare la valutazione di discrezionalità alle competenti soprintendenze, confliggerebbe con le preminenti esigenze di tutela",* per cui le norme di tutela del Prg attribuirebbero *all'ente territoriale parte delle competenze che invece sono dello Stato, anche ai sensi dell'art.9 della Costituzione"*.

Come visto, le limitazioni d'uso che il PRG vigente ha imposto mediante la disciplina tipologica prima e quelle che la presente variante oggi introduce, non costituiscono, dunque, una limitazione dell'attività delle Soprintendenze, ma rientrano legittimamente nella facoltà di pianificazione del Comune al fine di salvaguardare i valori materiali e immateriali degli stessi.

Viceversa, le modifiche proposte, finalizzate a sottrarre dall'applicazione della variante gli immobili vincolati, produrrebbero una distorsione della lettura della quantità del patrimonio edilizio introducendo deroghe non motivate rispetto al quadro conoscitivo e pianificatorio delineato, ma giustificate da un non rilevabile conflitto di competenze, e pertanto risultano non accoglibili. Diversamente da quanto proposto, la variante opera una lettura complessiva del rapporto tra abitanti e patrimonio edilizio, a cui tutti gli immobili inclusi quelli vincolati appartengono, delineando una soglia minima di residenzialità da tutelare. La variante, dunque, risponde ad un evidente interesse pubblico la cui tutela attiene appieno al governo del territorio.

Conclusioni

Per quanto sopra controdedotto l'osservazione è da ritenersi **non accoglibile**.

OSSERVAZIONI 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. 23 ter del Dpr 380/2001 smi.
Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Proponente
OSS.02	24/02/2026	PG/2026/252741 del 25/02/2026	[redacted]

Sintesi dell'Osservazione

Il [redacted] segnala che:
"le piattaforme non effettuano alcuna verifica effettiva dei codici o della legittimità degli annunci. In concreto, chiunque può pubblicare dati falsi, penalizzando gli operatori onesti e minando la credibilità del settore turistico napoletano".
A tal proposito propone, in sinergia con la Regione Campania e con il Ministero del Turismo, di inserire l'obbligo per le piattaforme *(Airbnb, Booking, Expedia, Vrbo, ecc.)* di controllare la validità dei codici CIN/CUSR e *prevedere la rimozione immediata degli annunci con codice falso.*

Controdeduzioni

La finalità della manovra urbanistica, oltre a quella principale di mantenimento della residenzialità all'interno del centro storico, è proprio quella di combattere le forme illegittime delle attività ricettive in oggetto. La manovra in sé non può contenere elementi che riguardino esclusivamente il controllo che, in quanto attività di gestione, è demandata a verifiche da effettuare *ad hoc*. Infatti, nel Documento Strategico e nella Relazione che accompagna la Variante relativa al centro storico si ritiene necessario che questa manovra sia affiancata da altre tipologie di azioni: da una parte, è possibile sopperire alle necessità di una residenzialità di tipo stanziale attraverso un'offerta pubblica nelle aree che presentano questa tipologia di problematica; dall'altra sarà necessario incentivare le attività di autorizzazione, controllo e verifica dei singoli edifici a cura dei soggetti competenti allo svolgimento di dette attività.
Tutto ciò premesso, la proposta è dunque condivisibile in quanto l'Ente è interessato a qualsiasi azione che possa effettivamente limitare la presenza di attività illegittime sia per le motivazioni della Variante stessa, sia per limitare la concorrenza sleale; tuttavia, non può trovare una sua espressione nell'ambito di una variante urbanistica.

Conclusioni

L'osservazione, seppur condivisibile, risulta **non pertinente** in quanto non può trovare una sua espressione nell'ambito di una variante urbanistica.

OSSERVAZIONI 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. 23 ter del Dpr 380/2001 smi.
Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Proponente
OSS.03	24/02/2026	PG/2026/252785 del 25/02/2026	[redacted]

Sintesi dell'Osservazione

Il [redacted] segnala una incongruenza con quanto contenuto nella Variante e quanto stabilito dalla legge regionale della Campania in merito ai bed & breakfast gestiti in forma imprenditoriale. Nello specifico si legge che: "*La legge regionale della Campania in materia di bed&breakfast non prevede alcun cambio di destinazione d'uso né per le attività non imprenditoriali né per quelle imprenditoriali, e, anzi, impone la residenza o stabile domicilio del titolare per entrambe le tipologie.*" E ancora: "*Nella proposta di Variante attuale, invece, i bed&breakfast imprenditoriali verrebbero riclassificati nella destinazione d'uso "attività per la produzione di servizi", sottocategoria C.2, la quale non consente la residenza all'interno*."

Controdeduzioni

L'osservazione presentata circa l'incompatibilità della classificazione dei B&B "imprenditoriali" nella categoria c.2, che imporrebbe di fatto un cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, ovvero un passaggio dalla categoria *a–residenziale* alla categoria *c-produzione di servizi*, risulta accoglibile per le seguenti ragioni. La Legge regionale n. 5/2001, che disciplina le attività di *Bed and Breakfast*, all'articolo 1 prevede, tra l'altro, che l'esercizio dell'attività ricettiva di B&B esercitata da un nucleo familiare utilizzando parte della propria abitazione, ancorché svolta "in forma imprenditoriale", mantenga "*l'obbligo di residenza o di stabile domicilio nella stessa*" per il titolare dell'abitazione, coincidente con il titolare della partita IVA. Il comma 5 del medesimo articolo precisa, inoltre, che tale esercizio non costituisce cambio di destinazione d'uso dell'immobile. Pertanto, diversamente dalle altre tipologie di attività ricettive extralberghiere a carattere imprenditoriale, la fattispecie dei *Bed and Breakfast,* in virtù del mantenimento dei requisiti di residenzialità sia anagrafici (obbligo di residenza o domicilio stabile nell'immobile oggetto dell'attività) sia fiscali (coincidenza del titolare della P.IVA con il titolare dell'abitazione) sia edilizi (requisiti igienico-sanitari di cui al DM 1975), è da ricondurre alla categoria *a.2* della Variante in argomento (*abitazioni e complessi di abitazioni assimilabili a strutture ricettive extralberghiere*).

Conclusioni

In ragione delle argomentazioni suesposte, si ritiene l'osservazione **accolta**, relativamente alle attività di B&B, in conformità a quanto disciplinato dall'art. 1 comma 5 della L.R. n. 5/2001 e pertanto verrà adeguata la normativa di variante.

OSSERVAZIONI 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. 23 ter del Dpr 380/2001 smi.
Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Proponente
OSS.04	27/02/2026	PG/2026/266783 del 27/02/2026	[redacted]

Sintesi dell'Osservazione

L'Associazione [redacted] propone le seguenti modifiche:

1) proposta di integrazione dell'art. 21:
all'art. 21 della variante generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R.C. n. 323 dell'11/06/2024 come modificata dalla variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel Centro Storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso della categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., aggiungere il seguente comma:
"3. Negli edifici sottoposti a vincolo ex D.Lgs. 42/2004 parte II, il mutamento della destinazione d'uso è sempre consentito, fatta salva la necessità di autorizzazione ex art. 21 dello stesso Decreto per le eventuali opere a farsi.";

2) proposta di integrazione dell'art 63:
si propone di aggiungere all'art. 63, dopo il comma 9, un ulteriore comma:
"10. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 8 e 9 non si applicano agli edifici sottoposti a vincolo diretto ai sensi del D.Lgs 42/2004, art. 10".

Sul punto l'Associazione rappresenta quanto segue:
a) coordinamento con la tutela statale già pienamente operante
Gli immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 sono già sottoposti ad un rigoroso controllo pubblico attraverso il preventivo rilascio dell'autorizzazione della Soprintendenza.
Il sistema di tutela statale garantisce di per sé la compatibilità degli interventi con i valori storico-artistici del bene. Un ulteriore limite urbanistico generalizzato ai mutamenti di destinazione d'uso rischierebbe di:
- determinare una duplicazione del regime vincolistico;
- comprimere irragionevolmente il diritto di proprietà;
- generare fenomeni di inutilizzo o abbandono, in contrasto con la stessa finalità di tutela.

b) Peculiarità tipologiche e storico-architettoniche
Le notevoli dimensioni, la cubatura, le altezze interne e la distribuzione dei vani di tali dimore storiche rendono le stesse generalmente non idonee alla locazione abitativa ordinaria, se non in segmenti di mercato molto ristretti.

c) Valorizzazione e fruizione pubblica
La conversione in forme di ricettività extralberghiera consente l'apertura al pubblico di dimore storiche altrimenti non accessibili, incentivando investimenti nella riqualificazione e nella manutenzione, anche delle parti comuni negli edifici condominiali.

d) Evidenze concrete di riqualificazione

Esperienze significative di valorizzazione sono riscontrabili in dimore storiche quali:
- Palazzo Doria d'Angri
- Palazzo Diomede Carafa
- Palazzo Riario Sforza
- Palazzo Marigliano

Tali edifici risultano in parte destinati ad attività extralberghiere in forma imprenditoriale, con effetti positivi sulla loro conservazione.

e) Impatto occupazionale e funzione economica

Le dimore ospitali, specie se gestite in forma imprenditoriale, generano lavoro (…).

f) Assenza di pregiudizio fiscale per l'Erario (…)

Controdeduzioni

Occorre premettere che la pianificazione urbanistica e la tutela dei beni culturali operano su piani distinti al fine di tutelare interessi pubblici differenti, e di conseguenza, il rilascio del titolo edilizio in conformità alle norme urbanistiche non legittima in alcun modo gli interventi anche dal punto di vista della tutela e viceversa.

Tale presupposto è ben noto in giurisprudenza e nel dettaglio si rimanda ai passaggi giurisprudenziali citati nella scheda istruttoria relativa all'osservazione 1. Si evidenzia che nel caso di specie, gli immobili vincolati sono valutati dalla variante nel contesto territoriale in cui risultano inseriti e concorrono anch'essi alla determinazione della soglia di residenzialità, restando, al fine della salvaguardia dell'offerta abitativa in centro storico, sottoposti alle limitazioni introdotte dalla variante, indipendentemente dal valore culturale tutelato che è oggetto di autonoma e separata valutazione della competente Soprintendenza.

Le limitazioni d'uso che il PRG vigente ha imposto mediante la disciplina tipologica prima e quelle che la presente variante oggi introducono, non costituiscono, dunque, una limitazione dell'attività delle Soprintendenze, ma rientrano legittimamente nella facoltà di pianificazione del Comune al fine di salvaguardare i valori materiali e immateriali degli stessi.

Viceversa, le modifiche proposte, finalizzate a sottrarre dall'applicazione della variante gli immobili vincolati, produrrebbero una distorsione della lettura della quantità del patrimonio edilizio introducendo deroghe non motivate rispetto al quadro conoscitivo e pianificatorio delineato, ma giustificate da un non rilevabile conflitto di competenze, e pertanto risultano non accoglibili. Diversamente da quanto proposto, la variante opera una lettura complessiva del rapporto tra abitanti e patrimonio edilizio, a cui tutti gli immobili inclusi quelli vincolati appartengono, delineando una soglia minima di residenzialità da tutelare. La variante, dunque, risponde ad un evidente interesse pubblico la cui tutela attiene appieno al governo del territorio.

Quanto appena richiamato spiega che la competenza delle Soprintendenze nelle valutazioni degli interventi sugli immobili tutelati, pur indispensabile, non surroga quella esercitata legittimamente dai Comuni.

Riguardo alla circostanza che la destinazione d'uso extralberghiera potrebbe favorire la fruizione dei beni culturali al pubblico si evidenzia che la visitabilità del pubblico dei suddetti beni è imposta in attuazione del Codice dei beni culturali ove previsto e che circoscriverla ai soli utenti dell'attività extralberghiera non soddisferebbe tale prescrizione. Analogamente, il Codice richiede anche la "conservazione" del bene indipendentemente dall'utilizzo cui è destinato e ciò determina gli effetti positivi sulla valorizzazione dell'intorno urbano e sull'impiego di maestranze locali specializzate, che viene evidenziato. La Variante non incide negativamente in tal senso.

Si ricorda, altresì, che la disciplina tipologica vigente già prevede, anche per gli immobili vincolati, la definizione delle utilizzazioni compatibili tra le quali vi è quella ricettiva laddove coerente con la tipologia considerata.

Conclusioni

Le motivazioni addotte ai fini delle modifiche normative richieste non si ritengono condivisibili per i motivi sopra esposti e conseguentemente l'osservazione è **non accoglibile**.

OSSERVAZIONI 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. 23 ter del Dpr 380/2001 smi.
Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Proponente
OSS.05	24/02/2026	PG/2026/275311 del 02/03/2026	[redacted]

Sintesi dell'Osservazione

L'Associazione [redacted] propone 3 emendamenti:

Sub 1) Riformulare in maniera più chiara la disposizione dell'Art. 21 comma 2.

Motivazione:
a) Eccessivo rinvio a fonti esterne e interne. L'operatore sarebbe costretto a consultare diverse fonti normative e questo andrebbe contro i principi esposti dalle Linee di indirizzo e criteri interpretativi del c.d. Salva Casa e con quanto stabilito dalla sentenza TAR Lazio n. 2533/2026, *rendendo la norma di difficile lettura e applicazione, frammentando la disciplina e aumentando il rischio di errori interpretativi*;
b) Rischio di disallineamento normativo. Il riferimento puntuale a specifici commi dell'art. 23-ter del DPR n. 380/2001 espone la norma comunale al rischio che qualsiasi modifica della disciplina statale renda i rinvii imprecisi o obsoleti;
c) Utilizzo di terminologia generica. Le espressioni "*limiti di superficie fissati dalle norme vigenti*" o "*corrispondenti procedure legittimanti*" sono generiche e non forniscono indicazioni chiare.

Sub 2) Modifica dell'Art. 63 comma 8:
Dopo le parole "*La soglia minima di residenzialità ordinaria è applicata*" sostituire la parole "*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*" con le parole "La soglia minima di residenzialità ordinaria è applicata per zone omogenee, come specificamente individuate e differenziate all'interno dell'area di regolamentazione perimetrata nella tav. 7a".

Motivazione:
L'applicazione di una soglia fissa del 70% riferita ad un'intera unità edilizia individuata esclusivamente tramite dati catastali, rischierebbe di tradursi in un criterio rigido e potenzialmente non equo, (…) in alcune situazioni risulterebbe eccessivamente restrittiva, ostacolando anche modesti interventi di riconversione in immobili già prevalentemente residenziali, mentre in altre circostanze, potrebbe rivelarsi insufficiente a conseguire l'obiettivo prefissato.
L'applicazione della norma potrebbe precludere l'insediamento di nuove strutture ricettive negli edifici che potrebbero risultare più idonei. In alternativa viene proposta l'applicazione

della soglia per zone omogenee.

Sub 3) Modifica dell'Art. 63 comma 9:
Sostituire il comma 9 con il seguente "*9, Le modifiche relative all'estensione dell'area di regolamentazione di cui alla tavola 7a e al valore della soglia minima di residenzialità ordinaria costituiscono variante allo strumento urbanistico generale e sono soggette alla disciplina statale e regionale vigente prevista per la procedura di adozione e approvazione*".

Motivazione:
Le modifiche degli elementi sostanziali della norma urbanistica, quali l'estensione dell'area di regolamentazione di cui alla tavola 7a e la variazione della soglia minima di residenzialità ordinaria, in quanto *variazioni pianificatorie*, devono seguire il procedimento tipico della variante urbanistica e assicurare la partecipazione dei cittadini e degli interessati.

Controdeduzioni

L'osservazione al **Sub 1)** risulta non circostanziata in quanto segnala delle "criticità" connesse al testo della variante senza una concreta proposta di rettifica delle norme tecniche proposte. In particolare, in riferimento alla presunta criticità connessa agli eccessivi rinvii a fonti esterne, si rappresenta che sarà valutata l'opportunità di inserire nelle modalità applicative, di cui all'art. 63 comma 8, i riferimenti che chiariscano a quale aggiornamento del DPR 380/2001 si fa riferimento, al fine di evitare il rischio di errori interpretativi.
Relativamente, invece, alle espressioni evidenziate come "terminologia generica" si precisa che le stesse non sono state modificate dalla presente disciplina e fanno correttamente riferimento a specifiche normative che possono evolversi nel tempo ad opera di altri soggetti (Stato e/o Regione) e che, pertanto, non possono che essere richiamati in forma generica.

In relazione a quanto rappresentato al **Sub 2)** circa la possibilità di applicare la soglia minima di residenzialità a zone omogenee invece che all'intera unità edilizia, la proposta non si ritiene accoglibile in quanto la scelta di applicare la verifica della soglia alla singola unità edilizia trova una duplice ragione. In primo luogo, la necessità di garantire una distribuzione omogenea degli usi nel tessuto edilizio e 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).
In secondo luogo, la verifica della soglia per singolo edificio permette l'applicazione di un criterio di proporzionalità equo, in quanto basato sul rapporto tra superfici (superficie dell'unità abitativa ad uso turistico rapportata alla superficie complessiva dell'intero edificio), garantendo, pertanto, un equilibrio delle funzioni, nonché il diritto di esercizio per singolo edificio. Intervenire per "zona omogenea", come proposto, significherebbe, al contrario, oltre all'arbitrarietà nella scelta dei parametri di omogeneità (quartieri?) oltretutto sperequativo, poiché potrebbe determinare il paradosso della saturazione turistica in specifici edifici e l'assenza in altri a causa della saturazione per "zona omogenea" e, di conseguenza, generare l'effetto contrario agli obiettivi perseguiti dalla presente Variante.

In relazione a quanto rappresentato al **Sub 3)** occorre preliminarmente precisare che la presente Variante modifica l'art. 21 delle norme vigenti e stabilisce dei criteri di valutazione per l'area di regolamentazione e per la verifica della soglia. Il Consiglio, approvando la variante, stabilisce dunque quali siano i criteri operativi entro i quali può operare la Giunta, alla quale è demandata difatti l'approvazione di un provvedimento che dettaglia il meccanismo di verifica e le modalità operative, di cui all'art. 63 comma 8.
Con riferimento alla specifica osservazione circa la necessità di avviare un procedimento di variante urbanistica ogniqualvolta si intenda modificare l'estensione dell'area di regolamentazione, di cui alla tavola 7a, e variare la soglia minima di residenzialità ordinaria, si rappresenta che la stessa non risulta condivisibile. Il comma 9 dell'art. 63, infatti, demanda comunque al Consiglio l'approvazione della variazione del perimetro e della soglia, precisando "*ferme restando le procedure di evidenza pubblica"*. Quest'ultimo riferimento fa salve le garanzie partecipative oggi delineate dal Regolamento regionale n. 3/2025.
A tal riguardo, il procedimento individuato è lo stesso previsto dall'art. 63 comma 4 delle norme di attuazione vigenti per quanto concerne la rettifica della classificazione tipologica.

L'iter previsto, infatti, pur non configurandosi come procedimento di variante urbanistica, assicura in ogni caso la partecipazione di tutti gli interessati, mediante le procedure di evidenza pubblica espletate attraverso la pubblicazione all'Albo Pretorio, sul sito web istituzionale e sul BURC della "*manifestazione di volontà a procedere"*, ai fini dell'avvio della fase di presentazione delle osservazioni da parte dei soggetti interessati, e solo successivamente l'approvazione da parte del Consiglio.
Per completezza, si ritiene utile precisare che il meccanismo ipotizzato è stato concepito come naturalmente flessibile, prevedendo un monitoraggio periodico, proprio in ragione della dinamicità di alcuni processi di cambiamento, consentendone la revisione laddove i dati ufficiali dovessero mostrare la necessità di modificare i parametri fissati in prima istanza.

Conclusioni

L'osservazione è nel complesso non accoglibile e in particolare:
Sub 1) **non circostanziata**;
Sub 2) **non accoglibile**;
Sub 3) **non accoglibile**.

OSSERVAZIONI 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. 23 ter del Dpr 380/2001 smi.
Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Proponente
OSS.06	03/03/2026	PG/2026/280579 del 03/03/2026	[redacted]

Sintesi dell'Osservazione

L'avvocato [redacted] nell'interesse delle società [redacted] evidenzia quanto segue.
La variante introduce un parametro che incide sulle scelte dei proprietari, imponendo un vincolo conformativo a livello di intera unità edilizia. La misura proposta non risulta proporzionata e coerente con un quadro fattuale adeguatamente istruito e aggiornato. I dati utilizzati sono parziali e non aggiornati, la disciplina è applicata in modo uniforme, senza analisi puntuali e la soglia rischia di penalizzare soprattutto i piccoli proprietari.
Alla luce di tali criticità, non appare opportuno procedere all'approvazione della variante nella sua formulazione attuale.
Si propone quindi di modificare l'art. 63, comma 8, della variante, sostituendo (...) *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 (…)* con il seguente testo (...) *La soglia minima di residenzialità ordinaria è determinata, in sede di prima applicazione, con separato provvedimento di Giunta comunale, previa istruttoria aggiornata e documentata, che assuma a riferimento dati ufficiali e verificabili.*
Si propone, in alternativa al rinvio della soglia, una riduzione significativa del valore iniziale rispetto al 70%, così da evitare effetti immediati e sproporzionati sui proprietari. Tale soluzione garantirebbe, nell'attuale incertezza istruttoria, un equilibrio più adeguato tra tutela della residenza e diritti proprietari ed economici.
In conclusione, si chiede all'Amministrazione di:
Sub 1) *1. non procedere all'approvazione della variante proposta, disponendo invece un approfondimento istruttorio basato su dati ufficiali aggiornati e su analisi territoriali più coerenti;*
Sub 2) *2. in subordine, accogliere almeno una delle modifiche proposte al comma 8 dell'art. 63 NTA, secondo le alternative sopra formulate;*
Sub 3) *3. dare atto, in sede procedimentale, dell'avvenuto esame delle osservazioni.*

Dette osservazioni rinviano al documento allegato contenete nel dettaglio i dati tecnici, statistici e di mercato da cui emergerebbe l'errato presupposto su cui si basa la Variante e, nello specifico, vengono ribadite le forti perplessità sull'urgenza del provvedimento, sui dati utilizzati, sul metodo di analisi e sulla scelta di estendere le limitazioni all'intero centro storico, a fronte di criticità, peraltro contestate, riscontrate solo in due quartieri.
Nello specifico: Le analisi alla base della Variante si fondano su dati non scientifici, ricavati

quasi esclusivamente da Inside Airbnb, piattaforma che presenta numerosi limiti. Inoltre, il periodo considerato (fino al primo semestre 2024) coincide con il picco storico del fenomeno e non riflette l'andamento attuale.
Dati aggiornati al 2025–2026, incluse le rilevazioni AirDNA, più affidabili perché aggregano informazioni da più piattaforme, escludono annunci inattivi e sono aggiornate quotidianamente, mostrano invece una netta contrazione degli affitti brevi a Napoli. Alla luce di questi elementi, l'assunto della Variante (crescita "esponenziale e non esaurita") risulta superato dai dati più recenti e privato di una solida base istruttoria, rendendo priva di fondamento la presunta urgenza del provvedimento.
L'Amministrazione, attraverso il SUAP, dispone già di dati ufficiali affidabili, quali il CUSR e i dati catastali che, se incrociati, permetterebbero di conoscere con precisione quante strutture extralberghiere sono oggi realmente attive e dove si trovano. L'uso di fonti approssimative risulta quindi ingiustificato e finisce per alimentare una falsa urgenza.
La Variante estende i vincoli a tutto il centro storico, nonostante solo due quartieri mostrino livelli significativi di pressione turistica.
L'estensione dell'area e la soglia del 70% risulterebbero, quindi, ingiustificate e sproporzionate, colpendo soprattutto i piccoli proprietari.
La tutela della residenzialità potrebbe essere garantita più semplicemente attraverso i dati già disponibili dal SUAP, limitando il rilascio di nuovi codici senza imporre onerosi cambi di destinazione d'uso.

Controdeduzioni

In riferimento al **Sub 1) e al Sub 2)** occorre premettere che la Relazione di Variante oggetto delle presenti osservazioni segue una struttura ben definita, riepilogabile in tre macrosezioni: 1. analisi del fenomeno, confronto con i dati ufficiali e verifica di eventuali fattori di correlazione con altri fenomeni; 2. raccolta e analisi di dati ufficiali e implementazione di un modello di stima del fabbisogno abitativo residenziale basato sul DM 1444/68 per l'individuazione della soglia minima di residenzialità; 3. criteri per l'individuazione dell'area di regolamentazione e definizione delle norme.
La prima sezione riguarda la fase di studio e di analisi dell'overtourism finalizzata alla mera conoscenza dell'entità del fenomeno e della sua evoluzione nel tempo, come più volte precisato nella trattazione, e pertanto i dati quantitativi riportati permettono di approfondirne l'andamento sia in termini assoluti che relativi. A tal riguardo, la principale critica riferita alla non attualità dei dati, risulta infondata per due motivi: in primo luogo, perché i dati sono stati aggiornati al I semestre 2025 e riportati in un paragrafo di postfazione (par. 3.7 della Relazione), per una migliore fluidità della lettura; in secondo luogo, per ragioni intrinseche ad ogni studio, necessariamente riferito ad un arco temporale ben definito, che difficilmente può coincidere con le complesse e articolate fasi procedurali di approvazione di una variante urbanistica.
Con riferimento, invece, all'osservazione sull'inaffidabilità e parzialità dei dati provenienti da *Airbnb*, si rappresenta che la piattaforma *Inside Airbnb* consultata per lo studio del fenomeno è stata utilizzata come elemento di raffronto per monitorare come, nel corso del tempo, il rapporto tra i dati ufficiali e non si sia andato a stabilizzare (emersione del sommerso).
In ragione dell'obiettivo prioritario della presente Variante, corrispondente alla tutela della residenzialità in centro storico, il meccanismo di regolamentazione ipotizzato non si è basato sui dati turistici rilevati nelle prime due sezioni di analisi, **ma sulla capienza teorica (superfici minime per abitante, ai sensi del DI 1444/68, desunte a partire dai dati catastali e dai dati sulla popolazione, provenienti da fonti ufficiali)**. Nello specifico, si è verificato se con l'attuale patrimonio abitativo fosse possibile "accomodare" la totalità dei residenti e quali quartieri fossero prossimi ad una soglia di stress abitativo indipendentemente dal tasso turistico eventualmente rilevabile.
Da quanto premesso, ne è scaturito un meccanismo regolatorio che non si limita ad intervenire nei soli quartieri che presentano il maggior numero di attività turistiche (in termini assoluti), ma estende la sua efficacia anche a quei quartieri che, pur registrando una densità di annunci non preoccupante, presentano un patrimonio edilizio con un margine di accomodamento residenziale estremamente ridotto. In questo modo, la norma agisce in chiave preventiva, proteggendo il diritto all'abitare anche laddove il fragile equilibrio tra residenti e spazio disponibile rischia di essere compromesso da pressioni esterne.

Per le ragioni appena esposte, la critica mossa *sull'insensatezza della manovra urbanistica in argomento e sull'incomprensibilità dell'estensione dell'area di salvaguardia al di fuori dei quartieri Porto e San Giuseppe*, unici a riportare evidenze di stress abitativo prossimo alla soglia del 30%, non può ritenersi fondata, in quanto parte dall'assunto erroneo secondo cui gli indirizzi normativi sottesi alla presente Variante siano riferiti alle risultanze dell'analisi condotta sui dati di *Airbnb*. A tal proposito, si ribadisce che le azioni individuate dalla Variante non possono che basarsi su dati ufficiali che, nel caso specifico, fanno riferimento al numero di attività ad uso turistico presenti nell'area di regolamentazione (individuate mediante i CUSR rilasciati dal SUAP) e alla banca dati del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (fornita dall'Agenzia delle Entrate). Analogamente, **la soglia individuata del 70% di residenza stabile garantita e, complementarmente, del 30% ad uso promiscuo residenziale-turistico è basata su un criterio di proporzionalità che rapporta la superficie complessiva del singolo edificio (particella NCEU) a destinazione residenziale (categoria catastale da A1 ad A9) con la superficie dell'immobile da destinare ad uso turistico**. Pertanto, il suggerimento indicato secondo cui l'amministrazione dovrebbe basare il proprio provvedimento sul numero di CUSR attribuiti dal SUAP e la loro localizzazione e "*negare il rilascio di nuovi CUSR ogni qualvolta si è raggiunta la quota limite prefissata*" è da intendersi già recepito, in quanto rappresenta il criterio reale su cui sarà basato il meccanismo di verifica della "capienza turistica".

In ultimo, per quanto attiene all'osservazione che vede la presente manovra agevolare i gruppi immobiliari a svantaggio dei piccoli proprietari, non se ne ravvisa il ragionamento sotteso, in quanto la soglia agisce sulla superficie catastale dell'intero edificio alla quale viene rapportata quella dell'immobile da destinare ad uso turistico. Ciò premesso, qualora l'osservazione facesse riferimento all'ampiezza dell'alloggio, si ribadisce che il meccanismo di ingresso che verrà introdotto si baserà necessariamente sulla cronologia di presentazione dell'istanza e, pertanto, può essere penalizzato sia il piccolo proprietario che il gruppo immobiliare. Qualora, invece, l'osservazione facesse riferimento alla quantità di alloggi in disponibilità ai gruppi immobiliari e, di conseguenza, alla maggiore possibilità per gli stessi di metterli a reddito, tale circostanza è naturalmente ascrivibile a leggi di mercato e ai grandi numeri e non ad una manovra urbanistica a vantaggio dei gruppi immobiliari. Con riferimento a quest'ultima ipotesi, si rappresenta che la presente manovra consente indirettamente di estendere le ricadute positive dell'ospitalità turistica ad aree attualmente sottoutilizzate per tali attività rispetto a quelle che presentano un livello di capienza già ai limiti. Tra l'altro, i quartieri in cui lo "stress abitativo" risulta già elevato hanno anche una minore possibilità che possa aumentare l'accoglienza turistica proprio per la saturazione dell'attuale patrimonio abitativo. Di contro, le aree limitrofe potrebbero rappresentare quelle di maggiore interesse per chi agisce secondo logiche di investimento, che vanno nella direzione della professionalizzazione del settore.
Ad ogni buon conto, si ribadisce che il meccanismo ipotizzato è stato concepito come naturalmente flessibile, sia nel raggiungimento della definizione della soglia sia nella delineazione dell'area di regolamentazione. In tal senso, il meccanismo illustrato assume un carattere dinamico, nell'intento di non essere né repressivo né penalizzante, prevedendo un monitoraggio periodico che consiste nella revisione del meccanismo stesso laddove i dati ufficiali dovessero mostrare la necessità di modificare i parametri, anche differenziandoli per quartieri qualora dovessero ricorrerne i presupposti.

In sintesi:
- Da quanto sopra si evince che l'approfondimento istruttorio posto alla base della variante e contenuto nella Relazione risulta idoneo e sufficiente a motivare le scelte operate e, pertanto, il **Sub 1)** non risulta accoglibile.

- Relativamente al **Sub 2)** le modifiche proposte inerenti al rimando della norma ad una successiva fase e a una riduzione della soglia del 70% risultano non accoglibili in quanto la definizione del meccanismo della variante è stato basato su una specifica e approfondita analisi del fenomeno e alla definizione della soglia secondo le modalità tecniche evidenziate.

- In riferimento al **Sub 3)** la presente scheda istruttoria è finalizzata all'esame

dell'osservazione proposta e, come previsto dall'art. 6 comma 5 del Regolamento regionale n. 3/2025, di tale valutazione si darà atto nel procedimento di variante.

Conclusioni

Per i motivi sovraesposti si ritiene l'osservazione complessivamente **non accoglibile** e in particolare:
Sub 1) **non accoglibile;**
Sub 2) **non accoglibile;**
Sub 3) **pleonastica.**

OSSERVAZIONI 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. 23 ter del Dpr 380/2001 smi.
Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Proponente
OSS.07	04/03/2026	PG/2026/280984 del 04/03/2026	[redacted]

Sintesi dell'Osservazione

L'Associazione [redacted] rappresenta quanto segue:
la Relazione di Variante si basa su dati incompleti e ipotesi non dimostrate, attribuendo agli affitti brevi effetti che non trovano riscontro nei fatti. In realtà, lo spopolamento dei quartieri centrali è precedente e indipendente, e l'ospitalità diffusa ha spesso contribuito alla loro ripresa. Il percorso partecipativo risulta insufficiente e le conclusioni sembrano orientate a giustificare decisioni politiche già definite.
Nello specifico vengono evidenziati i seguenti punti:

a) Mancanza di correlazione diretta tra dinamiche demografiche e affitti brevi;
Il documento non dispone di dati adeguati per valutare l'impatto degli affitti brevi sugli spostamenti di popolazione tra quartieri. Il calo dei residenti nelle aree centrali rientra in una tendenza cittadina più ampia e precedente, con Napoli passata da oltre 1 milione di abitanti nel 2010 a circa 913 mila nel 2023, senza prove che colleghino direttamente questo declino alle locazioni turistiche.

b) Incoerenze e limiti nell'analisi del mercato immobiliare e delle locazioni brevi;
La Relazione di Variante si basa su assunzioni non dimostrate e su dati obsoleti, ignorando studi istituzionali e accademici che mostrano effetti molto limitati degli affitti brevi su prezzi, residenti e mercato immobiliare. Le stesse fonti citate nella Relazione (OMI, Agenzia delle Entrate, dati 2024) non evidenziano né una riduzione delle locazioni ordinarie, né un aumento degli sfratti, né una correlazione chiara fra affitti brevi e perdita di residenti. I dati più aggiornati 2025–2026 mostrano anzi stabilità o calo dei canoni nel centro storico. Nonostante ciò, il documento formula proiezioni e conclusioni non supportate dalle evidenze disponibili.

c) Incongruenza tra dati presentati nella Relazione di Variante e dati dalle piattaforme;
La differenza tra dati SUAP e annunci Airbnb è dovuta a fonti non comparabili e non aggiornate; i dati più recenti (AirDNA 2026) mostrano invece un forte calo degli annunci attivi e nessuna "emergenza turistificazione", rendendo sproporzionate le restrizioni proposte dalla Relazione.

d) Arbitrarietà delle soglie minime di residenzialità proposte;
La soglia del 70% di residenzialità fissata dalla Variante è arbitraria: deriva semplicemente dalla media dell'area (69,5%) e non è supportata da analisi comparative, simulazioni né studi di fattibilità. Si basa inoltre su parametri obsoleti (DM 1444/1968) e contraddice i dati di quartiere, dove le zone più turistiche risultano tra le meno sature, con valori tra il 34% e il 40%.

e) Assenza di una valutazione preventiva dell'impatto economico e sociale delle modifiche introdotte
Nella Relazione non sono contenute previsioni degli effetti economici, fiscali e sociali derivanti

dall'introduzione della soglia minima del 70% di SUL residenziale e delle limitazioni ai mutamenti di destinazione d'uso.

f) Criticità connesse alla modifica delle destinazioni d'uso per attività ricettive extra alberghiere e locazioni brevi;

La proposta di modificare le destinazioni d'uso non tiene conto che gli alloggi turistici vengono usati in modo flessibile (turisti, affitti transitori, uso personale). Obbligare continui cambi catastali renderebbe il sistema impraticabile per cittadini, imprese e uffici comunali, generando un forte carico burocratico senza raggiungere gli obiettivi dell'Amministrazione.

g) Percorso partecipativo lacunoso e insufficiente;

La Variante è stata adottata senza un adeguato processo partecipativo, limitandosi a due incontri e senza coinvolgere davvero gli stakeholder.

In conclusione, si chiede di rivedere la Variante aggiornando le analisi ai dati 2025–2026, confrontando soglie e criteri con altre città, valutando in modo completo gli impatti economici e sociali, e garantendo un vero percorso partecipativo (Conferenza di Pianificazione). In mancanza di queste integrazioni, si richiede il ridimensionamento della proposta.

Controdeduzioni

La richiesta di ridimensionamento della proposta si basa, come visto nella sintesi proposta, su una serie di presunte criticità che è necessario affrontare singolarmente al fine di verificare se le conclusioni cui si perviene siano o meno accoglibili.

A tal fine occorre premettere che la presente variante ha come obiettivo la tutela della residenzialità nelle aree della città maggiormente interessate dal fenomeno turistico e in quelle, ad esse adiacenti, in cui il patrimonio edilizio presenta margini esigui di utilizzo diverso da quello residenziale stanziale, nell'intento di ricercare equilibri sostenibili tra l'offerta turistica e quella abitativa. In questo modo, la norma agisce in chiave preventiva proteggendo il diritto all'abitare introducendo una soglia minima da riservare alla residenzialità stanziale anche laddove il fragile equilibrio tra residenti e spazio disponibile rischia di essere compromesso da pressioni esterne. L'entità della soglia non si basa dunque sui dati turistici rilevati e consente di estendere le ricadute positive dell'ospitalità turistica ad aree attualmente sottoutilizzate per tali attività rispetto a quelle che presentano un livello di capienza già ai limiti. Per quanto appena esposto non si ritiene corretta la criticità rilevata riguardante la presunta "*sproporzione delle limitazioni introdotte (quali la soglia minima del 70% di SUL residenziale a.1 e le restrizioni ai cambi di destinazione d'uso) rispetto agli obiettivi dichiarati*".

Analogamente la richiesta di revisionare la soglia di prima applicazione sulla base di un aggiornamento dei dati delle attività extralberghiere non risulta accoglibile sia perché i dati sono stati aggiornati rispetto alla stesura iniziale del documento (I semestre 2025), sia perché, come appena sopra accennato, parte dall'assunto, erroneo, secondo cui gli indirizzi normativi della presente Variante siano riferiti alle risultanze dell'analisi condotta sui soli dati delle attività ricettive. Al fine di perseguire l'obiettivo enunciato in premessa, ovvero la salvaguardia della residenza ordinaria, la presente Variante esamina, infatti, il tasso di "accomodamento residenziale" nei quartieri del centro storico, partendo dai dati sullo stock abitativo (fonte *Nuovo Catasto Edilizio Urbano*) e da quelli demografici (fonti *Istat* e *Servizio Anagrafe comunale*) per stabilire la quantità di superficie necessaria a garantire l'attuale presenza di residenti. La soglia minima di residenzialità, stimata al 70%, non è altro quindi che il risultato del rapporto tra i suddetti dati ufficiali e non è stimata in base ai dati dei flussi turistici. D'altronde, lo stesso meccanismo ipotizzato, nell'intento di non essere né repressivo né penalizzante, è stato concepito come naturalmente flessibile (sia nel raggiungimento della definizione della soglia, sia nella delineazione dell'area di regolamentazione) 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.

Riguardo all'assenza di una relazione causale diretta tra aumento delle locazioni brevi e pressione sui canoni e sullo stock abitativo che sarebbe confermata da uno studio dell'Agenzia delle Entrate del 2024 si evidenzia che il testo dell'Agenzia delle Entrate cui si fa riferimento viene estrapolato da un discorso più articolato la cui conclusione recita testualmente: "*È indubbio che un'espansione della quota di alloggi utilizzata con formula home sharing, soprattutto se indiscriminata, non opportunatamente monitorata e regolamentata può avere conseguenze sulla tipologia di tessuto urbano modificando sostanzialmente la struttura socio-*

economica dei quartieri centrali delle città" (Ghiraldo, Marignoli, Festa, *Locazioni brevi: un'analisi del fenomeno in alcune città italiane*, p. 63, 2024). Inoltre, una pubblicazione più recente (2025), ad opera della stessa Agenzia, che peraltro viene citata nella Relazione della Variante (pag. 92) evidenzia, per l'appunto, che "*Le locazioni brevi rappresentano una realtà complessa con una forte dinamica che certamente offre opportunità economiche; è però fondamentale affrontare le sfide legate alla regolamentazione e alla sostenibilità per massimizzare benefici e minimizzare gli impatti negativi. Se è vero che le locazioni brevi possono generare redditi significativi per i proprietari di abitazioni, non bisogna trascurare possibili problemi di sostenibilità per le comunità locali*".
Nella stessa direzione propende il "Piano Casa Europeo" n. 2025/1053, approvato dalla Commissione Europea a Dicembre 2025 nell'ambito del lavoro svolto dal Parlamento europeo sulla crisi degli alloggi in Europa. Il Piano individua 4 "pilastri" e 10 "settori-chiave" su cui si ritiene necessario intervenire, sulla base di una consultazione pubblica estesa che ha coinvolto oltre 13.300 soggetti e portatori d'interessi, oltre a rappresentanti delle città e delle regioni, Comitati europei istituzionali e indipendenti. Il III pilastro affronta, tra l'altro, il tema delle locazioni a breve termine affermando che "*la loro rapida crescita, pari a quasi il 93 % tra il 2018 e il 2024, si è evoluta passando dall'essere servizi occasionali tra pari a un'attività commerciale significativa, una circostanza questa che potrebbe avere limitato l'offerta di alloggi a prezzi accessibili per i residenti locali in talune zone. Nelle destinazioni molto popolari possono rappresentare fino al 20% del parco immobiliare*." (p.14).

Relativamente alla richiesta di effettuare un confronto con altre città italiane ed europee, si rappresenta che non si ritiene utile un confronto basato sui dati relativi alla sola diffusione del fenomeno turistico in ambito residenziale, in quanto occorre considerare altri aspetti peculiari di ciascuna realtà urbana. Più semplicemente, i dati assoluti rappresentano certamente un aspetto importante nell'analisi di un fenomeno, ma che occorre relativizzare e calare nella realtà in cui lo stesso si innesta. La tensione abitativa che si intende scongiurare non viene fuori, infatti, dai soli dati quantitativi, strettamente legati al fenomeno indagato (nel caso specifico il numero di attività e la densità delle stesse in certe aree), ma anche da ulteriori dati, che seppur non necessariamente correlabili al fenomeno, possono rivelarsi significativi ai fini di una lettura complessiva dello stesso. Si fa riferimento non solo ai dati demografici, ai valori immobiliari o alla presenza di specifiche attività commerciali e servizi di prossimità, ma anche alla conformazione territoriale, alla quantità di patrimonio pubblico residenziale attivo, allo stato di salute del patrimonio edilizio storico, alla presenza di infrastrutture di supporto, alla povertà abitativa e/o lavorativa e quant'altro contribuisca ad una valutazione più esaustiva della "tensione abitativa". Quest'ultima accezione viene mutuata dallo stesso "Piano Casa Europeo" che, tra le altre indicazioni, ribadisce l'importanza di "*individuare misure legislative e non legislative che consentano alle autorità locali di adottare azioni mirate e proporzionate, in particolare nelle zone soggette a tensioni abitative (…). Ciò garantirà una maggiore coerenza giuridica nel mercato unico per le autorità nazionali e locali nella gestione delle locazioni a breve termine, offrendo loro nel contempo flessibilità nel pieno rispetto della sussidiarietà. Consentirà inoltre agli Stati membri, alle città e alle regioni di trovare un equilibrio tra i benefici offerti dalle locazioni a breve termine e i potenziali effetti negativi sui mercati degli alloggi e sulle comunità"* (p. 13).

Con riferimento alla richiesta di indizione di una conferenza di partecipazione ai sensi dell'art. 12 comma 6 del Regolamento regionale n. 3/2025, occorre precisare preliminarmente che la presente Variante è stata avviata prima dell'entrata in vigore del citato Regolamento e, pertanto, come indicato nella delibera di adozione, è stata predisposta in conformità al Regolamento 5/2011 art. 7 (*partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti*). Ad ogni modo, il procedimento avviato risulta comunque coerente con il nuovo Regolamento 3/2025, risultando soddisfatte anche le modalità di partecipazione obbligatorie previste da quest'ultimo.
Entrando nel merito della richiesta, si rappresenta che sia l'art. 7 comma 4 del Regolamento 5/2011 che l'art. 12 comma 6 del Regolamento 3/2025 non prevedono l'indizione di una conferenza di pianificazione come adempimento obbligatorio, lasciando all'amministrazione la scelta di utilizzare tale strumento aggiuntivo. Più semplicemente, l'indizione della Conferenza rappresenta una possibilità per l'amministrazione di aprire un ulteriore confronto laddove fosse necessario approfondire le osservazioni presentate con l'obiettivo di sciogliere dubbi

significativi circa l'accoglimento di modifiche/integrazioni alla disciplina. Considerato il mancato verificarsi di tale circostanza, la richiesta risulta non condivisibile in quanto le osservazioni pervenute sono state accolte o meno in quanto ritenute fondate ovvero non pertinenti nell'ottica di una reciproca collaborazione pubblico-privato finalizzata all'interesse collettivo. Pertanto, considerando esaustiva l'intera fase di partecipazione espletata per l'approvazione della presente disciplina, che ha visto in ordine cronologico la predisposizione di tavoli di consultazione per la redazione del PUC e delle sue varianti, dettagliati nel capitolo 9 del Documento Strategico, e successivi incontri con le parti interessate, effettuati prima dell'adozione della presente variante (capitolo 8 della Relazione di Variante), non si ritiene condivisibile la carenza procedurale rilevata, in quanto non prevista dalla norma richiamata e non si ritiene necessario ricorrervi a seguito delle presenti controdeduzioni.

Inoltre, non si ritiene di accogliere le ulteriori criticità rilevate rispetto al lavoro svolto in quanto ritenute infondate o non ragionevoli.
In particolare, per quanto riguarda l'invito a considerare il presunto decremento dei valori delle locazioni immobiliari, l'analisi proposta nell'osservazione fa riferimento all'ultimo anno (2024-2025) mentre lo studio presentato nella Variante propone un'analisi più rigorosa relativa ad un intervallo più ampio, per lo meno pluriennale su cui fondare ipotesi di sviluppo più verosimili. Inoltre, il confronto viene proposto sulla base di dati derivanti dalla fonte *immobiliare.it* che sarebbero di provenienza OMI ma senza aver chiarito le modalità di aggregazione dei dati, né se l'area di riferimento sia sovrapponibile all'area di studio così come individuata e analizzata dalla presente Variante. Risulta, pertanto, impraticabile operare confronti tra dati non omogenei.
Analogo discorso va considerato con riferimento alla "*assenza di una valutazione preventiva dell'impatto economico e sociale delle modifiche introdotte e, in particolare, (…) sulle ricadute occupazionali dirette e indirette connesse al comparto (…) e gli effetti sul gettito locale e sull'indotto economico generato dal turismo diffuso (…) indicando le coperture finanziarie certe per eventuali misure compensative.*"
A tal proposito, occorre fare delle precisazioni. La disciplina urbanistica, nella regolamentazione del fenomeno degli affitti brevi, ricerca un equilibrio sostenibile tra l'offerta residenziale e quella turistica, a salvaguardia della residenza ordinaria e dei servizi alla stessa connessi. Pertanto, il campo d'azione di tale disciplina non può essere ridotto all'analisi del gettito fiscale locale (per il quale peraltro è ragionevole attendersi un incremento) o alla valutazione dell'indotto economico generato dai flussi turistici. Al contrario, l'intervento della presente Variante, ascrivibile nella cornice del governo del territorio, trova un suo fondamento nella "funzione sociale" della proprietà, garantita peraltro dall'ordinamento costituzionale (art. 42). La Variante proposta si configura, infatti, come un provvedimento urbanistico volto alla salvaguardia della residenza ordinaria, a garanzia del diritto all'abitare.
D'altronde, la stessa pianificazione dei servizi pubblici (cd. standard urbanistici) è parametrata sulla base della popolazione residente e delle sue necessità. In tal senso, l'utilizzo di patrimonio abitativo a solo scopo turistico genera una domanda di servizi non legati alla cittadinanza, configurando di fatto una trasformazione del tessuto edilizio e sociale urbanisticamente rilevante. Il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e distributive proprie di un'abitazione, a fronte di un utilizzo diverso da quello residenziale in senso stretto, determina infatti una variazione della destinazione d'uso che si riflette sulla funzione sociale ed economica che la stessa assolve all'interno del tessuto urbano.
La regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso verticali e orizzontali delle attività turistiche diventa, così, una misura necessaria per garantire la sostenibilità complessiva del tessuto urbano del centro storico, assicurando che la funzione ricettiva non si traduca in un processo di squilibrio sociale e di peggioramento della qualità della vita per i residenti.

Non si condivide, infine, la preoccupazione relativa alle difficoltà impresse agli operatori nell'effettuare un cambio di destinazione d'uso da residenziale-turistico (a2) a ricettivo puro (c2) in ragione dei tempi lunghi di gestione delle pratiche da parte degli uffici preposti.
Riguardo ad attività extralberghiere attualmente in esercizio in ambito residenziale pur avendo natura imprenditoriale esse potranno continuare a svolgere l'attività legittimamente comunicata e della quale è stato rilasciato regolare CUSR avendo la possibilità di regolarizzarsi con modalità e tempi che verranno individuati con apposito provvedimento amministrativo di cui all'art. 63 comma 8. Laddove non fosse possibile la suddetta regolarizzazione le stesse

attività potranno continuare a svolgere l'attività in ambito residenziale ma in tal caso contribuiranno alla saturazione della soglia per il singolo edificio in cui sono presenti. Per le nuove attività a carattere imprenditoriale la normativa di riferimento e le procedure ad essa connesse sono quelle già in essere previste dal vigente Prg per le strutture ricettive che al momento non è stato possibile utilizzare per l'assenza di una normativa che classificasse tali usi che la presente Variante introduce.

Conclusioni

In conclusione, la richiesta di completa revisione della disciplina introdotta dalla Variante, basata sulle criticità di cui sopra, si è valutata negativamente, considerata l'assenza di fondatezza delle stesse, e pertanto l'osservazione è **non accoglibile**.

COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

OSSERVAZIONI 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. 23 ter del Dpr 380/2001 smi.
Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Proponente
OSS.08	03/03/2026	PG/2026/280989 del 04/03/2026	[redacted]

Sintesi dell'Osservazione

Il sig. [redacted], legale rappresentante della società [redacted] rappresenta quanto segue:
La Variante si basa su dati non aggiornati e presupposti errati, portando a misure sproporzionate come la soglia del 70% di SUL e le limitazioni ai cambi d'uso.
Nello specifico:

a) I Dati su Airbnb/extralberghieri sono datati e non sono aggiornati post-CIN;
La Relazione usa i picchi del 2024 per descrivere la pressione turistica, ignorando che i dati aggiornati AirDNA 2026 mostrano un calo reale del 15–17% degli annunci attivi post-CIN. Sono quindi sovrastimate sia la saturazione dello stock abitativo sia la crescita degli extra-alberghieri, basata su dati fermi al 2022.

b) Si rileva una proiezione errata sull'andamento dei canoni di locazione residenziali;
La Relazione prevede un "marcato innalzamento" dei canoni, ma i dati aggiornati 2025–2026 mostrano invece stabilizzazione o calo nel centro storico, mentre gli annunci brevi attivi sono diminuiti del 15–17% post CIN. Le proiezioni della Relazione sono quindi sovrastimate e non supportano misure restrittive come la soglia del 70%.

c) Le scelte operate dal Comune con la variante si basano su assunzioni non provate;
La Relazione assume un nesso causale tra affitti brevi e espulsione dei residenti senza evidenze, né modelli econometrici, mentre studi istituzionali (Oxford Economics 2024–2025; Agenzia delle Entrate 2024) mostrano effetti molto limitati e non significativi.

d) Le scelte operate dal Comune con la variante si basano su Soglie Arbitrarie;
La soglia del 70% di SUL residenziale è arbitraria: deriva semplicemente dalla media dell'area (69,5%) senza studi, benchmark o simulazioni che la giustifichino, ed è calcolata con parametri obsoleti del DM 1444/1968 (30 mq/abitante).

e) Assenza di una valutazione preventiva dell'impatto economico e sociale delle modifiche introdotte;
Nella Relazione non sono contenute previsioni degli effetti economici, fiscali e sociali derivanti dall'introduzione della soglia minima del 70% di SUL residenziale e delle limitazioni ai mutamenti di destinazione d'uso.

f) Criticità connesse all'introduzione della nuova categoria funzionale a.2 e c.2 per attività ricettive extralberghiere e locazioni brevi gestite in forma imprenditoriale;
L'introduzione della nuova categoria c.2 e l'obbligo di cambio di destinazione d'uso rischiano di bloccare molte attività extralberghiere, generando carichi burocratici ingestibili e ignorando la natura flessibile degli affitti brevi, spesso utilizzati in modo misto o alternato. La misura sarebbe impraticabile e produrrebbe effetti opposti agli obiettivi dichiarati.

g) Si rappresenta che sono state effettuate delle consultazioni limitate e si lamenta una insufficiente partecipazione;

La Variante è stata adottata senza un vero processo partecipativo, con soli due incontri e senza coinvolgere gli stakeholder.
In conclusione, si chiede di rivedere la Variante aggiornando i dati, confrontando le soglie con altre città, valutando gli impatti economici e sociali con scenari alternativi e garantendo un percorso partecipativo strutturato; in mancanza di ciò, si richiede il ridimensionamento della proposta.

Controdeduzioni

Le osservazioni e le richieste conseguenti e conclusive sono sostanzialmente analoghe a quelle presentate nell'osservazione n. 7 e le controdeduzioni ad esse relative sono pertanto altrettanto analoghe a quanto già rappresentato in relazione alla suddetta osservazione.
La richiesta di ridimensionamento della proposta si basa, come visto nella sintesi proposta, su una serie di presunte criticità che è necessario affrontare singolarmente al fine di verificare se le conclusioni cui si perviene siano o meno accoglibili.
A tal fine occorre premettere che la presente variante ha come obiettivo la tutela della residenzialità nelle aree della città maggiormente interessate dal fenomeno turistico e in quelle, ad esse adiacenti, in cui il patrimonio edilizio presenta margini esigui di utilizzo diverso da quello residenziale stanziale, nell'intento di ricercare equilibri sostenibili tra l'offerta turistica e quella abitativa. In questo modo, la norma agisce in chiave preventiva proteggendo il diritto all'abitare introducendo una soglia minima da riservare alla residenzialità stanziale anche laddove il fragile equilibrio tra residenti e spazio disponibile rischia di essere compromesso da pressioni esterne. L'entità della soglia non si basa dunque sui dati turistici rilevati e consente di estendere le ricadute positive dell'ospitalità turistica ad aree attualmente sottoutilizzate per tali attività rispetto a quelle che presentano un livello di capienza già ai limiti. Per quanto appena esposto non si ritiene corretta la criticità rilevata riguardante la presunta "*sproporzione delle limitazioni introdotte (quali la soglia minima del 70% di SUL residenziale a.1 e le restrizioni ai cambi di destinazione d'uso) rispetto agli obiettivi dichiarati*".
Analogamente la richiesta di revisionare la soglia di prima applicazione sulla base di un aggiornamento dei dati delle attività extralberghiere non risulta accoglibile sia perché i dati sono stati aggiornati rispetto alla stesura iniziale del documento (I semestre 2025), sia perché, come appena sopra accennato, parte dall'assunto, erroneo, secondo cui gli indirizzi normativi della presente Variante siano riferiti alle risultanze dell'analisi condotta sui soli dati delle attività ricettive. Al fine di perseguire l'obiettivo enunciato in premessa, ovvero la salvaguardia della residenza ordinaria, la presente variante esamina, infatti, il tasso di "accomodamento residenziale" nei quartieri del centro storico, partendo dai dati sullo stock abitativo (fonte *Nuovo Catasto Edilizio Urbano*) e da quelli demografici (fonti *Istat* e *Servizio Anagrafe comunale*) per stabilire la quantità di superficie necessaria a garantire l'attuale presenza di residenti. La soglia minima di residenzialità, stimata al 70%, non è altro quindi che il risultato del rapporto tra i suddetti dati ufficiali e non è stimata in base ai dati dei flussi turistici. D'altronde, lo stesso meccanismo ipotizzato, nell'intento di non essere né repressivo né penalizzante, è stato concepito come naturalmente flessibile (sia nel raggiungimento della definizione della soglia, sia nella delineazione dell'area di regolamentazione) 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.

Riguardo all'"*assenza di una relazione causale diretta*" tra aumento delle locazioni brevi e pressione sui canoni e sullo stock abitativo che sarebbe confermata da uno studio dell'Agenzia delle Entrate del 2024 si evidenzia che il testo dell'Agenzia delle Entrate cui si fa riferimento viene estrapolato da un discorso più articolato la cui conclusione recita testualmente: "*È indubbio che un'espansione della quota di alloggi utilizzata con formula home sharing, soprattutto se indiscriminata, non opportunatamente monitorata e regolamentata può avere conseguenze sulla tipologia di tessuto urbano modificando sostanzialmente la struttura socio-economica dei quartieri centrali delle città*" (Ghiraldo, Marignoli, Festa, *Locazioni brevi: un'analisi del fenomeno in alcune città italiane*, p. 63, 2024). Inoltre, una pubblicazione più recente (2025), ad opera della stessa Agenzia, che peraltro viene citata nella Relazione della Variante (pag. 92) evidenzia, per l'appunto, che "*Le locazioni brevi rappresentano una realtà complessa con una forte dinamica che certamente offre opportunità economiche; è però*

fondamentale affrontare le sfide legate alla regolamentazione e alla sostenibilità per massimizzare benefici e minimizzare gli impatti negativi. Se è vero che le locazioni brevi possono generare redditi significativi per i proprietari di abitazioni, non bisogna trascurare possibili problemi di sostenibilità per le comunità locali".
Nella stessa direzione propende il "Piano Casa Europeo" n. 2025/1053, approvato dalla Commissione Europea a Dicembre 2025 nell'ambito del lavoro svolto dal Parlamento europeo sulla crisi degli alloggi in Europa. Il Piano individua 4 "pilastri" e 10 "settori-chiave" su cui si ritiene necessario intervenire, sulla base di una consultazione pubblica estesa che ha coinvolto oltre 13.300 soggetti e portatori d'interessi, oltre a rappresentanti delle città e delle regioni, Comitati europei istituzionali e indipendenti. Il III pilastro affronta, tra l'altro, il tema delle locazioni a breve termine affermando che "*la loro rapida crescita, pari a quasi il 93 % tra il 2018 e il 2024, si è evoluta passando dall'essere servizi occasionali tra pari a un'attività commerciale significativa, una circostanza questa che potrebbe avere limitato l'offerta di alloggi a prezzi accessibili per i residenti locali in talune zone. Nelle destinazioni molto popolari possono rappresentare fino al 20% del parco immobiliare*." (p.14).

Relativamente alla richiesta di effettuare un confronto con altre città italiane ed europee, si rappresenta che non si ritiene utile un confronto basato sui dati relativi alla sola diffusione del fenomeno turistico in ambito residenziale, in quanto occorre considerare altri aspetti peculiari di ciascuna realtà urbana. Più semplicemente, i dati assoluti rappresentano certamente un aspetto importante nell'analisi di un fenomeno, ma che occorre relativizzare e calare nella realtà in cui lo stesso si innesta. La tensione abitativa che si intende scongiurare non viene fuori, infatti, dai soli dati quantitativi, strettamente legati al fenomeno indagato (nel caso specifico il numero di attività e la densità delle stesse in certe aree), ma anche da ulteriori dati, che seppur non necessariamente correlabili al fenomeno, possono rivelarsi significativi ai fini di una lettura complessiva dello stesso. Si fa riferimento non solo ai dati demografici, ai valori immobiliari o alla presenza di specifiche attività commerciali e servizi di prossimità, ma anche alla conformazione territoriale, alla quantità di patrimonio pubblico residenziale attivo, allo stato di salute del patrimonio edilizio storico, alla presenza di infrastrutture di supporto, alla povertà abitativa e/o lavorativa e quant'altro contribuisca ad una valutazione più esaustiva della "tensione abitativa". Quest'ultima accezione viene mutuata dallo stesso "Piano Casa Europeo" che, tra le altre indicazioni, ribadisce l'importanza di "*individuare misure legislative e non legislative che consentano alle autorità locali di adottare azioni mirate e proporzionate, in particolare nelle zone soggette a tensioni abitative (…). Ciò garantirà una maggiore coerenza giuridica nel mercato unico per le autorità nazionali e locali nella gestione delle locazioni a breve termine, offrendo loro nel contempo flessibilità nel pieno rispetto della sussidiarietà. Consentirà inoltre agli Stati membri, alle città e alle regioni di trovare un equilibrio tra i benefici offerti dalle locazioni a breve termine e i potenziali effetti negativi sui mercati degli alloggi e sulle comunità"* (p. 13).

Con riferimento alla richiesta di indizione di una conferenza di partecipazione ai sensi dell'art. 12 comma 6 del Regolamento regionale n. 3/2025, occorre precisare preliminarmente che la presente Variante è stata avviata prima dell'entrata in vigore del citato Regolamento e, pertanto, come indicato nella delibera di adozione, è stata predisposta in conformità al Regolamento 5/2011 art. 7 (*partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti*). Ad ogni modo, il procedimento avviato risulta comunque coerente con il nuovo Regolamento 3/2025, risultando soddisfatte anche le modalità di partecipazione obbligatorie previste da quest'ultimo.
Entrando nel merito della richiesta, si rappresenta che sia l'art. 7 comma 4 del Regolamento 5/2011 che l'art. 12 comma 6 del Regolamento 3/2025 non prevedono l'indizione di una conferenza di pianificazione come adempimento obbligatorio, lasciando all'amministrazione la scelta di utilizzare tale strumento aggiuntivo. Più semplicemente, l'indizione della Conferenza rappresenta una possibilità per l'amministrazione di aprire un ulteriore confronto laddove fosse necessario approfondire le osservazioni presentate con l'obiettivo di sciogliere dubbi significativi circa l'accoglimento di modifiche/integrazioni alla disciplina. Considerato il mancato verificarsi di tale circostanza, la richiesta risulta non condivisibile in quanto le osservazioni pervenute sono state accolte o meno in quanto ritenute fondate ovvero non

pertinenti nell'ottica di una reciproca collaborazione pubblico-privato finalizzata all'interesse collettivo. Pertanto, considerando esaustiva l'intera fase di partecipazione espletata per l'approvazione della presente disciplina, che ha visto in ordine cronologico la predisposizione di tavoli di consultazione per la redazione del PUC e delle sue varianti, dettagliati nel capitolo 9 del Documento Strategico, e successivi incontri con le parti interessate, effettuati prima dell'adozione della presente variante (capitolo 8 della Relazione di Variante), non si ritiene condivisibile la carenza procedurale rilevata, in quanto non prevista dalla norma richiamata e non si ritiene necessario ricorrervi a seguito delle presenti controdeduzioni.

Inoltre, non si ritiene di accogliere le ulteriori criticità rilevate rispetto al lavoro svolto in quanto ritenute infondate o non ragionevoli.
In particolare, per quanto riguarda l'invito a considerare il presunto decremento dei valori delle locazioni immobiliari, l'analisi proposta nell'osservazione fa riferimento all'ultimo anno (2024-2025) mentre lo studio presentato nella Variante propone un'analisi più rigorosa relativa ad un intervallo più ampio, per lo meno pluriennale su cui fondare ipotesi di sviluppo più verosimili. Inoltre, il confronto viene proposto sulla base di dati derivanti dalla fonte *immobiliare.it* che sarebbero di provenienza OMI ma senza aver chiarito le modalità di aggregazione dei dati, né se l'area di riferimento sia sovrapponibile all'area di studio così come individuata e analizzata dalla presente Variante. Risulta, pertanto, impraticabile operare confronti tra dati non omogenei.
Analogo discorso va considerato con riferimento alla "*assenza di una valutazione preventiva dell'impatto economico e sociale delle modifiche introdotte e, in particolare, (…) sulle ricadute occupazionali dirette e indirette connesse al comparto (…) e gli effetti sul gettito locale e sull'indotto economico generato dal turismo diffuso (…) indicando le coperture finanziarie certe per eventuali misure compensative.*"
A tal proposito, occorre fare delle precisazioni. La disciplina urbanistica, nella regolamentazione del fenomeno degli affitti brevi, ricerca un equilibrio sostenibile tra l'offerta residenziale e quella turistica, a salvaguardia della residenza ordinaria e dei servizi alla stessa connessi. Pertanto, il campo d'azione di tale disciplina non può essere ridotto all'analisi del gettito fiscale locale (per il quale peraltro è ragionevole attendersi un incremento) o alla valutazione dell'indotto economico generato dai flussi turistici. Al contrario, l'intervento della presente Variante, ascrivibile nella cornice del governo del territorio, trova un suo fondamento nella "funzione sociale" della proprietà, garantita peraltro dall'ordinamento costituzionale (art. 42). La Variante proposta si configura, infatti, come un provvedimento urbanistico volto alla salvaguardia della residenza ordinaria, a garanzia del diritto all'abitare.
D'altronde, la stessa pianificazione dei servizi pubblici (cd. standard urbanistici) è parametrata sulla base della popolazione residente e delle sue necessità. In tal senso, l'utilizzo di patrimonio abitativo a solo scopo turistico genera una domanda di servizi non legati alla cittadinanza, configurando di fatto una trasformazione del tessuto edilizio e sociale urbanisticamente rilevante. Il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e distributive proprie di un'abitazione, a fronte di un utilizzo diverso da quello residenziale in senso stretto, determina infatti una variazione della destinazione d'uso che si riflette sulla funzione sociale ed economica che la stessa assolve all'interno del tessuto urbano.
La regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso verticali e orizzontali delle attività turistiche diventa, così, una misura necessaria per garantire la sostenibilità complessiva del tessuto urbano del centro storico, assicurando che la funzione ricettiva non si traduca in un processo di squilibrio sociale e di peggioramento della qualità della vita per i residenti.

Non si condivide, infine, la preoccupazione relativa alle difficoltà impresse agli operatori nell'effettuare un cambio di destinazione d'uso da residenziale-turistico (a2) a ricettivo puro (c2) in ragione dei tempi lunghi di gestione delle pratiche da parte degli uffici preposti.
Riguardo ad attività extralberghiere attualmente in esercizio in ambito residenziale pur avendo natura imprenditoriale esse potranno continuare a svolgere l'attività legittimamente comunicata e della quale è stato rilasciato regolare CUSR avendo la possibilità di regolarizzarsi con modalità e tempi che verranno individuati con apposito provvedimento amministrativo di cui all'art. 63 comma 8. Laddove non fosse possibile la suddetta regolarizzazione le stesse attività potranno continuare a svolgere l'attività in ambito residenziale ma in tal caso

contribuiranno alla saturazione della soglia per il singolo edificio in cui sono presenti. Per le nuove attività a carattere imprenditoriale la normativa di riferimento e le procedure ad essa connesse sono quelle già in essere previste dal vigente Prg per le strutture ricettive che al momento non è stato possibile utilizzare per l'assenza di una normativa che classificasse tali usi che la presente Variante introduce.

Conclusioni

In conclusione, la richiesta di completa revisione della disciplina introdotta dalla Variante, basata sulle criticità di cui sopra, si è valutata negativamente, considerata l'assenza di fondatezza delle stesse, e pertanto l'osservazione è **non accoglibile**.

OSSERVAZIONI 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. 23 ter del Dpr 380/2001 smi.
Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Proponente
OSS.09	03/03/2026	PG/2026/280993 del 04/03/2026	[redacted]

Sintesi dell'Osservazione

L'[redacted] considerato che *"gli edifici vincolati secondo l'ex D. Lgs. 42/2004 presentano particolari caratteristiche dal punto di vista artistico e giuridico, meritevoli di una disciplina differenziata ed eccezionale"* e che *"è da apprezzare l'obiettivo della variante di mantenere la residenzialità all'interno del Centro Storico UNESCO evitando fenomeni di migrazione a favore di un overtourism passeggero e di breve durata"*, ritiene che *"una parte limitata degli immobili siti nel Centro Storico della città e attualmente soggetti a vincolo, secondo l'ex D. Lgs. 42/2004, potrebbero rivestire una funzione differente da quella abitativa così da consentirne la fruizione del pubblico e dei turisti* (…).
L'operazione di cambio di destinazione d'uso per attività legate all'ospitalità – albergo o altro - oltre a garantire l'accessibilità a questi luoghi della cultura, porterebbe ad incentivare gli investimenti per la loro riqualificazione e/o manutenzione (...) *Tale nuova destinazione d'uso, in situazioni limitate e nel rispetto dei valori del bene storico-artistico, contribuirebbe ad una migliore conservazione, azione prioritaria per la Costituzione e il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio attualmente vigente.*
Pertanto chiede di: *escludere gli immobili siti nel Centro Storico, e sottoposti a vincolo secondo l'ex D. Lgs. 42/2004, dalla normativa proposta per consentirne il cambio di destinazione d'uso così da aumentarne la fruizione e valorizzare i beni con regolari interventi di manutenzione e di restauro.*

Controdeduzioni

L'osservazione chiede, in sostanza, di escludere gli immobili vincolati dal DLgs. 42/2004 dall'applicazione della variante al fine di destinarli ad alberghi o attività extralberghiere assimilabili ad attività ricettive.
Va innanzitutto evidenziato che l'attuale disciplina tipologica della Variante generale già stabilisce gli usi ammissibili anche di carattere ricettivo per le diverse tipologie.
A tal proposito, si richiama quanto chiarito nel Cap. 4 – *Le scelte per il centro Storico* - della *Relazione* alla Variante al Piano Regolatore per il centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale, uno degli elaborati fondamentali dello strumento urbanistico generale, dal quale si evince che il modello normativo esistente – sul quale la variante in argomento non incide – prevede un equilibrio efficace tra tutela del patrimonio storico-architettonico, in tutte le sue specificità, e possibilità di intervento per la fruizione e la vita urbana.
La risposta a questo tema è stata la scelta di utilizzare, come detto, il metodo della *Classificazione tipologica* come fondamento della normativa di dettaglio nel *Centro Storico*, dove, ai sensi dell'art. 63 comma 1 delle Norme Tecniche di attuazione, il piano si attua mediante interventi diretti per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7, a eccezione delle parti sottoposte a piani urbanistici esecutivi.
Nell'insieme, il carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale del Centro Storico della città di Napoli ha imposto un approccio di tutela e valorizzazione distinto per ogni

tipologia individuata. Grazie alla normativa tipologica, la città storica è disciplinata da norme che, pur prevedendo l'attuazione diretta, assicurano la conservazione delle tipologie originarie, senza escludere usi compatibili che garantiscano una giusta vivibilità della città.
La presente variante, nel rispetto della disciplina tipologica, intende invece regolare la possibilità di cambio d'uso orizzontale all'interno della categoria residenziale garantendo, attraverso il meccanismo della soglia, una quota di residenzialità ordinaria.
In tal senso, la presente Variante non modificando quanto già determinato con il PRG vigente in relazione alle possibilità che alcune tipologie possano ospitare strutture ricettive, ne estende l'efficacia anche alle attività extralberghiere che non mantengono i requisiti della residenzialità e come tali inquadrabili in strutture ricettive. Tale attribuzione è fondata su ragioni di carattere urbanistico che, come specificato nella Relazione che accompagna la Variante normativa, a sua volta sono supportate dalle pronunce giurisprudenziali amministrative.
In tal senso l'osservazione risulta **non pertinente**.
Valutando l'osservazione in senso più generale, ovvero "*escludere gli immobili siti nel Centro Storico, e sottoposti a vincolo secondo l'ex D. Lgs. 42/2004, dalla normativa proposta per consentirne il cambio di destinazione d'uso così da aumentarne la fruizione e valorizzare i beni con regolari interventi di manutenzione e di restauro"* si rappresenta quanto segue.
La pianificazione urbanistica e la tutela dei beni culturali operano su piani distinti al fine di tutelare interessi pubblici differenti e, di conseguenza, il rilascio del titolo edilizio in conformità alle norme urbanistiche non legittima in alcun modo gli interventi anche dal punto di vista della tutela e viceversa.
Tale presupposto è ben noto in giurisprudenza e in particolare "*Si deve al contrario ritenere, alla luce del tenore del dato positivo e della ratio che lo informa, che il piano regolatore generale possa recare previsioni vincolistiche incidenti su singoli edifici, configurati in sé quali "zone", quante volte la scelta, pur se puntuale sotto il profilo della portata, sia rivolta non alla tutela autonoma dell'immobile ex se considerato ma al soddisfacimento di esigenze urbanistiche evidenziate dal carattere qualificante che il singolo immobile assume nel contesto dell'assetto territoriale. In tale caso, infatti, non si realizza alcuna duplicazione rispetto alla sfera di azione della legislazione statale di settore in quanto il pregio del bene, pur se non sufficiente al fine di giustificare l'adozione di un provvedimento impositivo di vincolo culturale o paesaggistico in base alla considerazione atomistica delle caratteristiche del bene, viene valutato come elemento particolare valore urbanistico e può quindi, costituire oggetto di salvaguardia in sede di scelta pianificatoria. E tanto in coerenza con una nozione ampia della materia urbanistica, che valorizza la funzione di governo del territorio attraverso la disciplina, nella loro globalità, di tutti i possibili insediamenti e delle altre utilizzazioni del territorio*" (Sentenza *del Consiglio* di Stato, Sez. V, n. 02265/2013).
Inoltre, "*2.2. Tanto premesso quanto alla ricognizione del dato positivo, merita condivisione l'insegnamento giurisprudenziale alla stregua del quale "l' art. 1 l. 19 novembre 1968 n. 1187, che ha esteso il contenuto del piano regolatore generale anche all'indicazione dei "vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico", legittima l'autorità titolare del potere di pianificazione urbanistica a valutare autonomamente tali interessi e, nel rispetto dei vincoli già esistenti posti dalle amministrazioni competenti, ad imporre nuove e ulteriori limitazioni. Ne consegue che la sussistenza di competenze statali e regionali in materia di bellezze naturali non esclude che la tutela di questi stessi beni sia perseguita in sede di adozione e approvazione di un piano regolatore generale." (Cons. Stato, sez. IV, 5 ottobre 1995, n. 781). Si è del pari ritenuto che "il piano regolatore generale, nell'indicare i limiti da osservare per l'edificazione nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico, può disporre che determinate aree siano sottoposte a vincoli conservativi, indipendentemente da quelli disposti dalle commissioni competenti nel perseguimento della salvaguardia delle cose di interesse storico, artistico o ambientale" (Cons. Stato, sez. IV, 14 febbraio 1990, n. 78).*
Nel caso di specie, gli immobili vincolati sono valutati dalla variante nel contesto territoriale in cui risultano inseriti e concorrono anch'essi alla determinazione della soglia di residenzialità, restando, al fine della salvaguardia dell'offerta abitativa in centro storico, sottoposti alle limitazioni introdotte dalla variante, indipendentemente dal valore culturale tutelato che è oggetto di autonoma e separata valutazione della competente Soprintendenza.

Conclusioni

Per quanto sopra l'osservazione è da ritenersi in senso stretto non pertinente e in via più generale **non accoglibile**.

OSSERVAZIONI 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. 23 ter del Dpr 380/2001 smi.
Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Proponente
OSS.10	04/03/2026	PG/2026/280995 del 04/03/2026	[redacted]

Sintesi dell'Osservazione

L'avvocato [redacted] e l'avv. [redacted] evidenziano quanto segue:

a) Erronea rappresentazione della realtà con conseguenti problematiche di applicazione;

La Relazione si basa su dati non verificabili di Inside Airbnb e introduce una soglia del 70% di SUL residenziale arbitraria e socialmente distorsiva: applicata alla singola particella, penalizza gli immobili più piccoli e favorisce i proprietari di unità più grandi, creando disparità e rendendo la misura regressiva.

b) Incongrua distinzione tra locatori e operatori imprenditoriali e non imprenditoriali;

La Variante crea una disparità ingiustificata tra attività imprenditoriali e non imprenditoriali, imponendo ai piccoli proprietari la soglia del 70% anche quando non incidono sulla residenzialità, mentre gli operatori professionali seguono regole diverse. Questa distinzione viola il principio di uguaglianza (art. 3 Cost.) e limita la proprietà in modo assimilabile a un esproprio senza indennizzo.

c) Non correttezza del procedimento di adozione della variante;

La Variante è stata adottata senza un adeguato coinvolgimento pubblico: solo due incontri, nessuna consultazione con le associazioni rappresentative e nessun processo partecipativo strutturato. La misura, calata dall'alto, finisce per penalizzare proprio residenti che vorrebbe tutelare, piccoli operatori e giovani lavoratori, con ricadute negative sul tessuto sociale ed economico. Al contrario favorirebbe gli imprenditori più strutturati (hotel di catena) collegati a gruppi esteri.

Si chiede quindi di riconsiderare la Variante.

Controdeduzioni

In relazione a quanto rappresentato al punto a):

La pressione turistica sulla residenzialità viene effettuata esclusivamente su dati forniti dal servizio SUAP e quindi su dati ufficiali e non su dati non verificabili. I dati di Inside Airbnb vengono utilizzati soltanto in forma comparativa per valutare l'entità delle attività "sommerse" e su come questo fenomeno del sommerso si sia quasi del tutto annullato con le recenti introduzioni normative che hanno istituito il CIN e il CUSR.

Per quanto riguarda, invece, l'introduzione della soglia, essa si basa sui dati catastali scaricati dalla piattaforma Sister, e deriva da un meccanismo di calcolo teorico, esposto nel capitolo 4 della Relazione che accompagna la Variante in argomento. La soglia, applicata a ciascuna unità edilizia (edificio), deriva dal confronto dell'ammontare complessivo delle superfici catastali presenti nell'area di regolamentazione, rientranti nella categoria catastale residenziale (dalla

A1 alla A9, con esclusione della A10 riferita alla destinazione uffici) con le superfici minime, necessarie secondo il DM 1444/68 per ciascun abitante attualmente insediato, in modo da poter valutare se l'attuale patrimonio edilizio ad uso abitativo possa essere sufficiente ad accomodare gli attuali residenti (il cui numero viene proiettato al 2036 viene diminuito in funzione del solo saldo naturale registratosi negli ultimi anni), e se esso contenga quote residue utilizzabili per residenzialità non ordinaria. Detto calcolo teorico ha mostrato l'esistenza di una quota di superficie catastale utilizzabile a fini non residenziali che definisce la soglia. Naturalmente in quegli edifici dove questa quota fosse stata già esaurita non ci sarebbe possibilità di nuove attività extralberghiere rientranti nella categoria urbanistica a2, se non a seguito della rinuncia da parte di chi già in possesso di parte della quota.
Per quanto riguarda la penalità che sarebbe attribuita ai proprietari di immobili più piccoli, questa affermazione non trova riscontro in quelli che sono i principi basilari che hanno ispirato la Variante ovvero l'introduzione del principio di proporzionalità legato alle superfici detenute in quanto, come detto, la soglia è applicata in maniera proporzionale alle singole unità edilizie. Al contrario unità immobiliari (appartamenti) con consistenze rilevanti potrebbero trovare più difficile collocazione all'interno della quota consentita.

In relazione a quanto rappresentato al punto b):
la Variante ha come obiettivo la tutela della residenzialità nelle aree della città maggiormente interessate dall'overtourism o in quelle ad esse adiacenti e in cui il patrimonio edilizio presenta margini esigui di utilizzo diverso da quello residenziale stanziale; partendo da tale presupposto la Variante introduce una distinzione tra la categoria a.2 assimilabile alla categoria residenziale (in quanto ne conserva i requisiti di legge) utilizzabile in promiscuità, temporalmente e/o spazialmente, tra residenza stanziale e turistica alla quale viene attribuita una soglia e la categoria c.2 in cui si prevede esclusivamente un uso a fini turistici e mai un uso residenziale stanziale. Per la categoria urbanistica a2 la soglia è applicabile in qualsiasi unità edilizia rientrante all'interno dell'area di regolamentazione senza alcuna limitazione, viceversa la categoria c.2, in quanto assimilata alla categoria ricettiva per quanto già esposto, ai sensi della normativa della parte II delle NTA del Prg vigente, è consentita soltanto in determinati contesti e a determinate condizioni di superficie (o totalmente adibita ad attività ricettiva o con una percentuale di superfici molto alta).

In relazione a quanto rappresentato al punto c):
Per quanto riguarda il coinvolgimento pubblico è stato prodotto all'interno della Relazione che accompagna il Documento strategico che ha preceduto la Variante in argomento, un report nel quale sono stati sintetizzati gli apporti dei vari partecipanti ai tavoli tecnici di consultazione finalizzati alla redazione del PUC e delle Varianti al Prg, come quella qui discussa, che ne rappresentano un'anticipazione. Detti tavoli (Cfr cap. 9 del Documento strategico) hanno avuto adeguata pubblicità e per quanto noto non risulta siano stati richiesti ulteriori incontri se non in questa sede (osservazioni). Inoltre, nella Relazione che accompagna la Variante si sintetizzano gli esiti delle ulteriori due consultazioni tenutesi nell'ambito di commissioni consiliari convocate ad hoc che hanno visto la partecipazione di rappresentanti di associazioni operanti nel settore extralberghiero e, separatamente, attivisti per la salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico.
Riguardo all'asserita ricaduta negativa sui residenti e sulle attività che essi possono svolgere nell'ambito regolamentato, si ribadisce che la Variante introduce limitazioni e non divieti e, non avendo valore retroattivo rispetto alle strutture extralberghiere già ufficialmente presenti sul territorio regolamentato, non solo non mette a rischio l'indotto già presente, ma ne consente un'ulteriore diffusione sul territorio nei manufatti e nelle aree che non abbiano già saturato la quota disponibile, aumentando gli effetti socioeconomici indotti anche su altri soggetti. Al contrario, la manovra non riguarda le attività alberghiere o comunque ricettive, la cui introduzione all'interno dell'area di regolamentazione rimane invariata, e, per quanto già detto, limitata in quanto consentita soltanto in alcune tipologie edilizie e a determinate condizioni. Le finalità della Variante non sono quelle di "vietare" le attività extralberghiere assimilate alla residenza ma determinare una quota dinamica a cui tali attività possano accedere che possa essere utilizzata da vari soggetti nel tempo. Inoltre, la stessa soglia, essendone previsto un meccanismo di monitoraggio e aggiornamento, non va intesa come un valore definitivo ma come un dato dinamico in grado di adeguarsi alle esigenze che si presenteranno nel tempo.

Conclusioni
Per quanto riportato nelle controdeduzioni, le argomentazioni portate per una revisione completa della variante urbanistica, senza che peraltro sia prodotta alcuna alternativa a quanto in corso di approvazione, sono non ricevibili in quanto basate su presupposti inesatti ovvero non condivisibili, e pertanto l'osservazione è **non accoglibile**.

OSSERVAZIONI 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. 23 ter del Dpr 380/2001 smi.
Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Proponente
OSS.11	04/03/2026	PG/2026/281001 del 04/03/2026	[redacted]

Sintesi dell'Osservazione

L'Associazione [redacted] rappresenta quanto segue:
la Relazione di Variante si basa su dati incompleti e ipotesi non dimostrate, attribuendo agli affitti brevi effetti che non trovano riscontro nei fatti. In realtà, lo spopolamento dei quartieri centrali è precedente e indipendente, e l'ospitalità diffusa ha spesso contribuito alla loro ripresa. Il percorso partecipativo risulta insufficiente e le conclusioni sembrano orientate a giustificare decisioni politiche già definite.
Nello specifico vengono evidenziati i seguenti punti:

a) Mancanza di correlazione diretta tra dinamiche demografiche e affitti brevi;
Il documento non dispone di dati adeguati per valutare l'impatto degli affitti brevi sugli spostamenti di popolazione tra quartieri. Il calo dei residenti nelle aree centrali rientra in una tendenza cittadina più ampia e precedente, con Napoli passata da oltre 1 milione di abitanti nel 2010 a circa 913 mila nel 2023, senza prove che colleghino direttamente questo declino alle locazioni turistiche.

b) Incoerenze e limiti nell'analisi del mercato immobiliare e delle locazioni brevi;
La Relazione di Variante si basa su assunzioni non dimostrate e su dati obsoleti, ignorando studi istituzionali e accademici che mostrano effetti molto limitati degli affitti brevi su prezzi, residenti e mercato immobiliare. Le stesse fonti citate nella Relazione (OMI, Agenzia delle Entrate, dati 2024) non evidenziano né una riduzione delle locazioni ordinarie, né un aumento degli sfratti, né una correlazione chiara fra affitti brevi e perdita di residenti. I dati più aggiornati 2025–2026 mostrano anzi stabilità o calo dei canoni nel centro storico. Nonostante ciò, il documento formula proiezioni e conclusioni non supportate dalle evidenze disponibili.

c) Incongruenza tra dati presentati nella Relazione di Variante e dati dalle piattaforme;
La differenza tra dati SUAP e annunci Airbnb è dovuta a fonti non comparabili e non aggiornate; i dati più recenti (AirDNA 2026) mostrano invece un forte calo degli annunci attivi e nessuna "emergenza turistificazione", rendendo sproporzionate le restrizioni proposte dalla Relazione.

d) Arbitrarietà delle soglie minime di residenzialità proposte;
La soglia del 70% di residenzialità fissata dalla Variante è arbitraria: deriva semplicemente dalla media dell'area (69,5%) e non è supportata da analisi comparative, simulazioni né studi di fattibilità. Si basa inoltre su parametri obsoleti (DM 1444/1968) e contraddice i dati di quartiere, dove le zone più turistiche risultano tra le meno sature, con valori tra il 34% e il 40%.

e) Assenza di una valutazione preventiva dell'impatto economico e sociale delle modifiche introdotte
Nella Relazione non sono contenute previsioni degli effetti economici, fiscali e sociali derivanti dall'introduzione della soglia minima del 70% di SUL residenziale e delle limitazioni ai

mutamenti di destinazione d'uso.

f) Criticità connesse alla modifica delle destinazioni d'uso per attività ricettive extra alberghiere e locazioni brevi;

La proposta di modificare le destinazioni d'uso non tiene conto che gli alloggi turistici vengono usati in modo flessibile (turisti, affitti transitori, uso personale). Obbligare continui cambi catastali renderebbe il sistema impraticabile per cittadini, imprese e uffici comunali, generando un forte carico burocratico senza raggiungere gli obiettivi dell'Amministrazione.

g) Percorso partecipativo lacunoso e insufficiente;

La Variante è stata adottata senza un adeguato processo partecipativo, limitandosi a due incontri e senza coinvolgere davvero gli stakeholder.

In conclusione, si chiede di rivedere la Variante aggiornando le analisi ai dati 2025–2026, confrontando soglie e criteri con altre città, valutando in modo completo gli impatti economici e sociali, e garantendo un vero percorso partecipativo (Conferenza di Pianificazione). In mancanza di queste integrazioni, si richiede il ridimensionamento della proposta.

Controdeduzioni

Le osservazioni e le richieste conseguenti e conclusive sono identiche a quelle presentate nell'osservazione n. 7 e le controdeduzioni ad esse relative sono pertanto altrettanto analoghe a quanto già rappresentato in relazione alla suddetta osservazione.

La richiesta di ridimensionamento della proposta si basa, come visto nella sintesi proposta, su una serie di presunte criticità che è necessario affrontare singolarmente al fine di verificare se le conclusioni cui si perviene siano o meno accoglibili.

A tal fine occorre premettere che la presente variante ha come obiettivo la tutela della residenzialità nelle aree della città maggiormente interessate dal fenomeno turistico e in quelle, ad esse adiacenti, in cui il patrimonio edilizio presenta margini esigui di utilizzo diverso da quello residenziale stanziale, nell'intento di ricercare equilibri sostenibili tra l'offerta turistica e quella abitativa. In questo modo, la norma agisce in chiave preventiva proteggendo il diritto all'abitare introducendo una soglia minima da riservare alla residenzialità stanziale anche laddove il fragile equilibrio tra residenti e spazio disponibile rischia di essere compromesso da pressioni esterne. L'entità della soglia non si basa dunque sui dati turistici rilevati e consente di estendere le ricadute positive dell'ospitalità turistica ad aree attualmente sottoutilizzate per tali attività rispetto a quelle che presentano un livello di capienza già ai limiti. Per quanto appena esposto non si ritiene corretta la criticità rilevata riguardante la presunta "*sproporzione delle limitazioni introdotte (quali la soglia minima del 70% di SUL residenziale a.1 e le restrizioni ai cambi di destinazione d'uso) rispetto agli obiettivi dichiarati*".

Analogamente la richiesta di revisionare la soglia di prima applicazione sulla base di un aggiornamento dei dati delle attività extralberghiere non risulta accoglibile sia perché i dati sono stati aggiornati rispetto alla stesura iniziale del documento (I semestre 2025), sia perché, come appena sopra accennato, parte dall'assunto, erroneo, secondo cui gli indirizzi normativi della presente Variante siano riferiti alle risultanze dell'analisi condotta sui soli dati delle attività ricettive. Al fine di perseguire l'obiettivo enunciato in premessa, ovvero la salvaguardia della residenza ordinaria, la presente Variante esamina, infatti, il tasso di "accomodamento residenziale" nei quartieri del centro storico, partendo dai dati sullo stock abitativo (fonte *Nuovo Catasto Edilizio Urbano*) e da quelli demografici (fonti *Istat* e *Servizio Anagrafe comunale*) per stabilire la quantità di superficie necessaria a garantire l'attuale presenza di residenti. La soglia minima di residenzialità, stimata al 70%, non è altro quindi che il risultato del rapporto tra i suddetti dati ufficiali e non è stimata in base ai dati dei flussi turistici. D'altronde, lo stesso meccanismo ipotizzato, nell'intento di non essere né repressivo né penalizzante, è stato concepito come naturalmente flessibile (sia nel raggiungimento della definizione della soglia, sia nella delineazione dell'area di regolamentazione) 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.

Riguardo all'assenza di una relazione causale diretta tra aumento delle locazioni brevi e pressione sui canoni e sullo stock abitativo che sarebbe confermata da uno studio dell'Agenzia delle Entrate del 2024 si evidenzia che il testo dell'Agenzia delle Entrate cui si fa riferimento viene estrapolato da un discorso più articolato la cui conclusione recita testualmente: "*È*

indubbio *che un'espansione della quota di alloggi utilizzata con formula home sharing, soprattutto se indiscriminata, non opportunatamente monitorata e regolamentata può avere conseguenze sulla tipologia di tessuto urbano modificando sostanzialmente la struttura socio-economica dei quartieri centrali delle città*" (Ghiraldo, Marignoli, Festa, *Locazioni brevi: un'analisi del fenomeno in alcune città italiane*, p. 63, 2024). Inoltre, una pubblicazione più recente (2025), ad opera della stessa Agenzia, che peraltro viene citata nella Relazione della Variante (pag. 92) evidenzia, per l'appunto, che "*Le locazioni brevi rappresentano una realtà complessa con una forte dinamica che certamente offre opportunità economiche; è però fondamentale affrontare le sfide legate alla regolamentazione e alla sostenibilità per massimizzare benefici e minimizzare gli impatti negativi. Se è vero che le locazioni brevi possono generare redditi significativi per i proprietari di abitazioni, non bisogna trascurare possibili problemi di sostenibilità per le comunità locali*".
Nella stessa direzione propende il "Piano Casa Europeo" n. 2025/1053, approvato dalla Commissione Europea a Dicembre 2025 nell'ambito del lavoro svolto dal Parlamento europeo sulla crisi degli alloggi in Europa. Il Piano individua 4 "pilastri" e 10 "settori-chiave" su cui si ritiene necessario intervenire, sulla base di una consultazione pubblica estesa che ha coinvolto oltre 13.300 soggetti e portatori d'interessi, oltre a rappresentanti delle città e delle regioni, Comitati europei istituzionali e indipendenti. Il III pilastro affronta, tra l'altro, il tema delle locazioni a breve termine affermando che "*la loro rapida crescita, pari a quasi il 93 % tra il 2018 e il 2024, si è evoluta passando dall'essere servizi occasionali tra pari a un'attività commerciale significativa, una circostanza questa che potrebbe avere limitato l'offerta di alloggi a prezzi accessibili per i residenti locali in talune zone. Nelle destinazioni molto popolari possono rappresentare fino al 20% del parco immobiliare*." (p.14).

Relativamente alla richiesta di effettuare un confronto con altre città italiane ed europee, si rappresenta che non si ritiene utile un confronto basato sui dati relativi alla sola diffusione del fenomeno turistico in ambito residenziale, in quanto occorre considerare altri aspetti peculiari di ciascuna realtà urbana. Più semplicemente, i dati assoluti rappresentano certamente un aspetto importante nell'analisi di un fenomeno, ma che occorre relativizzare e calare nella realtà in cui lo stesso si innesta. La tensione abitativa che si intende scongiurare non viene fuori, infatti, dai soli dati quantitativi, strettamente legati al fenomeno indagato (nel caso specifico il numero di attività e la densità delle stesse in certe aree), ma anche da ulteriori dati, che seppur non necessariamente correlabili al fenomeno, possono rivelarsi significativi ai fini di una lettura complessiva dello stesso. Si fa riferimento non solo ai dati demografici, ai valori immobiliari o alla presenza di specifiche attività commerciali e servizi di prossimità, ma anche alla conformazione territoriale, alla quantità di patrimonio pubblico residenziale attivo, allo stato di salute del patrimonio edilizio storico, alla presenza di infrastrutture di supporto, alla povertà abitativa e/o lavorativa e quant'altro contribuisca ad una valutazione più esaustiva della "tensione abitativa". Quest'ultima accezione viene mutuata dallo stesso "Piano Casa Europeo" che, tra le altre indicazioni, ribadisce l'importanza di "*individuare misure legislative e non legislative che consentano alle autorità locali di adottare azioni mirate e proporzionate, in particolare nelle zone soggette a tensioni abitative (…). Ciò garantirà una maggiore coerenza giuridica nel mercato unico per le autorità nazionali e locali nella gestione delle locazioni a breve termine, offrendo loro nel contempo flessibilità nel pieno rispetto della sussidiarietà. Consentirà inoltre agli Stati membri, alle città e alle regioni di trovare un equilibrio tra i benefici offerti dalle locazioni a breve termine e i potenziali effetti negativi sui mercati degli alloggi e sulle comunità"* (p. 13).

Con riferimento alla richiesta di indizione di una conferenza di partecipazione ai sensi dell'art. 12 comma 6 del Regolamento regionale n. 3/2025, occorre precisare preliminarmente che la presente Variante è stata avviata prima dell'entrata in vigore del citato Regolamento e, pertanto, come indicato nella delibera di adozione, è stata predisposta in conformità al Regolamento 5/2011 art. 7 (*partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti*). Ad ogni modo, il procedimento avviato risulta comunque coerente con il nuovo Regolamento 3/2025, risultando soddisfatte anche le modalità di partecipazione obbligatorie previste da quest'ultimo.
Entrando nel merito della richiesta, si rappresenta che sia l'art. 7 comma 4 del Regolamento 5/2011 che l'art. 12 comma 6 del Regolamento 3/2025 non prevedono l'indizione di una conferenza di pianificazione come adempimento obbligatorio, lasciando all'amministrazione la

scelta di utilizzare tale strumento aggiuntivo. Più semplicemente, l'indizione della Conferenza rappresenta una possibilità per l'amministrazione di aprire un ulteriore confronto laddove fosse necessario approfondire le osservazioni presentate con l'obiettivo di sciogliere dubbi significativi circa l'accoglimento di modifiche/integrazioni alla disciplina. Considerato il mancato verificarsi di tale circostanza, la richiesta risulta non condivisibile in quanto le osservazioni pervenute sono state accolte o meno in quanto ritenute fondate ovvero non pertinenti nell'ottica di una reciproca collaborazione pubblico-privato finalizzata all'interesse collettivo. Pertanto, considerando esaustiva l'intera fase di partecipazione espletata per l'approvazione della presente disciplina, che ha visto in ordine cronologico la predisposizione di tavoli di consultazione per la redazione del PUC e delle sue varianti, dettagliati nel capitolo 9 del Documento Strategico, e successivi incontri con le parti interessate, effettuati prima dell'adozione della presente variante (capitolo 8 della Relazione di Variante), non si ritiene condivisibile la carenza procedurale rilevata, in quanto non prevista dalla norma richiamata e non si ritiene necessario ricorrervi a seguito delle presenti controdeduzioni.

Inoltre, non si ritiene di accogliere le ulteriori criticità rilevate rispetto al lavoro svolto in quanto ritenute infondate o non ragionevoli.
In particolare, per quanto riguarda l'invito a considerare il presunto decremento dei valori delle locazioni immobiliari, l'analisi proposta nell'osservazione fa riferimento all'ultimo anno (2024-2025) mentre lo studio presentato nella Variante propone un'analisi più rigorosa relativa ad un intervallo più ampio, per lo meno pluriennale su cui fondare ipotesi di sviluppo più verosimili. Inoltre, il confronto viene proposto sulla base di dati derivanti dalla fonte *immobiliare.it* che sarebbero di provenienza OMI ma senza aver chiarito le modalità di aggregazione dei dati, né se l'area di riferimento sia sovrapponibile all'area di studio così come individuata e analizzata dalla presente Variante. Risulta, pertanto, impraticabile operare confronti tra dati non omogenei.
Analogo discorso va considerato con riferimento alla "*assenza di una valutazione preventiva dell'impatto economico e sociale delle modifiche introdotte e, in particolare, (…) sulle ricadute occupazionali dirette e indirette connesse al comparto (…) e gli effetti sul gettito locale e sull'indotto economico generato dal turismo diffuso (…) indicando le coperture finanziarie certe per eventuali misure compensative.*"
A tal proposito, occorre fare delle precisazioni. La disciplina urbanistica, nella regolamentazione del fenomeno degli affitti brevi, ricerca un equilibrio sostenibile tra l'offerta residenziale e quella turistica, a salvaguardia della residenza ordinaria e dei servizi alla stessa connessi. Pertanto, il campo d'azione di tale disciplina non può essere ridotto all'analisi del gettito fiscale locale (per il quale peraltro è ragionevole attendersi un incremento) o alla valutazione dell'indotto economico generato dai flussi turistici. Al contrario, l'intervento della presente Variante, ascrivibile nella cornice del governo del territorio, trova un suo fondamento nella "funzione sociale" della proprietà, garantita peraltro dall'ordinamento costituzionale (art. 42). La Variante proposta si configura, infatti, come un provvedimento urbanistico volto alla salvaguardia della residenza ordinaria, a garanzia del diritto all'abitare.
D'altronde, la stessa pianificazione dei servizi pubblici (cd. standard urbanistici) è parametrata sulla base della popolazione residente e delle sue necessità. In tal senso, l'utilizzo di patrimonio abitativo a solo scopo turistico genera una domanda di servizi non legati alla cittadinanza, configurando di fatto una trasformazione del tessuto edilizio e sociale urbanisticamente rilevante. Il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e distributive proprie di un'abitazione, a fronte di un utilizzo diverso da quello residenziale in senso stretto, determina infatti una variazione della destinazione d'uso che si riflette sulla funzione sociale ed economica che la stessa assolve all'interno del tessuto urbano.
La regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso verticali e orizzontali delle attività turistiche diventa, così, una misura necessaria per garantire la sostenibilità complessiva del tessuto urbano del centro storico, assicurando che la funzione ricettiva non si traduca in un processo di squilibrio sociale e di peggioramento della qualità della vita per i residenti.

Non si condivide, infine, la preoccupazione relativa alle difficoltà impresse agli operatori nell'effettuare un cambio di destinazione d'uso da residenziale-turistico (a2) a ricettivo puro (c2) in ragione dei tempi lunghi di gestione delle pratiche da parte degli uffici preposti.
Riguardo ad attività extralberghiere attualmente in esercizio in ambito residenziale pur avendo natura imprenditoriale esse potranno continuare a svolgere l'attività legittimamente

comunicata e della quale è stato rilasciato regolare CUSR avendo la possibilità di regolarizzarsi con modalità e tempi che verranno individuati con apposito provvedimento amministrativo di cui all'art. 63 comma 8. Laddove non fosse possibile la suddetta regolarizzazione le stesse attività potranno continuare a svolgere l'attività in ambito residenziale ma in tal caso contribuiranno alla saturazione della soglia per il singolo edificio in cui sono presenti. Per le nuove attività a carattere imprenditoriale la normativa di riferimento e le procedure ad essa connesse sono quelle già in essere previste dal vigente Prg per le strutture ricettive che al momento non è stato possibile utilizzare per l'assenza di una normativa che classificasse tali usi che la presente Variante introduce.

Conclusioni

In conclusione, la richiesta di completa revisione della disciplina introdotta dalla Variante, basata sulle criticità di cui sopra, si è valutata negativamente, considerata l'assenza di fondatezza delle stesse, e pertanto l'osservazione è **non accoglibile**.

OSSERVAZIONI 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. 23 ter del Dpr 380/2001 smi.
Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Proponente
OSS.12	04/03/26	PG/2026/281007 del 04/03/2026	[redacted]

Sintesi dell'Osservazione

La società [redacted] rappresenta quanto segue:
la Relazione di Variante si basa su dati incompleti e ipotesi non dimostrate, attribuendo agli affitti brevi effetti che non trovano riscontro nei fatti. In realtà, lo spopolamento dei quartieri centrali è precedente e indipendente, e l'ospitalità diffusa ha spesso contribuito alla loro ripresa. Il percorso partecipativo risulta insufficiente e le conclusioni sembrano orientate a giustificare decisioni politiche già definite.
Nello specifico vengono evidenziati i seguenti punti:

a) Mancanza di correlazione diretta tra dinamiche demografiche e affitti brevi;
Il documento non dispone di dati adeguati per valutare l'impatto degli affitti brevi sugli spostamenti di popolazione tra quartieri. Il calo dei residenti nelle aree centrali rientra in una tendenza cittadina più ampia e precedente, con Napoli passata da oltre 1 milione di abitanti nel 2010 a circa 913 mila nel 2023, senza prove che colleghino direttamente questo declino alle locazioni turistiche.

b) Incoerenze e limiti nell'analisi del mercato immobiliare e delle locazioni brevi;
La Relazione di Variante si basa su assunzioni non dimostrate e su dati obsoleti, ignorando studi istituzionali e accademici che mostrano effetti molto limitati degli affitti brevi su prezzi, residenti e mercato immobiliare. Le stesse fonti citate nella Relazione (OMI, Agenzia delle Entrate, dati 2024) non evidenziano né una riduzione delle locazioni ordinarie, né un aumento degli sfratti, né una correlazione chiara fra affitti brevi e perdita di residenti. I dati più aggiornati 2025–2026 mostrano anzi stabilità o calo dei canoni nel centro storico. Nonostante ciò, il documento formula proiezioni e conclusioni non supportate dalle evidenze disponibili.

c) Incongruenza tra dati presentati nella Relazione di Variante e dati dalle piattaforme;
La differenza tra dati SUAP e annunci Airbnb è dovuta a fonti non comparabili e non aggiornate; i dati più recenti (AirDNA 2026) mostrano invece un forte calo degli annunci attivi e nessuna "emergenza turistificazione", rendendo sproporzionate le restrizioni proposte dalla Relazione.

d) Arbitrarietà delle soglie minime di residenzialità proposte;
La soglia del 70% di residenzialità fissata dalla Variante è arbitraria: deriva semplicemente dalla media dell'area (69,5%) e non è supportata da analisi comparative, simulazioni né studi di fattibilità. Si basa inoltre su parametri obsoleti (DM 1444/1968) e contraddice i dati di quartiere, dove le zone più turistiche risultano tra le meno sature, con valori tra il 34% e il 40%.

e) Assenza di una valutazione preventiva dell'impatto economico e sociale delle modifiche introdotte
Nella Relazione non sono contenute previsioni degli effetti economici, fiscali e sociali derivanti dall'introduzione della soglia minima del 70% di SUL residenziale e delle limitazioni ai

mutamenti di destinazione d'uso.

f) Criticità connesse alla modifica delle destinazioni d'uso per attività ricettive extra alberghiere e locazioni brevi;

La proposta di modificare le destinazioni d'uso non tiene conto che gli alloggi turistici vengono usati in modo flessibile (turisti, affitti transitori, uso personale). Obbligare continui cambi catastali renderebbe il sistema impraticabile per cittadini, imprese e uffici comunali, generando un forte carico burocratico senza raggiungere gli obiettivi dell'Amministrazione.

g) Percorso partecipativo lacunoso e insufficiente;

La Variante è stata adottata senza un adeguato processo partecipativo, limitandosi a due incontri e senza coinvolgere davvero gli stakeholder.

In conclusione, si chiede di rivedere la Variante aggiornando le analisi ai dati 2025–2026, confrontando soglie e criteri con altre città, valutando in modo completo gli impatti economici e sociali, e garantendo un vero percorso partecipativo (Conferenza di Pianificazione). In mancanza di queste integrazioni, si richiede il ridimensionamento della proposta.

Controdeduzioni

Le osservazioni e le richieste conseguenti e conclusive sono identiche a quelle presentate nell'osservazione n. 7 e le controdeduzioni ad esse relative sono pertanto altrettanto analoghe a quanto già rappresentato in relazione alla suddetta osservazione.

La richiesta di ridimensionamento della proposta si basa, come visto nella sintesi proposta, su una serie di presunte criticità che è necessario affrontare singolarmente al fine di verificare se le conclusioni cui si perviene siano o meno accoglibili.

A tal fine occorre premettere che la presente variante ha come obiettivo la tutela della residenzialità nelle aree della città maggiormente interessate dal fenomeno turistico e in quelle, ad esse adiacenti, in cui il patrimonio edilizio presenta margini esigui di utilizzo diverso da quello residenziale stanziale, nell'intento di ricercare equilibri sostenibili tra l'offerta turistica e quella abitativa. In questo modo, la norma agisce in chiave preventiva proteggendo il diritto all'abitare introducendo una soglia minima da riservare alla residenzialità stanziale anche laddove il fragile equilibrio tra residenti e spazio disponibile rischia di essere compromesso da pressioni esterne. L'entità della soglia non si basa dunque sui dati turistici rilevati e consente di estendere le ricadute positive dell'ospitalità turistica ad aree attualmente sottoutilizzate per tali attività rispetto a quelle che presentano un livello di capienza già ai limiti. Per quanto appena esposto non si ritiene corretta la criticità rilevata riguardante la presunta "*sproporzione delle limitazioni introdotte (quali la soglia minima del 70% di SUL residenziale a.1 e le restrizioni ai cambi di destinazione d'uso) rispetto agli obiettivi dichiarati*".

Analogamente la richiesta di revisionare la soglia di prima applicazione sulla base di un aggiornamento dei dati delle attività extralberghiere non risulta accoglibile sia perché i dati sono stati aggiornati rispetto alla stesura iniziale del documento (I semestre 2025), sia perché, come appena sopra accennato, parte dall'assunto, erroneo, secondo cui gli indirizzi normativi della presente Variante siano riferiti alle risultanze dell'analisi condotta sui soli dati delle attività ricettive. Al fine di perseguire l'obiettivo enunciato in premessa, ovvero la salvaguardia della residenza ordinaria, la presente Variante esamina, infatti, il tasso di "accomodamento residenziale" nei quartieri del centro storico, partendo dai dati sullo stock abitativo (fonte *Nuovo Catasto Edilizio Urbano*) e da quelli demografici (fonti *Istat* e *Servizio Anagrafe comunale*) per stabilire la quantità di superficie necessaria a garantire l'attuale presenza di residenti. La soglia minima di residenzialità, stimata al 70%, non è altro quindi che il risultato del rapporto tra i suddetti dati ufficiali e non è stimata in base ai dati dei flussi turistici. D'altronde, lo stesso meccanismo ipotizzato, nell'intento di non essere né repressivo né penalizzante, è stato concepito come naturalmente flessibile (sia nel raggiungimento della definizione della soglia, sia nella delineazione dell'area di regolamentazione) 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.

Riguardo all'assenza di una relazione causale diretta tra aumento delle locazioni brevi e pressione sui canoni e sullo stock abitativo che sarebbe confermata da uno studio dell'Agenzia delle Entrate del 2024 si evidenzia che il testo dell'Agenzia delle Entrate cui si fa riferimento viene estrapolato da un discorso più articolato la cui conclusione recita testualmente: "*È indubbio che un'espansione della quota di alloggi utilizzata con formula home sharing,*

soprattutto se indiscriminata, non opportunatamente monitorata e regolamentata può avere conseguenze sulla tipologia di tessuto urbano modificando sostanzialmente la struttura socio-economica dei quartieri centrali delle città" (Ghiraldo, Marignoli, Festa, *Locazioni brevi: un'analisi del fenomeno in alcune città italiane*, p. 63, 2024). Inoltre, una pubblicazione più recente (2025), ad opera della stessa Agenzia, che peraltro viene citata nella Relazione della Variante (pag. 92) evidenzia, per l'appunto, che "*Le locazioni brevi rappresentano una realtà complessa con una forte dinamica che certamente offre opportunità economiche; è però fondamentale affrontare le sfide legate alla regolamentazione e alla sostenibilità per massimizzare benefici e minimizzare gli impatti negativi. Se è vero che le locazioni brevi possono generare redditi significativi per i proprietari di abitazioni, non bisogna trascurare possibili problemi di sostenibilità per le comunità locali*".
Nella stessa direzione propende il "Piano Casa Europeo" n. 2025/1053, approvato dalla Commissione Europea a Dicembre 2025 nell'ambito del lavoro svolto dal Parlamento europeo sulla crisi degli alloggi in Europa. Il Piano individua 4 "pilastri" e 10 "settori-chiave" su cui si ritiene necessario intervenire, sulla base di una consultazione pubblica estesa che ha coinvolto oltre 13.300 soggetti e portatori d'interessi, oltre a rappresentanti delle città e delle regioni, Comitati europei istituzionali e indipendenti. Il III pilastro affronta, tra l'altro, il tema delle locazioni a breve termine affermando che "*la loro rapida crescita, pari a quasi il 93 % tra il 2018 e il 2024, si è evoluta passando dall'essere servizi occasionali tra pari a un'attività commerciale significativa, una circostanza questa che potrebbe avere limitato l'offerta di alloggi a prezzi accessibili per i residenti locali in talune zone. Nelle destinazioni molto popolari possono rappresentare fino al 20% del parco immobiliare*." (p.14)

Relativamente alla richiesta di effettuare un confronto con altre città italiane ed europee, si rappresenta che non si ritiene utile un confronto basato sui dati relativi alla sola diffusione del fenomeno turistico in ambito residenziale, in quanto occorre considerare altri aspetti peculiari di ciascuna realtà urbana. Più semplicemente, i dati assoluti rappresentano certamente un aspetto importante nell'analisi di un fenomeno, ma che occorre relativizzare e calare nella realtà in cui lo stesso si innesta. La tensione abitativa che si intende scongiurare non viene fuori, infatti, dai soli dati quantitativi, strettamente legati al fenomeno indagato (nel caso specifico il numero di attività e la densità delle stesse in certe aree), ma anche da ulteriori dati, che seppur non necessariamente correlabili al fenomeno, possono rivelarsi significativi ai fini di una lettura complessiva dello stesso. Si fa riferimento non solo ai dati demografici, ai valori immobiliari o alla presenza di specifiche attività commerciali e servizi di prossimità, ma anche alla conformazione territoriale, alla quantità di patrimonio pubblico residenziale attivo, allo stato di salute del patrimonio edilizio storico, alla presenza di infrastrutture di supporto, alla povertà abitativa e/o lavorativa e quant'altro contribuisca ad una valutazione più esaustiva della "tensione abitativa". Quest'ultima accezione viene mutuata dallo stesso "Piano Casa Europeo" che, tra le altre indicazioni, ribadisce l'importanza di "*individuare misure legislative e non legislative che consentano alle autorità locali di adottare azioni mirate e proporzionate, in particolare nelle zone soggette a tensioni abitative (…). Ciò garantirà una maggiore coerenza giuridica nel mercato unico per le autorità nazionali e locali nella gestione delle locazioni a breve termine, offrendo loro nel contempo flessibilità nel pieno rispetto della sussidiarietà. Consentirà inoltre agli Stati membri, alle città e alle regioni di trovare un equilibrio tra i benefici offerti dalle locazioni a breve termine e i potenziali effetti negativi sui mercati degli alloggi e sulle comunità"* (p. 13)

Con riferimento alla richiesta di indizione di una conferenza di partecipazione ai sensi dell'art. 12 comma 6 del Regolamento regionale n. 3/2025, occorre precisare preliminarmente che la presente Variante è stata avviata prima dell'entrata in vigore del citato Regolamento e, pertanto, come indicato nella delibera di adozione, è stata predisposta in conformità al Regolamento 5/2011 art. 7 (*partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti*). Ad ogni modo, il procedimento avviato risulta comunque coerente con il nuovo Regolamento 3/2025, risultando soddisfatte anche le modalità di partecipazione obbligatorie previste da quest'ultimo.
Entrando nel merito della richiesta, si rappresenta che sia l'art. 7 comma 4 del Regolamento 5/2011 che l'art. 12 comma 6 del Regolamento 3/2025 non prevedono l'indizione di una conferenza di pianificazione come adempimento obbligatorio, lasciando all'amministrazione la scelta di utilizzare tale strumento aggiuntivo. Più semplicemente, l'indizione della Conferenza

rappresenta una possibilità per l'amministrazione di aprire un ulteriore confronto laddove fosse necessario approfondire le osservazioni presentate con l'obiettivo di sciogliere dubbi significativi circa l'accoglimento di modifiche/integrazioni alla disciplina. Considerato il mancato verificarsi di tale circostanza, la richiesta risulta non condivisibile in quanto le osservazioni pervenute sono state accolte o meno in quanto ritenute fondate ovvero non pertinenti nell'ottica di una reciproca collaborazione pubblico-privato finalizzata all'interesse collettivo. Pertanto, considerando esaustiva l'intera fase di partecipazione espletata per l'approvazione della presente disciplina, che ha visto in ordine cronologico la predisposizione di tavoli di consultazione per la redazione del PUC e delle sue varianti, dettagliati nel capitolo 9 del Documento Strategico, e successivi incontri con le parti interessate, effettuati prima dell'adozione della presente variante (capitolo 8 della Relazione di Variante), non si ritiene condivisibile la carenza procedurale rilevata, in quanto non prevista dalla norma richiamata e non si ritiene necessario ricorrervi a seguito delle presenti controdeduzioni.

Inoltre, non si ritiene di accogliere le ulteriori criticità rilevate rispetto al lavoro svolto in quanto ritenute infondate o non ragionevoli.
In particolare, per quanto riguarda l'invito a considerare il presunto decremento dei valori delle locazioni immobiliari, l'analisi proposta nell'osservazione fa riferimento all'ultimo anno (2024-2025) mentre lo studio presentato nella Variante propone un'analisi più rigorosa relativa ad un intervallo più ampio, per lo meno pluriennale su cui fondare ipotesi di sviluppo più verosimili. Inoltre, il confronto viene proposto sulla base di dati derivanti dalla fonte *immobiliare.it* che sarebbero di provenienza OMI ma senza aver chiarito le modalità di aggregazione dei dati, né se l'area di riferimento sia sovrapponibile all'area di studio così come individuata e analizzata dalla presente Variante. Risulta, pertanto, impraticabile operare confronti tra dati non omogenei.
Analogo discorso va considerato con riferimento alla "*assenza di una valutazione preventiva dell'impatto economico e sociale delle modifiche introdotte e, in particolare, (…) sulle ricadute occupazionali dirette e indirette connesse al comparto (…) e gli effetti sul gettito locale e sull'indotto economico generato dal turismo diffuso (…) indicando le coperture finanziarie certe per eventuali misure compensative.*"
A tal proposito, occorre fare delle precisazioni. La disciplina urbanistica, nella regolamentazione del fenomeno degli affitti brevi, ricerca un equilibrio sostenibile tra l'offerta residenziale e quella turistica, a salvaguardia della residenza ordinaria e dei servizi alla stessa connessi. Pertanto, il campo d'azione di tale disciplina non può essere ridotto all'analisi del gettito fiscale locale (per il quale peraltro è ragionevole attendersi un incremento) o alla valutazione dell'indotto economico generato dai flussi turistici. Al contrario, l'intervento della presente Variante, ascrivibile nella cornice del governo del territorio, trova un suo fondamento nella "funzione sociale" della proprietà, garantita peraltro dall'ordinamento costituzionale (art. 42). La Variante proposta si configura, infatti, come un provvedimento urbanistico volto alla salvaguardia della residenza ordinaria, a garanzia del diritto all'abitare.
D'altronde, la stessa pianificazione dei servizi pubblici (cd. standard urbanistici) è parametrata sulla base della popolazione residente e delle sue necessità. In tal senso, l'utilizzo di patrimonio abitativo a solo scopo turistico genera una domanda di servizi non legati alla cittadinanza, configurando di fatto una trasformazione del tessuto edilizio e sociale urbanisticamente rilevante. Il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e distributive proprie di un'abitazione, a fronte di un utilizzo diverso da quello residenziale in senso stretto, determina infatti una variazione della destinazione d'uso che si riflette sulla funzione sociale ed economica che la stessa assolve all'interno del tessuto urbano.
La regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso verticali e orizzontali delle attività turistiche diventa, così, una misura necessaria per garantire la sostenibilità complessiva del tessuto urbano del centro storico, assicurando che la funzione ricettiva non si traduca in un processo di squilibrio sociale e di peggioramento della qualità della vita per i residenti.

Non si condivide, infine, la preoccupazione relativa alle difficoltà impresse agli operatori nell'effettuare un cambio di destinazione d'uso da residenziale-turistico (a2) a ricettivo puro (c2) in ragione dei tempi lunghi di gestione delle pratiche da parte degli uffici preposti.
Riguardo ad attività extralberghiere attualmente in esercizio in ambito residenziale pur avendo natura imprenditoriale esse potranno continuare a svolgere l'attività legittimamente comunicata e della quale è stato rilasciato regolare CUSR avendo la possibilità di regolarizzarsi

con modalità e tempi che verranno individuati con apposito provvedimento amministrativo di cui all'art. 63 comma 8. Laddove non fosse possibile la suddetta regolarizzazione le stesse attività potranno continuare a svolgere l'attività in ambito residenziale ma in tal caso contribuiranno alla saturazione della soglia per il singolo edificio in cui sono presenti. Per le nuove attività a carattere imprenditoriale la normativa di riferimento e le procedure ad essa connesse sono quelle già in essere previste dal vigente Prg per le strutture ricettive che al momento non è stato possibile utilizzare per l'assenza di una normativa che classificasse tali usi che la presente Variante introduce.

Conclusioni

In conclusione, la richiesta di completa revisione della disciplina introdotta dalla Variante, basata sulle criticità di cui sopra, si è valutata negativamente, considerata l'assenza di fondatezza delle stesse, e pertanto l'osservazione è **non accoglibile**.

OSSERVAZIONI 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. 23 ter del Dpr 380/2001 smi.
Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Proponente
OSS.13	04/03/2026	PG/2026/284139 del 04/03/2026	[redacted]

Sintesi dell'Osservazione

L'Associazione [redacted] evidenzia quattro criticità:

Sub 1) La distinzione tra attività ricettive extralberghiere, con e senza partita IVA, e la conseguente imposizione di cambi di destinazione d'uso, peraltro non sempre consentiti dalle NTA nel caso di cambi "verticali", contrasta con la normativa regionale vigente che mantiene l'extralberghiero nel residenziale e comporta costi e rigidità tali da penalizzare soprattutto i piccoli proprietari, con un effetto di ingessamento del mercato immobiliare.

Sub 2) *Non sono state ascoltate le categorie dei proprietari ma solo quelle delle associazioni di categoria ed i comitati per il diritto alla casa.*

Sub 3) Per rendere attuabile la Variante, il Servizio Edilizia Privata e il SUAP dovrebbero rilasciare obbligatoriamente *pareri preventivi di fattibilità* per ogni richiesta di apertura di un'attività extralberghiera, verificando in anticipo se la soglia minima di residenzialità del singolo fabbricato sia stata raggiunta. Ciò implica che entrambi gli uffici debbano monitorare continuamente, fabbricato per fabbricato, il numero di attività extralberghiere presenti, mantenere una banca dati aggiornata in tempo reale sulla situazione catastale, sui cambi d'uso e sui CUSR rilasciati. Si sollevano, pertanto, seri dubbi sulla sostenibilità operativa di questo meccanismo. L'assenza di un monitoraggio preciso renderebbe la Variante di fatto inattuabile ed esporrebbe il Comune a contenziosi legali da parte degli operatori.
Proposta alternativa per evitare l'ingestibilità del modello "per fabbricato", sarebbe preferibile ragionare su ambiti territoriali più ampi, ad esempio i quartieri; oppure micro aree omogenee all'interno della stessa Municipalità. Anche in questo modello resterebbe necessario il parere preventivo di fattibilità, ma il monitoraggio sarebbe realisticamente sostenibile, la soglia di residenzialità verrebbe applicata su un perimetro più coerente, si eviterebbero effetti casuali e discriminatori legati al fatto che un singolo fabbricato raggiunga la soglia prima o dopo.

Sub 4) Il Comune possiede molti immobili abbandonati o sotto-utilizzati che potrebbero essere recuperati per aumentare l'offerta abitativa per giovani e fasce deboli. Valorizzare questo patrimonio pubblico consentirebbe di raggiungere più facilmente la soglia minima di residenzialità, riducendo la necessità di imporre vincoli pesanti ai privati, evitando contenziosi e creando anche risorse economiche da destinare a politiche di sostegno abitativo.

Controdeduzioni

Con riferimento al **Sub 1)** e, nello specifico, all'obbligo e onerosità di presentare "*un cambio*

di destinazione d'uso per un immobile nel quale si vuole svolgere attività extralberghiera", ovvero al passaggio dalla categoria urbanistica "residenziale" (a) alla categoria "produzione di servizi" (c), l'osservazione risulta accoglibile in relazione ai B&B gestiti in forma imprenditoriale, come definiti dalla L.R. 5/2001, in quanto l'art.1 comma 5 della citata normativa prevede che l'attività di B&B ancorché svolta "in forma imprenditoriale" mantenga "*l'obbligo di residenza o di stabile domicilio nella stessa*" per il titolare dell'abitazione, coincidente con il titolare della partita IVA.

Con riferimento a quanto rappresentato al **Sub 2)** si evidenzia che gli esiti del coinvolgimento pubblico sono stati riportati, durante l'iter di redazione della Variante, dapprima nel capitolo 9 del Documento Strategico e, successivamente, nel capitolo 8 della Relazione di Variante. Il primo report ha sintetizzato gli apporti dei vari partecipanti ai tavoli tecnici di consultazione finalizzati alla redazione del PUC e delle Varianti al Prg, tra cui quella in argomento, che ne rappresentano un'anticipazione. Detti tavoli (cfr. cap. 9 del Documento strategico) hanno avuto adeguata pubblicità e per quanto noto al Servizio non risulta siano stati richiesti ulteriori incontri se non in questa sede. Inoltre, nella Relazione che accompagna la presente Variante si sintetizzano gli esiti delle ulteriori due consultazioni tenutesi nell'ambito di commissioni consiliari, convocate ad hoc, che hanno visto la partecipazione di rappresentanti di associazioni operanti nel settore extralberghiero e, separatamente, attivisti per la salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico. Nessuna richiesta risulta pervenuta da "*categorie dei proprietari*" che non si ritenessero compiutamente rappresentati al tavolo di consultazione dalla pluralità di associazioni di categoria per la salvaguardia degli interessi delle attività extralberghiere, incluse quelle esercitate nell'ambito della destinazione residenziale che per loro natura includono i proprietari menzionati nell'osservazione.

In relazione al **Sub 3)**, premesso che l'area di regolamentazione individuata dalla Variante rappresenta una porzione dell'area di studio, corrispondente all'intersezione tra la zona A del Prg vigente e il perimetro del Sito Unesco, la scelta di applicare la verifica della soglia alla singola unità edilizia e non al quartiere, trova una duplice ragione. In primo luogo, la necessità di garantire una distribuzione omogenea degli usi nel tessuto edilizio e 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). In secondo luogo, la verifica della soglia per singolo edificio permette l'applicazione di un criterio di proporzionalità equo, in quanto basato sul rapporto tra superfici (superficie dell'unità abitativa ad uso turistico rapportata alla superficie complessiva dell'intero edificio), garantendo, pertanto, un equilibrio delle funzioni, nonché il diritto di esercizio, per singolo edificio. Per le ragioni appena esposte, l'attribuzione della soglia per edificio è stata considerata preferibile rispetto a quella suggerita, per quartiere, e ancor più per "*microaree che comprendono un ambito più o meno esteso racchiuso da strade"* in virtù anche dell'arbitrarietà nella scelta dei parametri per individuare tali aree.

Relativamente al dubbio sollevato circa la sostenibilità operativa del meccanismo di verifica e monitoraggio della soglia che, "*se non preciso, renderebbe la Variante di fatto inattuabile ed esporrebbe il Comune a contenziosi legali da parte degli operatori"* e, ancora, alla preoccupazione espressa che un proprietario intenzionato ad aprire un'attività extralberghiera in ambito residenziale, nelle more dei lavori di ristrutturazione, possa trovarsi "espulso" dalla soglia per un cortocircuito temporale tra l'intenzione di avviare l'attività, la richiesta di ottenimento di un mutuo richiesto a tale scopo e l'istanza di rilascio del CUSR, si rappresenta che tale problematica non sussiste in quanto, come regolarmente accade nelle procedure amministrative, si procede per ordine progressivo di presentazione dell'istanza. In questo caso, la richiesta del titolo edilizio abilitante il cambio di destinazione d'uso orizzontale (da a1 ad a2) propedeutico all'avvio dell'attività prescinde dalla previsione di lavori preventivi all'utilizzo dell'abitazione per tale finalità. Diversamente, l'osservazione espressa circa la possibilità che una mancata comunicazione da parte del proprietario/gestore del non-utilizzo dell'unità abitativa a fini turistici, per motivi sopraggiunti dopo l'ottenimento del CUSR, possa impedire di fatto l'apertura di un'attività ad un altro proprietario/gestore, a causa dell'occupazione impropria della soglia da parte del precedente, si rappresenta che, allo stato attuale, non esiste una norma specifica, né una procedura amministrativa codificata, che obbliga a tale comunicazione. Ricordato che l'obiettivo della Variante è la tutela della

residenzialità e non il mantenimento di una quota di attività extralberghiere, ma ritenendo altresì l'osservazione fondata, nella fase di definizione del meccanismo di verifica della soglia e delle modalità applicative, demandata nel dettaglio ad un separato provvedimento amministrativo (art. 63 comma 8), **si valuteranno eventuali accorgimenti (decadenza temporale per inutilizzo ovvero rinnovo periodico del CUSR o altro) per il superamento di tale criticità con i servizi competenti.**

Con riferimento a quanto rappresentato al **Sub 4)**, come ampiamente argomentato nella Relazione di Variante, la manovra normativa persegue obiettivi specificamente urbanistici, tra i quali la "*necessità di salvaguardare il valore patrimoniale diffuso della città storica – rientrante, appunto, nel Patrimonio Unesco – con riferimento non solo a quello materiale ma anche a quello immateriale costituito da attività, saperi, mestieri e pratiche*". Il suggerimento di recuperare "*gli immobili comunali abbandonati o sotto-utilizzati"* per incrementare l'offerta abitativa per giovani, anziani e fasce deboli o, ancora, della vendita degli stessi finalizzata all'ottenimento di "*un tesoretto da utilizzare per la compensazione economica a favore del proprietario che concede in locazione a prezzi calmierati o che deve affrontare problemi economici e legali per morosità del locatario"* non entra nel merito della Variante in argomento, ma delle azioni pubbliche complementari, descritte in Relazione, e auspicate come "*affiancamento sinergico al percorso della proposta di Variante normativa in grado di (…) creare condizioni favorevoli per garantire maggiore convenienza ad una scelta di ricollocazione degli immobili nel mercato delle abitazioni ordinarie*".
Per le ragioni già espresse al precedente Sub 3) il suggerimento proposto appare non pertinente rispetto alla presente Variante e non costituisce un'alternativa alle medesime, ma è ad esse complementare come già evidenziato nei passaggi della Relazione sopra evidenziati.

Conclusioni

Per le ragioni sopra esposte si ritiene che l'osservazione può essere **parzialmente accolta** e in dettaglio:
Sub 1) **parzialmente accolta**, limitatamente alla inclusione nella soglia anche delle attività di B&B anche se svolte in forma imprenditoriale;
Sub 2) **non accoglibile**;
Sub 3) **non accoglibile**;
Sub 4) **non pertinente**.

OSSERVAZIONI 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. 23 ter del Dpr 380/2001 smi.
Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	**Data presentazione**	**Protocollo**	**Proponente**
OSS. 14	04/03/2026	PG/2026/284519 del 04/03/2026	[redacted]

Sintesi dell'Osservazione

La sig.ra [redacted], segnala che:
le modifiche previste dalla Variante per la salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico
- impattano negativamente in particolare sui bed & breakfast imprenditoriali.
- la classificazione dei B&B imprenditoriali nella categoria c.2 è incompatibile con la legge regionale n. 5/2001, ne compromette la sopravvivenza, impone un cambio di destinazione d'uso non previsto dalla normativa sovraordinata e minaccia di espellere i residenti dalla propria abitazione.

Si chiede pertanto una revisione della Variante affinché i B&B imprenditoriali siano ricondotti alla categoria a.2 (abitativa), coerentemente con l'obbligo di residenza del titolare previsto dalla L.R. 5/2001.

Controdeduzioni

L'osservazione presentata circa l'incompatibilità della classificazione dei B&B "imprenditoriali" nella categoria c.2, che imporrebbe di fatto un cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, ovvero un passaggio dalla categoria *a–residenziale* alla categoria *c-produzione di servizi*, risulta accoglibile per le seguenti ragioni. La Legge regionale n. 5/2001, che disciplina le attività di *Bed and Breakfast*, all'articolo 1 prevede, tra l'altro, che l'esercizio dell'attività ricettiva di B&B esercitata da un nucleo familiare utilizzando parte della propria abitazione, ancorché svolta "in forma imprenditoriale", mantenga "*l'obbligo di residenza o di stabile domicilio nella stessa*" per il titolare dell'abitazione, coincidente con il titolare della partita IVA. Il comma 5 del medesimo articolo precisa, inoltre, che tale esercizio non costituisce cambio di destinazione d'uso dell'immobile. Pertanto, diversamente dalle altre tipologie di attività ricettive extralberghiere a carattere imprenditoriale, la fattispecie dei *Bed and Breakfast,* in virtù del mantenimento dei requisiti di residenzialità sia anagrafici (obbligo di residenza o domicilio stabile nell'immobile oggetto dell'attività) sia fiscali (coincidenza del titolare della P.IVA con il titolare dell'abitazione) sia edilizi (requisiti igienico-sanitari di cui al DM 1975), è da ricondurre alla categoria *a.2* della Variante in argomento (*abitazioni e complessi di abitazioni assimilabili a strutture ricettive extralberghiere*).
Si rappresenta, per mera completezza di analisi, che in ragione di quanto appena argomentato, la disciplina della variante urbanistica non avrebbe comunque avuto gli effetti critici rilevati.

Conclusioni

L'osservazione proposta è **accoglibile** e, pertanto, si adeguerà il testo normativo di cui all'art. 21 delle Norme tecniche di Attuazione del Prg eliminando la fattispecie dei B&B imprenditoriali dalla categoria c.2 che verranno ricompresi nella categoria urbanistica a.2

OSSERVAZIONI 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. 23 ter del Dpr 380/2001 smi.
Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Proponente
OSS.15	04/03/2026	PG/2026/285544 del 04/03/2026	[redacted]

Sintesi dell'Osservazione

Il sig. [redacted] proprietario di un immobile sito nel quartiere Posillipo, in parte adibito ad attività di locazione breve, evidenzia alcune perplessità in merito alla variazione della destinazione d'uso catastale e al criterio della soglia di residenzialità, in particolare:
- l'obbligo di cambio catastale che comporterebbe spese molto elevate;
- la soglia del 70% di superficie dell'immobile da destinare a residenza stabile renderebbe di fatto impossibile continuare l'attività di locazione breve;
- le misure penalizzerebbero solo i piccoli proprietari e favorirebbero i grandi gruppi immobiliari;
- i quartieri come Chiaia e Posillipo, senza reale pressione di overtourism, sarebbero comunque colpiti nonostante l'assenza di emergenza abitativa;
- i dati disponibili mostrano che a Napoli vi sono circa 6.500 locazioni turistiche a fronte di oltre 180.000 abitazioni, percentuale molto bassa e insufficiente a giustificare un intervento così restrittivo.

Controdeduzioni

Si premette che la finalità della presente Variante riguarda la tutela della residenzialità nelle aree della città maggiormente interessate dal fenomeno turistico e in quelle, ad esse adiacenti, in cui il patrimonio edilizio presenta margini esigui di utilizzo diverso da quello residenziale stanziale nell'intento di ricercare equilibri sostenibili tra l'offerta turistica e quella abitativa. Partendo da tale presupposto, la manovra urbanistica introduce una distinzione tra la categoria a.2 assimilabile alla categoria residenziale (in quanto ne conserva i requisiti di legge) utilizzabile in promiscuità, temporalmente e/o spazialmente, tra residenza stanziale e turistica e la categoria c.2 in cui si prevede esclusivamente un uso a fini turistici e mai un uso residenziale stanziale.
Per la categoria urbanistica a2 la Variante fissa una soglia massima consentita, in termini di superficie, da applicare a ciascun edificio rientrante nell'area di regolamentazione. Tale area rappresenta una porzione dell'area di studio che **non include, tra l'altro, i quartieri di Chiaia e Posillipo citati, oggetto della presente osservazione.**
Per la categoria urbanistica c.2, invece, in quanto assimilata, per quanto suesposto, alla categoria ricettiva, ai sensi della normativa della parte II delle NTA del Prg vigente, l'attività turistica è consentita soltanto in determinati contesti e a determinate condizioni di superficie.
Infine, per completezza, si precisa che la Variante oltre a **non riguardare l'area in cui ricadrebbe l'immobile citato nell'osservazione (Posillipo) non prevede "cambi catastali",** la cui competenza, peraltro, è in capo ad altro ente pubblico, né prevede una soglia applicata alla singola unità abitativa, ma all'intero edificio in cui l'unità stessa ricade.

Conclusioni

Per quanto sopra motivato, l'osservazione è **non pertinente**.

OSSERVAZIONI 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. 23 ter del Dpr 380/2001 smi.
Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Proponente
OSS.16	04/03/2026	PG/2026/285792 del 04/03/2026	[redacted]

Sintesi dell'Osservazione

La società [redacted] formula le seguenti osservazioni:

Sub 1) Richiesta di chiarimenti sulla definizione di "unità edilizia" e sulle modalità di applicazione della soglia minima di residenzialità.
Si chiede all'Amministrazione di chiarire in modo puntuale cosa debba intendersi per "unità edilizia", poiché da questa definizione dipende l'intero meccanismo di calcolo della soglia minima di residenzialità. Non è chiaro, infatti, se il riferimento sia all'intero organismo edilizio corrispondente ad un fabbricato unitario, all'insieme delle unità immobiliari contenute in una medesima particella catastale, oppure a un complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica funzionalmente collegati e considerati come un'unica unità edilizia dal punto di vista urbanistico.
Analogamente, è opportuno che venga chiarito anche il modo in cui dovrà essere effettuata la verifica della soglia stessa, considerato che la norma rinvia a un successivo provvedimento della Giunta comunale per la definizione del meccanismo di verifica e delle modalità applicative. In particolare, occorre chiarire:
- come individuare l'unità edilizia nei casi di edifici articolati in più particelle catastali;
- come considerare le unità immobiliari appartenenti a proprietari diversi all'interno della medesima unità edilizia;
- quali criteri utilizzare per la determinazione e la verifica della superficie catastale complessiva delle sottocategorie a1 e a2.

Sub 2) Sulla classificazione urbanistica delle strutture extralberghiere gestite in forma imprenditoriale.
La distinzione introdotta dalla Variante tra residenza assimilata a ricettivo alberghiero (categoria a.2), riferita alle attività gestite in forma non imprenditoriale e le attività ricettive extralberghiere imprenditoriali, ricondotte alla categoria urbanistica c.2- attività produttive per la produzione di beni e servizi, non appare coerente con il quadro normativo regionale, in particolare con la Legge Regionale n. 17/2001 secondo cui la distinzione delle strutture extralberghiere gestite in forma imprenditoriale e non imprenditoriale non comporta una diversa natura urbanistica dell'immobile utilizzato. In aggiunta, dal punto di vista urbanistico, la trasformazione della destinazione urbanistica da residenziale a produttiva sulla base della sola gestione imprenditoriale appare priva di adeguata motivazione urbanistica.
Si chiede pertanto di rivedere la decisione di inserire le strutture ricettive extralberghiere imprenditoriali all'interno della categoria c.2 e di ricondurle alla medesima categoria urbanistica residenziale, eventualmente articolata in sottocategorie funzionali.

Sub 3) Sul regime transitorio relativo agli interventi edilizi e agli investimenti già

avviati prima dell'adozione della variante.
Si propone che la variante urbanistica introduca *una specifica norma transitoria, volta a garantire la salvaguardia degli interventi edilizi e degli investimenti, pur se non ancora completati, ma già avviati anteriormente alla sua adozione e conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della loro autorizzazione*.

Sub 4) Sulla tutela delle strutture extralberghiere esistenti e autorizzate e sul principio di non retroattività della disciplina urbanistica.
Si propone che la *variante urbanistica chiarisca esplicitamente che:*
le strutture extralberghiere già autorizzate e legittimamente operanti alla data di adozione della variante possano continuare a svolgere la propria attività, indipendentemente dalle nuove limitazioni introdotte;
le nuove disposizioni si applichino solo ai nuovi mutamenti di destinazione d'uso e alle nuove attività che verranno avviate successivamente all'entrata in vigore della variante.

Controdeduzioni

Relativamente al **Sub 1)** si chiarisce che per "unità edilizia" si intende l'insieme delle unità immobiliari contenute in una medesima particella catastale così come precisato nell'art. 63 comma 8 che disciplina "(..) *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 (…)"*.
Per quanto riguarda, invece, la richiesta di chiarimento sulla modalità di individuazione dell'unità edilizia nei casi di edifici articolati in più particelle catastali, si ribadisce quanto già precisato al comma 8 dell'articolo 63, ovvero che tutti i dettagli operativi per l'attivazione del meccanismo di verifica e dei criteri di calcolo della capienza saranno debitamente esplicitati nel dispositivo di regolamentazione da approvarsi mediante separato provvedimento di Giunta comunale.

Con riferimento al **Sub 2)**, sotto il profilo normativo, non si rinvengono riferimenti necessari per validare l'incoerenza rilevata. Difatti, la legge regionale che disciplina le attività ricettive extralberghiere (L.R. n. 17/2001) distinguendole secondo la forma di gestione (imprenditoriale o non imprenditoriale) e definendo i requisiti specifici per ciascuna tipologia, non impedisce espressamente l'attribuzione di una diversa valenza urbanistica, diversamente da quanto previsto, invece, dalla L.R. n. 5/2001 che, con riferimento ai bed & breakfast, disciplina all'art. 1 comma 5 che "l'esercizio dell'attività di b&b (gestito in qualsiasi forma) non costituisce cambio di destinazione d'uso dell'immobile e comporta, per i titolari dell'abitazione, l'obbligo di residenza o di stabile domicilio nella stessa".
Pertanto, diversamente dalle altre tipologie di attività ricettive extralberghiere a carattere imprenditoriale, la fattispecie dei *Bed and Breakfast,* in virtù del mantenimento dei requisiti di residenzialità sia anagrafici (obbligo di residenza o domicilio stabile nell'immobile oggetto dell'attività) sia fiscali (coincidenza del titolare della P.IVA con il titolare dell'abitazione) sia edilizi (requisiti igienico-sanitari di cui al DM 1975), è da ricondurre alla categoria *a.2* della Variante in argomento (*abitazioni e complessi di abitazioni assimilabili a strutture ricettive extralberghiere*).
Relativamente alle altre attività, appare doveroso rispondere in merito alla presunta *"criticità urbanistica della scelta"* secondo cui "*la trasformazione della destinazione d'uso da residenziale a produttiva sulla base della sola gestione imprenditoriale appare priva di adeguata motivazione urbanistica restando la funzione svolta all'interno dell'immobile di tipo abitativo-ricettivo e le caratteristiche edilizie e distributive quelle proprie della residenza*". A tal riguardo, si rendono necessarie alcune precisazioni. La Variante non opera un automatismo basato sulla mera gestione economica, ma prevede il passaggio dalla categoria a) (residenziale) alla categoria c) (produzione di beni e servizi) per tutte le attività extralberghiere che non presentino i requisiti di legge previsti per le residenze e che siano gestite in forma imprenditoriale. La motivazione sottesa a tale scelta è da rintracciarsi nelle diverse "forme di utilizzo" dell'immobile. Nello specifico, laddove è previsto l'obbligo della residenzialità, tutti i servizi di prossimità appaiono strettamente correlati ad un utilizzo di tipo abitativo-residenziale; viceversa, una struttura a carattere imprenditoriale, che non prevede la residenza da parte del soggetto che conduce l'attività al suo interno, non ha alcuna attinenza con la fruizione residenziale in senso stretto, determinando di conseguenza l'utilizzo

di servizi diversi da quelli necessari per la residenza, che tipicamente sono scuole, mercati rionali, biblioteche, servizi sanitari, parcheggi, spazi verdi per lo sport e il tempo libero, ecc.
D'altronde, la stessa pianificazione dei servizi pubblici (cd. standard urbanistici) è parametrata sulla base della popolazione residente e delle sue necessità. In tal senso, l'utilizzo di patrimonio abitativo a solo scopo turistico genera una domanda di servizi non legati alla cittadinanza, configurando di fatto una trasformazione del tessuto edilizio e sociale urbanisticamente rilevante. Il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e distributive proprie di un'abitazione, a fronte di un utilizzo diverso da quello residenziale in senso stretto, determina infatti una variazione della destinazione d'uso che si riflette sulla funzione sociale ed economica che la stessa assolve all'interno del tessuto urbano. Pertanto, le attività "non imprenditoriali", se adeguatamente regolamentate, non rischiano di alterare in modo significativo gli equilibri del tessuto urbano in cui si innestano, a differenza di quelle a carattere imprenditoriale.

Con riferimento al **Sub 3)** in cui si richiede l'inserimento nella Variante di una specifica norma transitoria volta a salvaguardare gli interventi edilizi e gli investimenti avviati prima dell'adozione della stessa e per i quali il procedimento "autorizzativo" (ottenimento del CUSR) non dovesse essersi concluso al momento dell'entrata in vigore della presente disciplina, si rappresenta che, fino all'entrata in vigore della Variante e dell'attivazione del meccanismo di verifica della soglia, sarà valutata l'opportunità o meno di individuare una finestra temporale entro cui consentire la regolarizzazione delle pratiche edilizie finalizzate al cambio di destinazione d'uso orizzontale (verso la categoria a2) e all'ottenimento del CUSR. Si demanda tale eventuale previsione al provvedimento che verrà approvato dalla Giunta comunale, di cui all'art. 63 comma 8 della presente Variante.

Con riferimento al **Sub 4)** si precisa che la disciplina urbanistica introdotta non può considerarsi retroattiva, in conformità al principio di irretroattività previsto dall'ordinamento giuridico nazionale all'art. 11 delle "*Disposizioni preliminari al codice civile*" (cd. preleggi). Ne consegue che il meccanismo di regolamentazione introdotto avrà i suoi effetti solo successivamente all'approvazione del provvedimento di Giunta comunale che definirà i dettagli operativi del meccanismo di verifica della soglia e le modalità di applicazione.
Ad ogni buon conto, si precisa che tutte le strutture per le quali sia stato rilasciato il CUSR prima dell'efficacia della presente variante e dell'avvio del meccanismo di verifica, saranno utilizzate ai fini del calcolo della soglia.

Conclusioni

Per i motivi sopra esposti le osservazioni presentate ai Sub 1) e Sub 3) si ritengono **non accoglibili** in sede di variante urbanistica; tuttavia, in sede della regolamentazione prevista all'art. 63 comma 8 della presente Variante urbanistica verranno esplicitati i dettagli operativi con i quali si potrà dare seguito ai chiarimenti e alle integrazioni richiesti.

In ragione delle argomentazioni suesposte, si ritiene l'osservazione di cui al Sub 2) **parzialmente accolta**, limitatamente alle attività di B&B, in conformità a quanto disciplinato dall'art. 1 comma 5 della L.R. n. 5/2001 e pertanto verrà adeguata la normativa di variante.

L'osservazione Sub 4) in base al principio di irretroattività previsto dall'ordinamento giuridico nazionale di cui sopra è **pleonastica**.

OSSERVAZIONI 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. 23 ter del Dpr 380/2001 smi.
Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Proponente
OSS.17	04/03/2026	PG/2026/285831 del 04/03/2026	[redacted]

Sintesi dell'Osservazione

La società [redacted] formula le seguenti osservazioni:

Sub 1) Richiesta di chiarimenti sulla definizione di "unità edilizia" e sulle modalità di applicazione della soglia minima di residenzialità.
Si chiede all'Amministrazione di chiarire in modo puntuale cosa debba intendersi per "unità edilizia", poiché da questa definizione dipende l'intero meccanismo di calcolo della soglia minima di residenzialità. Non è chiaro, infatti, se il riferimento sia all'intero organismo edilizio corrispondente ad un fabbricato unitario, all'insieme delle unità immobiliari contenute in una medesima particella catastale, oppure a un complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica funzionalmente collegati e considerati come un'unica unità edilizia dal punto di vista urbanistico.
Analogamente, è opportuno che venga chiarito anche il modo in cui dovrà essere effettuata la verifica della soglia stessa, considerato che la norma rinvia a un successivo provvedimento della Giunta comunale per la definizione del meccanismo di verifica e delle modalità applicative. In particolare, occorre chiarire:
- come individuare l'unità edilizia nei casi di edifici articolati in più particelle catastali;
- come considerare le unità immobiliari appartenenti a proprietari diversi all'interno della medesima unità edilizia;
- quali criteri utilizzare per la determinazione e la verifica della superficie catastale complessiva delle sottocategorie a1 e a2.

Sub 2) Sulla classificazione urbanistica delle strutture extralberghiere gestite in forma imprenditoriale.
La distinzione introdotta dalla Variante tra residenza assimilata a ricettivo alberghiero (categoria a.2), riferita alle attività gestite in forma non imprenditoriale e le attività ricettive extralberghiere imprenditoriali, ricondotte alla categoria urbanistica c.2- attività produttive per la produzione di beni e servizi, non appare coerente con il quadro normativo regionale, in particolare con la Legge Regionale n. 17/2001 secondo cui la distinzione delle strutture extralberghiere gestite in forma imprenditoriale e non imprenditoriale non comporta una diversa natura urbanistica dell'immobile utilizzato. In aggiunta, dal punto di vista urbanistico, la trasformazione della destinazione urbanistica da residenziale a produttiva sulla base della sola gestione imprenditoriale appare priva di adeguata motivazione urbanistica.
Si chiede pertanto di rivedere la decisione di inserire le strutture ricettive extralberghiere imprenditoriali all'interno della categoria c.2 e di ricondurle alla medesima categoria urbanistica residenziale, eventualmente articolata in sottocategorie funzionali.

Sub 3) Sul regime transitorio relativo agli interventi edilizi e agli investimenti già avviati prima dell'adozione della variante.
Si propone che la variante urbanistica introduca *una specifica norma transitoria, volta a garantire la salvaguardia degli interventi edilizi e degli investimenti, pur se non ancora completati, ma già avviati anteriormente alla sua adozione e conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della loro autorizzazione*.

Sub 4) Sulla tutela delle strutture extralberghiere esistenti e autorizzate e sul principio di non retroattività della disciplina urbanistica.
Si propone che la *variante urbanistica chiarisca esplicitamente che:*
le strutture extralberghiere già autorizzate e legittimamente operanti alla data di adozione della variante possano continuare a svolgere la propria attività, indipendentemente dalle nuove limitazioni introdotte;
le nuove disposizioni si applichino solo ai nuovi mutamenti di destinazione d'uso e alle nuove attività che verranno avviate successivamente all'entrata in vigore della variante.

Controdeduzioni

Relativamente al punto **Sub 1)** si chiarisce che per "unità edilizia" si intende l'insieme delle unità immobiliari contenute in una medesima particella catastale così come precisato nell'art. 63 comma 8 che disciplina "(..) *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 (…)"*.
Per quanto riguarda, invece, la richiesta di chiarimento sulla modalità di individuazione dell'unità edilizia nei casi di edifici articolati in più particelle catastali, si ribadisce quanto già precisato al comma 8 dell'articolo 63, ovvero che tutti i dettagli operativi per l'attivazione del meccanismo di verifica e dei criteri di calcolo della capienza saranno debitamente esplicitati nel dispositivo di regolamentazione da approvarsi mediante separato provvedimento di Giunta comunale.

Con riferimento al **Sub 2)**, sotto il profilo normativo, non si rinvengono riferimenti necessari per validare l'incoerenza rilevata. Difatti, la legge regionale che disciplina le attività ricettive extralberghiere (L.R. n. 17/2001) distinguendole secondo la forma di gestione (imprenditoriale o non imprenditoriale) e definendo i requisiti specifici per ciascuna tipologia, non impedisce espressamente l'attribuzione di una diversa valenza urbanistica, diversamente da quanto previsto, invece, dalla L.R. n. 5/2001 che, con riferimento ai bed & breakfast, disciplina all'art. 1 comma 5 che "l'esercizio dell'attività di b&b (gestito in qualsiasi forma) non costituisce cambio di destinazione d'uso dell'immobile e comporta, per i titolari dell'abitazione, l'obbligo di residenza o di stabile domicilio nella stessa".
Pertanto, diversamente dalle altre tipologie di attività ricettive extralberghiere a carattere imprenditoriale, la fattispecie dei *Bed and Breakfast,* in virtù del mantenimento dei requisiti di residenzialità sia anagrafici (obbligo di residenza o domicilio stabile nell'immobile oggetto dell'attività) sia fiscali (coincidenza del titolare della P.IVA con il titolare dell'abitazione) sia edilizi (requisiti igienico-sanitari di cui al DM 1975), è da ricondurre alla categoria *a.2* della Variante in argomento (*abitazioni e complessi di abitazioni assimilabili a strutture ricettive extralberghiere*).
Relativamente alle altre attività, appare doveroso rispondere in merito alla presunta *"criticità urbanistica della scelta"* secondo cui "*la trasformazione della destinazione d'uso da residenziale a produttiva sulla base della sola gestione imprenditoriale appare priva di adeguata motivazione urbanistica restando la funzione svolta all'interno dell'immobile di tipo abitativo-ricettivo e le caratteristiche edilizie e distributive quelle proprie della residenza*". A tal riguardo, si rendono necessarie alcune precisazioni. La Variante non opera un automatismo basato sulla mera gestione economica, ma prevede il passaggio dalla categoria a) (residenziale) alla categoria c) (produzione di beni e servizi) per tutte le attività extralberghiere che non presentino i requisiti di legge previsti per le residenze e che siano gestite in forma imprenditoriale. La motivazione sottesa a tale scelta è da rintracciarsi nelle diverse "forme di utilizzo" dell'immobile. Nello specifico, laddove è previsto l'obbligo della residenzialità, tutti i servizi di prossimità appaiono strettamente correlati ad un utilizzo di tipo

abitativo-residenziale; viceversa, una struttura a carattere imprenditoriale, che non prevede la residenza da parte del soggetto che conduce l'attività al suo interno, non ha alcuna attinenza con la fruizione residenziale in senso stretto, determinando di conseguenza l'utilizzo di servizi diversi da quelli necessari per la residenza, che tipicamente sono scuole, mercati rionali, biblioteche, servizi sanitari, parcheggi, spazi verdi per lo sport e il tempo libero, ecc.
D'altronde, la stessa pianificazione dei servizi pubblici (cd. standard urbanistici) è parametrata sulla base della popolazione residente e delle sue necessità. In tal senso, l'utilizzo di patrimonio abitativo a solo scopo turistico genera una domanda di servizi non legati alla cittadinanza, configurando di fatto una trasformazione del tessuto edilizio e sociale urbanisticamente rilevante. Il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e distributive proprie di un'abitazione, a fronte di un utilizzo diverso da quello residenziale in senso stretto, determina infatti una variazione della destinazione d'uso che si riflette sulla funzione sociale ed economica che la stessa assolve all'interno del tessuto urbano. Pertanto, le attività "non imprenditoriali", se adeguatamente regolamentate, non rischiano di alterare in modo significativo gli equilibri del tessuto urbano in cui si innestano, a differenza di quelle a carattere imprenditoriale.

Con riferimento al **Sub 3)** in cui si richiede l'inserimento nella Variante di una specifica norma transitoria volta a salvaguardare gli interventi edilizi e gli investimenti avviati prima dell'adozione della stessa e per i quali il procedimento "autorizzativo" (ottenimento del CUSR) non dovesse essersi concluso al momento dell'entrata in vigore della presente disciplina, si rappresenta che, fino all'entrata in vigore della Variante e dell'attivazione del meccanismo di verifica della soglia, sarà valutata l'opportunità di individuare una finestra temporale entro cui consentire la regolarizzazione delle pratiche edilizie finalizzate al cambio di destinazione d'uso orizzontale (verso la categoria a2) e all'ottenimento del CUSR. Si demanda tale eventuale previsione al provvedimento che verrà approvato dalla Giunta comunale, di cui all'art. 63 comma 8 della presente Variante.

Con riferimento al **Sub 4)** si precisa che la disciplina urbanistica introdotta non può considerarsi retroattiva, in conformità al principio di irretroattività previsto dall'ordinamento giuridico nazionale all'art. 11 delle "*Disposizioni preliminari al codice civile*" (cd. preleggi). Ne consegue che il meccanismo di regolamentazione introdotto avrà i suoi effetti solo successivamente all'approvazione del provvedimento di Giunta comunale che definirà i dettagli operativi del meccanismo di verifica della soglia e le modalità di applicazione.
Ad ogni buon conto, si precisa che tutte le strutture per le quali sia stato rilasciato il CUSR prima dell'efficacia della presente variante e dell'avvio del meccanismo di verifica, saranno utilizzate ai fini del calcolo della soglia.

Conclusioni

Per i motivi sopra esposti le osservazioni presentate ai punti Sub 1) e Sub 3) si ritengono **non accoglibili** in sede di variante urbanistica; tuttavia, in sede della regolamentazione prevista all'art. 63 comma 8 della presente Variante verranno esplicitati i dettagli operativi con i quali si potrà dare seguito ai chiarimenti e alle integrazioni richiesti.

In ragione delle argomentazioni suesposte, si ritiene l'osservazione di cui al Sub 2) **parzialmente accolta**, limitatamente alle attività di B&B, in conformità a quanto disciplinato dall'art. 1 comma 5 della L.R. n. 5/2001 e pertanto verrà adeguata la normativa di variante.

L'osservazione Sub 4) in base al principio di irretroattività previsto dall'ordinamento giuridico nazionale di cui sopra non è accolta in quanto **pleonastica**.

OSSERVAZIONI 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. 23 ter del Dpr 380/2001 smi.
Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Proponente
OSS.18	04/03/2026	PG/2026/285840 del 04/03/2026	[redacted]

Sintesi dell'Osservazione

La società [redacted] formula le seguenti osservazioni:

Sub 1) Richiesta di chiarimenti sulla definizione di "unità edilizia" e sulle modalità di applicazione della soglia minima di residenzialità.
Si chiede all'Amministrazione di chiarire in modo puntuale cosa debba intendersi per "unità edilizia", poiché da questa definizione dipende l'intero meccanismo di calcolo della soglia minima di residenzialità. Non è chiaro, infatti, se il riferimento sia all'intero organismo edilizio corrispondente ad un fabbricato unitario, all'insieme delle unità immobiliari contenute in una medesima particella catastale, oppure a un complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica funzionalmente collegati e considerati come un'unica unità edilizia dal punto di vista urbanistico.
Analogamente, è opportuno che venga chiarito anche il modo in cui dovrà essere effettuata la verifica della soglia stessa, considerato che la norma rinvia a un successivo provvedimento della Giunta comunale per la definizione del meccanismo di verifica e delle modalità applicative. In particolare, occorre chiarire:
- come individuare l'unità edilizia nei casi di edifici articolati in più particelle catastali;
- come considerare le unità immobiliari appartenenti a proprietari diversi all'interno della medesima unità edilizia;
- quali criteri utilizzare per la determinazione e la verifica della superficie catastale complessiva delle sottocategorie a1 e a2.

Sub 2) Sulla classificazione urbanistica delle strutture extralberghiere gestite in forma imprenditoriale.
La distinzione introdotta dalla Variante tra residenza assimilata a ricettivo alberghiero (categoria a.2), riferita alle attività gestite in forma non imprenditoriale e le attività ricettive extralberghiere imprenditoriali, ricondotte alla categoria urbanistica c.2- attività produttive per la produzione di beni e servizi, non appare coerente con il quadro normativo regionale, in particolare con la Legge Regionale n. 17/2001 secondo cui la distinzione delle strutture extralberghiere gestite in forma imprenditoriale e non imprenditoriale non comporta una diversa natura urbanistica dell'immobile utilizzato. In aggiunta, dal punto di vista urbanistico, la trasformazione della destinazione urbanistica da residenziale a produttiva sulla base della sola gestione imprenditoriale appare priva di adeguata motivazione urbanistica.
Si chiede pertanto di rivedere la decisione di inserire le strutture ricettive extralberghiere imprenditoriali all'interno della categoria c.2 e di ricondurle alla medesima categoria urbanistica residenziale, eventualmente articolata in sottocategorie funzionali.

Sub 3) Sul regime transitorio relativo agli interventi edilizi e agli investimenti già avviati prima dell'adozione della variante.
Si propone che la variante urbanistica introduca *una specifica norma transitoria, volta a garantire la salvaguardia degli interventi edilizi e degli investimenti, pur se non ancora completati, ma già avviati anteriormente alla sua adozione e conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della loro autorizzazione*.

Sub 4) Sulla tutela delle strutture extralberghiere esistenti e autorizzate e sul principio di non retroattività della disciplina urbanistica.
Si propone che la *variante urbanistica chiarisca esplicitamente che:*
le strutture extralberghiere già autorizzate e legittimamente operanti alla data di adozione della variante possano continuare a svolgere la propria attività, indipendentemente dalle nuove limitazioni introdotte;
le nuove disposizioni si applichino solo ai nuovi mutamenti di destinazione d'uso e alle nuove attività che verranno avviate successivamente all'entrata in vigore della variante.

Controdeduzioni

Relativamente al **Sub 1)** si chiarisce che per "unità edilizia" si intende l'insieme delle unità immobiliari contenute in una medesima particella catastale così come precisato nell'art. 63 comma 8 che disciplina "(..) *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 (…)"*.
Per quanto riguarda, invece, la richiesta di chiarimento sulla modalità di individuazione dell'unità edilizia nei casi di edifici articolati in più particelle catastali, si ribadisce quanto già precisato al comma 8 dell'articolo 63, ovvero che tutti i dettagli operativi per l'attivazione del meccanismo di verifica e dei criteri di calcolo della capienza saranno debitamente esplicitati nel dispositivo di regolamentazione da approvarsi mediante separato provvedimento di Giunta comunale.

Con riferimento al **Sub 2)**, sotto il profilo normativo, non si rinvengono riferimenti necessari per validare l'incoerenza rilevata. Difatti, la legge regionale che disciplina le attività ricettive extralberghiere (L.R. n. 17/2001) distinguendole secondo la forma di gestione (imprenditoriale o non imprenditoriale) e definendo i requisiti specifici per ciascuna tipologia, non impedisce espressamente l'attribuzione di una diversa valenza urbanistica, diversamente da quanto previsto, invece, dalla L.R. n. 5/2001 che, con riferimento ai bed & breakfast, disciplina all'art. 1 comma 5 che "l'esercizio dell'attività di b&b (gestito in qualsiasi forma) non costituisce cambio di destinazione d'uso dell'immobile e comporta, per i titolari dell'abitazione, l'obbligo di residenza o di stabile domicilio nella stessa".
Pertanto, diversamente dalle altre tipologie di attività ricettive extralberghiere a carattere imprenditoriale, la fattispecie dei *Bed and Breakfast,* in virtù del mantenimento dei requisiti di residenzialità sia anagrafici (obbligo di residenza o domicilio stabile nell'immobile oggetto dell'attività) sia fiscali (coincidenza del titolare della P.IVA con il titolare dell'abitazione) sia edilizi (requisiti igienico-sanitari di cui al DM 1975), è da ricondurre alla categoria *a.2* della Variante in argomento (*abitazioni e complessi di abitazioni assimilabili a strutture ricettive extralberghiere*).
Relativamente alle altre attività, appare doveroso rispondere in merito alla presunta *"criticità urbanistica della scelta"* secondo cui *"la trasformazione della destinazione d'uso da residenziale a produttiva sulla base della sola gestione imprenditoriale appare priva di adeguata motivazione urbanistica restando la funzione svolta all'interno dell'immobile di tipo abitativo-ricettivo e le caratteristiche edilizie e distributive quelle proprie della residenza*". A tal riguardo, si rendono necessarie alcune precisazioni. La Variante non opera un automatismo basato sulla mera gestione economica, ma prevede il passaggio dalla categoria a) (residenziale) alla categoria c) (produzione di beni e servizi) per tutte le attività extralberghiere che non presentino i requisiti di legge previsti per le residenze e che siano gestite in forma imprenditoriale. La motivazione sottesa a tale scelta è da rintracciarsi nelle diverse "forme di utilizzo" dell'immobile. Nello specifico, laddove è previsto l'obbligo della residenzialità, tutti i servizi di prossimità appaiono strettamente correlati ad un utilizzo di tipo abitativo-residenziale; viceversa, una struttura a carattere imprenditoriale, che non prevede la residenza da parte del soggetto che conduce l'attività al suo interno, non ha alcuna

attinenza con la fruizione residenziale in senso stretto, determinando di conseguenza l'utilizzo di servizi diversi da quelli necessari per la residenza, che tipicamente sono scuole, mercati rionali, biblioteche, servizi sanitari, parcheggi, spazi verdi per lo sport e il tempo libero, ecc.
D'altronde, la stessa pianificazione dei servizi pubblici (cd. standard urbanistici) è parametrata sulla base della popolazione residente e delle sue necessità. In tal senso, l'utilizzo di patrimonio abitativo a solo scopo turistico genera una domanda di servizi non legati alla cittadinanza, configurando di fatto una trasformazione del tessuto edilizio e sociale urbanisticamente rilevante. Il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e distributive proprie di un'abitazione, a fronte di un utilizzo diverso da quello residenziale in senso stretto, determina infatti una variazione della destinazione d'uso che si riflette sulla funzione sociale ed economica che la stessa assolve all'interno del tessuto urbano. Pertanto, le attività "non imprenditoriali", se adeguatamente regolamentate, non rischiano di alterare in modo significativo gli equilibri del tessuto urbano in cui si innestano, a differenza di quelle a carattere imprenditoriale.

Con riferimento al **Sub 3)** in cui si richiede l'inserimento nella Variante di una specifica norma transitoria volta a salvaguardare gli interventi edilizi e gli investimenti avviati prima dell'adozione della stessa e per i quali il procedimento "autorizzativo" (ottenimento del CUSR) non dovesse essersi concluso al momento dell'entrata in vigore della presente disciplina, si rappresenta che, fino all'entrata in vigore della Variante e dell'attivazione del meccanismo di verifica della soglia, sarà valutata l'opportunità o meno di individuare una finestra temporale entro cui consentire la regolarizzazione delle pratiche edilizie finalizzate al cambio di destinazione d'uso orizzontale (verso la categoria a2) e all'ottenimento del CUSR. Si demanda tale eventuale previsione al provvedimento che verrà approvato dalla Giunta comunale, di cui all'art. 63 comma 8 della presente Variante.

Con riferimento al **Sub 4)** si precisa che la disciplina urbanistica introdotta non può considerarsi retroattiva, in conformità al principio di irretroattività previsto dall'ordinamento giuridico nazionale all'art. 11 delle "*Disposizioni preliminari al codice civile*" (cd. preleggi). Ne consegue che il meccanismo di regolamentazione introdotto avrà i suoi effetti solo successivamente all'approvazione del provvedimento di Giunta comunale che definirà i dettagli operativi del meccanismo di verifica della soglia e le modalità di applicazione.
Ad ogni buon conto, si precisa che tutte le strutture per le quali sia stato rilasciato il CUSR prima dell'efficacia della presente variante e dell'avvio del meccanismo di verifica, saranno utilizzate ai fini del calcolo della soglia.

Conclusioni

Per i motivi sopra esposti le osservazioni presentate ai Sub 1) e Sub 3) si ritengono **non accoglibili** in sede di variante urbanistica; tuttavia, in sede della regolamentazione prevista all'art. 63 comma 8 della presente Variante urbanistica verranno esplicitati i dettagli operativi con i quali si potrà dare seguito ai chiarimenti e alle integrazioni richiesti.

In ragione delle argomentazioni suesposte, si ritiene l'osservazione di cui al Sub 2) **parzialmente accolta**, limitatamente alle attività di B&B, in conformità a quanto disciplinato dall'art. 1 comma 5 della L.R. n. 5/2001 e pertanto verrà adeguata la normativa di variante.

L'osservazione Sub 4) in base al principio di irretroattività previsto dall'ordinamento giuridico nazionale di cui sopra non è accolta in quanto **pleonastica**.

OSSERVAZIONI 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. 23 ter del Dpr 380/2001 smi.
Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Proponente
OSS.19	04/03/2026	PG/2026/286021 del 05/03/2026	[redacted]

Sintesi dell'Osservazione

L'Associazione [redacted] propone 2 emendamenti:

Sub 1) All'art. 21 della variante generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R.C. n. 323 dell'11/06/2024 come modificata dalla variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel Centro Storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso della categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., aggiungere il seguente comma:
"**3. Negli edifici sottoposti a vincolo ex D.Lgs. 42/2004, art. 10, il mutamento della destinazione d'uso è sempre consentito, fatta salva la necessità di autorizzazione ex art. 21 dello stesso Decreto per le eventuali opere a farsi.**"
All'art. 63 aggiungere dopo il comma 9 un ulteriore comma:
"**10. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 8 e 9 non si applicano agli edifici sottoposti a vincolo ai sensi del *D.Lgs 42/2004, art. 10.*"**

Motivazione:
a) la necessità di nulla osta e la vigilanza della competente Soprintendenza è in sé sufficiente ad escludere usi impropri e non compatibili col vincolo;
b) la conversione in ricettività extralberghiera porta all'apertura al pubblico di tali dimore in genere inaccessibili alla pubblica fruizione;
c) gli investimenti derivanti dalla conversione di immobili privati e complessi ex religiosi sono veicolo di valorizzazione territoriale che trova spesso in tali complessi dei punti di interesse particolari;
d) le particolarità degli interventi su tali edifici richiedono l'impiego di maestranze altamente specializzate del tessuto locale, quali artigiani e restauratori, ed i lavori di conversione spesso portano al recupero e alla valorizzazione di importanti opere artistiche ed architettoniche;
e) è noto che nel mercato della locazione ordinaria difficilmente il proprietario investe somme consistenti in lavori strutturali e di restauro conservativo del bene (…);
f) non si andrebbero a sottrarre risorse in termini di entrate (…).

Sub 2) All'art. 63 della Variante generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R.C. n. 323 dell'11/06/2024 come modificata dalla variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel Centro Storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso della categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., aggiungere il seguente:
"10. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 8 e 9 non si applicano agli immobili rientranti nella categoria catastale A/1, nonché nella categoria A/2 sopra i 100mq di

superficie catastale".

Motivazione:
L'emendamento mira a mantenere la salvaguardia dell'offerta abitativa popolare con particolare riferimento alle categorie catastali A/3, A/4 e A/5. Gli immobili A/1 e A/2 (questi ultimi limitatamente alle superfici più consistenti) sono destinati ad un mercato della locazione diretto ad una fascia di reddito più elevata, che non necessità di tutele particolari potendo accedere agevolmente al mercato di altre aree cittadine. Si rileva anche che in tal guisa si incentiva l'aggiornamento della classificazione catastale spesso sottostimata e non aggiornata con positive ricadute in termini di incremento delle rendite e quindi di riscossione IMU a beneficio del Comune. Tale maggior introito, unito al gettito derivante dalle tasse di soggiorno, potrà essere reimpiegato per migliorare la fruibilità abitativa alle famiglie meno abbienti incrementando i servizi nelle medesime aree.
Da ultimo si evidenzia che tale disposizione più facilmente potrà resistere al vaglio di incostituzionalità che ha già travolto disposizioni simili in altre Regioni e Comuni.

Controdeduzioni

Sub 1) In relazione alle motivazioni addotte relativamente al primo emendamento proposto si rileva quanto segue.
Occorre premettere che la pianificazione urbanistica e la tutela dei beni culturali operano su piani distinti al fine di tutelare interessi pubblici differenti, e di conseguenza, il rilascio del titolo edilizio in conformità alle norme urbanistiche non legittima in alcun modo gli interventi anche dal punto di vista della tutela e viceversa.
Tale presupposto è ben noto in giurisprudenza e nel dettaglio si rimanda ai passaggi giurisprudenziali citati nella scheda istruttoria relativa all'osservazione 1. Si evidenzia che nel caso di specie, gli immobili vincolati sono valutati dalla variante nel contesto territoriale in cui risultano inseriti e concorrono anch'essi alla determinazione della soglia di residenzialità, restando, al fine della salvaguardia dell'offerta abitativa in centro storico, sottoposti alle limitazioni introdotte dalla variante, indipendentemente dal valore culturale tutelato che è oggetto di autonoma e separata valutazione della competente Soprintendenza.
Le limitazioni d'uso che il PRG vigente ha imposto mediante la disciplina tipologica prima e quelle che la presente variante oggi introducono, non costituiscono, dunque, una limitazione dell'attività delle Soprintendenze, ma rientrano legittimamente nella facoltà di pianificazione del Comune al fine di salvaguardare i valori materiali e immateriali degli stessi.
Viceversa, le modifiche proposte, finalizzate a sottrarre dall'applicazione della variante gli immobili vincolati, produrrebbero una distorsione della lettura della quantità del patrimonio edilizio introducendo deroghe non motivate rispetto al quadro conoscitivo e pianificatorio delineato, ma giustificate da un non rilevabile conflitto di competenze, e pertanto risultano non accoglibili. Diversamente da quanto proposto, la variante opera una lettura complessiva del rapporto tra abitanti e patrimonio edilizio, a cui tutti gli immobili inclusi quelli vincolati appartengono, delineando una soglia minima di residenzialità da tutelare. La variante, dunque, risponde ad un evidente interesse pubblico la cui tutela attiene appieno al governo del territorio.
Rispetto alle motivazioni rappresentate, si rileva inoltre che:
- Quanto sopra richiamato spiega che la competenza delle Soprintendenze nelle valutazioni degli interventi sugli immobili tutelati, pur indispensabile, non surroga quella esercitata legittimamente dai Comuni.
- Riguardo alla circostanza che la destinazione d'uso extralberghiera potrebbe favorire la fruizione dei beni culturali al pubblico si evidenzia che la visitabilità del pubblico dei suddetti beni è imposta in attuazione del Codice dei beni culturali ove previsto e che circoscriverla ai soli utenti dell'attività extralberghiera non soddisferebbe tale prescrizione.
- Analogamente il Codice prescrive anche la "conservazione" del bene indipendentemente dall'utilizzo cui è destinato e ciò determina gli effetti positivi sulla valorizzazione dell'intorno urbano e sull'impiego di maestranze locali specializzate, che viene evidenziato. La Variante non incide negativamente in tal senso.

Sub 2) Riguardo al secondo emendamento in cui si propone di escludere dalla soglia minima riservata alla residenza ordinaria le categorie catastali A1 e A2 in quanto non necessiterebbero di tutele particolari potendo accedere agevolmente al mercato di altre aree cittadine, si

evidenzia in proposito che esse concorrono (in particolare la categoria catastale A2 anche per la sola parte eccedente i 100 mq come proposto) al patrimonio abitativo dell'area oggetto di regolazione su cui è basata la capacità di "accomodamento" della popolazione residente da cui scaturisce l'individuazione della soglia. L'esclusione dal meccanismo della soglia di dette categorie porterebbe alla sottrazione della quota derivante da esse di patrimonio abitativo con una conseguente maggiore contrazione della stessa (presumibilmente di gran lunga inferiore al 30%). Tale contrazione riguarderebbe le sole categorie catastali più economiche mentre nel contempo, sulla scorta di quanto proposto, la possibilità di realizzare attività extralberghiere sarebbe concessa senza limitazioni agli immobili appartenenti alle categorie catastali segnalate, realizzando una evidente sperequazione.

Conclusioni

Per le motivazioni sopra esposte l'osservazione, Sub 1 e Sub 2, è complessivamente **non accoglibile**.

REGISTRO DELLE OSSERVAZIONI E DELLE RISPETTIVE DETERMINAZIONI DEL SERVIZIO					
ID	**Protocollo**	**Data**	**Proponente**	**Oggetto dell'osservazione**	**Determinazione del Servizio**
OSS.01	PG/2026/246997	24/02/2026	[redacted]	Istanza di esclusione degli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 10 dalle disposizioni della presente Variante.	Osservazione non accoglibile
OSS.02	PG/2026/252741	24/02/2026	[redacted]	Richiesta di verificare l'effettiva legittimità dei codici CUSR e CIN indicati negli annunci.	Osservazione non pertinente
OSS.03	PG/2026/252785	24/02/2026	[redacted]	Segnalazione di un'incongruenza tra le previsioni della Variante e la disciplina della LR n. 5/2001 che non prevede il cambio di destinazione d'uso per i B&B imprenditoriali.	Osservazione accolta
OSS.04	PG/2026/266783	27/02/2026	[redacted]	Istanza di esclusione degli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 10 dalle disposizioni della presente Variante.	Osservazione non accoglibile
OSS.05	PG/2026/275311	02/03/2026	[redacted]	Sub 1) Evitare l'eccessivo rinvio a fonti esterne e l'utilizzo di "terminologia generica" all'art. 21 comma 2.	Osservazione non circostanziata
				Sub 2) Applicazione della soglia minima di residenzialità a zone omogenee invece che all'intera unità edilizia.	Osservazione non accoglibile
				Sub 3) Istanza di avvio di un procedimento di variante urbanistica ogni volta che si intende modificare la soglia e l'area di regolamentazione.	Osservazione non accoglibile
OSS.06	PG/2026/280579	03/03/2026	[redacted]	Sub 1) Richiesta di non procedere all'approvazione della Variante.	Osservazione non accoglibile
				Sub 2) Richiesta di accogliere, in alternativa al sub 1), una delle proposte formulate al comma 8 dell'art. 63: 1.rinvio della determinazione del valore della soglia a successivo provvedimento; 2.riduzione del valore della soglia in questa sede.	Osservazione non accoglibile
				Sub 3) Richiesta di dare atto espressamente dell'avvenuto esame delle osservazioni.	Osservazione pleonastica
OSS.07	PG/2026/280984	04/03/2026	[redacted]	Istanza di revisione complessiva della Variante con aggiornamento dei dati, confronto della soglia con altre città, valutazione degli impatti economici e sociali e avvio di un ulteriore percorso partecipativo.	Osservazione non accoglibile
OSS.08	PG/2026/280989	04/03/2026	[redacted]	Istanza di revisione complessiva della Variante con aggiornamento dei dati, confronto della soglia con altre città, valutazione degli impatti economici e sociali e avvio di un ulteriore percorso partecipativo.	Osservazione non accoglibile
OSS.09	PG/2026/280993	04/03/2026	[redacted]	Istanza di esclusione degli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 10 dalle disposizioni della presente Variante.	Osservazione non accoglibile
OSS.10	PG/2026/280995	04/03/2026	[redacted]	Istanza di revisione complessiva della Variante per erronea analisi dei dati, creazione di una disparità tra operatori imprenditoriali e non e inadeguato coinvolgimento pubblico.	Osservazione non accoglibile
OSS.11	PG/2026/281001	04/03/2026	[redacted]	Istanza di revisione complessiva della Variante con aggiornamento dei dati, confronto della soglia con altre città, valutazione degli impatti economici e sociali e avvio di un ulteriore percorso partecipativo.	Osservazione non accoglibile
OSS.12	PG/2026/281007	04/03/2026	[redacted]	Istanza di revisione complessiva della Variante con aggiornamento dei dati, confronto della soglia con altre città, valutazione degli impatti economici e sociali e avvio di un ulteriore percorso partecipativo.	Osservazione non accoglibile
OSS.13	PG/2026/284139	04/03/2026	[redacted]	Sub 1) Istanza di revisione del passaggio in categoria urbanistica c2 delle attività extralberghiere imprenditoriali, in quanto contrastante con la normativa regionale.	Osservazione parzialmente accolta
				Sub 2) Mancato ascolto delle categorie dei proprietari nelle fasi di partecipazione.	Osservazione non accoglibile
				Sub 3) Richiesta di applicazione della soglia a "microaree" invece che al singolo edificio.	Osservazione non accoglibile
				Sub 4) Proposta di recupero degli immobili comunali sotto-utilizzati per incrementare l'offerta abitativa per le fasce fragili.	Osservazione non pertinente
OSS.14	PG/2026/284519	04/03/2026	[redacted]	Istanza di ricondurre i B&B imprenditoriali alla categoria urbanistica a2.	Osservazione accoglibile
OSS.15	PG/2026/285544	04/03/2026	[redacted]	Critiche alla variazione della destinazione d'uso "catastale" e al criterio della soglia di residenzialità nei quartieri Chiaia e Posillipo.	Osservazione non pertinente

OSS.16	PG/2026/285792	04/03/2026	Amefin SpA	Sub 1) Chiarire la definizione di "unità edilizia" e le modalità di applicazione della soglia nelle norme della presente variante.	Osservazione non accoglibile in sede di variante, ma in sede di successiva regolamentazione
				Sub 2) Istanza di ricondurre tutte le strutture extralberghiere gestite in forma imprenditoriale alla categoria urbanistica a2 e non c2.	Osservazione parzialmente accolta
				Sub 3) Richiesta di inserimento di una norma transitoria a salvaguardia degli interventi edilizi ai fini turistici avviati prima dell'entrata in vigore della presente Variante.	Osservazione non accoglibile in sede di variante, ma in sede di successiva regolamentazione
				Sub 4) Richiesta di esplicitazione della irretroattività delle norme della Variante a tutela delle strutture esistenti autorizzate.	Osservazione pleonastica
OSS.17	PG/2026/285831	04/03/2026	Hector Srls	Sub 1) Chiarire la definizione di "unità edilizia" e le modalità di applicazione della soglia.	Osservazione non accoglibile in sede di variante, ma in sede di successiva regolamentazione
				Sub 2) Istanza di ricondurre tutte le strutture extralberghiere gestite in forma imprenditoriale alla categoria urbanistica a2 e non c2.	Osservazione parzialmente accolta
				Sub 3) Introduzione di una norma transitoria a salvaguardia degli interventi edilizi ai fini turistici avviati prima dell'entrata in vigore della presente Variante.	Osservazione non accoglibile in sede di variante, ma in sede di successiva regolamentazione
				Sub 4) Esplicitare la irretroattività delle norme della Variante a tutela delle strutture esistenti autorizzate.	Osservazione pleonastica
OSS.18	PG/2026/285840	04/03/2026	Mito Srl	Sub 1) Chiarire la definizione di "unità edilizia" e le modalità di applicazione della soglia.	Osservazione non accoglibile in sede di variante, ma in sede di successiva regolamentazione
				Sub 2) Istanza di ricondurre tutte le strutture extralberghiere gestite in forma imprenditoriale alla categoria urbanistica a2 e non c2.	Osservazione parzialmente accolta
				Sub 3) Introduzione di una norma transitoria a salvaguardia degli interventi edilizi ai fini turistici avviati prima dell'entrata in vigore della presente Variante.	Osservazione non accoglibile in sede di variante, ma in sede di successiva regolamentazione
				Sub 4) Richiesta di esplicitazione della irretroattività delle norme della Variante a tutela delle strutture esistenti autorizzate.	Osservazione pleonastica
OSS.19	PG/2026/286021	05/03/2026	Consulim	Sub 1) Istanza di esclusione degli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 10 dalle disposizioni della presente Variante.	Osservazione non accoglibile
				Sub 2) Richiesta di esclusione dalla soglia minima di residenza ordinaria delle categorie catastali A1 e A2.	Osservazione non accoglibile

COMUNE DI NAPOLI

Relazione di Variante

Variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla salvaguardia della offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23ter del Dpr 380/2001 smi



COMUNE DI NAPOLI

Sindaco di Napoli
prof. Gaetano Manfredi

Vicesindaco con delega all'Urbanistica
prof.ssa Laura Lieto

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
arch. Andrea Ceudech

Coordinatore Tecnico Scientifico
prof. Carlo Gasparrini

Il gruppo di lavoro per la redazione della proposta di variante urbanistica è stato coordinato dall'Assessore all'Urbanistica prof. arch. Laura Lieto.
Alla redazione della presente proposta di variante urbanistica hanno partecipato il coordinatore tecnico-scientifico del gruppo di lavoro per la redazione del Piano Urbanistico Comunale e delle varianti alla vigente disciplina urbanistica prof. arch. Carlo Gasparrini.
Il gruppo di lavoro del Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa, diretto dall'arch. Andrea Ceudech, è stato coordinato dall'arch. Alessandro De Cicco.
Al gruppo di lavoro hanno preso parte: arch. Francesca Pignataro, arch. Erika Fricchione, arch. Chiara Abbate, arch. Daniela Arena, ing. Matteo Rocco, arch. Valeria Ferrara, arch. Anna Maria Liccardo.
Si ringrazia il dott. Fabio Landolfo, capo staff dell'Assessore, per il supporto.

Sommario

Introduzione

Premessa sulle ragioni d'urgenza della proposta di variante

1 | Il Documento di indirizzi per la pianificazione urbanistica - DCC n. 20 del 19/06/2024

2 | La normativa in materia di attività ricettive in ambito residenziale. La vigente disciplina urbanistica

2.1. La normativa regionale e nazionale in materia di attività ricettive. Gli "affitti brevi"

2.2. La "destinazione d'uso" nella vigente disciplina urbanistica e nella disciplina del Prg del Comune di Napoli

2.2.1 Il Testo Unico in Materia Edilizia DPR 380/2001

2.2.2 Legge Regione Campania n. 5/2024 - *"Modifiche alla legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 recante Norme sul Governo del territorio"*

2.2.3 Il Regolamento n. 3/2025 della Regione Campania: *"Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16"*, in materia di governo del Territorio

2.2.4 L'art. 21 delle norme della Variante generale al Prg

2.3. Governare il fenomeno dell'overtourism

2.3.1 Soluzioni intraprese in altri contesti urbani europei

2.3.2 Soluzioni intraprese in altri contesti urbani in Italia

3 | Il fenomeno degli "affitti brevi" e la pressione sulla residenzialità in centro storico

3.1 Oggetto e finalità dello studio

3.2 Consistenza delle strutture ricettive o ad uso turistico rilevate su Airbnb

3.3 Consistenza delle attività ricettive rilevate sul Portale Turismo Web della Regione Campania

3.4 Rapporto tra le attività turistiche "regolari" ed "effettive"

3.5 Pressione delle attività turistiche sui residenti e sui servizi alla residenza

3.6 Conclusioni

3.7 Postfazione – Aggiornamento dei dati alle ultime rilevazioni disponibili

(I° semestre 2025)

4 | Stock edilizio: consistenza e distribuzione del patrimonio abitativo in centro storico

4.1 Lo stock immobiliare residenziale della città

4.2 Lo stock immobiliare residenziale nell'area di studio

5 | Aspetti demografici relativi all'area di studio: trend della popolazione residente e delle famiglie

5.1 Dati Istat

5.2 Dati Servizio Anagrafe comunale

5.3 Conclusioni

6 | Analisi del mercato immobiliare

6.1 I volumi di compravendita nel settore residenziale: sintesi dei punti chiave

6.2 L'andamento dei valori immobiliari: sintesi dei punti chiave

7 | La salvaguardia della residenzialità in centro storico, individuazione di criteri per la regolamentazione del fenomeno degli *affitti brevi*

8 | Le attività di consultazione

9 | Criteri per la modifica delle Norme di attuazione del PRG e azioni complementari

9.1. Riformulazione/integrazione di alcuni contenuti dell'art. 21 delle norme d'attuazione del Prg

9.2 Individuazione di una soglia minima di offerta abitativa e del relativo campo di applicazione

9.3 Azioni pubbliche complementari finalizzate ad un più efficace raggiungimento degli obiettivi

10 | Proposta di modifica delle Norme tecniche di Attuazione della Variante generale al Prg vigente finalizzata alla salvaguardia della offerta abitativa in centro storico

Introduzione

La presente proposta di Variante alla disciplina urbanistica vigente, in coerenza con quanto stabilito nel Documento di Indirizzi per la pianificazione urbanistica (approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 19.06.2024), ha come obiettivo l'introduzione di una specifica normativa finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria nel centro storico nell'intento *"di accompagnare le trasformazioni urbane allineando, per quanto possibile, la regolazione urbanistica all'andamento rapido dei processi di cambiamento"*.

L'intervento è reso indifferibile dalla congiunzione di due aspetti critici e attuali quali la rapidità e l'intensità della crescita delle strutture ricettive extralberghiere, con i conseguenti effetti negativi per la popolazione residente, minacciando la progressiva perdita di residenzialità e la mixité sociale nel centro storico, parte del Patrimonio Mondiale UNESCO, e l'introduzione della recente normativa nazionale sulla semplificazione dei cambi di destinazione d'uso (Legge 105/2024, nota come "DL Salva Casa") che, se non limitata da un apposito dispositivo di regolamentazione comunale, renderebbe impraticabile il governo delle dinamiche di crescita turistica.

Gli studi sul fenomeno dell'overtourism a Napoli e sulle implicazioni di una crescita incontrollata dello stesso sul tessuto edilizio, urbano, sociale ed economico del centro storico sono stati effettuati e approfonditi nel Documento Strategico preliminare alla Variante, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 292 del 26.06.2025.

La presente Relazione di Variante riprende le analisi sviluppate nel suddetto Documento Strategico (DS) aggiornando i dati e i contenuti rispetto a sopraggiunte evidenze significative per verificarne la validità attuale. A tale proposito sembra il caso di rimarcare che il Regolamento n. 3 del 06.10.2025 di attuazione della legge urbanistica regionale ha introdotto tra gli obiettivi di sostenibilità urbanistica *"la necessità di garantire la vivibilità urbana, un'adeguata offerta di edilizia residenziale pubblica e sociale e di regolamentare le locazioni brevi del patrimonio edilizio privato"* rimarcando, dunque, l'esigenza che i Piani Urbanistici Comunali promuovano una gestione equilibrata del patrimonio abitativo attraverso strumenti di regolamentazione a tutela della residenza ordinaria. La presente manovra urbanistica è da considerarsi, pertanto, assolutamente in linea con tale esigenza emersa nel frattempo nella normativa urbanistica regionale.

La prima parte dello studio che segue, precisati i caratteri di urgenza della manovra urbanistica, è dedicata preliminarmente ad una verifica puntuale della coerenza della proposta di variante agli obiettivi fissati nel Documento di indirizzi approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 19.06.2024 e propone una sintesi del quadro normativo di riferimento. Lo studio propone poi una sezione dedicata alla quantificazione del fenomeno degli affitti brevi e alla sua dinamica evolutiva e rileva un'esponenziale e non esaurita crescita delle strutture ricettive extralberghiere e delle locazioni brevi sull'intero territorio comunale. Questo fenomeno di turismo in ambito residenziale, accelerato dalla diffusione delle piattaforme digitali per annunci, risulta altamente concentrato nell'area centrale che assorbe da sola oltre il 92% dell'offerta di immobili ad uso turistico. I quartieri maggiormente interessati sono quelli dell'area dei decumani e quelli immediatamente adiacenti ad essa, che mostrano in generale un livello medio-alto di pressione sulla residenzialità e sui servizi ad essa correlati. I dati rilevati nelle aree intensamente coinvolte dal fenomeno sono tali da poter essere paragonati a quelli di altre città italiane a vocazione turistica dove, nel frattempo, si è provveduto ad avviare politiche e azioni autonome per governarlo.

La successiva sezione dello studio valuta, invece, i riflessi del fenomeno sul trend demografico, sul mercato immobiliare e sullo stock edilizio residenziale. Nello specifico, i temi citati sono stati approfonditi quali indicatori sostanziali dell'esistenza e dell'intensità del fenomeno che si intende regolamentare. L'approfondimento di questi tre ambiti ha permesso, infatti, di individuare un possibile nesso causale tra la crescita degli affitti brevi e la crisi della funzione residenziale, sia in termini di alloggi sottratti alle famiglie, sia in termini di perdita di servizi di prossimità, sia di difficoltà di accesso al mercato residenziale (acquisto o locazione) da parte degli abitanti. In particolare, lo studio del mercato immobiliare ha osservato le conseguenze economiche dirette della conversione a uso turistico degli immobili a destinazione residenziale, facendo emergere che l'alto rendimento degli affitti brevi ha attratto investimenti, portando di fatto ad una impennata dei valori di locazione con conseguente riduzione dell'offerta di alloggi a lungo termine (affitti ordinari).

L'aumento dei prezzi rende inevitabilmente inaccessibile il centro storico alle fasce di popolazione a reddito medio-basso e agli studenti, espellendoli quindi dal quartiere per ragioni economiche. Questa dinamica, se non regolamentata, tende ad acuire la crisi del diritto alla casa per i residenti e, in particolare, per le fasce di popolazione più fragili.

L'analisi demografica, invece, indaga le conseguenze sociali e umane del fenomeno. I dati mostrano un calo costante degli abitanti in centro storico a fronte di un aumento del numero di famiglie, connaturato alla tendente contrazione della struttura familiare. Una popolazione residente stabile è cruciale per la vitalità di un quartiere e la sua sostituzione con una popolazione "fluttuante" mina l'identità del quartiere. Lo spopolamento, infatti, non è solo un numero, ma la perdita di quella massa critica di persone che anima e tutela il tessuto sociale e culturale del centro storico (fenomeno di gentrification).

Infine, lo studio dello stock edilizio analizza la risorsa fisica in gioco valutando quanti immobili nati per la funzione abitativa ordinaria possano essere sottratti a tale destinazione per essere convertiti in abitazioni ad uso turistico senza che ciò produca una crisi strutturale della casa. Se la porzione di stock abitativo destinata al turismo supera una certa soglia si crea un deficit strutturale e irreversibile di alloggi per i residenti. La conversione degli immobili residenziali per funzioni turistiche mette a rischio, tra l'altro, anche la continuità e l'esistenza stessa dei servizi di prossimità (es. scuole, negozi di vicinato, servizi sanitari locali). Tali servizi, infatti, esistono solo se c'è una base di residenti sufficiente a sostenerli economicamente e il loro declino accelera ulteriormente l'abbandono del quartiere.

L'incrocio tra dati demografici e catastali ha permesso una quantificazione della pressione, rivelando che nei quartieri più colpiti (come Porto e San Giuseppe) è stata sottratta alla destinazione residenziale ordinaria una quota significativa dello stock abitativo (oltre il 26% delle abitazioni sono coinvolte in usi turistici).

L'analisi di questi tre aspetti (demografia, mercato immobiliare, stock edilizio) evidenzia che il problema non è solo economico o solo sociale, ma un meccanismo complesso che genera profondi squilibri che rischiano di compromettere l'identità socio-culturale del centro storico.

Per contrastare tali dinamiche e ricercare equilibri sostenibili tra l'offerta ricettiva e quella abitativa la Variante in argomento propone l'introduzione di una "soglia minima di residenzialità" e la ridefinizione delle sottocategorie della destinazione d'uso abitativa, elementi ritenuti essenziali per garantire la complessità sociale e funzionale e il valore patrimoniale diffuso della città storica. Il presente documento di Variante, in diretta sinergia col precedente Documento Strategico, si pone quindi come strumento operativo immediato, che risponda in maniera efficace all'andamento rapido dei processi di trasformazione urbana in atto, anticipando contenuti strategici del futuro Piano Urbanistico Comunale, data la pervasività del fenomeno indagato che richiede, appunto, tempi di azione più celeri di quelli generalmente affidati ad una programmazione strategica.

Premessa sulle ragioni d'urgenza della proposta di Variante

Come detto nell'introduzione, le argomentazioni che spingono a riconoscere nella Variante normativa proposta una priorità urgente, da non poter rinviare quindi all'approvazione del redigendo PUC, sono riconducibili all'interazione di due aspetti rilevanti emersi negli ultimi anni e mesi che richiedono risposte rapide:

a. la velocità e intensità delle dinamiche di crescita delle strutture ricettive extralberghiere, che producono, nel centro storico della città, parte del quale è iscritto nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO dal 1995, squilibri consistenti nelle forme di accesso alla casa, specie per la popolazione dipendente dal mercato degli affitti;

b. l'introduzione di nuove norme legislative nazionali in materia di 'semplificazione' dei cambiamenti di destinazione d'uso degli immobili che, se non opportunamente limitate, non consentono di governare i fenomeni di squilibrio prima richiamati.

Si tratta cioè di due aspetti che esprimono domande diverse, tra loro oggettivamente convergenti per le ricadute che possono produrre. I due aspetti vanno, pertanto, affrontati in un quadro urbanistico più ampio, integrato e non settoriale, capace di dare risposte adeguate alle oggettive criticità abitative, socio-economiche e di dotazioni pubbliche che questi aspetti rischiano di determinare. Al contrario, questi ultimi possono divenire opportunità sinergiche in una prospettiva di qualificazione funzionale equilibrata e innovativa del centro storico napoletano, capace di garantire anche una mixité sociale, abitativa ed economica adeguata alle sue caratteristiche di vitalità e inclusività.

Per quel che riguarda il primo aspetto (a.), la priorità accordata alla necessità di una regolamentazione capace di evitare i fenomeni di specializzazione sociale e funzionale, già verificatisi in altre città italiane ed europee, è ampiamente argomentata nei capitoli della presente Relazione a cui si rimanda. Pur riconoscendo un peso medio delle strutture ricettive extralberghiere preoccupante ma non ancora prossimo a situazioni di 'non ritorno' sono già rilevabili in alcuni quartieri del centro storico situazioni di tendenziale saturazione da parte di tali strutture e comunque di progressiva e consistente perdita di residenzialità. Tuttavia, esistono ancora ampi margini per una politica equilibrata di 'contenimento virtuoso' di tali dinamiche.

La proposta normativa qui presentata introduce perciò una 'soglia minima di residenzialità' che, oltre a costituire una norma comprensibile e gestibile, può rappresentare il riferimento per un 'patto' tra il Comune, le associazioni dei proprietari, degli abitanti e dei commercianti, gli operatori e le piattaforme immobiliari. Un 'patto' quindi anche per orientare e monitorare azioni pubbliche complementari.

In questa prospettiva normativa, trova posto anche la scelta di intervenire sulle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico vigente, articolando la categoria a) della Destinazione d'uso abitativa (art. 21 comma 1 delle norme di attuazione della Variante generale) in sottocategorie, distinguendo le abitazioni ordinarie da quelle assimilabili a strutture ricettive extralberghiere (B&B, affittacamere, case vacanza con la condizione che conservino i requisiti della residenzialità) e da quelle collettive (Convitti, Conventi, Collegi, Studentati, Strutture di cohousing, Strutture residenziali per anziani, ecc.).

Ciò renderebbe infatti possibile governare l'equilibrio dimensionale tra queste sottocategorie per garantire il rispetto della 'soglia minima di residenzialità'. La messa a punto di tale procedura è ineludibilmente legata alla necessità di verificare nel tempo il rispetto della soglia suddetta attraverso i cambiamenti di destinazione d'uso orizzontali (tra le sottocategorie della categoria a) e verticali (da/verso altre categorie) considerati ammissibili dalle Norme d'attuazione del PRG.

Il secondo aspetto (b.) – relativo alle recenti norme nazionali sui cambiamenti di destinazione d'uso (Legge 105/2024 e relative 'Linee di indirizzo e criteri interpretativi') – pur contenendo disposizioni utili di semplificazione procedurale in campo urbanistico ed edilizio, renderebbe impraticabile il governo delle dinamiche di crescita delle strutture ricettive extralberghiere e della conseguente offerta abitativa ordinaria senza una specifica Variante urbanistica – consentita dalle disposizioni prima richiamate – riguardante i contenuti sintetizzati nel precedente punto a. Più precisamente la Legge 105/2024 ha modificato l'articolo 23

ter del Testo Unico DPR 380/2001 introducendo, come chiarito dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti *("Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)"), "misure di semplificazione della materia"* con le quali *"si è inteso agevolare i mutamenti di destinazione d'uso"*.

In particolare:

- il comma 1bis dell'art. 23 ter prevede che *"Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale* (mutamento destinazione d'uso "orizzontale") *è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni"*.

- con il comma 1 ter tale possibilità viene estesa anche ai mutamenti di destinazione d'uso "verticali" anche se con delle restrizioni. Più precisamente, per gli *"immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444"*, è sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare (con esclusione delle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra e seminterrate) tra diverse categorie funzionali (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, rimanendo esclusa la sola categoria rurale). Come sarà più chiaro nel seguito la problematica dei cambi destinazione d'uso finalizzati alla turistificazione è particolarmente pervasiva nelle aree centrali ricadenti in zona A per le quali lo strumento urbanistico vigente prevede limitazioni alle destinazioni d'uso in relazione alla tipologia edilizia attribuita al singolo edificio. Per la zona B e la zona C di cui al Dm 1444 del 1968 tale problematica non sussiste in quanto la prima già consente i cambi di destinazione d'uso verticali consentiti con il comma 1 dell'art. 23 ter prima ricordato e la seconda non è presente nella zonizzazione dello strumento urbanistico vigente. Resta possibile anche per i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti che gli strumenti urbanistici comunali fissino specifiche condizioni che però, come chiarito dalla Circolare ministeriale già menzionata, *"non potranno essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti (…) ma dovranno essere sorrette da adeguata motivazione"*.

Quanto sopra sinteticamente illustrato determina la necessità di introdurre con urgenza limitazioni ai mutamenti di destinazione d'uso, sia orizzontali che verticali, altrimenti indiscriminatamente consentiti dalla normativa richiamata al fine di tutelare la complessità sociale e funzionale che ha sempre caratterizzato il centro storico di Napoli e di ricercare equilibri sostenibili tra l'offerta ricettiva in ambito residenziale e quella abitativa.

La proposta normativa della presente Variante fissa, quindi, contestualmente sia le sottocategorie della categoria di cui all'art. 21 comma 1 lettera a) delle norme di attuazione della Variante generale, tra cui quella delle abitazioni assimilate a strutture ricettive alberghiere, sia il parametro della 'soglia minima di residenzialità' per regolamentare eventuali limitazioni nel cambiamento di destinazione d'uso orizzontale e, nel contempo, conferma le limitazioni al cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, già previste dalla disciplina tipologica di cui alla parte II delle Norme d'attuazione. Il combinato disposto di tali norme consente di garantire un'adeguata salvaguardia del Centro Storico dall'introduzione di funzioni incongrue con le caratteristiche tipo-morfologiche del suo patrimonio edilizio e di procedere efficacemente e con la necessaria rapidità garantendo quindi il raggiungimento di uno degli obiettivi posti a base del Documento d'indirizzi per la redazione del PUC approvato dal Consiglio Comunale nel giugno 2024, con specifico riferimento al cap. 3 (La Variante dell'operatività) e al cap. 4 (Gli Obiettivi strategici) in particolare all'OS4 'Patrimonializzare la Città storica' - LS3.

Capitolo1

1. Il Documento di indirizzi per la pianificazione urbanistica - DCC n. 20 del 19/06/2024

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 19 giugno 2024 è stato approvato il *Documento "Per una città giusta, sostenibile e attrattiva" contenente gli indirizzi per la redazione del Piano Urbanistico Comunale e la modifica della vigente disciplina urbanistica mediante specifiche varianti urbanistiche* (di seguito Documento).

La deliberazione inquadra il processo di riforma del PRG del 2004 ed è l'espressione del lavoro compiuto negli ultimi due anni dall'Assessorato all'Urbanistica, su mandato del Sindaco, di concerto con il *Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa,* sugli indirizzi della nuova politica urbanistica, a distanza di trent'anni da quando, nel 1993, il Comune attivò il percorso di variante al piano del 1972, culminato nell'approvazione della Variante generale al Prg approvata con DPGRC n. 327 del 14 giugno 2004, oggi vigente.

Il Documento richiama i profondi cambiamenti che la città ha subito durante questi trent'anni per effetto di processi globali, come la pandemia, ma anche di processi istantanei come la diffusione delle tecnologie digitali che hanno radicalmente cambiato il nostro modo di vivere. Uno degli aspetti più evidenti del cambiamento risiede nel fenomeno del turismo: Napoli è diventata una delle mete privilegiate di turisti e visitatori da tutto il mondo, ha suscitato l'interesse di investitori nazionali e internazionali, diventando anche, in qualità di terza grande città d'Italia, "specchio fedele dei tempi, dei divari e delle forme di disuguaglianza legate a processi di impoverimento strutturale delle società urbane e agli effetti del cambiamento climatico"[1].

La "deliberazione-quadro", pertanto, stabilisce le coordinate generali di un percorso tecnico e politico che introduce tre modi di intendere l'urbanistica: una forma di azione pubblica, una visione di futuro e, soprattutto, un processo. In particolare, intendere l'urbanistica come un processo esprime la volontà dell'Amministrazione di "*accompagnare le trasformazioni urbane allineando, per quanto possibile, la regolazione urbanistica all'andamento rapido dei processi di cambiamento. Significa, pertanto, depotenziare l'idea tradizionale del piano come grande disegno compiuto di un futuro possibile, che conduce inevitabilmente a un lungo iter di approvazione che, una volta terminato, ha spesso alla base un'idea di città già superata nei fatti*" (cfr. Relazione al Consiglio Comunale del 19.06.24 L.L., allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 19 giugno 2024).

A seguire, nel 2022 con la Delibera di Giunta comunale n. 357, viene istituito l'Ufficio di Piano. La delibera riconosce la necessità di una pluralità di competenze tecniche per affrontare le tematiche del territorio e dell'ambiente in sede di redazione di piano urbanistico. Con la delibera viene istituito anche il gruppo di lavoro interdisciplinare per la redazione del Piano Urbanistico Comunale composto da professionalità interne all'Amministrazione ed esterne, non rinvenibili all'interno dell'Ente. In particolare, nell'ottobre 2023, a seguito di procedura di evidenza pubblica, viene conferito l'incarico di coordinatore scientifico dell'Ufficio di Piano al prof. Carlo Gasparrini.

In quanto al metodo di lavoro l'Amministrazione prevede una manovra urbanistica in due velocità: da un lato la redazione del PUC con il proseguimento dell'iter già avviato, dall'altro una variante normativa al PRG vigente con l'anticipazione di alcuni contenuti essenziali del nuovo Piano che risolva nel breve tempo le principali incongruenze regolative che si sono manifestate negli anni andando ad ostacolare l'operatività del Piano rispetto alle istanze di trasformazione urbana attuali.

Il documento *"Per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva*", parte integrante e sostanziale della deliberazione, integrato dal lavoro svolto in Commissione Urbanistica, contiene gli indirizzi per la redazione del PUC e della variante al PRG su specifiche tematiche e delinea il quadro delle problematiche con le quali è necessario confrontarsi: i cambiamenti climatici e la crisi energetica, le carenze infrastrutturali, le nuove povertà e il diritto all'abitare, la crisi del mercato del lavoro, il futuro della città storica. Il documento, inoltre, analizza le condizioni, attuali e potenziali, su cui fare leva per affrontare tali problematiche: attrattività di Napoli nel panorama internazionale; Napoli nella rete delle città mediterranee; il mare come grande potenziale per una nuova offerta di spazio pubblico, reti di attivismo; solidarietà economica e civile, piani e politiche del trasporto pubblico; industrie creative e innovazione digitale; il centro storico come ecologia della mixitè. *Giusta, Sostenibile e Attrattiva* sono i tre aggettivi usati per descrivere come questa Amministrazione vede la città del futuro. A questi si aggiunge il concetto di *Vivibilità, ormai oggetto di una vera e propria riflessione Urbanistica,*

1 Relazione al Consiglio Comunale del 19.06.24 L.L., allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 19 giugno 2024.

Politica, Civica e Giuridica e principio che deve essere declinato in ogni azione politico/amministrativa atteso che il Comune di Napoli nella sua funzione di ente locale di prossimità ha ad oggetto la cura della Città e dei Cittadini (Emendamento n. 1 alla Delibera di Giunta Comunale n. 93 del 21/03/2024).

La *città giusta* guarda a politiche di contrasto ai divari crescenti, alle nuove povertà, alle difficoltà di accesso per molte persone ai diritti essenziali. La *città sostenibile* guarda alla prospettiva europea della transizione ecologica a zero consumo di suolo. La *città attrattiva* punta, infine, al sostegno a una pluralità di economie e alla diffusione di nuove forme di economia civile.

Il terzo capitolo del *Documento di Indirizzi* è dedicato alla modifica della vigente disciplina urbanistica da implementare anche mediante procedimenti diversi, ma coordinati, di variante dal prevalente contenuto di carattere normativo.

La produzione della variante, nel breve periodo, va di pari passo con la revisione in chiave strategica del preliminare di PUC che era stato adottato dall'amministrazione precedente.

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

La variante normativa delinea un nuovo set di norme che sarà coerentemente assorbito dall'impianto regolativo del nuovo PUC. Da questo doppio innesco (varianti normative + preliminare di PUC con annesso documento strategico) la strada verso il nuovo PUC per Napoli viene tracciata.

La variante normativa, nello specifico, interviene su tre principali campi di regolazione:

- **la salvaguardia della residenzialità ordinaria e stanziale in centro storico;**
- **la revisione delle attrezzature con particolare riferimento a quelle di quartiere;**
- **la revisione delle regole di attuazione della pianificazione di ambito.**

Assumendo questa visione strategica come riferimento, e sulla base di una chiara ricognizione di occasioni di trasformazione (puntuali o di processo) che si sono già rese esplicite nei primi due anni di mandato, la riforma di questi tre campi di applicazione dell'attuale disciplina urbanistica è il modo per accompagnare e governare processi già in atto.

Sempre in una visione unitaria, la modifica finalizzata a regolamentare gli affitti brevi in centro storico, in particolare, è opportuno venga formulata mediante un procedimento di variante specifico, coerente con l'impostazione generale della Variante Normativa ma – sotto il profilo procedimentale – distinta, dato il carattere sperimentale che la regolazione degli affitti brevi assume nella costruzione di strumenti normativi incardinati sull'ordinamento vigente.

In particolare, circa il tema di nostro interesse, ovvero *"la salvaguardia della residenzialità ordinaria e stanziale in centro storico",* l'obiettivo è quello di preservare la residenzialità ordinaria e stanziale mediante la definizione di soglie di compatibilità.

La necessità di governare il fenomeno della iper-turistificazione del centro storico è legata, a Napoli come in molte altre città europee, all'incremento rilevante della rendita immobiliare nelle aree urbane centrali, con rischi di espulsione di popolazioni inabilitate ad accedere al mercato della casa.

Tutelare – come obiettivo di politica urbanistica – la permanenza di usi abitativi di tipo stanziale/urbano (distinguendoli quindi da quelli 'temporanei'), regolando nello stesso tempo gli affitti brevi comporta pertanto la necessità di disporre di strumenti di governo mediante i quali agire sulla regolamentazione degli "affitti brevi" in centro storico al fine di "mantenere un giusto equilibrio tra l'offerta di residenza urbana e quella di breve permanenza"[2].

Come evidenziato nel Documento, *"Il palinsesto della città storica, infatti, è costituito non solo da un'eccezionale costellazione di eccellenze storico-monumentali e archeologiche e da un diffuso e diversificato repertorio di tessuti edilizi e architetture di qualità da conservare e qualificare. Ma anche da una grana fine di attività, saperi,*

2 Documento d'Indirizzi, "Variante dell'operatività", p.46

mestieri ed eterogeneità sociale che caratterizzano la vitalità economica e culturale differenziata della città storica e del suo mosaico."

La rete culturale, auto-organizzata e in continuo dinamismo, di attività, saperi, mestieri ed eterogeneità sociale espressa dalla città storica, nell'accezione estesa contenuta nel PRG approvato nel 2004, è resa fragile dalla sovraesposizione turistica sempre più pervasiva, caratterizzata da diverse forme di ricettività extra-alberghiera e dal loro indotto commerciale.

Il rischio è l'innesco di *"processi profondi di sostituzione sociale, compresa quella riconducibile alla progressiva scomparsa della popolazione studentesca"* e l'impoverimento della ricchezza e mixité socio-abitativa, con un'offerta sempre più esigua ed esclusiva[3].

In questo senso, la presente proposta di variante relativa alla *Salvaguardia della offerta abitativa in centro storico* risulta in linea con l'*Obiettivo strategico* delineato nel Documento di Indirizzi "*Patrimonializzare la città storica*" (OS4) e, in particolare con il lineamento LS3 che si prefigge di: *"Contenere e invertire i processi di gentrification attraverso una pluralità di azioni sia sul versante dell'offerta abitativa pubblica (ERS/ERP, studentati, RSA), convenzionata e di sostegno all'affitto per le fasce sociali fragili (categorie familiari disagiate, immigrati, studenti universitari, anziani), sia sul versante del governo delle attività ricettive extra-alberghiere (regolamentazione delle destinazioni abitative, contingentamento delle attività ricettive extralberghiere in specifiche parti della città storica, forme di controllo capillare sul rispetto delle norme nazionali in materia e di quelle edilizie comunali, ecc.)"*.

3 Documento d'Indirizzi, "Patrimonializzare la città storica", p. 36

Capitolo2

2. La normativa in materia di attività ricettive in ambito residenziale. La vigente disciplina urbanistica

Le analisi condotte, riportate nei capitoli a seguire, dimostrano la costante crescita dell'afflusso turistico che si osserva nella città, turismo caratterizzato prevalentemente da forme di soggiorno gestite in ambito residenziale, alternative alle strutture alberghiere tradizionali. Tale fenomeno rischia di compromettere l'identità socio-culturale ed economica del nostro centro storico, come già accaduto nelle maggiori *città d'arte* d'Italia e del mondo, generando processi di espulsione dai quartieri centrali di popolazioni a medio-basso reddito dipendenti, in prevalenza, dal mercato degli affitti.

Per intervenire a livello locale su questo tema sarebbe auspicabile una cornice legislativa nazionale e regionale, che, come di seguito vedremo, tuttora risulta carente e in alcuni casi addirittura ostativa a forme di regolamentazione del fenomeno.

Le norme nazionali, d'altronde, ovvero il Testo Unico sull'Edilizia come modificato dal recente Decreto cosiddetto *"Salva-casa"*, prevede espressamente che gli strumenti urbanistici possano introdurre limitazioni specifiche relative ai cambi di destinazione d'uso anche all'interno delle singole categorie funzionali.

Pertanto, l'Amministrazione comunale, con la proposta di variante in esame, intende intervenire attraverso la precisazione di alcuni punti delle norme della Variante generale nell'intento di regolare il fenomeno nelle aree centrali della città ricadenti in centro storico ed in particolare nel Sito Unesco. Per inciso, il centro storico di Napoli è stato iscritto nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO nel 1995, con la seguente motivazione: *Napoli è una delle città più antiche d'Europa, il cui tessuto urbano contemporaneo preserva gli elementi della sua lunga e importante storia*. Il sito fa riferimento all'estensione del Centro Storico introdotta con l'approvazione del Piano Regolatore Generale della città del 1972 (D.M. n.1829 del 31/3/72) ed è parte del centro storico della città individuato dalla Variante generale al Prg approvata nel 2004.

2.1 La normativa regionale e nazionale in materia di attività ricettive. Gli "affitti brevi"

Le sopracitate "forme di soggiorno gestite in ambito residenziale, alternative alle strutture alberghiere tradizionali" vengono comunemente denominate "affitti brevi".

Va chiarito, però, che la definizione di *affitti brevi* abbraccia categorie eterogenee di attività ricettive. Queste hanno in comune la caratteristica di svolgersi tutte in ambito residenziale, extra-alberghiero, ma sono regolamentate da una specifica disciplina normativa a livello regionale e si differenziano l'una dall'altra.

Ricordiamo a questo proposito che il turismo, a seguito della Legge costituzionale n. 3 del 2001, è materia di competenza legislativa residuale regionale e pertanto il potere legislativo in materia della Regione non è più subalterno alla legislazione statale di cornice, recante i principi fondamentali, come invece era prima della riforma, in presenza di competenza legislativa ripartita o concorrente, tra Stato e Regioni. Trattandosi, però di potere legislativo residuale, non è escluso l'intervento legislativo statale in materia. Inoltre, anche dal punto di vista amministrativo vi sono aspetti riservati alla legislazione statale, attraverso tre categorie normative:

- **Prima categoria**: i principi fondamentali in materie contigue, che interferiscono o si intrecciano con la materia turismo, ma che sono di competenza legislativa anche statale, ripartita o concorrente, come la valorizzazione dei beni culturali e ambientali e la promozione e l'organizzazione di attività culturali; il governo del territorio; etc...

- **Seconda categoria**: norme in materie di esclusiva competenza statale, che assumono le sembianze di super-principi fondamentali in senso trasversale, ovvero in relazione all'esercizio della potestà legislativa regionale in qualsiasi materia di competenza della Regione, come norme sulla tutela della concorrenza; norme sulla determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni; etc...

• **Terza categoria**: consiste nelle norme legislative statali necessarie per esercitare funzioni amministrative reputate di rilievo nazionale e pertanto condotte (in base al principio di sussidiarietà ascendente dell'articolo 118 Costituzione) presso la stessa amministrazione statale.

Per poter inquadrare il fenomeno degli "affitti brevi", pertanto, è necessario delineare preliminarmente la cornice normativa di riferimento a livello nazionale e regionale, se presente e poi definire quali sono le diverse possibilità di utilizzo della residenza a scopo ricettivo, alla base della presente proposta di regolamentazione.

A livello nazionale, l'art. 6 della Legge 217/1983 smi - *Legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica – ha definito le strutture ricettive: "Sono strutture ricettive gli alberghi, i motels, i villaggi-albergo, le residenze turistico-alberghiere, i campeggi, i villaggi turistici, gli alloggi agro-turistici, gli esercizi di affittacamere, le case e gli appartamenti per vacanze, le case per ferie, gli ostelli per la gioventù, i rifugi alpini. […]"*

*A*i sensi dell'art. 8 dell'attuale **Codice del Turismo, Dlgs n. 79 del 2011,** le strutture ricettive si suddividono in*: a) strutture ricettive alberghiere e paralberghiere; b) strutture ricettive extralberghiere; c) strutture ricettive all'aperto; d) strutture ricettive di mero supporto.*

L'art.12 del citato decreto definisce quali sono le **strutture ricettive extralberghiere**, oggetto del nostro studio, ovvero:

a) gli esercizi di affittacamere; b) le attività ricettive a conduzione familiare - **bed and breakfast**; c) le case per ferie; d) le unità abitative ammobiliate ad uso turistico; e) le strutture ricettive - residence; f) gli ostelli per la gioventù; g) le attività ricettive in esercizi di ristorazione; h) gli alloggi nell'ambito dell'attività agrituristica; i) attività ricettive in residenze rurali; l) le foresterie per turisti; m) i centri soggiorno studi; n) le residenze d'epoca extralberghiere; o) i rifugi escursionistici; p) i rifugi alpini; q) ogni altra struttura turistico-ricettiva che presenti elementi ricollegabili a uno o più delle precedenti categorie.

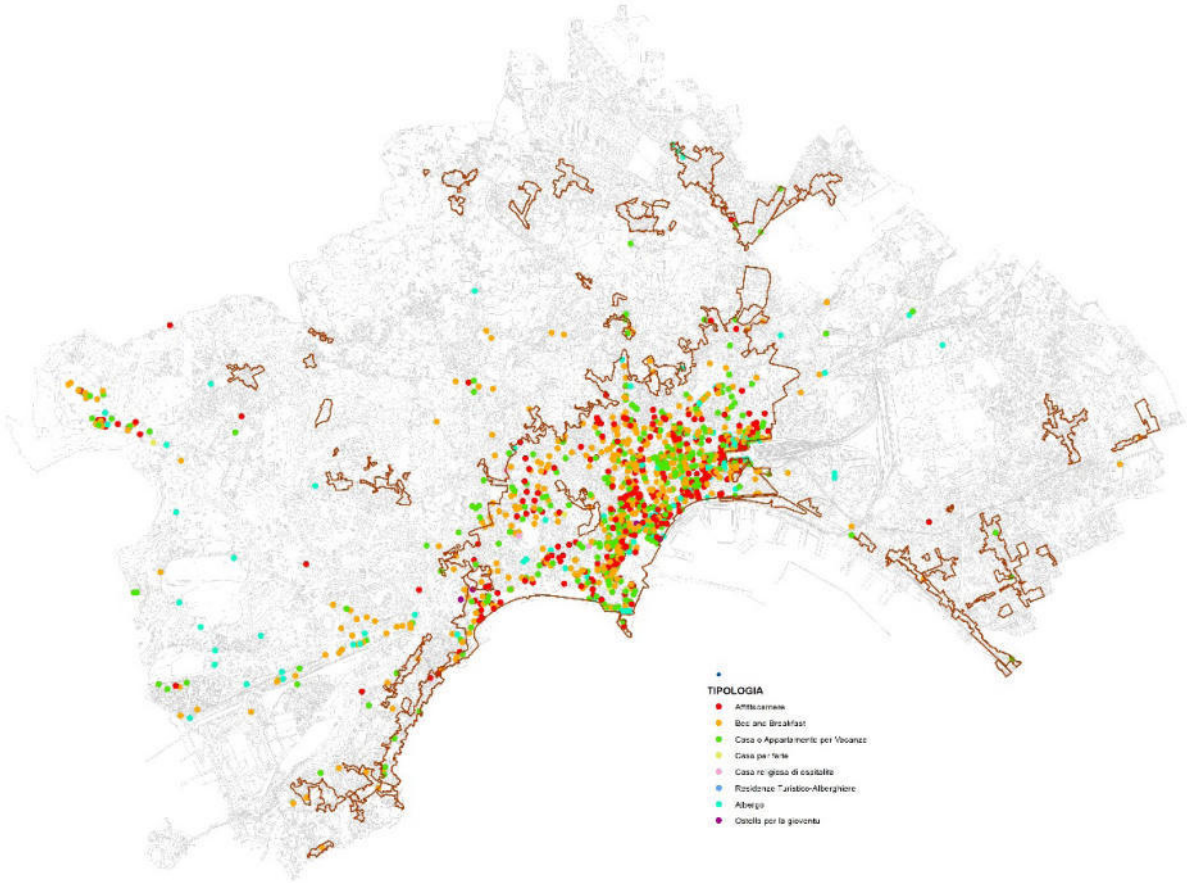
A livello regionale, in Campania è in vigore, invece, una distinzione normativa tra i **B&B** (attività ricettive a conduzione familiare - bed and breakfast"), che sono normati dalla **Legge della Regione Campania n. 5 del 10/5/2001** e le altre *attività ricettive* che sono normate dalla **Legge della Regione Campania n. 17 del 24/11/2001** e sono ricomprese nella più ampia categoria delle *Strutture ricettive extra-alberghiere.*

Le l**ocazioni brevi per finalità turistiche** sono normate a livello nazionale dall'art. **art. 4 comma 1 del DL 50/2017.**

Dall'analisi dei dati ufficiali forniti dal *Portale Turismo Web* della Regione Campania, su tutte le tipologie di strutture ricettive presenti sul territorio, emerge che, nell'ambito delle *strutture ricettive extra-alberghiere* di cui alla **LR n. 17/2001**, quelle gestite in ambito residenziale che incidono maggiormente sul patrimonio residenziale comunale (del centro storico, in particolare), sono: Case o appartamenti per vacanze ed Affittacamere che si andranno ad analizzare nello specifico. A questi si va ad aggiungere la pressione esercitata dai **Bed &Breakfast,** di cui alla **LR Campania n. 5 del 10/5/2001**, come di seguito riportato.

Tipologia	Consistenza
Casa o appartamento	611
B&B	723
Albergo	159
Affittacamere	563
Casa religiosa di ospitalità	6
Casa per ferie	16
Ostello per la gioventù	10
Residenze Turistico-Alberghiere	1
Totale	**2089**

Fonte: dati Turismo Web – Gennaio 2024



Fonte: dati Turismo Web georeferenziati – Gennaio 2024

A queste tipologie di attività ricettive, pertanto, ci si riferisce con il termine di *"affitti brevi"*.

Da tenere presente, inoltre, una terza categoria, che non consiste in una attività ricettiva propriamente detta, ma incide ugualmente sulla pressione turistica, sovrapponendosi alle altre categorie, come si vedrà nei capitoli successivi e consiste nella possibilità di stipulare un contratto di **locazione breve** in ambito residenziale, ad uso turistico.

Di seguito si riporta una disamina sulle categorie in questione.

a) **Bed & Breakfast - LR 5 del 10/5/2001;**

b) **Affittacamere** e "**Case Vacanza" (Strutture ricettive extra-alberghiere) - LR 17 del 24/11/2001;**

c) **Locazioni brevi (per finalità turistiche) - art. 4 comma 1 del DL 50/2017.**

a) B&B – Legge Regione Campania n. 5/2001

La Legge della Regione Campania n. 5 del 10/5/2001 smi, disciplina l'attività di *Bed & Breakfast.*

L'art. 1 comma 1 così li definisce:

"*Costituisce attività ricettiva di Bed and Breakfast l'offerta di alloggio e prima colazione esercitata da un nucleo familiare utilizzando parte della propria abitazione, per non più di quattro camere e otto posti letto. L'attività di Bed and Breakfast può essere svolta:*

a) in forma non imprenditoriale: con carattere non professionale, ad integrazione del reddito familiare;

b) in forma imprenditoriale: con carattere professionale, previa iscrizione nel registro delle imprese del titolare componente del nucleo familiare".

L'art. 1 comma 2 definisce i servizi minimi che l'attività ricettiva di *Bed and Breakfast* deve assicurare, ovvero:

a) fino a due ospiti, un servizio bagno anche coincidente con quello dell'abitazione; oltre i due ospiti un ulteriore servizio bagno;

b) requisiti dimensionali minimi per camera, come segue:

- 9,00 mq per un posto letto;
- 12,00 mq per due posti letto;
- 18,00 mq per tre posti letto;
- 24,00 mq per quattro posti letto;

c) pulizia quotidiana dei locali;

d) cambio della biancheria, compresa quella da bagno, due volte a settimana o a cambio del cliente;

e) fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento;

f) cibi e bevande confezionate per la prima colazione.

L'art. 1 comma 3 prevede che: *"I locali destinati all'attività di Bed and Breakfast devono possedere le caratteristiche strutturali ed igienico-edilizie, previste per i locali di abitazione dal regolamento igienico-edilizio comunale, nonché l'adeguamento alle normative di sicurezza vigente".*

Il comma 4 dell'art. 1 prevede che: *"Il soggiorno massimo consentito non può superare i trenta giorni consecutivi."*

Infine, l'art. 1 comma 5 prevede che: *"L'esercizio dell'attività di cui al comma 1 non costituisce cambio di destinazione d'uso dell'immobile e comporta, per i titolari dell'abitazione, l'obbligo di residenza o di stabile domicilio nella stessa."*

I requisiti igienico-sanitari da rispettare sono quelli fissati dal **Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975** - *Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione* - che prevede anche la presenza di un vano soggiorno di almeno 14 mq con angolo cottura, ovvero cucina in vano separato. Anche per le altezze e tutti gli aspetti non disciplinati dalla LR 5/2001 e s.m.i., si fa riferimento ai requisiti fissati dal Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975.

Pertanto, l'attività di *Bed and Breakfast* si esercita in immobili con destinazione d'uso abitativa/residenziale ed è richiesta la presenza di soggiorno/cucina, almeno una camera riservata al titolare, visto l'obbligo di residenza dei proprietari o possessori dell'abitazione, camere per gli ospiti, bagni.

Dal punto di vista amministrativo, l'esercizio dell'attività è subordinato alla presentazione della SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) del Comune competente per territorio.

Dal 1° gennaio 2025 è diventato obbligatorio dotarsi del CIN ai sensi dell'articolo 13-ter *(Disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale*) della legge n. 191/2023. È prevista l'automatica ricodificazione come CIN del codice identificativo già assegnato dal Comune, Codice Unico identificativo Regionale delle Strutture Ricettive (CUSR), ai sensi dell'art. 13 - *Misure in materia di offerta turistica regionale* - della Legge Regionale 7 agosto 2019, n. 16, in base al quale:

1. Al fine di semplificare i controlli dell'offerta turistica regionale da parte delle autorità competenti, è istituito il Codice Unico Identificativo delle Strutture Ricettive (CUSR), alberghiere ed extralberghiere, nonché delle locazioni brevi di cui all'articolo 13-quater del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58 (Misure urgenti di crescita economica e per la risoluzione di specifiche situazioni di crisi) volto a consentire l'individuazione della tipologia di struttura ricettiva e l'eventuale classificazione.

La generazione e l'attribuzione del CUSR alle strutture ricettive è effettuata dai Comuni dove è ubicata la struttura ricettiva, attraverso l'utilizzo del sistema della Regione Campania denominato *Turismo Web* nella sezione destinata ai Comuni.

b) Strutture ricettive extra-alberghiere - LR n. 17/2001 s.m.i.

Come sopra riportato, in Campania, gli esercizi di **affittacamere** e le **unità abitative ammobiliate ad uso turistico** (le *case vacanze*) di cui al Dlgs n. 79 del 2011, sono normati dalla **Legge della Regione Campania n. 17 del 24/11/2001** e rientrano nella più ampia categoria delle *Strutture ricettive extra-alberghiere.*

Le *strutture ricettive extra-alberghiere,* ai sensi dell'art. 1 della LR Campania n. 17 del 24/11/2001 smi, *Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere*, si distinguono nelle seguenti categorie:

a) esercizi di affittacamere;

b) case e appartamenti per vacanze;

c) case per ferie;

d) ostelli per la gioventù;

e) attività ricettive in residenze rurali;

f) rifugi di montagna;

g) case religiose di ospitalità;

h) alberghi diffusi.

Dal punto di vista amministrativo, negli articoli successivi, la LR n. 17/2001 descrive nello specifico le diverse fattispecie di attività ricettive turistiche extra-alberghiere indicando quali sono i requisiti richiesti per ogni singola attività.

b.1) Esercizi di affittacamere

L'articolo 2, comma 1 della LR n. 17/2001 statuisce che "*Sono esercizi di affittacamere le strutture composte da non più di sei camere, con un massimo di dodici posti letto, gestite da privati, ubicate in non più di due appartamenti situati nello stesso stabile, purché singolarmente dotati di servizi igienici.*"

Lo stesso soggetto trova un limite nell'esercitare ulteriori attività di affittacamere, congiuntamente nel numero delle camere (e posti letto) e nella ubicazione delle stesse. Pertanto, nello stesso stabile un unico soggetto ha la possibilità di esercitare attività di *affittacamere* in massimo di 2 appartamenti per un totale complessivo di n. 6 camere e n. 12 posti letto.

Inoltre, poiché l'articolo 2 della Legge Regionale n. 17/2001, nel disciplinare l'esercizio dell'attività di *Affittacamere*, non richiede una forma specifica di esercizio della stessa, si ritiene che tale esercizio sia consentito sia in forma imprenditoriale che non imprenditoriale.

L'art. 2 precisa, al comma 2, che: 2. "*I locali destinati all'esercizio di affittacamere devono essere conformi alle prescrizioni edilizie ed igienico-sanitarie previste dai regolamenti comunali*".

Al comma 4 la legge precisa che: "*I requisiti e i servizi minimi obbligati, compresi nel prezzo della camera, sono quelli di cui all'allegato A), che è parte integrante della presente legge*."

Nello specifico, se l'attività di Affittacamere, viene esercita in immobili con destinazione d'uso abitativa/residenziale, la norma prevede che tali immobili debbano possedere i requisiti strutturali ed igienico-sanitari previsti per le case di civile abitazione. Devono, pertanto, essere garantiti e rispettati i requisiti fissati dal citato **Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975**, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione, tra i quali è prevista la presenza di un vano soggiorno/cucina di superficie pari ad almeno 14 mq.

Di contro, la destinazione d'uso turistico ricettiva, impressa da un titolo edilizio e codificata dal catasto nella più ampia categoria catastale D2, risulta necessaria nel caso in cui l'unità immobiliare, in origine avente destinazione residenziale, perda gli ambienti cucina e soggiorno richiesti dal DM 5 luglio 1975 per rispondere alle funzioni di abitazione e preveda lo svolgimento di un'attività ricettiva a scopo di lucro.

Per inciso, si evidenzia che il TAR Campania con una recente sentenza, richiamando giurisprudenza del Consiglio di Stato, confermerebbe la natura turistico-ricettiva delle attività extra-alberghiere come definite dalla legge regionale richiamata, in particolare dell'attività di affittacamere: "*va rimarcato che l'uso esclusivo dell'attività di affittacamere comporta una destinazione non residenziale (come invece sostenuto dall'appellante) ma turistico-ricettiva (Cfr. Consiglio di Stato, sez. IV, 5 agosto 2005 n.4174); anche l'art. 1, lettera a), della legge della Regione Campania n. 17 del 24 novembre 2001, annovera gli esercizi di affittacamere tra le «strutture ricettive extralberghiere»*.

La sentenza del TAR, pertanto, conferma l'impostazione del Consiglio di Stato che nella sentenza 4174/2005 richiamava l'art. 194 del Regolamento edilizio del Comune di Firenze (al 2005) che *"stabilisce che l'attività di affittacamere è da considerare ad uso residenziale quando risulti prevalente la superficie ad uso abitativo (superando il 50% della superficie complessiva) mentre in caso diverso è da considerarsi turistico ricettiva"*.

Dal punto di vista amministrativo, l'esercizio dell'attività, come per l'attività di *Bed and Breakfast,* è subordinato alla presentazione della SCIA allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) del Comune competente per territorio.

Dal 1° gennaio 2025 è diventato obbligatorio dotarsi del CIN ai sensi dell'articolo 13-ter *(Disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale*) della legge n. 191/2023. È prevista l'automatica ricodificazione come CIN del codice identificativo specifico già assegnato dal Comune (CUSR), di cui al citato art. 13, comma 1 - *Misure in materia di offerta turistica regionale* - della Legge Regionale 7 agosto 2019, n. 16.

b.2) Case e appartamenti per vacanze

Le cosiddette *"casa vacanza"* trovano definizione ai sensi dell'art. 3, comma 1 della Legge Regione Campania n. 17 del 24/11/2001 smi, ovvero: *"Sono case e appartamenti per vacanze le case e gli appartamenti dati in locazione ai turisti, senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero, ma con obbligo di recapito referente ospiti, per una permanenza minima di tre giorni e massima di novanta giorni."*

La **Legge Regionale n.11 del 5/07/2023** ha modificato la legge Regionale n. 17 del 24 novembre 2001, sopprimendo per le "*Case e appartamenti per vacanze*" l'obbligo del soggiorno minimo di tre giorni.

Anche in questo caso, ai sensi del comma 2 dell'art. 3 della LR 17/2001: *"Le case e gli appartamenti per vacanze devono essere conformi alle prescrizioni edilizie ed igienico-sanitarie previste dai regolamenti comunali."*Al comma 3 dell'art. 3 la legge precisa che: *"Le case e gli appartamenti per vacanze devono garantire, compresi nel prezzo, i requisiti e i servizi minimi obbligati di cui all'allegato B), che è parte integrante della presente Legge."*

In particolare, l'allegato B prevede:

a) una superficie minima utile non inferiore a otto mq per ciascun posto letto;

b) fornitura di energia elettrica, acqua fredda e calda, e riscaldamento nella stagione invernale;

c) manutenzione dell'immobile e degli arredi;

d) pulizia delle unità abitative a cambio di cliente.

Il comma 4 prevede, inoltre, che: *"Le case e appartamenti per vacanze possono essere gestite:*

a) in forma imprenditoriale fornendo solo i servizi di cui all'allegato B;

b) in forma non imprenditoriale, dai proprietari che hanno la disponibilità fino ad un massimo di tre unità abitative nel territorio regionale, senza organizzazione in forma di impresa e senza promozione pubblicitaria, e con la fornitura dei soli servizi di cui all'allegato B)."

Tale attività si esercita in immobili con destinazione d'uso abitativa/residenziale e, pertanto, in riferimento alle prescrizioni edilizie ed igienico-sanitarie è necessario il rispetto del citato **Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975**, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione.

Anche in questo caso, dal punto di vista amministrativo, l'esercizio dell'attività è subordinato alla presentazione della SCIA allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) del Comune competente per territorio.

Dal 1° gennaio 2025 è diventato obbligatorio dotarsi del CIN ai sensi dell'articolo 13-ter *(Disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale*) della legge n. 191/2023. È prevista l'automatica ricodificazione come CIN del codice identificativo specifico già assegnato dal Comune (CUSR), di cui al citato art. 13, comma 1 - *Misure in materia di offerta turistica regionale* - della Legge Regionale 7 agosto 2019, n. 16.

c) Locazioni brevi ad uso turistico

La *locazione breve* è regolata dal Codice Civile (articoli 1571 e seguenti) e trae fondamento dall'inalienabile diritto di ogni proprietario di immobile di poter godere (ovvero la facoltà di utilizzare o non utilizzare la cosa per trarne tutte o nessuna utilità, la cosiddetta *"disposizione materiale"*) e di poter disporre (ovvero la facoltà di venderla o di non venderla, di donarla, lasciarla per testamento o darla in locazione, la cosiddetta *"disposizione giuridica"*) del bene a suo vantaggio e a suo piacimento secondo il principio di *pienezza* ed *esclusività* previsto dal diritto di proprietà.

La norma specifica di riferimento per le *locazioni brevi* è l'**art. 4 comma 1 del DL 50/2017** - *Regime fiscale delle locazioni brevi* - che prevede che: *"si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare."*

Dalla lettura dell'art. 4 si evince che la norma si riferisce alle locazioni brevi in generale, senza specificare la finalità precisa del contratto.

Nel caso dei contratti di *locazioni brevi per finalità turistiche*, lo Sportello Unico Regionale per le Attività Produttive della Regione Campania (SURAP) ha chiarito che anche *"la rotazione di uso attuata con più affitti brevi a diversi soggetti non connota l'esercizio di attività ricettiva, in quanto nessuna norma impone un limite temporale o numerico alle locazioni, che in teoria possono essere ripetute senza sosta, purché con soggetti diversi."*

Di contro, *"non può essere ritenuto affitto di breve durata il contratto stipulato con un conduttore e rinnovato in modo da superare i 30 giorni nell'arco di un anno. Le locazioni che si ripetono con il medesimo locatario, ad esempio per una settimana o più ogni mese, vanno ricondotte alle locazioni ordinarie".*

La Sentenza del Consiglio di Stato, sez. V, n. 2928/2025 afferma che "gli immobili offerti in locazione turistica in forma non imprenditoriale non confluiscono nelle strutture ricettive, come definite dalla legge statale e da quella regionale, per cui, ***salvo una specifica assimilazione normativa****, non sono soggetti alla stessa disciplina"– per cui – "al di fuori dall'esercizio di un'attività imprenditoriale, non richiede una segnalazione certificata di inizio attività, ma una mera comunicazione di inizio attività, a fini di monitoraggio, a cui non corrispondono poteri conformativi o inibitori dell'Amministrazione, che può eventualmente avviare un altro procedimento, riconducibile all'esercizio di altri poteri espressamente conferiti".*

Sembrerebbe esserci stato un cambiamento di tendenza rispetto alla sentenza del Consiglio di Stato n. 7913/2024, in seguito alla Legge Salva Casa. Come scrive C. Bona, in un articolo pubblicato nella Rivista "Foro italiano" (2024, III, 625), con la sentenza n. 7913/2024, riferita sempre ad una vicenda della Regione Lombardia, il Consiglio di Stato "si occupa di quelle locazioni abitative brevi che in molti contesti hanno posto fuori controllo i flussi. Lo fa toccando il tema — delicatissimo — del mutamento di destinazione d'uso e lo fa precisando che si determina un mutamento d'uso, da residenziale a turistico-ricettivo, allorquando un immobile destinato a locazioni brevi venga dai proprietari sistematicamente messo a disposizione per lo svolgimento di attività ricreative come organizzazioni di eventi e ricevimenti matrimoniali. E con ciò il collegio sembra suggerire — tra le righe — la necessità di riportare sotto il controllo dei comuni l'attività turistico-ricettiva, quando «mascherata» da residenziale attraverso lo schema delle locazioni abitative brevi"[4].

Per le locazioni brevi con finalità turisitiche, pertanto, non è necessario presentare una SCIA, ma solo una comunicazione al Suap tramite piattaforma telematica *Impresainungiorno* (a partire dal 30 ottobre 2023), per l'assegnazione del Codice Unico identificativo Regionale delle Strutture Ricettive (CUSR), sostituito dal 1° gennaio 2025 dal CIN, ai sensi dell'articolo 13-ter *(Disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale*) della legge n. 191/2023. È prevista l'automatica ricodificazione come Cin del codice identificativo specifico già assegnato dal Comune (CUSR), di cui al citato art. 13, comma 1 - *Misure in materia di offerta turistica regionale* - della Legge Regionale 7 agosto 2019, n. 16.

Tale comunicazione è stata introdotta in seguito alla modifica della Legge Regionale 7 agosto 2019, n. 16, avvenuta con Legge Regionale 5 luglio 2023 n. 11 (art. 13 - *Misure in materia di offerta turistica regionale*) ed alle successive disposizioni attuative (Delibera di Giunta Regionale n.552 del 28/9/2023, Decreto Dirigenziale n. 3 del 16 ottobre 2023 della Direzione Generale Politiche Culturali e Turismo).

La *circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24 del 12 ottobre 2017* chiarisce che i contratti indicati dalla norma, tesi a soddisfare esigenze abitative transitorie anche per finalità turistiche, sono individuati sulla base delle caratteristiche dei soggetti, dell'oggetto e della durata.

In particolare, per quanto riguarda i soggetti, la norma richiede che il contratto sia stipulato da persone fisiche che pongono in essere la locazione al di fuori della attività d'impresa.

Circa l'oggetto del contratto, la norma prevede che gli immobili posti in locazione debbano essere a destinazione residenziale (finalità abitative). La locazione deve riguardare unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A01 a A11 (esclusa A10 - uffici o studi privati) e le relative pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte, ecc.) nonché, in analogia con quanto previsto per la cedolare secca sugli affitti, singole stanze dell'abitazione (Cfr. Circ. n. 26/E/2011).

Per tale tipologia di locazione, non sono previste le prestazioni di servizi accessori al godimento dell'immobile (come, ad esempio, la prima colazione), né la somministrazione di alimenti e bevande. Gli unici servizi consentiti sono la fornitura di biancheria e asciugamani al check-in e lo svolgimento della pulizia al check-out.

Analogo regime può riguardare anche altri servizi che corredano la messa a disposizione dell'immobile come, ad esempio, la fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata, i quali, seppure non contemplati dall'articolo 4, risultano strettamente connessi all'utilizzo dell'immobile, tanto che ne costituiscono un elemento caratterizzante che incide sull'ammontare del canone o del corrispettivo. La disciplina in esame non è invece applicabile se insieme alla messa a disposizione dell'abitazione sono forniti servizi aggiuntivi che non presentano una necessaria connessione con la finalità residenziale dell'immobile quali, ad esempio, la fornitura della colazione, la somministrazione di pasti, la messa a disposizione di auto a noleggio o di guide turistiche o di interpreti, essendo in tal caso richiesto un livello seppur minimo di organizzazione, non compatibile con il semplice contratto di locazione, come nel caso della attività di *bed and breakfast* occasionale.

Per quanto concerne infine la durata del contratto, la norma prevede che la locazione breve non abbia una durata superiore a 30 giorni. Il termine deve essere considerato in relazione ad ogni singola pattuizione contrattuale; anche nel caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse parti, occorre considerare ogni singolo contratto, fermo restando tuttavia che se la durata delle locazioni che intervengono nell'anno tra le medesime parti sia complessivamente superiore a 30 giorni devono essere posti in essere gli adempimenti connessi alla registrazione del contratto (cfr. circ. n.12 del 1998).

Trattandosi di locazioni di immobili ad uso residenziale, anche in questo caso i requisiti igienico-sanitari previsti per le locazioni brevi ad uso turistico sono quelli fissati dal **Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975**, relativamente *all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione.*

Con la conversione nella **legge n. 191/2023** del decreto "Anticipi" (il Dl n. 145/2023) è stato istituito il **Codice identificativo nazionale** (Cin), diventato obbligatorio dal 1° gennaio 2025, che viene assegnato, tramite apposita procedura automatizzata, dal ministero del Turismo anche alle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche, a quelle destinate alle locazioni brevi, oltre che alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere cui precedentemente veniva assegnato il CUSR.

La nuova norma, contenuta nell'**articolo 13-ter** ***(Disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni***

4 dal web https://www.ingenio-web.it/articoli/il-giudice-amministrativo-e-l-overtourism-brevi-note-sulla-sentenza-del-consiglio-di-stato-sez-v-n-2928-2025/

brevi, delle attività turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale), ha l'obiettivo di assicurare la tutela della concorrenza e della trasparenza del mercato, il coordinamento informativo, statistico e informatico dei dati dell'amministrazione statale, regionale e locale, oltre che la sicurezza del territorio ed il contrasto a forme irregolari di ospitalità. Prevede, inoltre, per il suo rilascio, requisiti stringenti a garanzia della sicurezza degli occupanti, tra cui **norme per la sicurezza antincendio**.

Viene stabilito che chiunque eserciti, direttamente o tramite intermediario, in forma imprenditoriale, l'attività di locazione per finalità turistiche o di locazioni brevi è soggetto all'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (Scia), presso lo sportello unico per le attività produttive (Suap) del comune nel cui territorio è svolta l'attività. Per questo e per altri adempimenti previsti dalla norma, l'attività si presume svolta in forma imprenditoriale anche da chi destina alla locazione breve più di quattro immobili per ciascun periodo d'imposta.

È prevista l'automatica ricodificazione come Cin dei codici identificativi specifici già assegnati da regioni, province autonome e comuni, qualora abbiano attivato in passato delle procedure di attribuzione per le medesime unità immobiliari e strutture soggette al Cin.

Sono stabiliti obblighi quali l'esposizione del Cin all'esterno dello stabile, assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici, e la sua indicazione in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato. L'obbligatoria indicazione negli annunci è prevista anche per i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e per quelli che gestiscono portali telematici.

Correlativamente è disegnato un regime sanzionatorio ad hoc, che però non si applica qualora un fatto ivi previsto sia sanzionato dalla normativa regionale. Il comune nel cui territorio è ubicata la struttura turistico-ricettiva o l'unità immobiliare locata, attraverso gli organi di polizia locale, provvede alle funzioni di controllo, verifica e all'applicazione delle sanzioni amministrative.

2.2 La "destinazione d'uso" nella vigente disciplina urbanistica

Da quanto sopra riportato emerge che il tema da affrontare, ai fini della regolamentazione che si intende proporre, è quello delle destinazioni d'uso degli immobili da utilizzare con finalità ricettive in ambito residenziale, cioè: destinazione d'uso ricettiva oppure abitativa/residenziale.

In altre parole, occorre valutare quali immobili, utilizzati a scopo ricettivo in ambito extra-alberghiero, possano effettivamente conservare la destinazione d'uso residenziale e quale sia la relativa incidenza del fenomeno sull'offerta di residenza urbana per così dire "tradizionale" o di lunga durata.

2.2.1 Il Testo Unico in Materia Edilizia DPR 380/2001

Ai sensi dell'art. 23 ter – *Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante* del Dpr 380/2001:

"1. *Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sottoelencate:*

a) residenziale;

a-bis) turistico-ricettiva;

b) produttiva e direzionale;

c) commerciale;

d) rurale.

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

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

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

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

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

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

*2. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'*articolo 9-bis, comma 1-bis.

3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità per le regioni medesime di prevedere livelli ulteriori di semplificazione. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale è consentito subordinatamente al rilascio dei titoli di cui al comma 1-quinquies.

La destinazione d'uso *residenziale* e quella *turistico-ricettiva*, come si vede, rientrano in categorie funzionali diverse. In base alla normativa, il cambio di destinazione d'uso tra categorie funzionali diverse (cd cambio di destinazione d'uso *verticale*), comportando un aggravio del carico urbanistico generato dall'immobile sui servizi ed infrastrutture, è un intervento urbanisticamente rilevante e, come tale, richiede l'ottenimento di un titolo edilizio.

Da tenere presente la facoltà derogatoria attribuita alle leggi regionali dall'*incipit* del comma 1.: "Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, etc.".

Con l'entrata in vigore del Decreto Salva Casa (Dl n. 69/2024), convertito nella Legge n. 105/2024 sono state introdotte nuove disposizioni in merito al cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 23 ter del Dpr 380/2001, con l'obiettivo di semplificare il procedimento per il cambio di destinazione d'uso, anche in presenza di opere edilizie. A chiarimento della nuova disciplina il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha pubblicato le *Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa), cui si rimanda per ulteriori approfondimenti.*

Rilevante il punto 2 delle Linee Guida che recita: "In generale, si è inteso agevolare i mutamenti di destinazione d'uso, anche in caso di contestuale esecuzione di opere edilizie, mediante l'istituzione di un regime unitario disciplinante i caratteri del singolo mutamento, insieme ai titoli abilitativi che si rendono di volta in volta necessari".

"Per quanto concerne i "mutamenti di destinazione d'uso verticali di singole unità immobiliari, la riforma ha inteso fornire una disciplina chiara dello strumento, agevolando, in generale, il mutamento tra le categorie funzionali residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale. In queste ipotesi, è riconosciuta la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare, qualora se ne ravvisi la necessità, specifiche condizioni (all'articolo 23-ter, commi 1-bis, 1-ter e 1-quater,), volte a prevedere misure di contingentamento delle richieste di mutamento di destinazione d'uso, al fine di preservare l'assetto e lo sviluppo armonico del territorio, oltre che una distribuzione equilibrata dei carichi insediativi." [5]

2.2.2 Legge Regione Campania n. 5/2024 - "Modifiche alla legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 recante Norme sul Governo del territorio"

La legge regionale 5/2024 introduce l'**art. 43 sexies (Condhotel)** che si riporta di seguito:

1. Gli interventi edilizi interessanti gli esercizi alberghieri, finalizzati alla realizzazione, con frazionamento dell'originaria consistenza, della quota delle unità abitative ad uso residenziale di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 22 gennaio 2018, n. 13 (Regolamento recante la definizione delle condizioni di esercizio dei condhotel, nonché dei criteri e delle modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale, ai sensi dell'articolo 31 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164), non costituiscono variante urbanistica. L'attività ricettiva svolta nelle strutture extralberghiere, comunque definite dalla specifica normativa di settore, non determina la variazione di destinazione d'uso alle stesse attribuita.

L'articolo si riferisce ai *Condhotel* (condominio più hotel), una struttura mista alberghiera e residenziale (con una parte destinata ad albergo e una parte a residenza), ma si conclude con un riferimento alle "strutture extralberghiere, comunque definite dalla specifica normativa di settore", per le quali l'attività ricettiva *"non determina la variazione di destinazione d'uso alle stesse attribuita."*

Come abbiamo visto nella precedente disamina sulla normativa di settore, le *strutture ricettive extralberghiere* sono specificamente regolate dalla **Legge regionale n. 17/2001** che individua una serie di categorie (affittacamere, case vacanza, etc. etc.) per quali, in base all'articolo introdotto dalla LR 5/2024 non si configurerebbe variazione di destinazione d'uso. Rimane comunque necessario affinché ciò possa effettivamente configurarsi che dette attività rispettino i requisiti in materia igienico-sanitaria previsti per le abitazioni dalla normativa nazionale e richiamate dalla disciplina di settore regionale sopra ricordate. In assenza di tali requisiti le suddette attività non possono essere ricomprese nella categoria residenziale e vanno correttamente inquadrate in quella turistico-ricettiva di cui di cui al comma 1 lettera abis) dell'art. 23 ter del DPR 380/2001.

Per quanto concerne le attività che rispettano le condizioni di abitabilità suddette resta ferma la possibilità, sancita dal citato art. 23 ter del DPR 380/2001, di stabilire limitazioni al cambio d'uso nell'ambito della stessa categoria funzionale (comma 1bis e seguenti).

2.2.3 Il Regolamento n. 3/2025 della Regione Campania: "Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16", in materia di governo del Territorio

Con la pubblicazione sul BURC (n. 71_8 ottobre 2025), è divenuto operativo il Regolamento n. 3 *"Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16"*, in materia di governo del Territorio.

Il Regolamento è stato approvato nella seduta di **Consiglio regionale del 15 settembre 2025** e sostituisce il precedente regolamento che risaliva al 2011, fornendo ai comuni indicazioni sulle procedure urbanistiche aggiornate dalla legge 5/2024, e una serie di altri importanti strumenti a disposizione dei comuni e dei tecnici campani, come: la perimetrazione di individuazione del territorio urbanizzato e rurale sulla base delle definizioni dell'articolo 2 bis della L.R. n. 16/2004, lo schema di Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale- RUEC; ed infine le linee guida in materia di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA), di cui all'articolo 26 del d.lgs. n. 112/1998. Il testo del Regolamento era stato approvato con Delibera di Giunta n. 377 del 16 giugno scorso ed è stato emendato dal lavoro della IV Commissione regionale.

5 Si rimanda al documento per i dovuti approfondimenti.

Tra le principali finalità del Regolamento, ai fini della materia oggetto di questa variante, vi è la promozione **della sostenibilità ambientale**, la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo.

Nello specifico, l'**articolo 5** del **Regolamento** riguarda **la sostenibilità urbanistica, che mira a garantire la coerenza tra pianificazione territoriale e qualità della vita urbana: 1.** ***Per sostenibilità urbanistica si intende la coerenza degli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale e urbanistica con la struttura fisica, insediativa, ecologica, sociale e infrastrutturale del territorio con l'obiettivo di contribuire a tutelare gli interessi fondamentali della collettività e assicurare l'elevata qualità della vita degli individui.***

Al comma 2 è specificato che: ***2. Fermi restando gli obiettivi di sostenibilità ambientale e la necessità di contrastare il consumo di suolo, la sostenibilità urbanistica è perseguita attraverso una serie di misure operative che i Comuni devono adottare nel processo di formazione degli strumenti urbanistici. In particolare, alla lettera i) la norma stabilisce: i) la necessità di garantire, per i Comuni ad alta tensione abitativa ovvero interessati da elevati flussi turistici, la vivibilità urbana, un'adeguata offerta di edilizia residenziale pubblica e sociale e di regolamentare le locazioni brevi del patrimonio edilizio privato secondo la disciplina prevista all'interno del RUE.***

Il concetto di vivibilità urbana è ampio e riguarda in generale la qualità della vita.

Scopo della norma è contrastare la pressione abitativa e turistica che può compromettere la qualità della vita urbana, promuovendo una gestione equilibrata del patrimonio edilizio ed evitare fenomeni di gentrificazione e desertificazione residenziale, attraverso l'offerta di edilizia residenziale pubblica e sociale il rafforzamento del ruolo del **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale** (RUE), come strumento operativo per la regolazione delle dinamiche abitative e turistiche.

Il comma 2, lettera **i) dell'art. 5 del Regolamento**, rappresenta un punto di svolta nella pianificazione urbanistica regionale: riconosce le **criticità generate dal turismo e dalla pressione abitativa** e propone strumenti concreti per affrontarle, al fine di favorire una gestione equilibrata del territorio, e tutelare sia i residenti che la vocazione turistica dei luoghi.

Da quanto sopraesposto risulta evidente che la Regolamentazione delle cosiddette ***"locazioni brevi" del patrimonio edilizio privato*****, è una delle priorità per città a forte vocazione turistica, come Napoli, dove si è registrato un incremento esponenziale delle locazioni brevi, che possono alterare gli equilibri residenziali, aumentando i costi abitativi, e riducendo la disponibilità di alloggi in fitto per le fasce fragili, come vedremo nei prossimi capitoli.**

2.2.4 L'art. 21 delle norme della Variante generale al Prg

Per quanto concerne il vigente piano regolatore del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 21 delle norme di attuazione della Variante al Prg di Napoli per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale:

1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono definite secondo le seguenti categorie omogenee, inclusive delle attrezzature di tipo privato:

a) abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive; attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, 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 agrituristico e relative funzioni di servizio;

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

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

2. Il mutamento di destinazione d'uso 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.

Dalla lettura dell'articolo 21 delle norme si rileva che la destinazione d'uso *ricettiva* rientra nella più ampia categoria di *attività per la produzione di servizi* (lettera c), mentre le "abitazioni ordinarie" fanno parte di una stessa categoria funzionale omogenea che integra più utilizzazioni. Pertanto, il passaggio da una destinazione all'altra determina una variazione di destinazione d'uso che ai sensi dell'art. 23 ter del Dpr 380/2001 smi risulta essere "urbanisticamente rilevante".

Nelle diverse zone e sottozone del piano vengono definite le destinazioni d'uso compatibili, mentre per quanto concerne la città storica occorre fare riferimento alla disciplina tipologica di cui alla Parte II delle norme di attuazione che regola gli interventi nella zona A -Insediamenti di interesse storico non ricadenti in ulteriori sottozone, in quanto "*il piano opera la classificazione degli edifici e degli spazi liberi di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. Esso si fonda altresì sul principio della corrispondenza tra tipologie classificate, interventi consentiti e utilizzazioni compatibili* (Cfr. art. 63, comma 2).

Da ciò deriva la *classificazione tipologica* che caratterizza la normativa di dettaglio relativa al centro storico.

Dall'analisi della *disciplina tipologica* è possibile individuare quali siano le utilizzazioni compatibili nelle singole unità edilizie e quali siano, pertanto, le unità edilizie che consentono - oppure non consentono - le attività ricettive o, ancora, consentono le attività ricettive a determinate condizioni, quali, ad esempio, che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia, l'uso sia esclusivo per l'intera aggregazione di unità edilizia; l'intera unità edilizia sia adibita a tale utilizzo in via esclusiva o prevalente; l'utilizzazione sia esclusiva o assolutamente prevalente; sia per superfici non inferiori a 300 mq, anche con utilizzazione non prevalente, servite da accesso da corpo scala autonomo e ad uso esclusivo.

Nello specifico, le attività ricettive, secondo la vigente classificazione tipologica, sono così disciplinate:

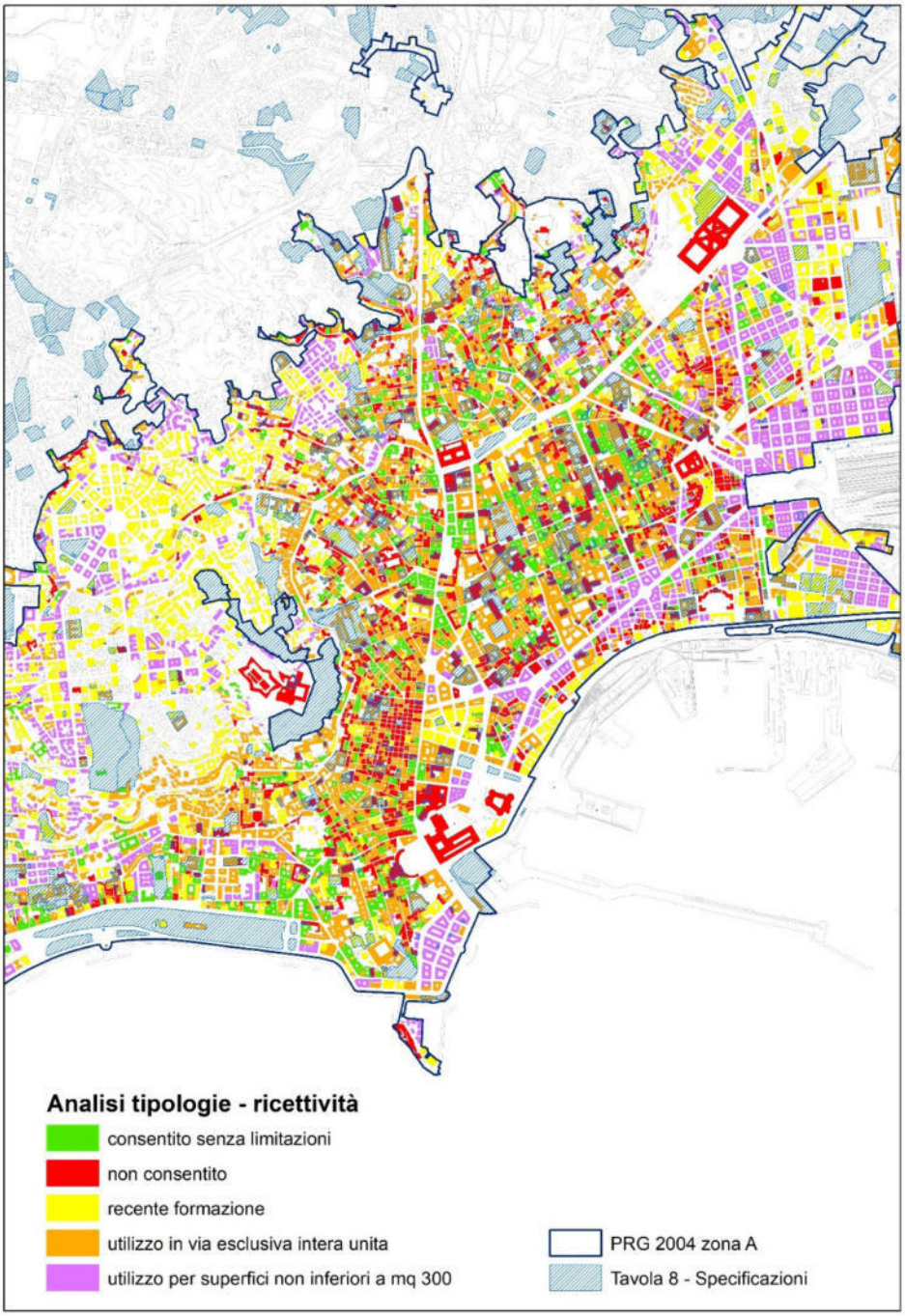
- non consentite per le tipologie di cui agli artt. 71, 72, 102, 105, 106, 109, 110 e 113;
- consentite a condizione che l'uso ricettivo sia esclusivo per l'intera unità edilizia per le tipologie di cui agli artt. 65, 66, 70, 78, 80, 81, 82, 85, 90, 91, 97, 98, 100, 101, 103, 104, 107, 108, 111 e 112;
- consentite a condizione che l'uso ricettivo riguardi superfici non inferiori a 300 mq per le tipologie di cui agli artt. 87, 88, 89, 93, 95 e 96.

Nella figura 2a) che segue sono rappresentate le tipologie edilizie in centro storico in relazione alla classificazione sopra proposta.

Va, inoltre, notato che la disciplina tipologica, di contro, prevede anche limitazioni all'attività residenziale.

Ad esempio, il divieto di usi abitativi ai piani terra che non abbiano accesso dalla corte o dal giardino per le unità edilizie di base, ovvero destinate a utilizzi prevalentemente abitativi, e il divieto di residenze ordinarie in alcune tipologie speciali.

Fig. 2a – Ammissibilità di attività ricettive nel centro storico



Fonte: elaborazione cartografica dell'ufficio mediante software GIS

2.3 Governare il fenomeno dell'overtourism

2.3.1 Soluzioni intraprese in altri contesti urbani europei

La volontà di governare il fenomeno e *mantenere un giusto equilibrio tra l'offerta di residenza urbana e quella di breve permanenza* si riscontra in Europa e in Italia a vari livelli.
In Europa quasi tutte le grandi città turistiche hanno introdotto una qualche forma di *limitazione del fenomeno al fine di garantire la residenzialità e ridurre i suoi effetti negativi sulla crisi abitativa*, in molti casi (Amsterdam, Parigi, Berlino, Barcellona, Vienna) anche estremamente stringenti.

Le misure più comunemente adottate sono, innanzitutto, l'introduzione di sistemi di autorizzazione/licenza, ovvero non di mera comunicazione/registrazione, come è il caso in Italia.

Una misura particolarmente diffusa è il cosiddetto 'time-cap', un numero massimo di giorni l'anno in cui è possibile affittare l'appartamento a breve termine (da 30 a 120 gg), al di là del quale l'affitto a breve termine è considerato un'attività ricettiva a tutti gli effetti ed è quindi vietato, è richiesta una licenza diversa e/o un cambio di destinazione d'uso e/o restrizioni aggiuntive.

Molte città hanno introdotto restrizioni differenziate per zone, per limitare la pratica nei quartieri più iper-turistificati, prevedendo restrizioni al numero di licenze attivabili o in pochi casi (Vienna, in parte Berlino) un divieto totale. Molto efficaci sono inoltre gli *obblighi di, o i limiti connessi alla residenza nell'appartamento per il gestore e/o il proprietario*. È molto frequente, inoltre, che per affittare a breve termine sia necessaria l'autorizzazione dell'assemblea condominiale, e/o del proprietario nel caso chi affitta sia un locatario. Di estremo rilievo è infine la possibilità di pervenire ad accordi con, o imporre obblighi alle, piattaforme di prenotazione, per la condivisione dei dati sulle transazioni o il blocco automatico degli annunci irregolari, anche per aggirare le summenzionate difficoltà di monitoraggio e sanzione.

Ricerche sul tema mostrano anche la relativa *efficacia di tali regolamentazioni in termini di riduzione della pressione* sul mercato abitativo, riduzione del grado di professionalizzazione del mercato e dell'incidenza di intermediari organizzati, e a favore dell'affitto di singole stanze rispetto agli appartamenti interi. L'effetto è quello di garantire *un mercato più equilibrato a favore di forme di effettiva 'sharing economy'*, che non impattano sulla residenzialità e anzi sostengono il reddito dei residenti, a beneficio della città, ma anche di chi gestisce affitti brevi in forma non imprenditoriale[6].

2.3.2 Soluzioni intraprese in altri contesti urbani in Italia

Modifiche delle Norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici comunali, finalizzate a regolamentare l'offerta ricettiva in ambito residenziale, sono state studiate anche in altre città italiane.

Il Comune di **Firenze**, in data 07/04/2025, ha approvato una variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo in materia di *Locazioni turistiche brevi,* prevedendo all'interno dell'uso residenziale la sub-categoria *"residenza temporanea"*, comprensiva delle locazioni turistiche brevi e delle strutture ricettive extra-alberghiere.

L'obiettivo è di favorire la permanenza della residenza in centro storico e migliorare le condizioni di abitabilità attraverso l'inserimento della distinzione 'residenza temporanea' all'interno della tipologia 'uso residenziale' e stabilendo quindi il divieto di insediamento nel nucleo storico Unesco dell'uso per residenza temporanea.

Il quadro regolatorio a disposizione ha consentito di agire al Comune di Firenze nell'ambito definito dall'**art. 99** della **LR della Toscana n. 65/2014**, introducendo una limitazione circoscritta al centro storico UNESCO e con la sola individuazione di un divieto espresso.

Il *comma 1 dell'art. 99* della L.R. della Toscana n.65/2014 individua le seguenti *categorie funzionali*:

a) residenziale;

b) industriale e artigianale;

c) commerciale al dettaglio;

d) turistico-ricettiva;

6 Si veda sull'argomento Bei, G. and Celata F. (2023), *Challenges and effects of short-term rentals regulation: A counterfactual assessment of European cities. Annals of Tourism Research.*

e) direzionale e di servizio;

f) commerciale all'ingrosso e depositi;

g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Il comma 2 dell'art. 99 prevede che:

2. Fermo restando quanto previsto dal comma 3:

a) il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito;

b) il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle categorie indicate al comma 1 costituisce mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso.

3. Gli strumenti di pianificazione urbanistica comunali o la disciplina di cui all'articolo 98 possono:

a) stabilire limitazioni al mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale.

"*Si tratta, in sintesi, nell'esercizio del potere di "limitazione" interno alla categoria funzionale, di prendere atto di un particolare fatto umano generativo di un utilizzo alternativo della residenza, che alterandone profondamente i caratteri genetici e vulnerando sostanzialmente il suo rapporto con i connessi standard e servizi, chiede un coerente adeguamento degli strumenti urbanistici."*[7]

Tanto premesso la variante modifica *l'art. 19 delle NTA* – Classificazione degli usi - introducendo il comma 3.1 – *Articolazione dell'uso della residenza* – in base al quale: "*All'interno dell'uso residenziale viene distinto (…) l'uso per residenza temporanea, comprensivo delle* locazioni turistiche brevi *di cui all'art. 70 della LR 86/2016 (art.4, comma 1, del DL 50/2017, convertito con legge n. 96/2017) e delle strutture ricettive extra-alberghiere di cui agli articoli da 54 a 58 della LR 86/2016"* (strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui alla Sez. III della LR 86/2016),

Inoltre, nell'*art. 64 - ambito del nucleo storico* (zona A - sottozona A1) viene introdotto, all'interno del comma 5, *il divieto dell'insediamento dell'uso per residenza temporanea* come individuato al comma 3.1 dell'art. 19 delle NTA.

Con la variante si introduce quindi il divieto di utilizzare come residenza temporanea, come sopra definita, gli alloggi posti nel Nucleo Storico UNESCO[8].

Il Comune di Firenze, inoltre, ha varato il nuovo **regolamento sulle locazioni turistiche** (affitti brevi), presentato ufficialmente durante la conferenza stampa dell'8 aprile 2025 in Palazzo Vecchio, che fissa superfici minime, autorizzazioni quinquennali, norme di sicurezza e convivenza, conferma del blocco in area UNESCO.

Il Regolamento per le locazioni turistiche brevi approvato dalla Giunta, che adesso passa alla discussione e al voto del Consiglio Comunale, è conforme alle linee dettate dal **Testo Unico sul Turismo della Regione Toscana**, approvato con **Legge regionale n. 61 del 31 dicembre 2024**.

Il "Testo unico del turismo" del 31 dicembre 2024, è stato recentemente impugnato dal Governo perché alcune disposizioni "ponendosi in contrasto con la normativa statale ed europea in materia di libertà di impresa, concorrenza, ordinamento civile e penale, tutela del patrimonio culturale e professioni, violano gli articoli 3, 41, 42, 117, primo comma, secondo comma lettere e), l) ed s), e terzo comma della Costituzione".

La Regione Toscana si è costituita in giudizio davanti alla Corte Costituzionale per sostenere la legittimità del Testo unico che ridefinisce i contenuti e la struttura della disciplina.

Al Titolo II si verifica una scissione delle strutture ricettive turistiche prevedendo al Capo I le strutture ricettive alberghiere, al Capo II le strutture ricettive all'aperto, al capo III le Strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva, al capo IV le Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, al capo V i residence, al Capo VI gli alberghi diffusi e al Capo VII sono indicati gli articoli riepilogativi con le disposizioni comuni per tutte le strutture ricadenti nel Titolo II.

7 Relazione urbanistica Variante alle NTA del Piano Operativo del Comune di Firenze - "Locazioni turistiche brevi", 2024.
8 ivi, p. 57.

In particolare, di interesse per il nostro studio, l'art.41 è dedicato alle strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, quindi *Affittacamere*, *Bed and Breakfast*, *Case e Appartamenti per vacanze* e *Residenze d'epoca*. Al comma 3 è specificato che l'esercizio di queste attività è consentito solo in immobili ed unità immobiliari aventi *destinazione d'uso turistico ricettiva*.

All'art. 59 sono normate le *Locazioni turistiche*. Sono previsti dei criteri e dei limiti per lo svolgimento di tali attività. I comuni a più alta densità turistica potranno adottare un regolamento in cui individuare criteri e limiti allo svolgimento dell'attività di locazione breve per finalità turistiche, per perseguire la corretta fruizione turistica del patrimonio storico, artistico e culturale e la preservazione del tessuto sociale. Con l'obiettivo di contrastare la scarsità di alloggi a canoni accessibili destinati alla locazione a lungo termine ed in coerenza con i recenti pronunciamenti della Corte di Giustizia dell'Unione europea, nei comuni che adottano tale regolamento l'esercizio dev'essere subordinato al rilascio di una specifica autorizzazione.

Nel caso di **Venezia**, è stata approvato l'art. 37-bis del DL 50/2022 (convertito in legge 91/2022), che ha introdotto un'articolata disciplina per la città. Già la rubrica dell'articolo in parola ne precisa la finalità *"Misure per favorire l'incremento dell'offerta di alloggi in locazione per uso residenziale di lunga durata nella città storica di Venezia",* la quale – esposta alla pressione del sovraffollamento turistico e condizionata dalla propria peculiare conformazione – ha visto contrarsi sino a scendere il numero degli abitanti sotto la soglia dei 50.000. Per cercare di cogliere tale ambizioso obiettivo, al Comune di Venezia è stato consentito di:

• *integrare i propri strumenti urbanistici con specifiche disposizioni regolamentari per definire in modo differenziato per ambiti omogenei, con particolare riguardo al centro storico e alle isole della laguna veneziana, i limiti massimi e i presupposti per la destinazione degli immobili residenziali ad attività di locazione breve di cui all'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96. Le disposizioni regolamentari stabiliscono i limiti e i presupposti di cui al primo periodo nel rispetto dei principi di proporzionalità, di trasparenza, di non discriminazione e di rotazione, tenendo conto della funzione di integrazione del reddito esercitata dalle locazioni brevi per i soggetti che svolgono tale attività in relazione a una sola unità immobiliare;*

• *stabilire, con specifiche disposizioni regolamentari, che lo svolgimento dell'attività di cui alla lettera a) per una durata superiore a centoventi giorni, anche non consecutivi, in ciascun anno solare sia subordinato al mutamento della destinazione d'uso e della categoria funzionale dell'immobile.*

All'interno delle N.T.A. per la Città Antica è stato inserito l'art. 21-bis il quale non consente l'utilizzo di edifici, all'interno del centro storico, per l'insediamento o l'ampliamento di strutture ricettive, alberghiere o complementari, di cui alla L.R. 11 del 2013 che definisce le strutture ricettive complementari (alloggi turistici, B&B, case vacanza, ecc.).

Si riporta il testo del citato articolo: "*21-bis.1 – A parziale modifica delle previsioni del precedente art. 21 e della Parte III "Destinazioni d'uso compatibili" delle schede delle categorie tipologiche contenute nell'Appendice 1, per tutelare la Città Antica di Venezia dalla pressione turistica, dal proliferare incontrollato di attività ricettive, a discapito della residenza e dei servizi agli abitanti, e dalla perdita d'identità del patrimonio edilizio storico, a partire dalla data di adozione della presente variante non è ammesso l'utilizzo di edifici o parti di edifici, che non siano già legittimati a tale uso, per l'insediamento o ampliamento di strutture ricettive, alberghiere o complementari, di cui alla Legge regionale 14 giugno 2013, n. 11. Per le strutture ricettive già esistenti sono ammesse unicamente modifiche della tipologia di struttura all'interno della categoria di appartenenza (alberghiera o complementare), con esclusione delle strutture ricettive complementari con destinazione abitativa (bed & breakfast).*"

Nell'Aprile 2024, inoltre, il Comune di **Bologna** ha approvato una modifica al Regolamento edilizio che introduce all'interno della categoria funzionale turistico-ricettiva una sub-categoria relativa alle attività turistiche svolte in unità immobiliari a destinazione abitativa, incluse le locazioni brevi. Tali attività dovranno quindi sottostare a un vero e proprio cambiamento di categoria funzionale.

In una direzione simile si sta muovendo anche il Comune di **Roma** è di recente approdata in Consiglio Comunale una modifica delle Norme Tecniche del Piano Regolatore che appunto distingue, all'interno della categoria funzionale residenziale, le *'abitazioni ad uso ricettivo',* rispetto alle quali l'intenzione è introdurre limiti per zona attraverso un provvedimento regolamentativo separato.

Riferimenti normativi

• Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 - Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione

• Legge 217/1983 smi - "Legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica"

• DPR 380/2001 smi - Testo Unico in materia edilizia

• Legge Regione Campania 10 maggio 2001, n. 5 - "Disciplina dell'attività di Bed and Breakfast".

• Legge Regione Campania 24 novembre 2001, n. 17 - "Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere"

• Nta della Variante al Prg di Napoli per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, Decreto del presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004

• DL 50/2017, art. 4 comma 1 - "Regime fiscale delle locazioni brevi"

• Circolare Agenzia delle Entrate n. 24 Del 12 Ottobre 2017

• Legge Regione Campania 7 agosto 2019, n. 16 - "Norme per l'efficientamento del sistema ambientale, per il rilancio delle attività produttive e per la semplificazione normativa e amministrativa con modifiche e abrogazioni"

• Legge Regione Campania 5 luglio 2023, n. 11 - "Disposizioni urgenti di adeguamento normativo"

• Legge Regione Campania 29 aprile 2024, n. 5 - "Modifiche alla legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 recante Norme sul Governo del territorio."

Capitolo 3

3. Il fenomeno degli “affitti brevi” e la pressione sulla residenzialità in centro storico

La costante crescita dell’afflusso turistico legato alla diffusione di forme di soggiorno alternative alle tradizionali strutture ricettive alberghiere è un fenomeno che, come anticipato, interessa molte città italiane ed europee, al quale le piattaforme digitali che ospitano annunci per affitti brevi hanno impresso una rapida quanto imprevedibile accelerazione[9]. Negli ultimi anni, molti studi hanno indagato gli effetti negativi di questa nuova modalità di offerta e fruizione turistica sui contesti interessati per valutarne l’impatto economico e sociale sulla residenzialità e sul diritto all’abitare con l’obiettivo di preservare l’identità culturale e la qualità della vita nei centri storici.

Per governare tale fenomeno, in assenza di una cornice normativa nazionale, diverse città italiane hanno avviato politiche e azioni, più o meno efficaci, in piena autonomia. Le scelte operate da città come Venezia, Firenze o Bologna si innestano, tuttavia, in un quadro già patologico di diffusione del fenomeno, in risposta al quale sono state adottate politiche finalizzate a “bloccare” l’avvio di nuove attività di locazione breve ad uso turistico.

Analogamente a quanto accaduto nelle altre città turistiche, l’incremento significativo dell’offerta ricettiva extralberghiera registrato a Napoli nell’ultimo decennio, notevolmente accelerato dalla diffusione delle piattaforme digitali per affitti brevi, impone una riflessione sulla necessità di limitare gli effetti negativi dell’*overtourism* sul tessuto edilizio, sociale ed economico cittadino, in particolar modo nel centro storico.

Appare evidente, in tal senso, l’opportunità di delineare azioni utili a regolamentare il fenomeno al fine di garantire una corretta convivenza tra offerta turistica (di breve permanenza) e offerta abitativa (di residenza stanziale) in linea con gli obiettivi enunciati nel Documento di Indirizzi per la redazione del Puc.

3.1 Oggetto e finalità dello studio

Lo studio che segue è finalizzato a conoscere l’entità del fenomeno *dell’overtourism* e la pressione esercitata dallo stesso sulla residenzialità in centro storico, per verificarne l’impatto sulla disponibilità del patrimonio edilizio residenziale e sui servizi ai residenti. Partendo dall’analisi dei dati relativi alle strutture ad uso turistico presenti su *Airbnb*[10], in termini di consistenza, distribuzione spaziale e dinamica evolutiva, si è operato un confronto con i dati ufficiali relativi alle attività ricettive autorizzate dal SUAP[11], con lo scopo di ottenere un quadro quanto più esaustivo del rapporto tra le attività turistiche “regolari” (Suap) ed “effettive” (*Airbnb*) sul territorio. L’indagine è stata condotta procedendo dalla scala più ampia a quella di maggior dettaglio disponibile, ovvero muovendo l’analisi dall’intero territorio comunale a macro-unità territoriali, rappresentate dall’aggregazione di più quartieri, fino al singolo quartiere.

L’analisi dell’offerta turistica mostra, per entrambe le fonti esaminate, un incremento costante delle attività ricettive nell’intera città nel periodo esaminato (2016-2024) con concentrazioni significative in alcuni quartieri del centro storico. I dati estratti dalla piattaforma *inside Airbnb* e quelli ufficiali provenienti dal censimento regionale[12] e dal SUAP, infatti, seppur incongruenti in termini quantitativi, convergono sull’andamento crescente del fenomeno, con particolare riferimento a quello dei cosiddetti “affitti brevi”, ovvero le locazioni di durata non superiore a 30 giorni di unità residenziali ad uso turistico.

Occorre premettere che si tratta di un fenomeno che ha visto una notevole diffusione dalla sua comparsa nelle aree ad elevata attrazione turistica grazie all’emergere di piattaforme digitali, quali appunto *Airbnb*, che hanno creato un ponte diretto tra l’utente in cerca di un alloggio o di una stanza per brevi periodi e il proprietario/

9 Relazione urbanistica allegata alla Variante alle Nta del Piano Operativo della Città di Firenze - “Locazioni turistiche brevi”, 2024, p. 13.
10 I dati relativi agli annunci sul sito web Airbnb sono stati estrapolati dalla piattaforma inside Airbnb: un progetto indipendente che raccoglie e aggrega i dati disponibili sul suddetto sito, fornendoli sottoforma di opendata, per controllare l’impatto di Airbnb sulle comunità residenziali e fornire supporto alle decisioni. I dati di supporto all’analisi, riferiti al primo semestre 2024, sono confrontati nel paragrafo 3.7 con gli ultimi dati disponibili al primo semestre 2025, sia per verificare l’andamento del fenomeno nel periodo immediatamente successivo a quello di studio, sia per verificare la validità delle osservazioni scaturite dall’analisi che supportano la redazione di una Variante specifica allo strumento urbanistico vigente.
11 I dati del censimento SUAP sono aggiornati al I quadrimestre 2024
12 Elenco delle strutture ricettive della Campania - *Portale Regionale Turismo Web*

gestore di uno spazio da affittare (cd. *home sharing*[13]). La diffusione incontrollata di tale fenomeno ha generato esiti differenti nei territori interessati, rilevanti al punto da rendere necessaria un'analisi specifica e accurata per ognuno di essi, al fine di comprenderne l'entità e l'eventuale necessità di una regolamentazione atta a preservare l'identità fisica, sociale e culturale delle realtà coinvolte e a garantire un equilibrio tra la fruizione turistica e la permanenza residenziale, elementi fondamentali per lo sviluppo di un territorio e la tutela della sua identità.

Dal punto di vista della città, è generalmente riconosciuto che la crescita di Airbnb e di altre piattaforme di affitti brevi abbia avuto effetti positivi, promuovendo (e beneficiando) una riabilitazione fisica degli edifici, oltre a una rigenerazione delle economie locali, portando redditi, lavoro e un dinamismo generale all'interno dei decadenti centri storici. Ciò nonostante, la sua crescita è stata associata anche a speculazioni immobiliari e processi di gentrificazione, e alla cosiddetta turistificazione delle città (Chamusca et al., 2019).[14]

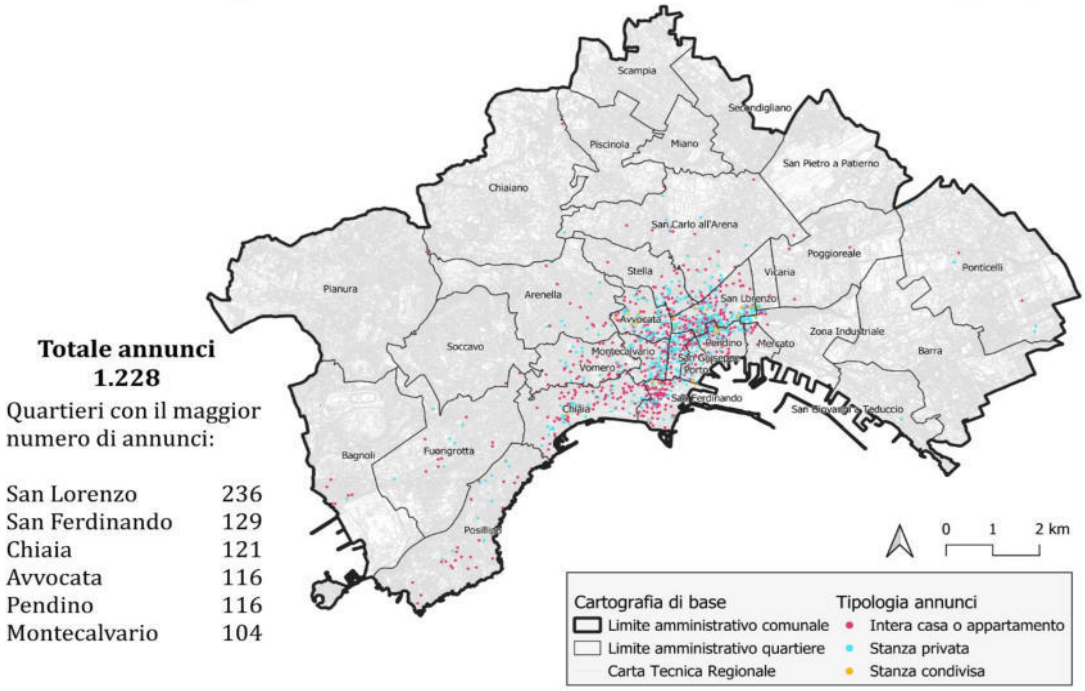
3.2 Consistenza delle strutture ricettive o ad uso turistico rilevate su Airbnb

La piattaforma *Airbnb* registra circa 10.760 annunci a Napoli nel I° trimestre 2024, suddivisi in quattro tipologie di offerta: *casa o appartamento per vacanze*, *stanza privata*, *stanza condivisa* e *stanza d'albergo*. L'offerta principale, a scala comunale, è rappresentata dall'*intera casa per vacanze,* che costituisce il 66,5% del totale degli annunci (7.155), seguita dalla *stanza privata* (31,7%), *stanza d'albergo* (1,2%) e *stanza condivisa* (0,6%). Il dato viene confermato anche scendendo alla scala del singolo quartiere, dove la tipologia dell'intero appartamento per locazione breve rappresenta mediamente i 2/3 dell'offerta turistica. Se poi si considera la distribuzione spaziale degli annunci, appare evidente una forte concentrazione degli stessi nelle aree centrali rispetto a quelle periferiche e, in particolare, nei quartieri San Lorenzo e Pendino che presentano un numero di annunci superiore a 1.000, seguiti da San Ferdinando (974 annunci), Montecalvario e Chiaia (oltre 800), San Giuseppe e Porto (oltre 600 annunci). Le cartografie seguenti (*fig. 3a* e *fig. 3b*) mostrano la distribuzione degli annunci sul territorio nel 2016 e nel 2024.

13 A partire dagli anni Duemila si sono diffuse diverse piattaforme di offerta turistica. Il presente studio esamina i dati provenienti dalla piattaforma più diffusa per la pubblicizzazione di immobili per locazioni brevi ad uso turistico (Airbnb) per comprendere la crescita e l'entità del fenomeno. Lo studio considera, in ogni caso, la parzialità del dato in termini assoluti, che potrebbe essere integrato con i dati derivanti da altre piattaforme analoghe, quali Booking, Expedia, Vrbo.

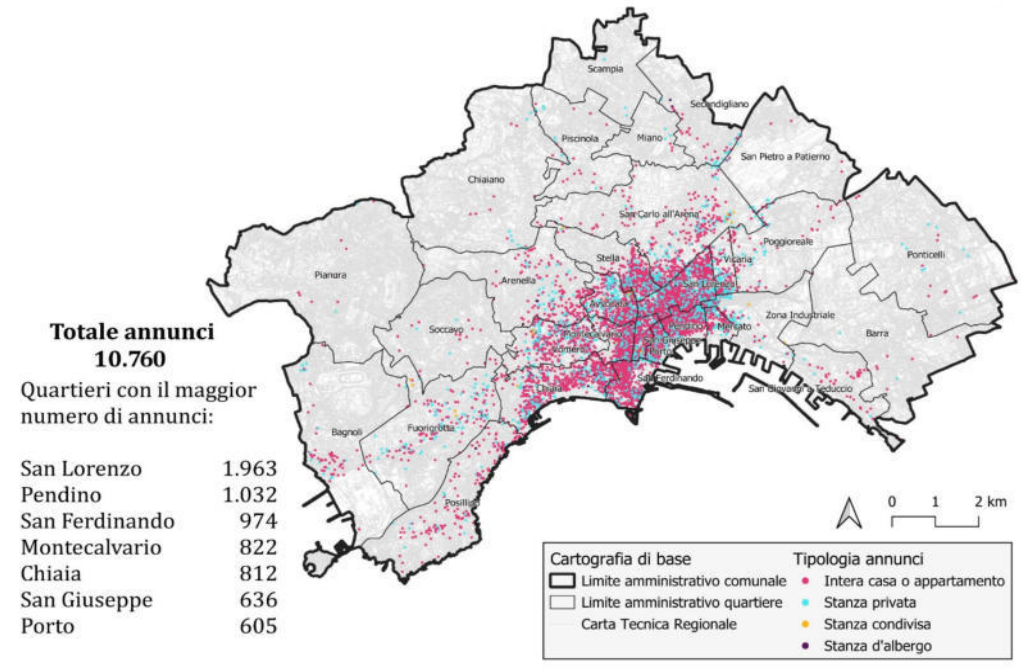
14 Relazione urbanistica allegata alla Variante alle Nta del Piano Operativo della Città di Firenze - "Locazioni turistiche brevi", 2024, p. 19.

Fig. 3a – Distribuzione degli annunci su Airbnb – I° trimestre 2016



Fonte: elaborazione da dati *inside Airbnb* riferiti al I° trimestre 2016

Fig. 3b – Distribuzione degli annunci su Airbnb – I° trimestre 2024



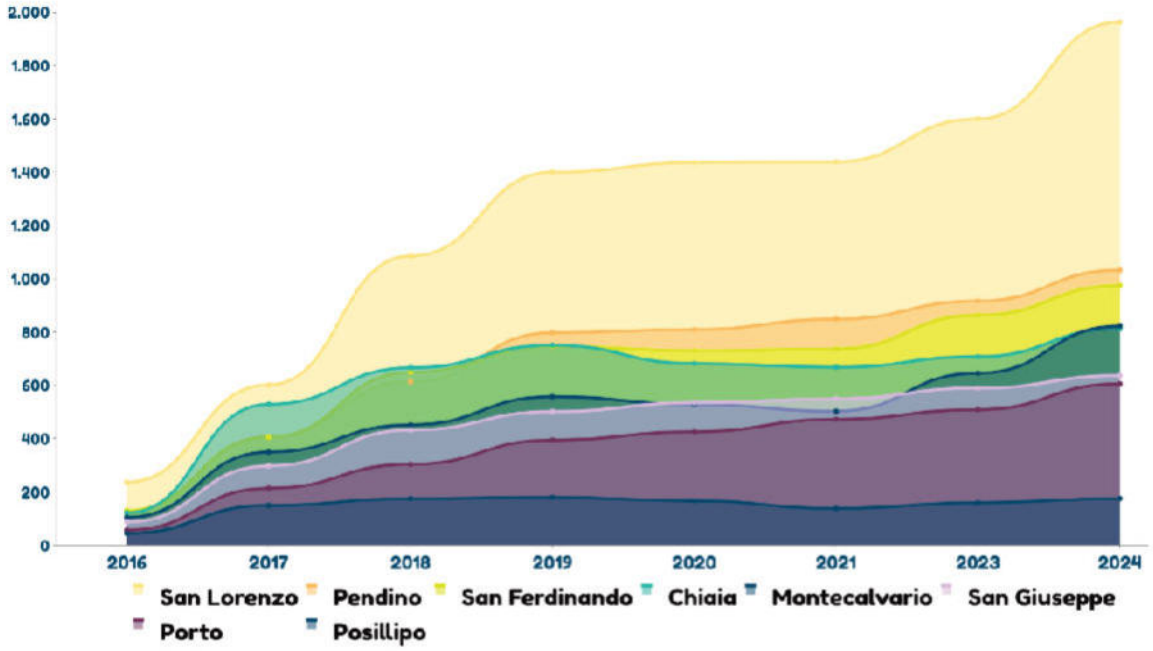
Fonte: elaborazione da dati *inside Airbnb* riferiti al I° trimestre 2024

Osservando la dinamica evolutiva dell'offerta turistica su *Airbnb,* si assiste ad un notevole incremento di annunci, in valori assoluti, nell'ultimo decennio. Si passa, infatti, dai 1.288 *annunci complessivi* del 2016 ai 10.760 del 2024, con un incremento del ↑735% (+9.472) sul territorio comunale e del ↑722% (+8.768) nell'area centrale[15]. Quest'ultima assorbe circa il 90% degli annunci complessivi. Scendendo alla scala del singolo quartiere, l'incremento maggiore si osserva a San Lorenzo che registra, nell'intervallo in esame, un aumento di annunci due volte maggiore di quelli rilevati per Pendino e San Ferdinando.

Il grafico riportato di seguito (*fig. 3c*) mostra l'andamento degli annunci complessivi su *Airbnb*, nell'intervallo 2016-2024, nei quartieri dell'area centrale che registrano una maggiore presenza di annunci in valori assoluti, ovvero San Lorenzo, Pendino, San Ferdinando, Montecalvario, Chiaia, San Giuseppe e Porto. È però necessario evidenziare che, osservando il trend relativo ai diversi quartieri dell'area centrale, non tutti presentano una crescita di carattere lineare. In particolare, i quartieri Chiaia e Posillipo, dopo una crescita iniziale significativa, mostrano un numero di attività sostanzialmente stabile, dimostrando in un certo senso un effetto che tende ad esaurirsi. Si rimanda alla tabella in appendice *(tab. 3a)* per ogni ulteriore approfondimento.

15 L'area centrale include i quartieri Arenella, Avvocata, Chiaia, Mercato, Montecalvario, Pendino, Porto, Posillipo, San Carlo all'Arena, San Ferdinando, San Giuseppe, San Lorenzo, Stella, Vicaria e Vomero.

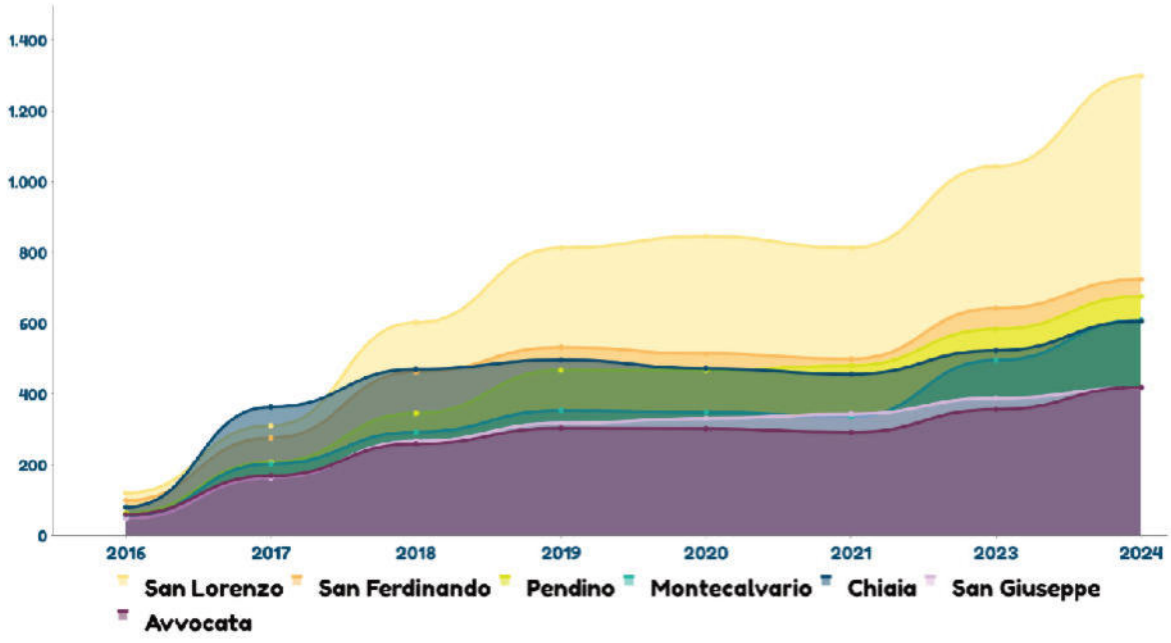
Fig. 3c - Quartieri dell'area centrale con il maggior numero di annunci complessivi



Fonte: dati *inside Airbnb* riferiti al I° trimestre di ciascun anno

La dinamica evolutiva degli *annunci per interi appartamenti*, nello stesso intervallo di riferimento (2016-2024), mostra un incremento ancora più marcato a scala comunale pari al ↑872% e al ↑856% nell'area centrale. Analogamente, la concentrazione dell'offerta, sempre in valori assoluti, conferma una predilezione per l'area centrale, che accoglie oltre il 92% degli annunci totali, interessando tra l'altro gli stessi quartieri San Lorenzo, San Ferdinando, Pendino, Montecalvario, Chiaia e San Giuseppe, come osservabile nella tabella in appendice *(tab. 3b)*. Il seguente grafico mostra il trend degli annunci nei quartieri dell'area centrale che registrano il maggior numero di annunci per interi appartamenti su *Airbnb* nell'intervallo 2016-2024.

Fig. 3d - Quartieri dell'area centrale con il maggior numero di annunci per interi appartamenti



Fonte: dati *inside Airbnb* riferiti al I° trimestre di ciascun anno

Per una lettura immediata del fenomeno descritto finora si propongono i seguenti grafici (*fig. 3e* e *fig. 3f.*) che mostrano, nello specifico, la dinamica evolutiva, in valori assoluti, degli annunci per interi appartamenti ad uso turistico e degli annunci complessivi (appartamenti e stanze singole) a scala comunale.

Fig. 3e - Annunci per interi appartamenti su Airbnb a Napoli

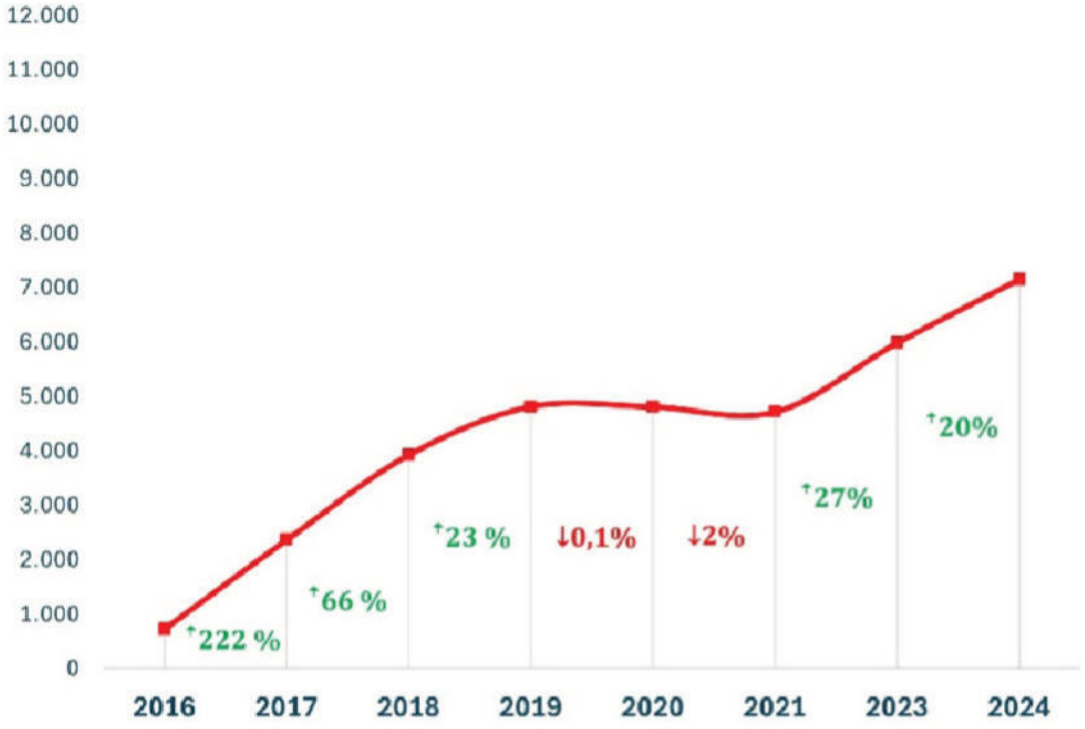
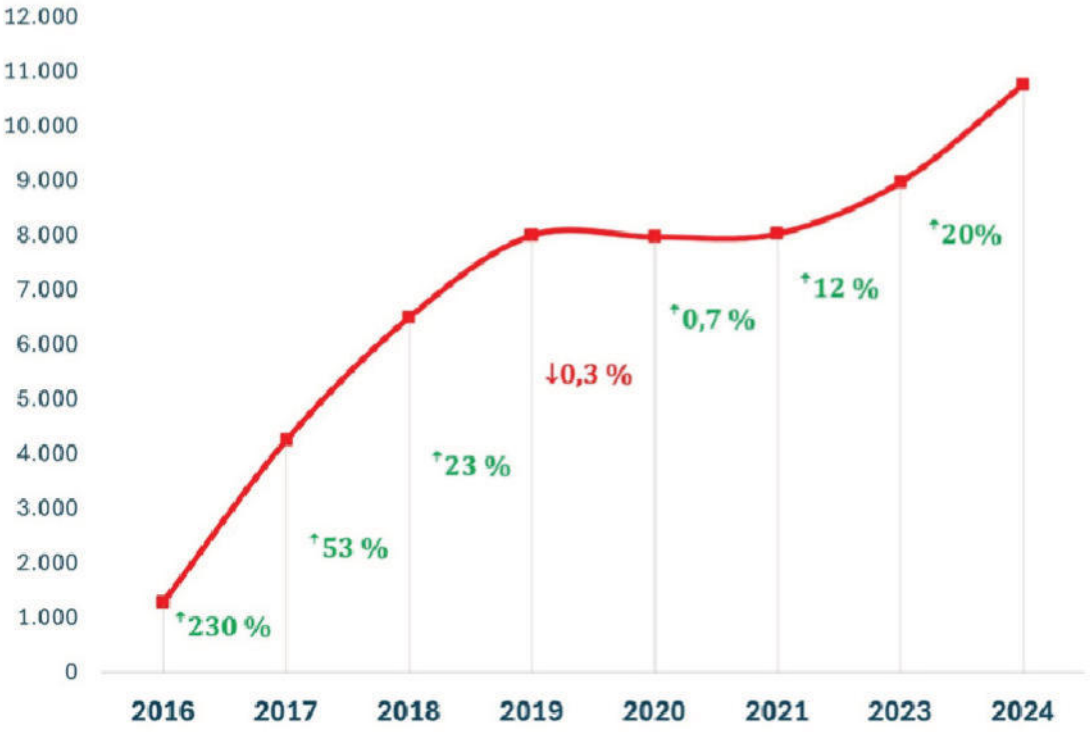


Fig. 3f - Annunci complessivi su Airbnb a Napoli



Fonte: dati *inside Airbnb* riferiti al I° trimestre di ciascun anno

In primo luogo, si osserva una tendenza incrementale dell'offerta di locazioni brevi sia considerando i dati parziali (singoli appartamenti) che quelli complessivi (annunci totali). Difatti, escludendo il picco tra il 2016 e il 2017, verosimilmente associabile all'iniziale diffusione delle piattaforme digitali per annunci e il lieve decremento in corrispondenza della pandemia da Covid-19, appare comunque evidente la costante crescita dell'offerta che, a partire dal 2016, vede appunto una leggera contrazione tra il 2019 e il 2021, per poi riprendere in maniera significativa nel periodo post-pandemico, con una crescita nell'ultimo anno del 20%. Complessivamente, come già evidenziato in precedenza, si assiste ad un incremento del ↑872% di annunci per interi appartamenti e del ↑735% di annunci complessivi nel territorio comunale, nell'intervallo di riferimento.

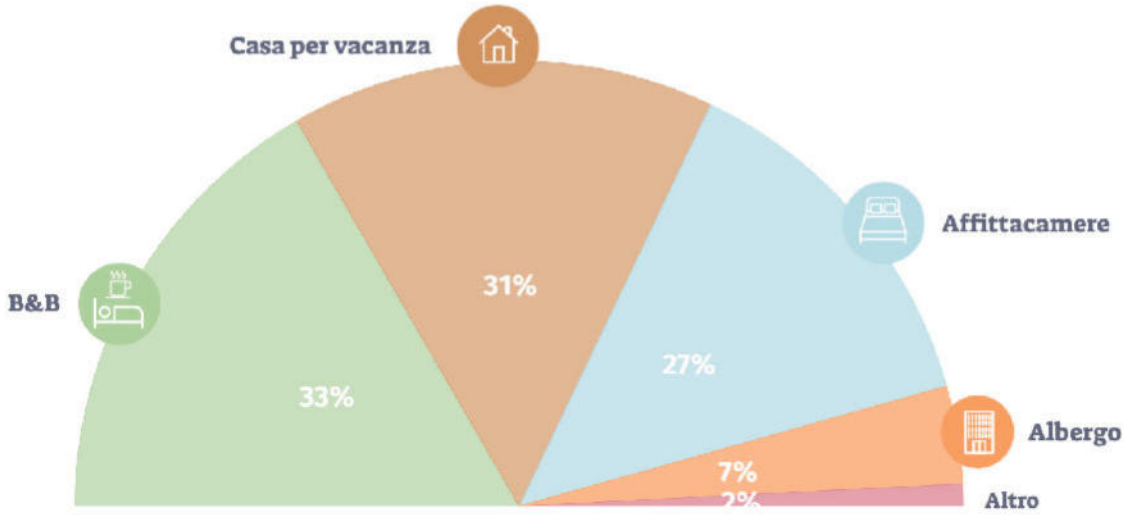
3.3 Consistenza delle attività ricettive rilevate sul Portale Turismo Web della Regione Campania

Analizzando l'offerta turistica derivante dai dati ufficiali dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), si contano 1.793 *attività ricettive autorizzate* al primo quadrimestre 2023 e 2.289 al primo quadrimestre 2024 sul territorio comunale, con un incremento rilevato di 496 strutture, pari al ↑27,7%. Le attività censite interessano nove tipologie di strutture: *affittacamere, agriturismo, albergo, bed and breakfast (b&b), casa o appartamento per vacanze, casa per ferie, casa religiosa di ospitalità, ostello per la gioventù e residenze turistico-alberghiere*.

A queste si aggiungono, a partire dal 2024, le *locazioni brevi ad uso turistico*, per effetto dell'introduzione normativa dell'obbligo di comunicazione al SUAP degli immobili posti in locazione al di fuori dell'attività d'impresa[16].

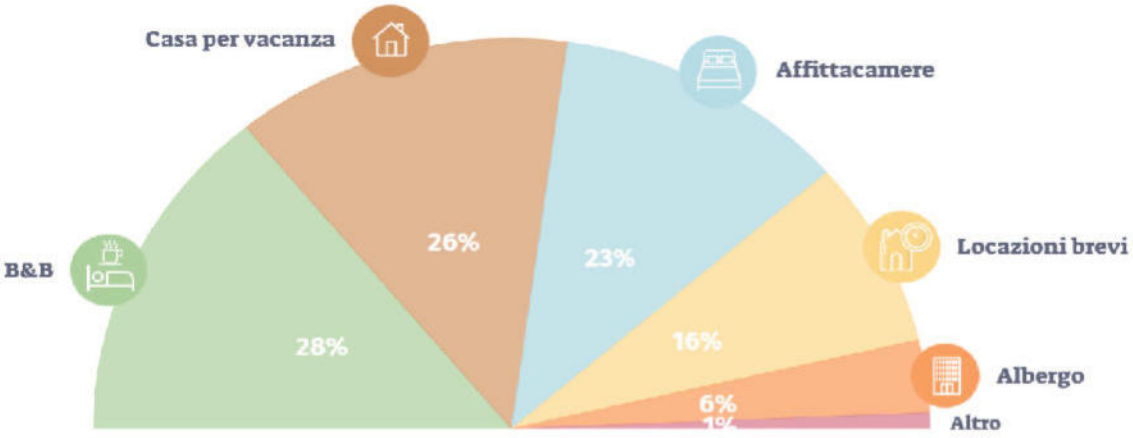
Al primo trimestre 2024 risultano 419 strutture registrate per affitti brevi a Napoli (*tab. 3d1*). Il primo effetto evidente è la variazione dell'incidenza di ciascuna attività sull'offerta turistica complessiva che vede, ad esempio, i *b&b* e le *case o appartamenti per vacanze* subire un decremento dell'incidenza, passando rispettivamente dal 33,3% al 28,1% e dal 30,9% al 26,2%, come osservabile nei seguenti grafici (*fig. 3g* e *fig. 3h*).

Fig. 3g - Incidenza delle attività ricettive sul territorio comunale (escluse locazioni brevi)



16 Comunicazione introdotta dalla L.R. 11/2023, che ha apportato modifiche alla L.R. 16/2019, e alle successive disposizioni attuative (Delibera di Giunta Regionale n. 552 del 28.09.23, Decreto Dirigenziale n. 3 del 16 ottobre 2023 della Direzione Generale Politiche Culturali e Turismo).

Fig. 3h - Incidenza delle attività ricettive sul territorio comunale (incluse locazioni brevi)



Fonte: dati *Portale Turismo Web* riferiti al I° quadrimestre 2024

Le tabelle che seguono (*tab. 3c* e *tab. 3d*) riportano la consistenza delle attività ricettive per tipologia e l'incidenza.

Tab. 3c – Attività ricettive autorizzate al I° quadrimestre 2023

Tipologia attività	Quantità	Incidenza (%)
Affittacamere	469	26,2
Albergo	156	8,7
Bed and Breakfast	666	37,1
Casa o appartamento per vacanze	472	26,3
Casa per ferie	14	0,8
Casa religiosa di ospitalità	5	0,3
Ostello per la gioventù	10	0,5
Residenze turistico-alberghiere	1	0,1
Totale	**1.793**	**100**

Tab. 3d – Attività ricettive autorizzate al I° quadrimestre 2024

Tipologia attività	Quantità	Incidenza (%)
Affittacamere	621	27,1
Albergo	162	7,1
Bed and Breakfast	762	33,3
Casa o appartamento per vacanze	708	30,9
Casa per ferie	16	0,7
Casa religiosa di ospitalità	6	0,3
Ostello per la gioventù	11	0,5
Residenze turistico-alberghiere	1	0,0
Agriturismo	2	0,1
Totale	**2.289**	**100**

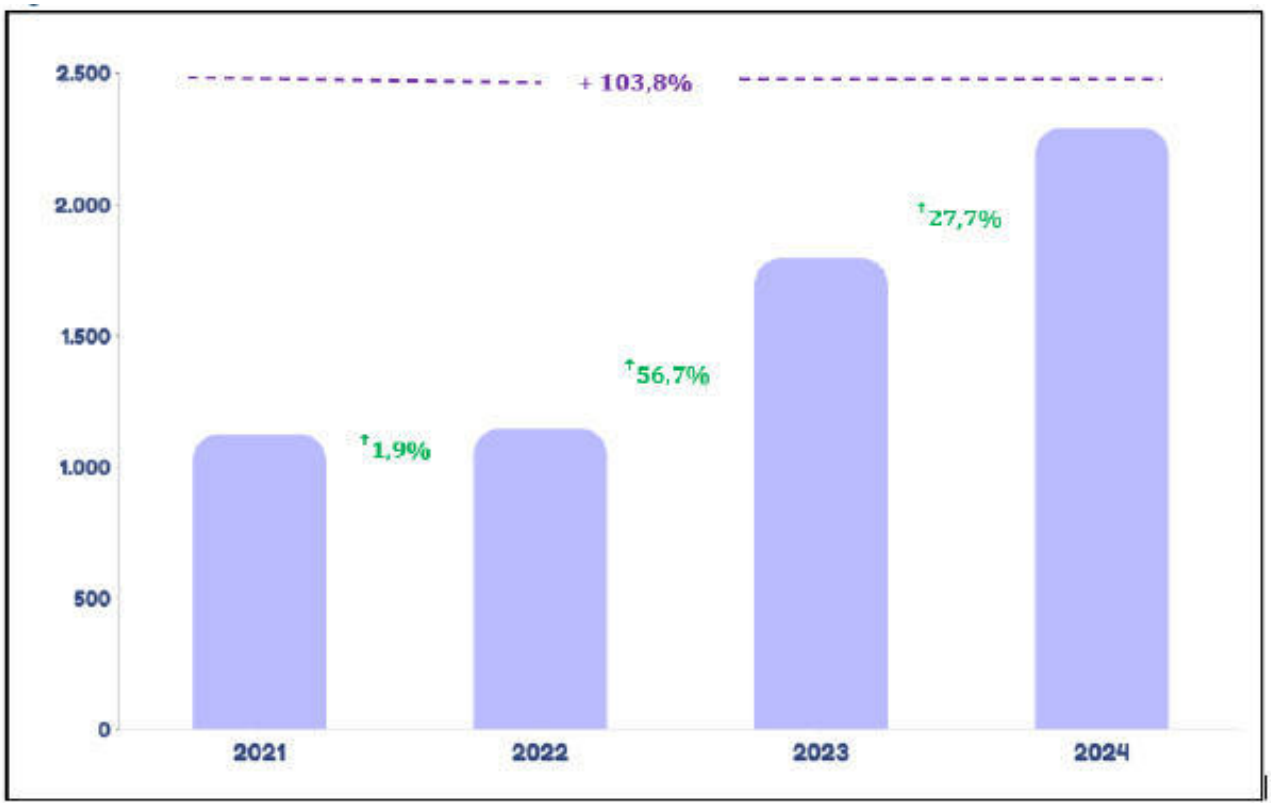
Tab. 3d1 – Attività ricettive autorizzate e comunicate al I° quadrimestre 2024

Tipologia	Quantità	Incidenza (%)
Attività autorizzate		
Affittacamere	621	22,9
Albergo	162	6,0
Bed and Breakfast	762	28,1
Casa o appartamento per vacanze	708	26,2
Casa per ferie	16	0,6
Casa religiosa di ospitalità	6	0,2
Ostello per la gioventù	11	0,4
Residenze turistico-alberghiere	1	0,0
Agriturismo	2	0,1
Attività comunicate		
Locazioni brevi	419	15,5
Totale offerta turistica	**2.708**	**100**

Fonte: dati *Portale Turismo Web* riferiti al I° quadrimestre 2023 e 2024

La tendenza all'incremento dell'offerta turistica è ulteriormente confermata dall'analisi dei dati storici. In particolare, nell'intervallo compreso tra il 2021 e il 2024 si verifica un incremento annuale costante delle attività ricettive con un picco del ↑**56,7%** tra il 2022 e il 2023 e un aumento complessivo del ↑**103,8%** tra il primo e l'ultimo anno di riferimento (escludendo le locazioni brevi), come mostrato nel seguente grafico (*fig. 3i*).

Fig. 3i – Trend delle attività ricettive censite dal SUAP nell'intervallo 2021-2024



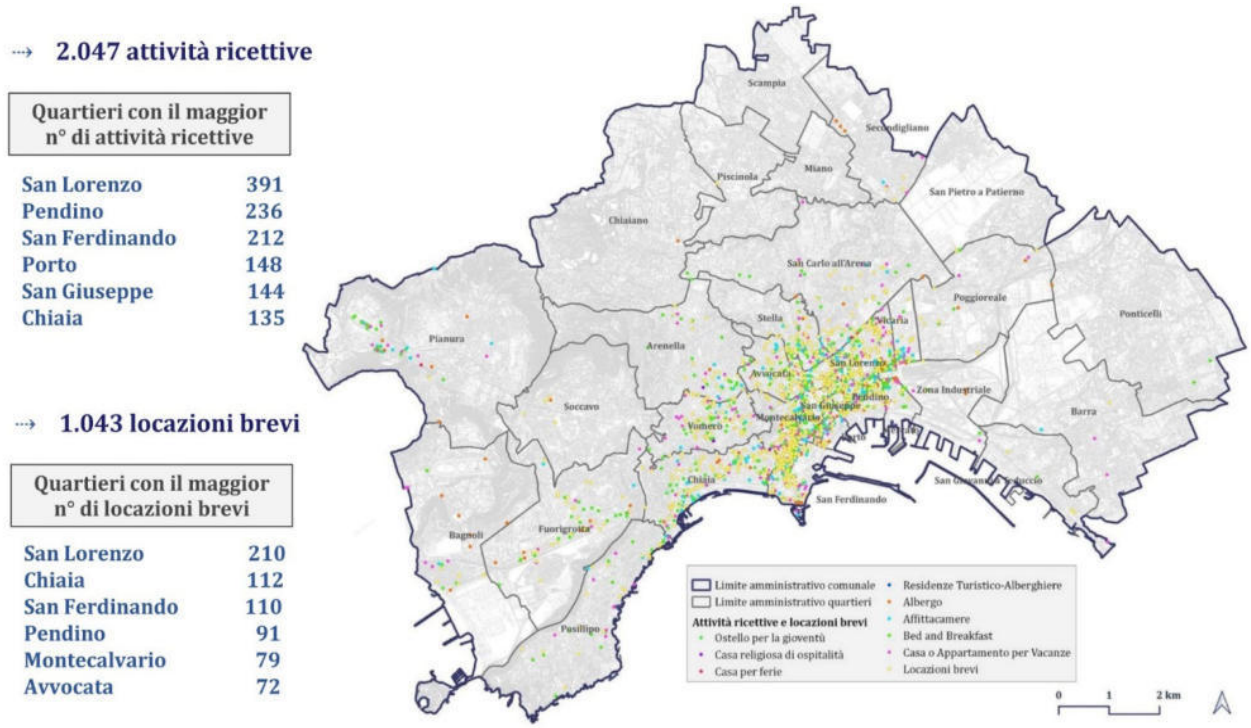
Fonte: elaborazione grafica dai dati del *Portale Turismo Web* Regione Campania riferiti all'intervallo 2021-2024

Se poi si analizzano le diverse tipologie di attività ricettive si riscontra un aumento di quelle adibite ad *affittacamere* in valore quasi triplicato tra il primo e l'ultimo anno di riferimento (da 237 a 621 unità) e un incremento delle attività adibite a *bed and breakfast* del 50% (da 553 a 762 unità). Analogamente, le *case per vacanza* vedono aumentare notevolmente il loro valore (da 154 nel 2021 a 708 unità nel 2024). Le restanti tipologie - *alberghi, case per ferie e ostelli per la gioventù* – registrano, invece, una crescita contenuta e moderata. Per ulteriori approfondimenti sul tema si rimanda all'allegato A in appendice.

La distribuzione delle diverse tipologie di attività ricettive registrate dal SUAP appare fortemente disomogenea sul territorio comunale, come è osservabile nella cartografia che segue (*fig. 3l)*. Emergono, infatti, significative concentrazioni nelle aree centrali, in particolare nei quartieri San Lorenzo, Pendino, San Ferdinando, Porto, San Giuseppe, Chiaia, Montecalvario, Avvocata e Vomero, e rare singolarità rappresentate da quartieri più periferici come Pianura, che vede una concentrazione di attività paragonabile al quartiere Avvocata.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla tabella in appendice (*tab. 3e*) che mostra la consistenza delle diverse tipologie di attività ricettive e delle locazioni brevi ad uso turistico per ciascun quartiere.

Fig. 3l – Distribuzione delle attività ricettive autorizzate e locazioni brevi comunicate al SUAP



Fonte: elaborazione a partire dai dati del censimento SUAP riferiti al I° trimestre 2024

3.3.1 Rapporto tra le attività extra-alberghiere e le strutture alberghiere registrate dall'ISTAT tra il 2015 e il 2022

Si analizzano, di seguito, i dati forniti dall'ISTAT riguardanti l'evoluzione delle attività extra-alberghiere e delle attività alberghiere dal 2015 al 2022. Il numero degli *alberghi* rimane quasi invariato al contrario del numero di attività extra-alberghiere (*Campeggi e Villaggi turistici, Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale, Agriturismi, Ostelli per la Gioventù, Case per ferie, Rifugi alpini e Bed and Breakfast*) che registrano un forte incremento.

Dall'analisi dei dati forniti dall'ISTAT in merito alle attività ricettive presenti nel Comune di Napoli nel periodo compreso tra l'anno 2015 e 2022 è emerso che gli esercizi alberghieri hanno subito un incremento pari al 10% con 150 esercizi nel 2015 e 165 esercizi nel 2022. Situazione ben diversa è emersa per le attività extra-alberghiere, come sopra riportate, che hanno visto un incremento del numero degli esercizi passato da 128 esercizi nel 2015 a 873 nel 2022.

Si osserva, dunque, che la domanda ricettiva viene ormai soddisfatta quasi esclusivamente dalle attività extra alberghiere che risultano prevalenti rispetto alle attività alberghiere e, in generale, alle forme più tradizionali di ricettività. Questo fenomeno determina, inoltre, una riduzione della qualità del lavoro in quanto l'affitto breve richiede una tipologia di occupazione e di qualifica sicuramente inferiore rispetto alle più tradizionali attività ricettive. La gestione di un albergo, ad esempio, richiede personale specializzato e figure qualificate per ogni singolo servizio offerto (direttore, receptionist, operatori esperti nel campo digitale, manutentori esperti, consulenti finanziari, consulenti pubblicitari e promozionali, ecc.). Nel caso di attività di affitto breve, oltre la necessità di personale addetto alle pulizie alla fine di ogni cambio di ospiti, non c'è bisogno di altre professionalità generando, a parità di presenze turistiche, una riduzione sia sul piano occupazionale che su quello della professionalità legata all'ospitalità.

Oltretutto, l'aumento di questa tipologia di offerta turistica e il suo impatto sul mercato immobiliare genera un duplice, interdipendente e discordante fenomeno di attrazione di lavoratori per lo più dequalificati da impiegare nel settore (cd. *working poors)* e la loro simultanea espulsione dalle aree in cui tale offerta lavorativa si concentra per indisponibilità di alloggi a prezzi accessibili.

I seguenti grafici (*fig. 3m e fig. 3n*) mostrano il trend delle strutture ricettive e dei posti-letto nel comune di Napoli, nell'intervallo compreso tra il 2015 e il 2022. Per ulteriori approfondimenti, invece, si rimanda alla tabella in appendice (*tab. 3f*).

Fig. 3m – Trend delle attività ricettive censite dall'Istat nell'intervallo 2015-2022

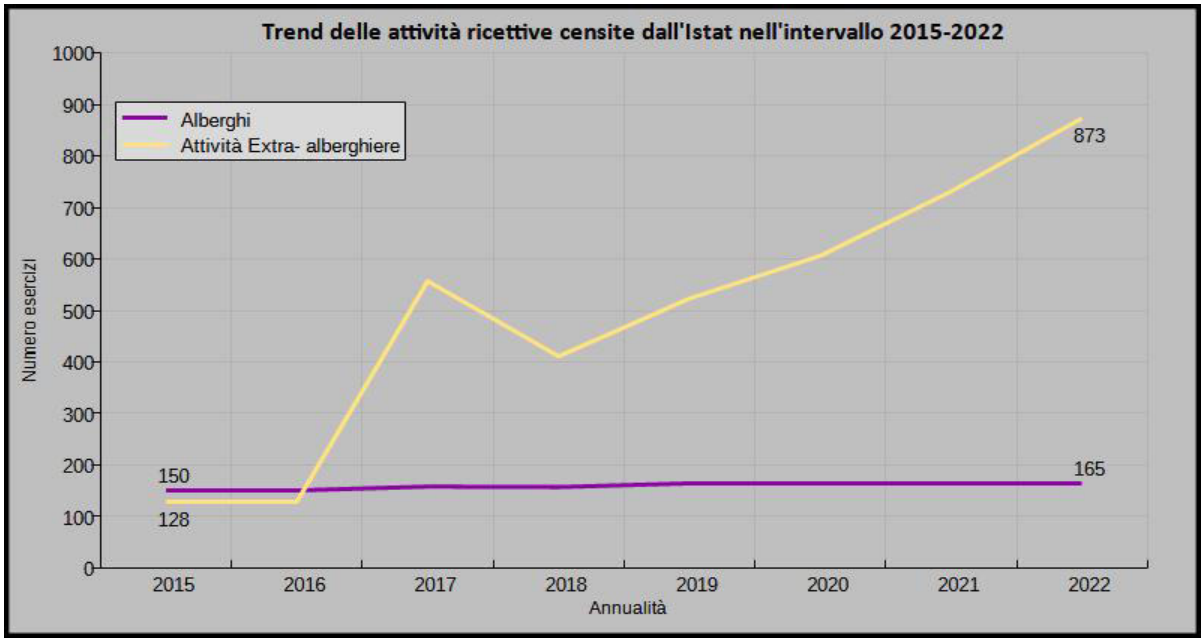
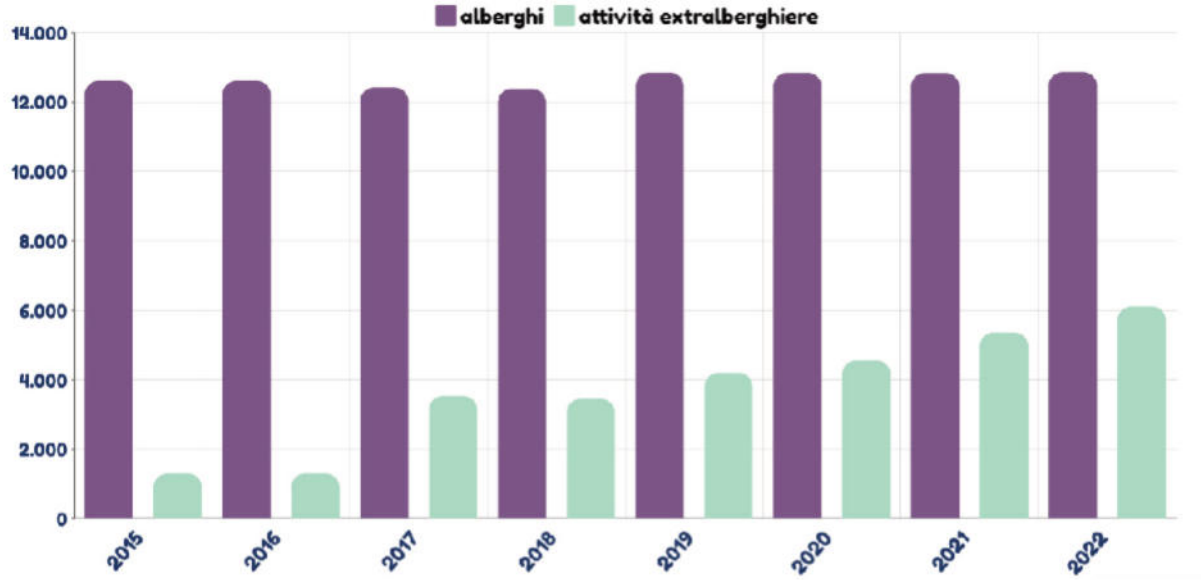


Fig. 3n – Trend dei posti-letto in attività ricettive censiti dall'Istat nell'intervallo 2015-2022



Fonte: censimenti *ISTAT* riferiti al periodo 2015-2022

3.4 Rapporto tra le attività turistiche "regolari" ed "effettive"

Occorre premettere che i dati provenienti dalle due fonti (*Airbnb* e *SUAP*) non risultano perfettamente sovrapponibili. Difatti, la piattaforma *inside Airbnb* registra gli annunci di *case/appartamenti* e di singole *stanze* per locazioni a breve termine; il censimento del SUAP, invece, registra le strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere e, a partire dall'ultimo bimestre del 2023, le *locazioni brevi* ad uso turistico. Pertanto, il confronto proposto considera in prima analisi i dati complessivi riportati dalle due fonti, per poi approfondire quelli che presentano una diretta corrispondenza al fine di superare alcune criticità emerse dall'analisi dei dati:

- la scarsa presenza di annunci relativi a "stanze d'albergo" (1% degli annunci complessivi), verosimilmente correlata al mancato interesse da parte delle strutture alberghiere ad utilizzare la piattaforma *Airbnb* come vetrina per pubblicizzare la propria offerta, rispetto all'incidenza delle stesse sul totale delle attività registrate dal SUAP (9%);
- l'impossibilità di stimare dalla piattaforma *Airbnb* una correlazione diretta tra gli annunci per singole stanze e l'unità edilizia corrispondente – per essere più chiari, si vuole evidenziare che, se a ciascun annuncio relativo ad una "intera casa o appartamento" registrato su Airbnb corrisponde una singola struttura del tipo "*casa o appartamento per vacanze*", "*B&B*" o "*locazione breve*" comunicata al SUAP, per gli annunci relativi alle singole stanze ("*stanza privata*", "*stanza condivisa*", "*stanza d'albergo*") non è possibile individuare la corrispondenza con una singola struttura, poiché quest'ultima potrebbe essere data dalla somma di più stanze.

Ad ogni modo, il confronto tra gli annunci registrati su *Airbnb* e le attività ricettive censite/comunicate al SUAP restituisce una discrepanza notevole, in termini di consistenza. In particolare, il SUAP riporta 3.090 attività al 18 gennaio 2024 tra strutture alberghiere, extralberghiere e locazioni brevi[17], a fronte di 10.760 annunci rilevati su *Airbnb* al 31 maggio 2024, evidenziando uno scarto di 7.670 unità, ovvero tre volte superiore al dato ufficiale.

Tale rapporto, al netto del disallineamento temporale tra i due rilevamenti e delle criticità sopra evidenziate, appare comunque indicativo dell'entità del fenomeno degli *affitti brevi* rispetto ai dati ufficialmente registrati nel periodo di riferimento.

Analogamente, escludendo dal confronto le strutture alberghiere e considerando, pertanto, i soli dati relativi a *B&B*, *case-vacanza* e *locazioni brevi*, si ha uno scarto di 7.847 unità tra le due fonti, derivato da 2.805 attività registrate/comunicate al *SUAP* rispetto ai 10.652 annunci registrati su *Airbnb*, confermando una discrepanza di oltre tre volte superiore al dato ufficiale.

Di contro, i dati, seppur distanti in termini quantitativi, convergono nella distribuzione spaziale: l'area centrale,

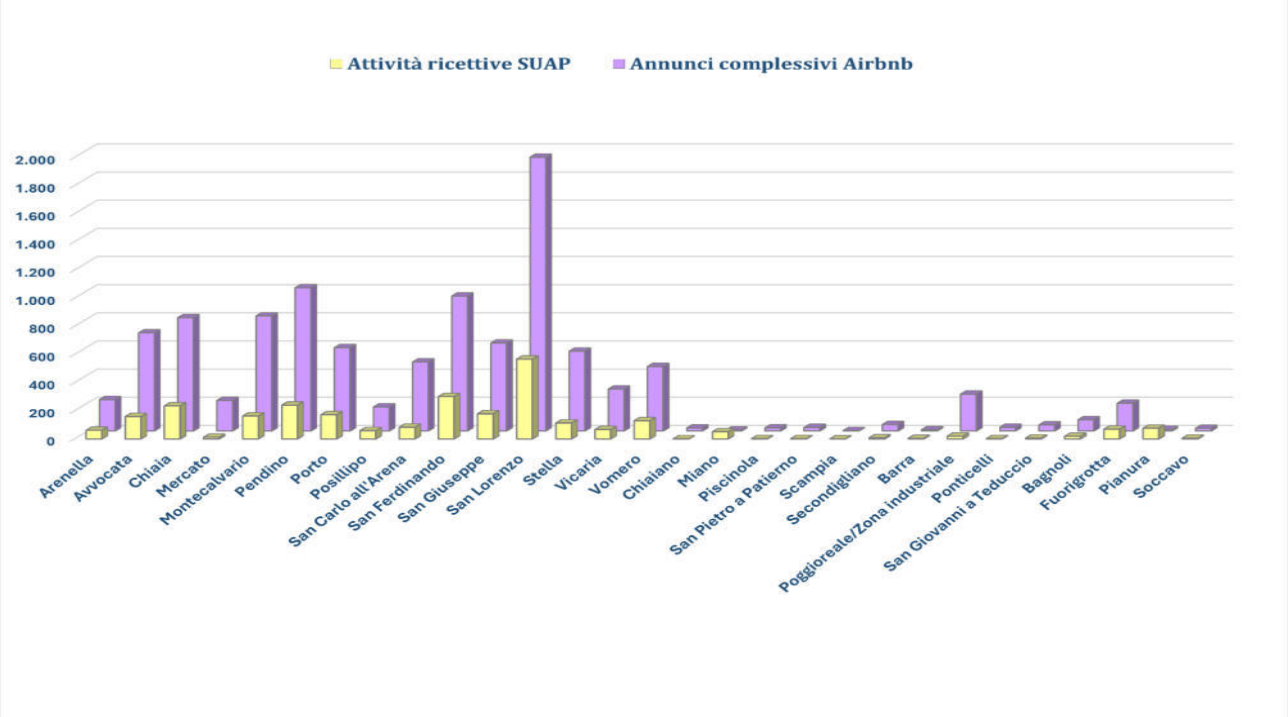
17 il dato relativo alle locazioni brevi riportato dal SUAP corrisponde alle comunicazioni trasmesse dagli utenti; pertanto, è suscettibile di eventuali rettifiche sulla base della verifica dei requisiti di regolarità/ammissibilità.

infatti, assorbe circa il 90% dell'intera offerta territoriale per entrambe le fonti. Analogamente, scendendo alla scala dei singoli quartieri, la concentrazione di strutture, in valore assoluto, conferma come maggiormente interessati i quartieri San Lorenzo, Pendino e San Ferdinando.

In termini di incidenza, le unità residenziali ad uso turistico rappresentano complessivamente il 90% dell'offerta ricettiva registrata dal SUAP, considerando le sole tipologie della *casa o appartamento per vacanze*, *B&B* e *locazione breve*, e il 99% dell'offerta turistica rilevata su *Airbnb*, confermando un marcato interesse verso tale tipologia di offerta.

Il seguente grafico *(fig. 3o)* evidenzia lo scarto tra le attività ad uso turistico registrate o comunicate al *SUAP* (*casa o appartamento per vacanze*, *B&B*, *locazione breve)* e quelle effettivamente registrate su *Airbnb* per singolo quartiere. Per un approfondimento dei dati si rimanda, invece, alla tabella in appendice *(tab. 3g)* che dettaglia tale confronto.

Fig. 3o – Confronto tra il numero di attività ricettive extralberghiere e locazioni brevi registrate dal SUAP e quelle rilevate su Airbnb



Fonte: dati *inside Airbnb* e censimento *SUAP* al I° trimestre 2024

3.5 Pressione delle attività turistiche sui residenti e sui servizi alla residenza

I dati finora analizzati hanno permesso di indagare il fenomeno dal punto di vista della consistenza e della distribuzione sul territorio alle diverse scale, restituendone l'entità e la dinamica di crescita nell'ultimo decennio, con particolare attenzione agli ultimi anni di riferimento (2023 e 2024). A valle dell'analisi effettuata finora, per poter indagare l'incidenza dell'offerta turistica extralberghiera, legata in particolare alle locazioni brevi, e individuare possibili fattori di "stress" sul contesto insediativo e sui residenti (diritto alla casa, accesso ai servizi e alle attività di prossimità, ecc.), si è reso necessario determinare degli indicatori della pressione turistica.

Pertanto, in ragione dell'obiettivo dello studio che intende conoscere l'entità del fenomeno dell'*overtourism* e la pressione esercitata dallo stesso sulla residenzialità in centro storico, sono stati considerati due indicatori di pressione turistica: il primo indicativo dello "stress" turistico sul patrimonio edilizio residenziale, rappresentato dal numero di annunci per appartamenti su *Airbnb* ogni 1.000 famiglie; il secondo indicativo dello "stress" sui servizi ai residenti, dato dal numero di posti-letto ad uso turistico-ricettivo ogni 1.000 abitanti.

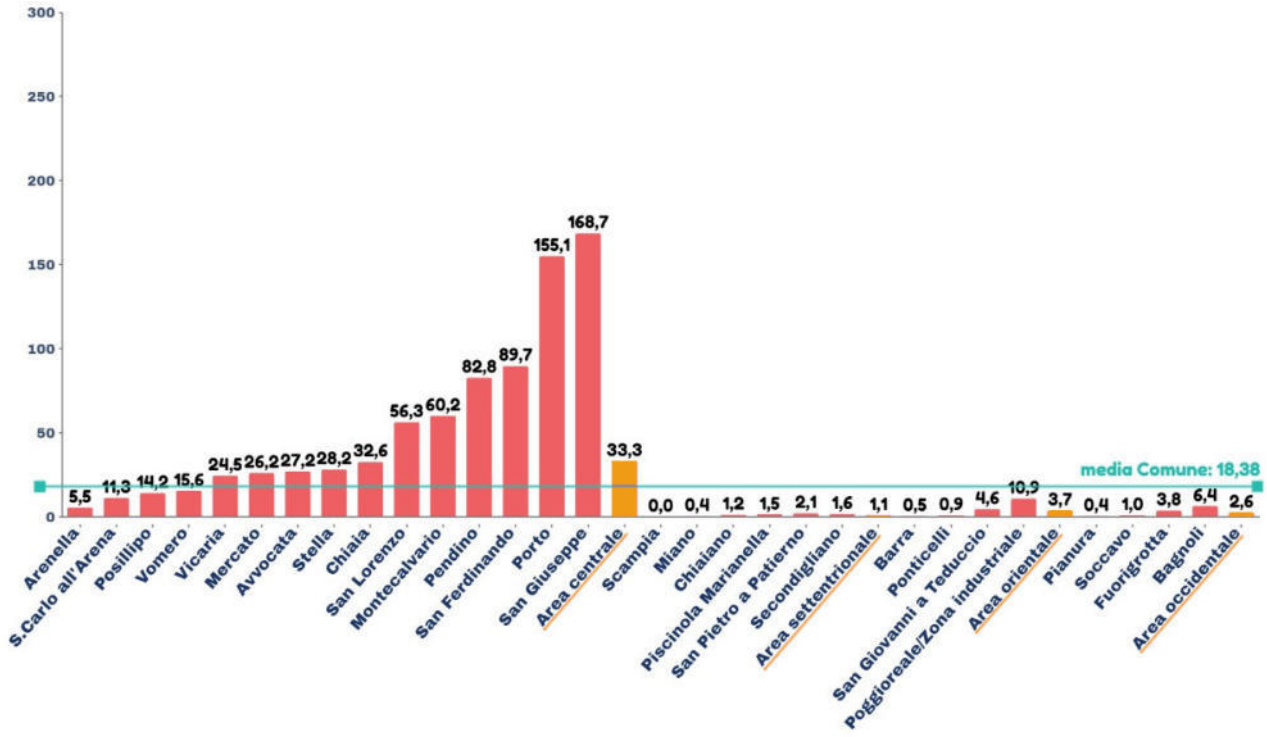
Il primo indicatore confronta l'offerta di alloggi presenti su *Airbnb* con il numero di famiglie residenti al 2024[18], restituendo una fotografia dello stock edilizio residenziale potenzialmente sottratto alle famiglie.

18 i dati sulla popolazione residente e sulle famiglie, disaggregati per quartiere sono stati forniti dal Servizio Anagrafe del Comune di Napoli.

Il secondo indicatore, invece, confronta il numero di posti-letto ogni 1.000 abitanti, restituendo dunque il carico dell'offerta turistica sul contesto insediativo e, in particolare, sui servizi ai residenti.

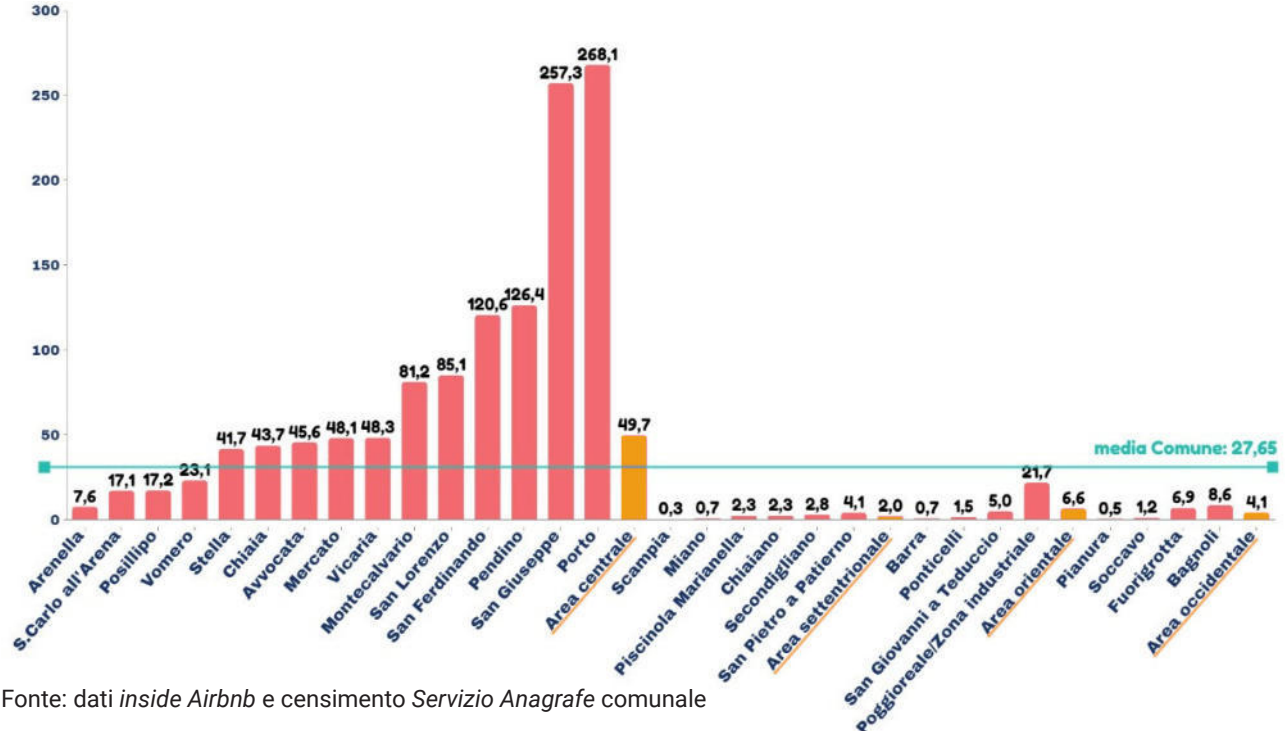
Con riferimento al primo indicatore, i grafici che seguono (*fig. 3p* e *fig. 3q*) mostrano l'incidenza della pressione turistica nei diversi quartieri, considerando sia il numero di annunci per interi appartamenti, che rappresentano circa i 2/3 dell'offerta totale, sia gli annunci complessivi (appartamenti e singole stanze) su *Airbnb*, indicativi di una qualche forma di ricettività dell'unità edilizia.

Fig. 3p - Indice di pressione turistica - annunci per appartamenti/1.000 famiglie residenti nel 2024



Fonte: dati *inside Airbnb* e censimento *Servizio Anagrafe* comunale

Fig. 3q - Indice di pressione turistica - annunci complessivi/1.000 famiglie residenti nel 2024



Fonte: dati *inside Airbnb* e censimento *Servizio Anagrafe* comunale

La pressione turistica sulla residenza si presenta pressoché uniforme nelle aree periferiche della città, che si attestano al di sotto della media comunale, mostrando, invece, valori significativi nell'area centrale e, in particolare, nei quartieri Porto e San Giuseppe. Questi ultimi, infatti, presentano indici di pressione turistica non paragonabili agli altri quartieri dell'area centrale, sia in termini di annunci per soli appartamenti che complessivi; i valori risultano addirittura raddoppiati se confrontati con quelli di San Ferdinando e Pendino, immediatamente successivi per incidenza. Nello specifico, a San Giuseppe si rilevano nel 2024 circa 257 annunci complessivi ogni 1.000 famiglie e circa 169 annunci per interi appartamenti ogni 1.000 famiglie; mentre nel quartiere Porto risultano circa 268 annunci complessivi e 155 annunci per interi appartamenti ogni 1.000 famiglie.

Per un approfondimento della dinamica evolutiva degli annunci per appartamenti e degli annunci complessivi nei diversi quartieri della città si rimanda alle tabelle in appendice (*tab. 3h* e *tab. 3i*).

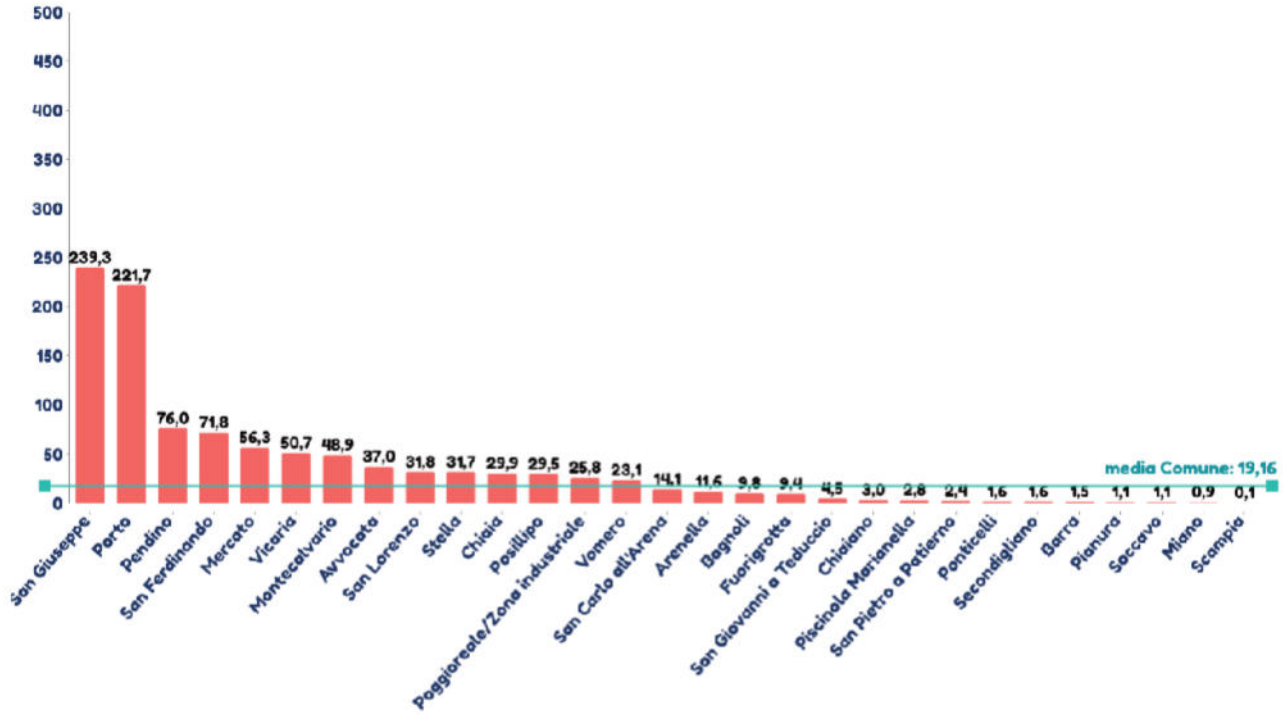
Come evidenziato, i valori massimi di pressione turistica si registrano nei quartieri Porto e San Giuseppe, dove l'incidenza degli annunci per interi appartamenti è rispettivamente del 16% e 17%, mentre quella per annunci complessivi del 27% e 26%. In altri termini, un appartamento residenziale su sette è interamente destinato a locazione breve e un appartamento residenziale su quattro accoglie una qualche forma di attività turistica, sottraendo di fatto potenziale mercato abitativo alle famiglie. La tabella in appendice riporta gli indici di pressione turistica per quartiere per ulteriori approfondimenti (*tab. 3l*).

Con riferimento al secondo indicatore, che restituisce il carico dell'offerta turistica in particolare sui servizi ai residenti, dall'analisi dei dati registrati su *Airbnb* relativi al primo semestre 2023 e 2024, emerge una maggiore pressione nei quartieri dell'area centrale. In particolare, si osserva nei quartieri Pendino e San Ferdinando un incremento del 180% dell'indice di pressione turistica dal 2023 al 2024, ovvero due volte superiore alla crescita di San Giuseppe e Porto, che vedono, invece, raddoppiare il proprio indice (+92%) rispetto all'anno precedente.

I grafici che seguono (fig. 3r e fig. 3s) mostrano la dinamica evolutiva, limitata all'annualità 2023-2024, della pressione turistica che evidenzia una concentrazione maggiore nei quartieri dell'area centrale, i quali mostrano valori tutti al disopra della media comunale, con picchi (12 volte superiori alla media) nei quartieri San Giuseppe e Porto in entrambi gli anni di riferimento.

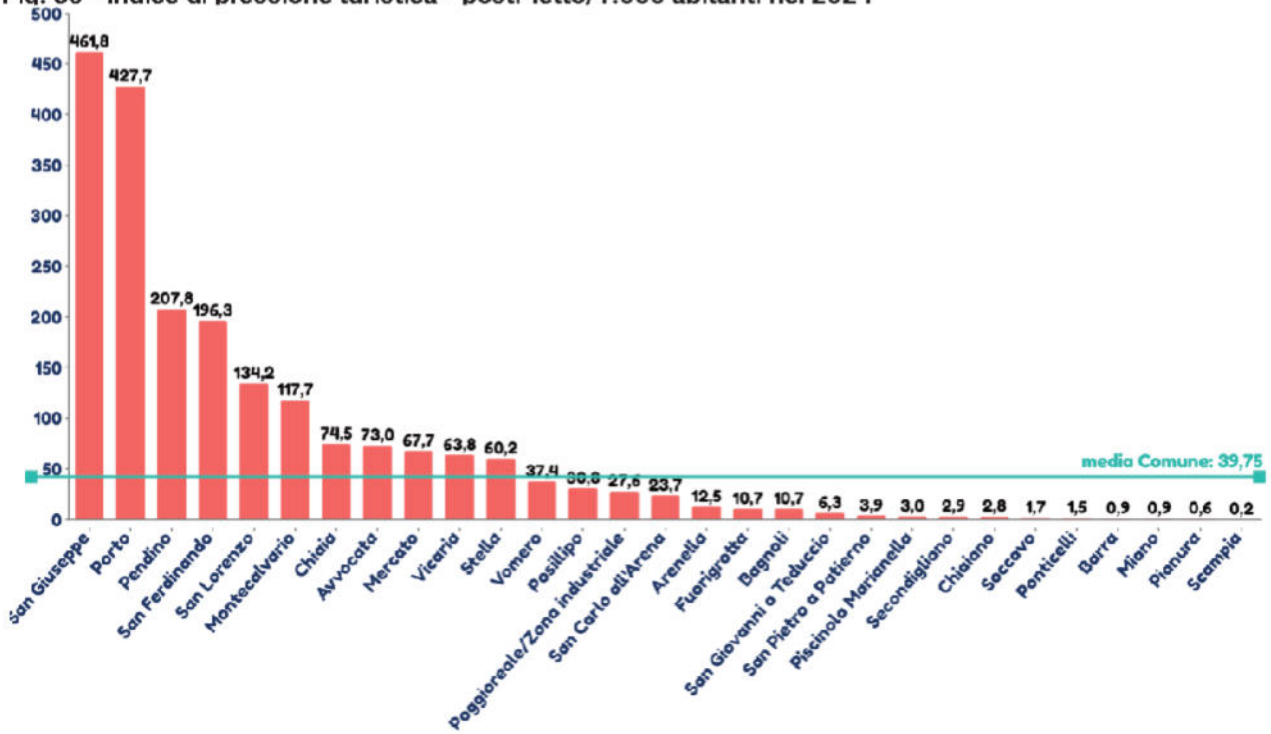
Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla tabella in appendice (*tab. 3m*).

Fig. 3r - Indice di pressione turistica - posti-letto/1.000 abitanti nel 2023



Fonte: dati *inside Airbnb* e censimento *Servizio Anagrafe* comunale

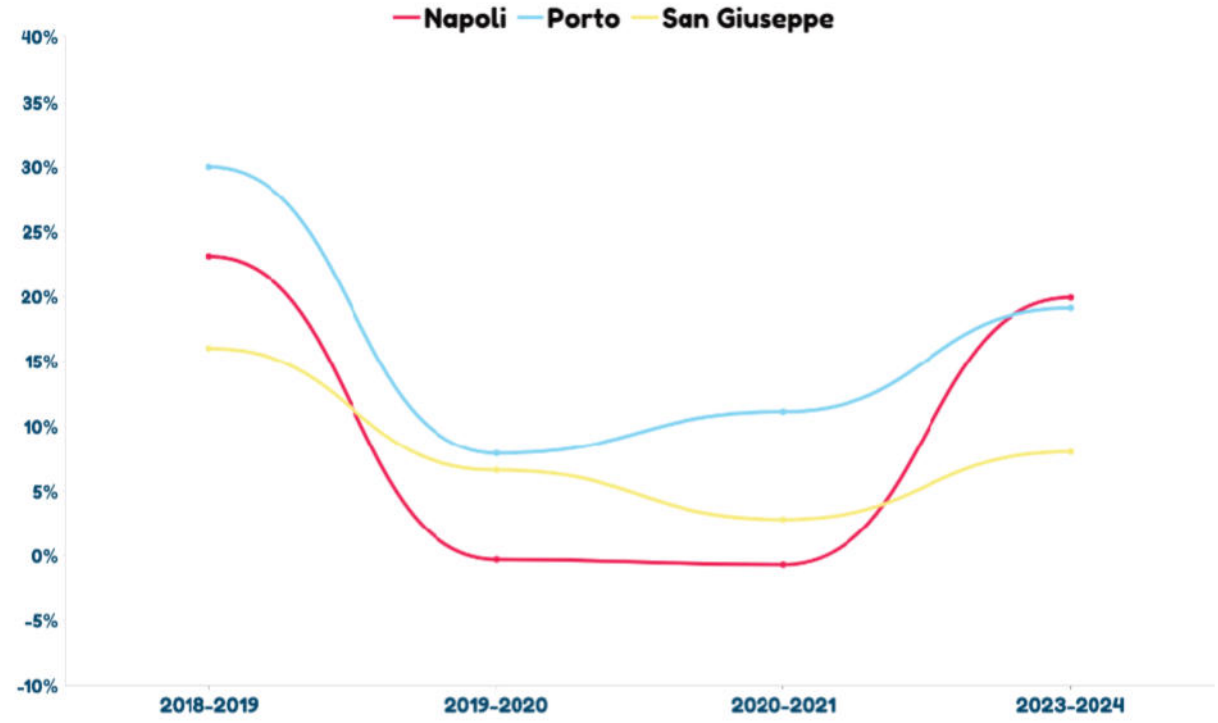
Fig. 3s - Indice di pressione turistica - posti-letto/1.000 abitanti nel 2024



Fonte: dati *inside Airbnb* e censimento *Servizio Anagrafe* comunale

L'indice di pressione turistica, dunque, sia in termini di annunci ogni 1.000 famiglie che di posti-letto ogni 1.000 abitanti, si conferma maggiormente elevato nei quartieri San Giuseppe, Porto, San Ferdinando e San Lorenzo, che presentano, tra l'altro, una densità abitativa già particolarmente elevata, con più di 10.000 abitanti per kmq. Il grafico seguente (*fig. 3t*) mostra la tendenza degli annunci nei due quartieri con il maggiore indice di pressione turistica, rapportandolo al trend del Comune. Si osserva una lieve contrazione della crescita nel periodo pandemico sia per Napoli che per San Giuseppe, seguita da una ripresa moderata per quest'ultimo e piuttosto marcata per il capoluogo. Il quartiere Porto, invece, si distingue per una crescita costante.

Fig. 3t - Incremento degli annunci complessivi nei quartieri con il maggiore indice di pressione turistica

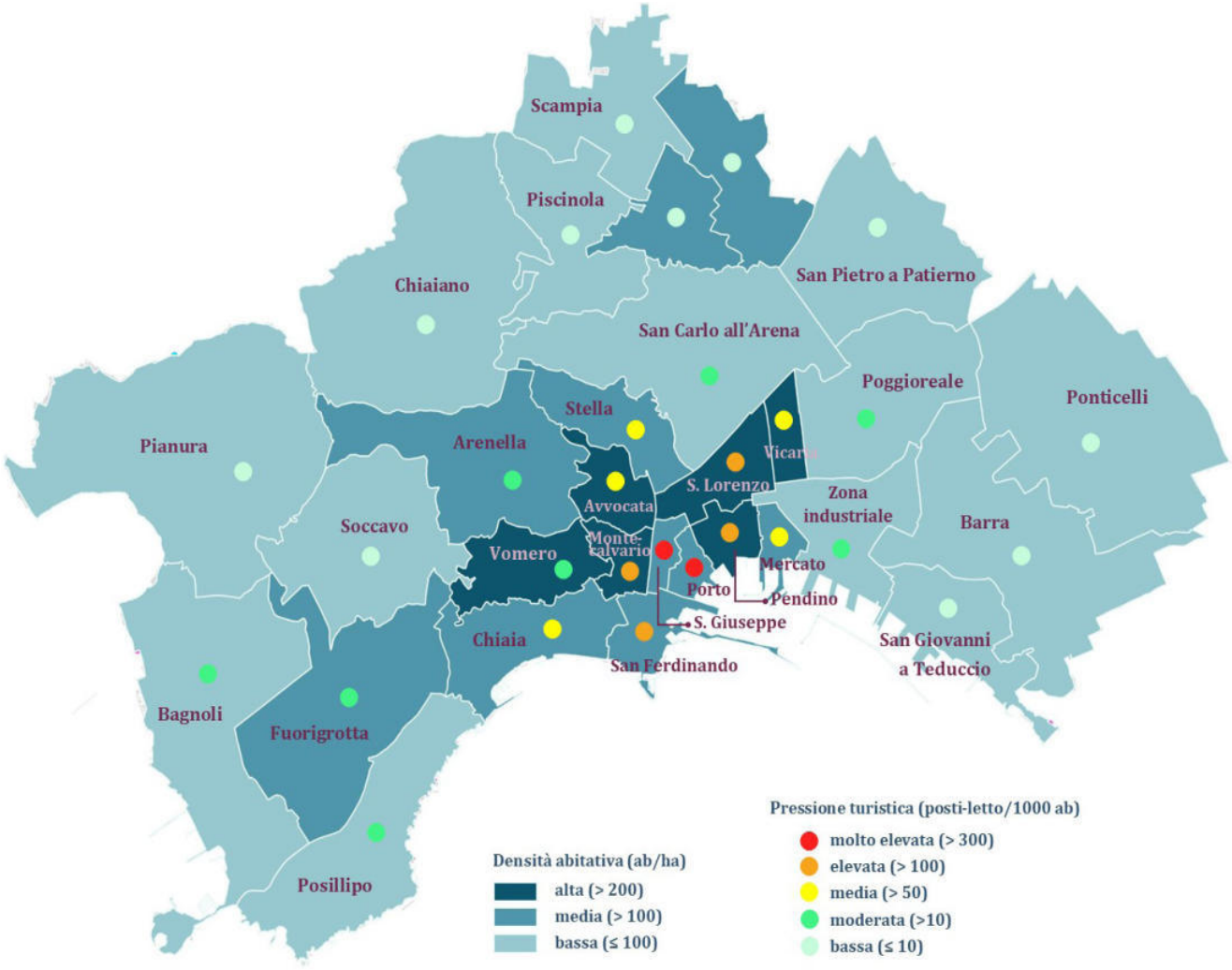


Fonte: dati *inside Airbnb* e censimento *Servizio Anagrafe* comunale

Considerando, poi, la densità abitativa nei diversi quartieri è possibile ricercare un indice di intensità turistica, intesa come il rapporto tra la pressione turistica e la densità abitativa, per individuare un eventuale "sovraccarico". Si osserva, infatti, che buona parte dei quartieri con una densità abitativa *media* o *elevata* presentano una pressione turistica *elevata* o *molto elevata*. Viceversa, la quasi totalità dei quartieri con una densità abitativa *bassa*, che costituiscono la corona attorno all'area centrale, presenta anche una pressione turistica *bassa o moderata*, come osservabile nella successiva mappa (*fig. 3u*).

Tale fenomeno, seppur ascrivibile alla naturale tendenza che vede la presenza turistica aumentare in relazione alla vicinanza al centro storico, potrebbe rivelarsi un ulteriore fattore di carico sul contesto insediativo. Infatti, la compresenza di valori elevati negli indici di densità abitativa e di pressione turistica potrebbe amplificare gli effetti indesiderati della "turistificazione" nell'area centrale e nei diversi quartieri.

Fig. 3u - Pressione turistica e densità abitativa nei quartieri della città di Napoli



Fonte: dati *inside Airbnb* e censimenti *ISTAT* e *Servizio Anagrafe* comunale

3.6 Conclusioni

Lo studio effettuato nel periodo di riferimento (I° trimestre 2016- I° trimestre 2024) ha rivelato un fenomeno in crescita che coinvolge prevalentemente l'area centrale rispetto a quelle periferiche, con valori significativi in termini assoluti per i quartieri San Lorenzo, San Ferdinando e Pendino. Dal punto di vista del carico sul tessuto abitativo, verificando lo stock edilizio sottratto alle famiglie, ottenuto dall'incrocio dei dati demografici forniti dal *Servizio Anagrafe* e quelli sul patrimonio abitativo estratti dalla banca-dati catastale dell'*Agenzia delle Entrate* (capitoli 4 e 5), è emerso un indice di pressione turistica con valori significativi confermati per l'area centrale, con picchi per i quartieri Porto e San Giuseppe che vedono rispettivamente la sottrazione del 16% e del 17% dello stock abitativo residenziale e del 27% e 26% di abitazioni coinvolte in usi turistici. Analogamente, la pressione sui servizi ai residenti, analizzata mediante l'indicatore posti-letto ogni 1.000 abitanti, conferma come quartieri più colpiti gli stessi Porto e San Giuseppe.

L'indice di pressione turistica, inoltre, si conferma elevato nei quartieri dove la densità abitativa presenta valori già particolarmente elevati, con oltre 10.000 abitanti per kmq (San Lorenzo, San Ferdinando, Pendino, Porto, San Giuseppe) rappresentando un effetto moltiplicatore del carico urbanistico.

3.7 Postfazione – Aggiornamento dei dati alle ultime rilevazioni disponibili (I° semestre 2025)

Lo studio sull'offerta turistica a Napoli, dunque, ha fatto emergere una significativa incongruenza tra i dati provenienti dal censimento ufficiale (SUAP) e quelli registrati dalla piattaforma *inside Airbnb* nel periodo di riferimento (I° semestre 2016- I° semestre 2024). Tali dati risultano divergenti in termini di consistenza ma convergono sull'andamento crescente del fenomeno e sulla distribuzione territoriale, evidenziando una maggiore concentrazione di attività nei quartieri dell'area centrale.

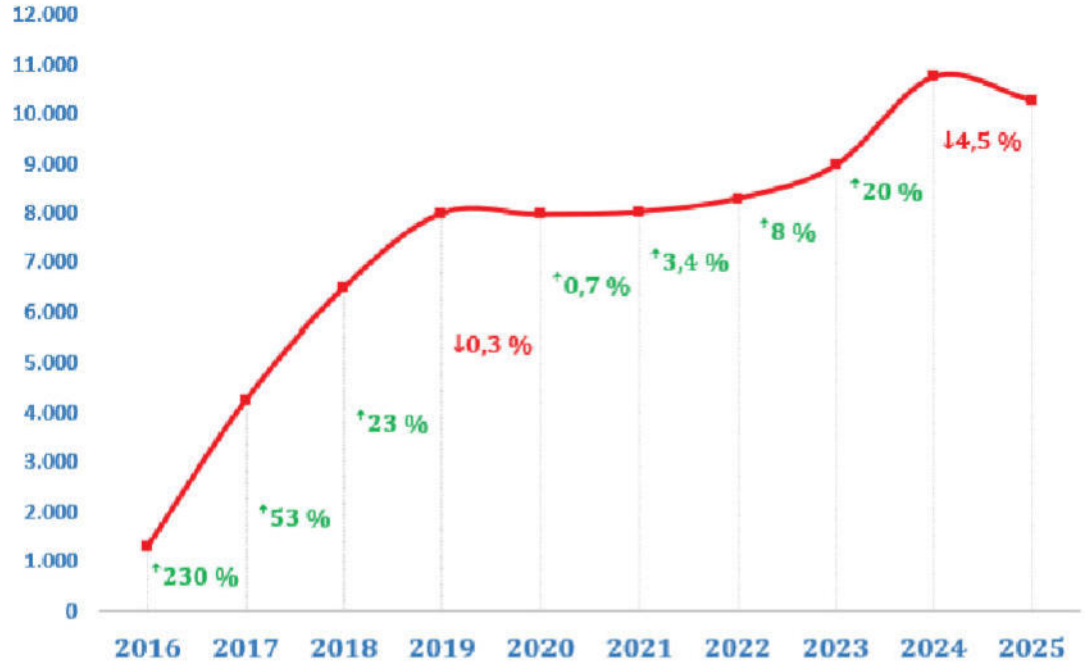
Le attività rilevate su *Airbnb*, nel periodo di analisi, sono risultate oltre tre volte superiori ai dati ufficiali registrati dal SUAP nonostante le prime misure di regolamentazione intraprese a livello regionale, come l'obbligo di comunicazione al SUAP dell'offerta ad uso turistico di un immobile residenziale per l'ottenimento del CUSR (Codice Unico Identificativo delle Strutture Ricettive) introdotto ad ottobre 2023 dalla Regione Campania.

Per ragioni di completezza nell'analisi del fenomeno, si riportano nel seguente paragrafo i dati relativi alla crescita delle attività turistiche aggiornati all'ultima rilevazione disponibile - giugno 2025. La scelta di dedicare a questi ultimi un apposito paragrafo di postfazione deriva dalla presa d'atto di alcune dinamiche intervenute nella fase successiva allo studio realizzato, i cui effetti saranno visibili a lungo termine. Innanzitutto, l'introduzione da parte del Governo dell'obbligo di iscrizione, a partire da gennaio 2025, delle attività ricettive extralberghiere e delle locazioni brevi nella Banca Dati nazionale delle Strutture Ricettive (BDSR) per l'ottenimento del CIN[19] (Codice Identificativo Nazionale). Tale introduzione normativa ha determinato in prima istanza la sparizione di una quota di inserzioni dalla piattaforma *Airbnb*, sia per iniziativa del proprietario/inserzionista che per azione diretta della piattaforma stessa, determinando la migrazione di parte degli annunci irregolari verso altre piattaforme con meccanismi di verifica meno rigorosi o del tutto assenti. In una fase immediatamente successiva, invece, in risposta all'obbligo del CIN, le piattaforme digitali hanno messo in campo azioni "elusive" volte a contenere la fuga di annunci. A tal proposito, la piattaforma *Airbnb* ha introdotto un'apposita sezione sul proprio sito (*"Normative"*) che riporta l'obbligatorietà del possesso del CIN, ma al contempo "concede" un margine di tolleranza, introducendo una voce apposita all'interno della sezione citata che permette all'inserzionista di autodichiarare di non essere ancora in possesso del Codice ma di averlo richiesto, lasciando così la possibilità di regolarizzare l'annuncio entro 30 giorni dalla pubblicazione. Analogamente, la piattaforma *Booking* dà la possibilità agli utenti di selezionare l'opzione *"ho avviato la procedura per ottenere un CIN e la mia domanda è in attesa"* nell'apposita sezione. L'escamotage dell'autodichiarazione giustificherebbe, verosimilmente, il decremento poco significativo di annunci (-400) registrato su *Airbnb* rispetto allo scarto ancora rilevato tra le attività registrate presso il SUAP e quelle presenti sulla suddetta piattaforma.

Al I° semestre 2025, infatti, le attività registrate dal SUAP sull'intero territorio comunale risultano 8.821 a fronte di 10.577 inserzioni rilevate su *Airbnb*, evidenziando pertanto uno scarto di -1.756 unità. I grafici seguenti *(fig. 3v e 3z)* mostrano rispettivamente il trend degli annunci a Napoli dal 2016 al 2025 e il delta tra i dati SUAP e quelli *Airbnb* all'ultimo censimento 2025 [20]. Per un maggiore approfondimento dei dati disaggregati per quartiere si rimanda alla tabella in appendice *(tab. 3n)*.

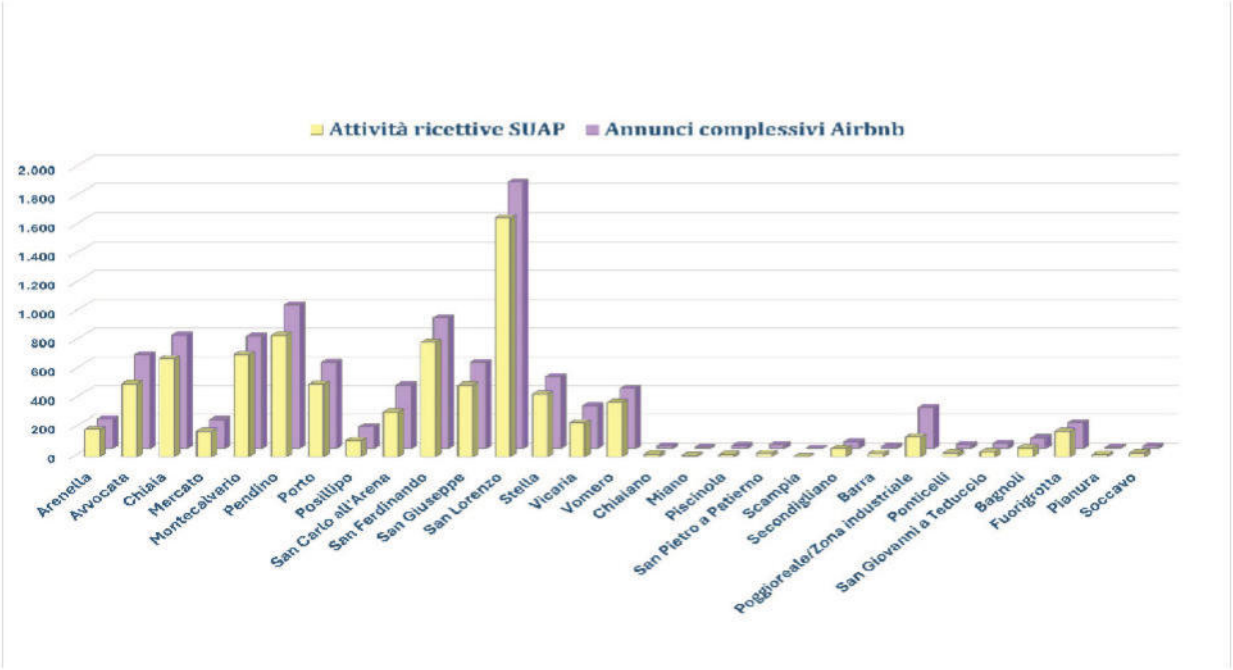
19 Il CIN è il codice con cui ciascuna struttura ricettiva turistica e ciascun immobile destinato a locazione breve o per finalità turistiche è identificato per la promozione e la pubblicità dell'offerta di ospitalità, da esporre sia sulle piattaforme digitali sia su targhe fisiche associate alla struttura.
20 I dati riportati escludono, per entrambe le fonti, le attività ricettive alberghiere e assimilabili.

Fig. 3v – Andamento degli annunci complessivi su Airbnb a Napoli post CIN (2016-2025)



Fonte: elaborazione da dati *inside Airbnb* al I° trimestre di ciascun anno

Fig. 3z – Confronto tra il numero di attività ricettive extralberghiere e locazioni brevi registrate dal SUAP e quelle rilevate su Airbnb



Fonte: elaborazione da dati *inside Airbnb* e censimento *SUAP* al I° trimestre 2025

Incrociando i grafici appena mostrati con i corrispettivi riportati nei paragrafi 3.2 e 3.4 emergono alcune considerazioni:

- la crescita stimata dal primo trimestre 2016 al primo semestre 2024 pari al **↑735%** vede una lieve contrazione (-1%), imputabile all'obbligo del CIN, se confrontata al primo trimestre 2025, mostrando pertanto un incremento complessivo degli annunci registrati su *Airbnb* nell'intervallo compreso tra il 2016 e il 2025 del **↑728%;**
- il lieve decremento del numero di annunci su *Airbnb* e il sostanziale incremento delle attività comunicate al *SUAP* hanno determinato un processo di regolarizzazione delle locazioni brevi a uso turistico, generando un assottigliamento della forbice che vede i dati registrati dal *SUAP*, stimati 3,7 volte inferiori a quelli di *Airbnb* nel 2024, passare ad uno scarto di circa il 17% con riferimento all'ultima rilevazione 2025, evidenziando di fatto una significativa contrazione dello scarto tra le attività registrate dalle due fonti, seppur ancora presente;
- la concentrazione di immobili ad uso turistico conferma ancora una predilezione per i quartieri dell'area centrale con particolare riferimento, in termini assoluti, ai quartieri San Lorenzo, San Ferdinando e Pendino.

Come osservato ed enunciato nell'introduzione al presente documento, i dati al 2025 non mostrano sostanziali evidenze in riferimento all'oggetto dello studio, ovvero l'entità del fenomeno dell'overtourism e le sue possibili implicazioni sulla residenzialità, ma certamente mostrano una convergenza delle rilevazioni ufficiali rispetto a quelle registrate dalle piattaforme indipendenti, sintomatico di un processo di regolarizzazione delle attività. Tale processo, importante da un punto di vista normativo e di monitoraggio, risulta piuttosto rilevante in riferimento allo studio effettuato in quanto conferma "ufficialmente" i dati emersi sulla pressione turistica in centro storico, i cui effetti richiedono azioni mirate di regolamentazione a salvaguardia della residenza e dei servizi ad essa correlati.

Capitolo 4

4. Stock edilizio: consistenza e distribuzione del patrimonio abitativo in centro storico

Lo studio che segue sul patrimonio abitativo è finalizzato a verificare in termini quantitativi l'offerta abitativa nelle aree a maggiore pressione turistica. In prima approssimazione l'area oggetto di indagine (area di studio) è stata definita quale intersezione della zona omogenea A individuata dal Prg vigente con il perimetro del Sito Unesco e della relativa Buffer zone che rappresenta l'area in cui si concentra maggiormente l'offerta turistica (vedi capitolo 3). Nel presente capitolo viene descritto quantitativamente lo stock immobiliare a destinazione residenziale rientrante nell'area di studio[21] in termini di unità abitative, vani e superfici catastali equivalenti.

A tale scopo sono stati estratti ed elaborati i dati catastali censuari relativi al Nuovo Catasto Edilizio Urbano provenienti dalla piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate. In appendice al presente paragrafo vengono descritte le modalità con cui sono stati reperiti e ordinati i dati.

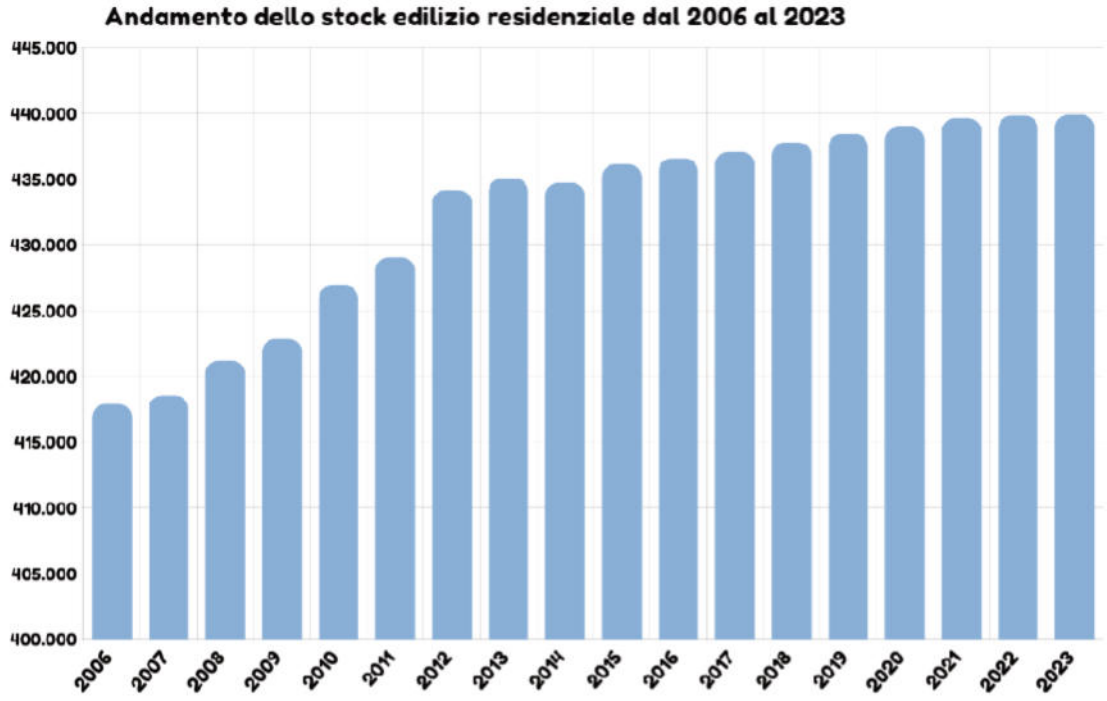
L'offerta abitativa così calcolata, espressa in termini di unità immobiliari/superfici, confrontata con la popolazione residente espressa in termini di famiglie/abitanti ha reso possibile individuare sul piano teorico il livello di saturazione del patrimonio abitativo e quindi la sua suscettibilità ad essere diversamente utilizzato.

I risultati ottenuti sono stati infine confrontati con quelli della *"pressione turistica"* di cui al capitolo 3 del presente studio, in modo da individuare le parti del territorio analizzato che presentano particolari criticità e per le quali si ritiene necessario proporre *una soglia minima di residenzialità* da tutelare.

4.1 Lo stock immobiliare residenziale della città

Dai dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si può ricavare che lo stock immobiliare residenziale nella città di Napoli conta circa 440.000 unità, di cui circa 184.000 unità, il 42 % circa, è costituito da abitazioni di tipo civile (A2), poco meno del 22 % è rappresentato da abitazioni di tipo economico (A3), mentre le abitazioni popolari e ultrapopolari (A4 e A5) raggiungono complessivamente il 35% circa con oltre 156.000 unità (fonte OMI). Sempre dalla stessa fonte dati si ricava che, nel periodo 2006-2023, è possibile osservare un incremento delle unità abitative di circa 23.000 unità. Si passa infatti dalle circa 417.000 del 2006 alle 440.000 del 2023 con un incremento rispetto all'anno di riferimento del 5,2 %. Come il grafico dimostra questa crescita è più accentuata nel periodo compreso tra il 2006 ed il 2012, periodo nel quale si registra un incremento di circa 17.000 unità abitative, e tende praticamente ad arrestarsi nel triennio 2021-2023.

21 L'*area di studio* è stata individuata come intersezione tra la zona A delle NTA della Variante generale - *Insediamenti di interesse storico* - e i perimetri del *Sito Unesco* e della sua *Buffer zone*



Fonte: elaborazione dati del *NCEU* estratti dal portale web *SISTER* dell'*Agenzia delle Entrate*

La tabella che segue mostra l'andamento nel periodo esaminato della quantità di immobili appartenenti alle categorie da A1 ad A5 che costituiscono più del 99% delle abitazioni censite. Nel periodo esaminato le uniche categorie catastali in decremento sono la A1 e la A5, probabilmente per motivi opposti, mentre le categorie A2, A3 ed A4 sono tutte in crescita pressoché costante.

ANDAMENTO STOCK IMMOBILIARE RESIDENZIALE 2006-2023								
Anno	cat A1	cat A2	cat A3	cat A4	cat A5	altre cat A	Totale unità abitative	Totale unità abitative A1-A5
2006	2.826	171.115	81.409	102.304	57.520	2.707	**417.881**	**415.174**
2007	2.854	172.034	81.409	102.564	56.891	2.775	**418.527**	**415.752**
2008	2.870	172.741	83.568	102.825	56.342	2.851	**421.197**	**418.346**
2009	2.877	173.811	84.220	103.105	55.896	2.932	**422.841**	**419.909**
2010	2.874	175.202	86.888	103.559	55.354	3.019	**426.896**	**423.877**
2011	2.840	176.249	88.271	103.921	54.603	3.166	**429.050**	**425.884**
2012	2.642	178.002	91.509	104.903	53.797	3.302	**434.155**	**430.853**
2013	2.408	178.933	92.726	112.617	45.044	3.312	**435.040**	**431.728**
2014	2.275	179.737	92.720	112.962	44.655	3.358	**435.707**	**432.349**
2015	2.171	180.115	93.024	113.091	44.369	3.357	**436.127**	**432.770**
2016	2.010	180.658	93.309	113.220	44.039	3.329	**436.565**	**433.236**
2017	1.938	181.285	93.444	113.346	43.735	3.326	**437.074**	**433.748**
2018	1.852	181.997	93.592	113.593	43.417	3.335	**437.786**	**434.451**

2019	1.761	182.894	93.795	113.636	43.042	3.308	**438.436**	**435.128**
2020	1.705	183.350	93.984	113.807	42.775	3.323	**438.944**	**435.621**
2021	1.657	184.082	94.080	113.933	42.549	3.331	**439.632**	**436.301**
2022	1.656	184.415	94.055	114.079	42.292	3.332	**439.829**	**436.497**
2023	1.656	184.440	94.068	114.095	42.298	3.332	**439.890**	**436.557**

Fonte: dati *NCEU* estratti dal portale web *SISTER* dell'*Agenzia delle Entrate*

Da un punto di vista edilizio gli incrementi descritti sono da attribuire essenzialmente a cambi di destinazione d'uso verso la residenza (anche per effetto del Piano casa regionale) e a frazionamenti di unità abitative. Ciò si deduce in considerazione della circostanza che "nuove costruzioni" ad uso abitativo erano e sono possibili, in conformità con la normativa urbanistica vigente, soltanto a seguito di interventi di ristrutturazione urbanistica subordinati a piani urbanistici attuativi che sono conseguibili nei quartieri "periferici" anche se al momento dall'approvazione della Variante generale ad oggi (2004-2025) il ricorso a tali possibilità di intervento, anche in questi contesti, è rimasto in gran parte inattuato.

D'altra parte, questa crescita delle unità abitative trova spiegazione nelle modifiche della struttura demografica riscontrabili nello stesso periodo. In effetti come descritto nella parte del presente studio riservata all'andamento demografico nel periodo 2001-2021, a fronte di un decremento generalizzato dei residenti che interessa in modo similare tutto il territorio comunale, si registra un incremento dei nuclei familiari che nei decenni 2001-2011 e 2011-2021, "fotografati" da ISTAT, che interessa tutti i quartieri, andamento che viene confermato nell'ultimo triennio dai dati anagrafici comunali. Ciononostante l'incremento dei nuclei familiari è superiore (circa 37.000 nuclei familiari aggiuntivi rispetto a quelli censiti nell'anno di riferimento pari a circa l'11% in più) all'incremento delle unità abitative, il che denota un cambiamento importante avvenuto nella composizione delle famiglie, sempre più monocomponenti o comunque costituite da un basso numero di individui.

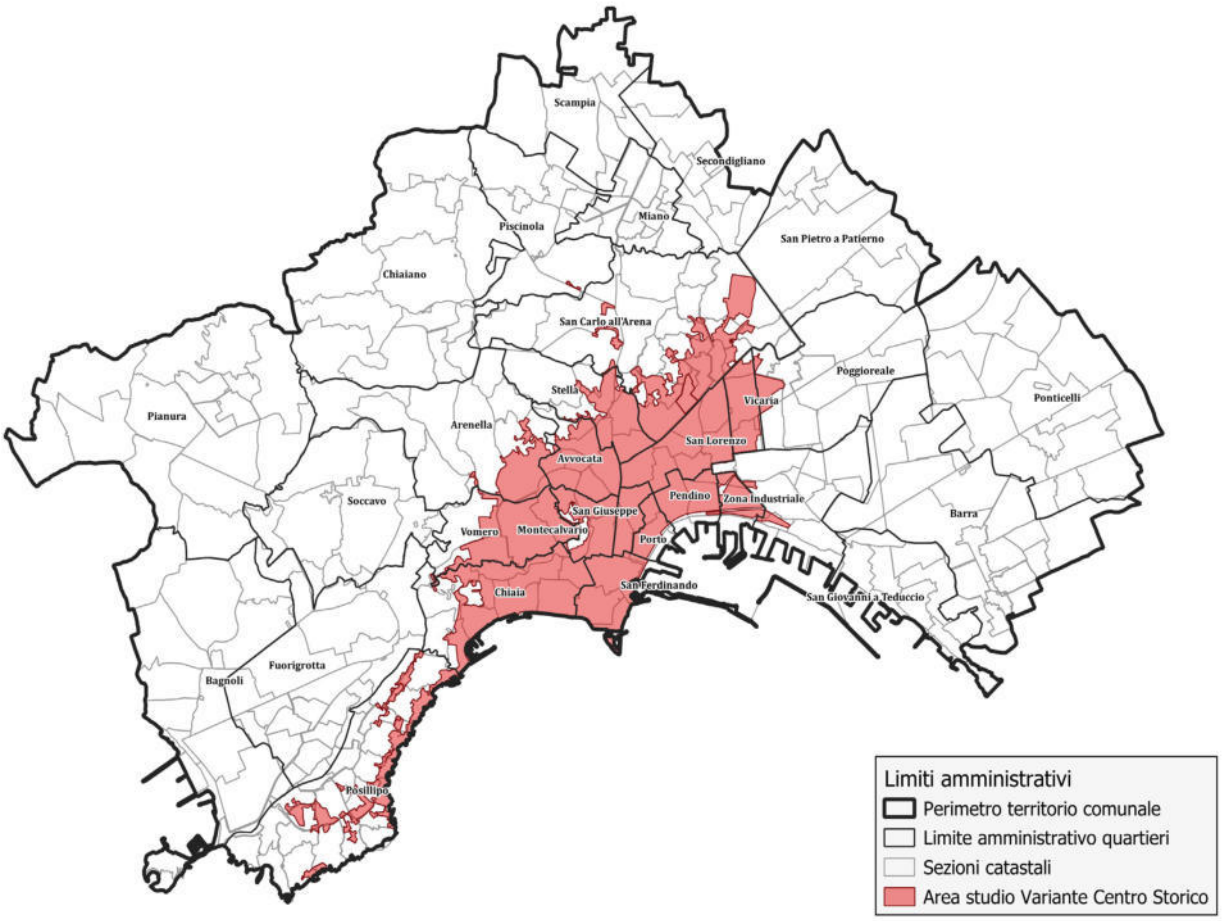
4.2 Lo stock immobiliare residenziale nell'area di studio

Come precisato in premessa, dopo aver descritto l'andamento dello stock edilizio abitativo che insiste sull'intero territorio comunale nel periodo 2006-2023 si passa all'esame di quello relativo all'area di studio come prima definita e della sua distribuzione sul territorio avendo come unità minima territoriale il foglio catastale, da cui sono stati estratti ed elaborati i dati catastali censuari relativi al Nuovo Catasto Edilizio Urbano provenienti dalla piattaforma Sister dell'Agenzia dell'Entrate[22].

L'indagine è stata estesa all'intera area di studio ad eccezione delle sezioni corrispondenti al quartiere Posillipo che oltre a presentare valori bassi relativi alla presenza di attività turistiche extralberghiere (1,7% annunci/famiglie) non ha registrato incrementi di tali strutture dal 2018 ad oggi. Nella figura *4a* che segue vengono riportati i confini dell'area di studio sovrapposta ai fogli catastali da cui sono stati estratti i dati che seguono.

22 Nello specifico, la piattaforma fornisce dati censuari del catasto fabbricati costituiti dai file: *Fabbricati - Soggetti - Titolarità – Parametri.*
File Fabbricati: contiene informazioni relative ad unità immobiliari del comune al quale si riferisce la richiesta e contiene tutte le unità immobiliari esistenti nel catasto fabbricati alla data indicata nella richiesta.
File Soggetti: contiene informazioni relative ai soggetti titolari di diritti reali sugli immobili del catasto fabbricati o terreni del comune al quale si riferisce la richiesta.
File Titolarità: contiene informazioni relative alle titolarità sugli immobili del catasto fabbricati o terreni del comune al quale si riferisce la richiesta.
File Parametri: contiene informazioni relative ai parametri indicati al momento della richiesta.
Ai fini dell'analisi in corso, sono stati presi in considerazione i dati provenienti dal file Fabbricati relativi ai diversi fogli catastali. Quelli ritenuti rappresentativi del tessuto urbano sono stati estratti e trasferiti in un foglio di calcolo, riportando i seguenti parametri: "sezione"; "numero foglio"; "via/vico/piazza"; "nome viabilità"; "numero civico"; "categoria catastale"; "numero particella"; "numero sub"; "vani catastali"; "superficie catastale"; "piano".

Fig. 4a - Area di studio



A partire dai dati catastali analizzati per singolo foglio, è stato possibile ricavare i dati relativi alle unità catastali, ai vani e alla media di vani per unità, con riferimento alle categorie da A01 ad A08 (sono state escluse dalla categoria catastale A, la A09 - Castelli, palazzi eminenti e la A10 - Uffici).

Naturalmente i dati estratti sono stati normalizzati rispetto al perimetro dell'area di studio che nelle aree di margine non coincide con i fogli catastali. In modo analogo, nei casi in cui i fogli catastali non coincidono con i confini di quartiere, i dati estratti sono stati aggregati per quartiere per permettere confronti con altri dati quali quelli sulla presenza di attività turistiche e quelli demografici.

Al fine di contabilizzare le superfici catastali, non sempre presenti nei dati catastali estratti (i dati catastali analizzati presentano circa il 10% di informazioni carenti delle corrispondenti superfici) si è ritenuto corretto moltiplicare il numero dei vani di ciascuna unità immobiliare (dato sempre presente) per la superficie massima catastale stabilita per singolo vano pari a 20 mq. È stato possibile, pertanto, valutare quantitativamente le superfici residenziali complessive sulla base delle Sezioni di catasto.

A seguire, si riporta la tabella con la distribuzione dello stock edilizio per sezione catastale che riporta il dato disaggregato per categoria catastale.

UNITA' ABITATIVE IN CENTRO STORICO ANNO 2023 – SEZIONI CATASTALI ESAMINATE							
Sezioni catastali	**Categoria catastale**						
	A01	**A02**	**A03**	**A04**	**A05**	**Altre categoria A**	**Totale**
AVVOCATA	15	30.427	3.068	7.706	2.410	100	**43.726**
CHIAIA	1.185	11.875	127	4.930	117	48	**18.282**
MERCATO	8	1.912	1.494	3.703	2.193	0	**9.310**
MONTECALVARIO	11	2.579	90	5.752	3.339	0	**11.771**
PENDINO	1	1.693	122	2.128	822	0	**4.766**
PORTO	7	1.400	94	1.285	726	0	**3.512**
S. CARLO ALL'ARENA	1	1.950	2.101	5.377	1.069	26	**10.524**
S. FERDINANDO	217	4.001	47	4.202	1.658	3	**10.128**
S. GIUSEPPE	25	1.993	24	1.378	399	0	**3.819**
S. LORENZO	14	1.767	43	1.946	1.370	0	**5.140**
STELLA	1	1.957	563	5.444	3.534	0	**11.499**
VICARIA	1	4.697	4.711	11.937	6.535	6	**27.886**
Totale area di studio	**1.486**	**66.251**	**12.484**	**55.788**	**24.172**	**183**	**160.363**

Fonte: dati *NCEU* estratti dal portale web *SISTER* dell'*Agenzia delle Entrate*

Dall'esame dei dati riportati in tabella e dal confronto con i dati riportati nel paragrafo che precede, relativi all'intero territorio comunale, si desume che lo stock edilizio presente nell'area di studio si differenzia da esso per quanto concerne la distribuzione percentuale nelle categorie di edilizia economica e popolare (A3, A4 e A5) mentre conferma l'elevata percentuale della categoria di abitazioni di tipo civile (A2). Tale circostanza è determinata dal forte peso dello stock edilizio presente nelle sezioni Avvocata e Chiaia che con oltre 63.000 unità abitative rappresentano poco meno del 40% dell'intero stock edilizio esaminato di cui quasi il 70% è classificato in categoria A2. Nelle altre sezioni, infatti, la categoria popolare e ultrapopolare prevalgono ovvero sono confrontabili (San Giuseppe, Porto, San Ferdinando e Pendino) con la categoria A2. La categoria A1 - Abitazioni signorili, percentualmente irrisoria (0,9%), è presente prevalentemente nelle sezioni Chiaia e San Ferdinando. Tali rilievi vengono effettuati in quanto hanno guidato la scelta dei dati nelle analisi sui valori dei canoni di locazione e delle compravendite che sono riportate nel seguito.

CONFRONTO FAMIGLIE-UNITA' ABITATIVE NELL'AREA DI STUDIO					
Quartiere	**N. Famiglie**	**N. Unità abitative**	**N. famiglie/N. Unità abitative**	**superficie (ha)**	**unità abitative/ ha**
Avvocata	13.958	17.104	81,61%	121,00	141,36
Vomero	11.111	13.643	81,44%	96,98	140,68
Arenella	11.232	12.878	87,22%	87,37	147,40
Chiaia	14.332	18.385	77,96%	194,99	94,29

San Ferdinando	10.756	10.137	106,11%	96,75	104,77
Mercato	4.027	4.461	90,27%	37,79	118,05
Pendino	7.553	9.584	78,81%	60,38	158,72
Montecalvario	9.441	11.770	80,21%	78,18	150,55
Porto	2.172	3.586	60,57%	32,10	111,70
San Carlo all'Arena	9.076	10.524	86,24%	135,15	77,87
San Lorenzo	21.798	21.888	99,59%	148,84	147,05
San Giuseppe	2.298	3.780	60,80%	41,78	90,47
Stella	9.541	11.499	82,97%	71,88	159,97
Poggioreale	963	1.123	85,73%	19,58	57,37
Vicaria	5.530	6.420	86,14%	68,01	94,39
Totale area centrale	**133.788**	**160.365**	**83,43%**	**1.291**	**124,24**

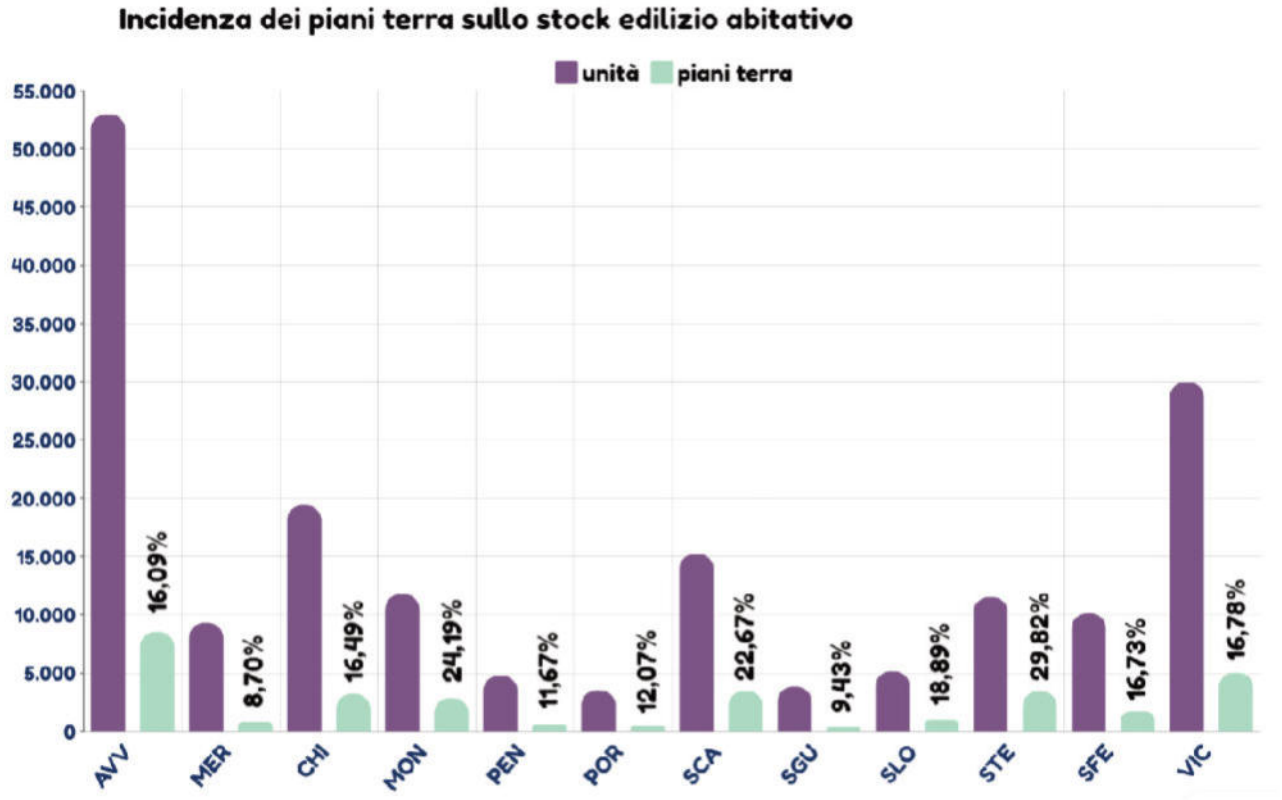
Fonte: dati *NCEU* estratti dal portale web *SISTER* dell'*Agenzia delle Entrate* e *Servizio Anagrafe* comunale

Sulla base di quanto riportato in tabella è possibile osservare che l'intera area esaminata mostra un rapporto famiglie/unità abitative intorno al 84% rapporto da cui non si discostano molto i singoli quartieri o porzioni di quartiere intercettati nell'analisi. Molto vicino a tale condizione – tra l'80 ed il 90% - è infatti il rapporto percentuale delle porzioni di territorio, ricadenti in centro storico, corrispondenti ad Avvocata, Vomero, Arenella, Mercato, Montecalvario, San Carlo all'Arena, Stella, Poggioreale e Vicaria. Il rapporto si presenta invece estremamente alto per i quartieri San Ferdinando e San Lorenzo, i quali conseguentemente, seppur in linea teorica, non presenterebbero margini per essere occupati da attività diverse dalla residenza, mentre risulta basso in quartieri come San Giuseppe e Porto che sono peraltro tra i quartieri in cui le attività turistiche extralberghiere si presentano in quantità percentualmente elevata.

Pertanto, la maggior parte dei quartieri esaminati sulla base di questo confronto presenterebbe margini di utilizzabilità, di attività diverse da quella residenziale, abbastanza bassi. Tuttavia, molte abitazioni presenti nel centro storico si caratterizzano in molti casi per metrature rilevanti che, come già detto in precedenza, le rendono particolarmente adatte ad interventi di frazionamento seppur nel rispetto dei limiti che la disciplina urbanistica prescrive. Si è quindi ritenuto più corretto, secondo le finalità qui perseguite, fare riferimento alle superfici equivalenti dedotte, come prima specificato, dal numero dei vani catastali e confrontare il dato ottenuto con le superfici strettamente necessarie in relazione agli abitanti presenti come stabilito dal vigente Decreto ministeriale 1444/68.

Il DM citato stabilisce infatti che *"ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)."* Al fine di confrontare la superficie catastale calcolata con quella derivante dal DM citato è però necessario tenere conto della circostanza che nel patrimonio abitativo dedotto dai dati del Catasto sono comprese anche unità accatastate come abitazioni ma di fatto non utilizzate come tali (negozi, depositi, laboratori artigianali…) o non utilizzabili a tale scopo (i cosiddetti "bassi") e quindi di fatto la quasi totalità delle unità collocate ai piani terra.

A partire da tale considerazione si è ritenuto necessario verificare l'incidenza delle abitazioni ubicate ai piani terra per ciascuna sezione catastale oggetto di analisi. È emersa un'incidenza media (affatto irrilevante) dei piani terra sul totale dello stock edilizio pari al 17,63%. Il grafico seguente mostra l'incidenza in valore assoluto e in percentuale dei piani terra. Circa la metà delle sezioni catastali presenta valori percentuali intorno alla media trovata mentre le sole sezioni censuarie Mercato, San Giuseppe, Pendino e Porto presentano valori più bassi intorno al 10% mentre Stella, Montecalvario e san Carlo all'Arena presentano valori tra il 22% ed il 30%.



Fonte: elaborazione dati del *NCEU* estratti dal portale web *SISTER* dell'*Agenzia delle Entrate*

Va segnalato inoltre che le superfici catastali includono anche tutti gli spazi pertinenziali anche "staccati" dall'abitazione (cantinole, autorimesse, ...). Coerentemente con quanto stabilito dalla norma si è ritenuto pertanto più corretto, in considerazione di quanto esposto, ritenere congrua una superficie pari a 30 mq/abitante (corrispondente a 100 mc/ab) che potrebbe contemplare anche le quote di superfici non strettamente residenziali o che non è possibile considerare tali in quanto fuori norma (le abitazioni ai piani terra accessibili dalla strada pubblica). D'altronde il parametro utilizzato (30 mq/abitante), determina un incremento pari a circa il 16,6 % rispetto al parametro-base (25 mq/abitante), confrontabile con l'incidenza media dei piani terra sopra ricordata.

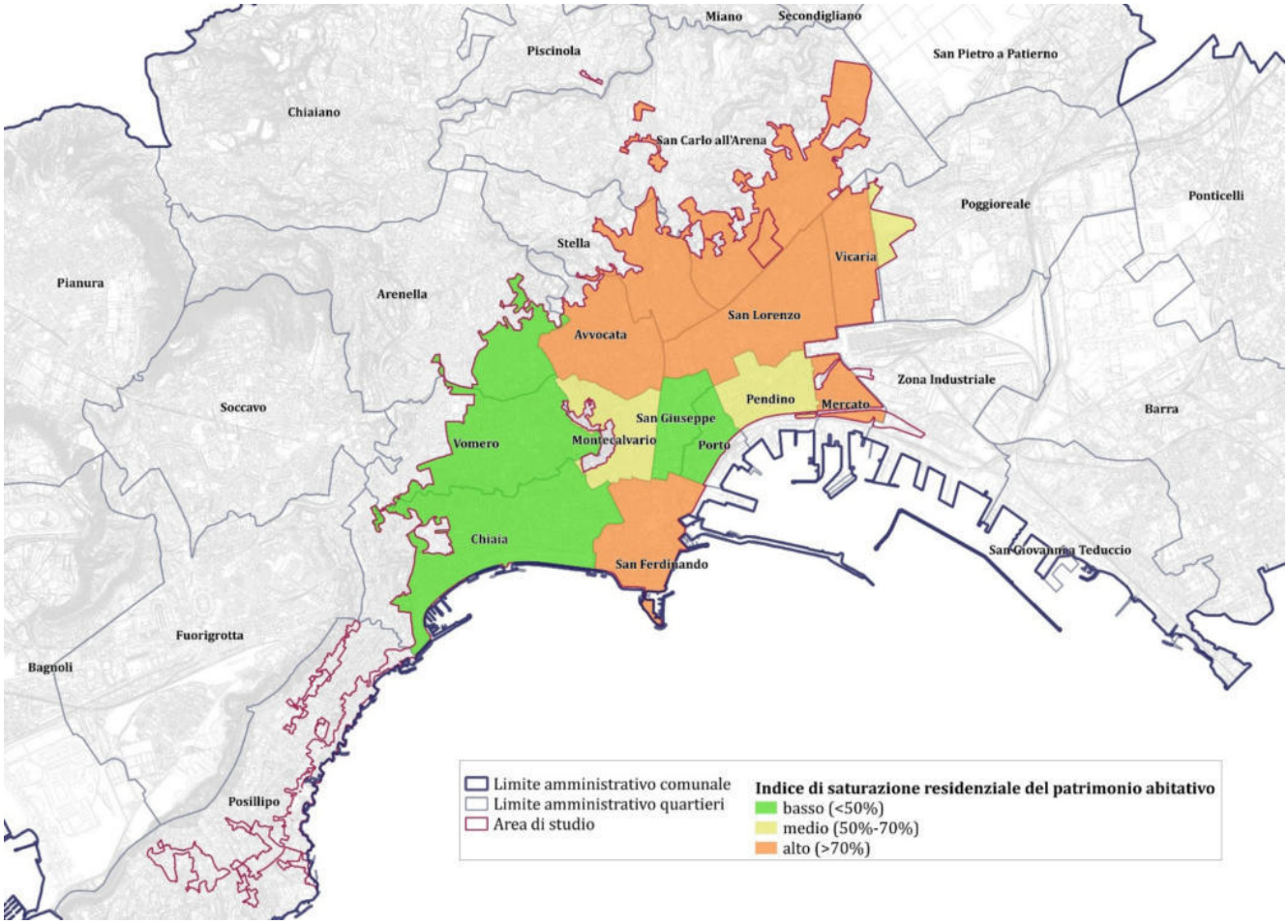
Sulla scorta di quanto fin qui esposto è stato dunque possibile calcolare la superficie residenziale esistente e confrontarla con quella teoricamente necessaria al mantenimento della popolazione residente, costituita sia da proprietari che da affittuari, calcolata a partire da quella presente al 2021 in base ai dati Istat assumendo un obiettivo decennale della dinamica demografica (anno 2034) basata sul solo dato medio della nati-mortalità (0,35% annuo ottenuto come media degli incrementi percentuali nel periodo 2015-2024). Il rapporto tra le due superfici considerate fornisce un indice di saturazione del patrimonio abitativo rispetto agli abitanti esistenti al 2034. La tabella che segue mostra i risultati dell'indagine.

INDICE DI SATURAZIONE ABITANTI/PATRIMONIO RESIDENZIALE PER QUARTIERE NELL'AREA DI STUDIO						
Quartiere	**Superficie (mq)**	**Popolazione residente al 2034**	**Vani catastali (n)**	**a) Superficie catastale stimata (mq)**	**b) Superficie Dm 1444/68 (30 mq*ab)**	**Rapporto sup.b/ sup. a)**
Avvocata	1.210.026	36.852	78.557	1.571.145	1.105.553	70,37%
Vomero	969.833	23.337	81.393	1.627.858	700.101	43,01%
Arenella	873.672	23.967	73.196	1.463.921	719.019	49,12%
Chiaia	1.949.878	28.967	105.885	2.117.693	869.014	41,04%
San Ferdinando	967.468	23.239	48.169	963.384	697.177	72,37%
Mercato	377.903	8.999	17.170	343.391	269.980	78,62%
Pendino	603.847	16.082	39.216	784.324	482.461	61,51%
Montecalvario	781.770	21.275	46.546	930.913	638.246	68,56%
Porto	321.006	4.270	16.066	321.327	128.096	39,86%
San Carlo all'Arena	1.351.460	21.105	38.320	766.400	633.144	82,61%
San Lorenzo	1.488.352	46.893	100.885	2.017.698	1.406.795	69,72%
San Giuseppe	417.755	4.521	19.819	396.390	135.635	34,22%
Stella	718.754	22.296	38.948	778.950	668.887	85,87%
Poggioreale	195.826	2.166	5.052	101.162	64.980	64,23%
Vicaria	680.114	13.521	28.693	573.869	405.643	70,69%
Totale area centrale	**12.907.664**	**297.491**	**737.915**	**14.758.426**	**8.924.729**	**60,47%**

Il livello di saturazione medio relativo all'intera area di studio risulta dunque intorno al 60% e risente dell'incidenza dei quartieri, o porzioni di essi, Vomero, Arenella e Chiaia che presentano indici piuttosto bassi, compresi tra il 41% e il 49%, ma che costituiscono oltre 1/3 dell'intero patrimonio abitativo oggetto di indagine.

I quartieri restanti presentano indici di saturazione medio-alti (Montecalvario, San Lorenzo, Avvocata, San Ferdinando, Poggioreale e Pendino), intorno al 60-70 %, ovvero alti (San Carlo all'arena, Stella e Mercato), superiori al 80 %, con l'eccezione dei quartieri San Giuseppe e Porto che presentano indici tra il 34 e il 40 % ma che rappresentano anche i quartieri con i più alti coefficienti di pressione turistica *(fig. 4b)*.

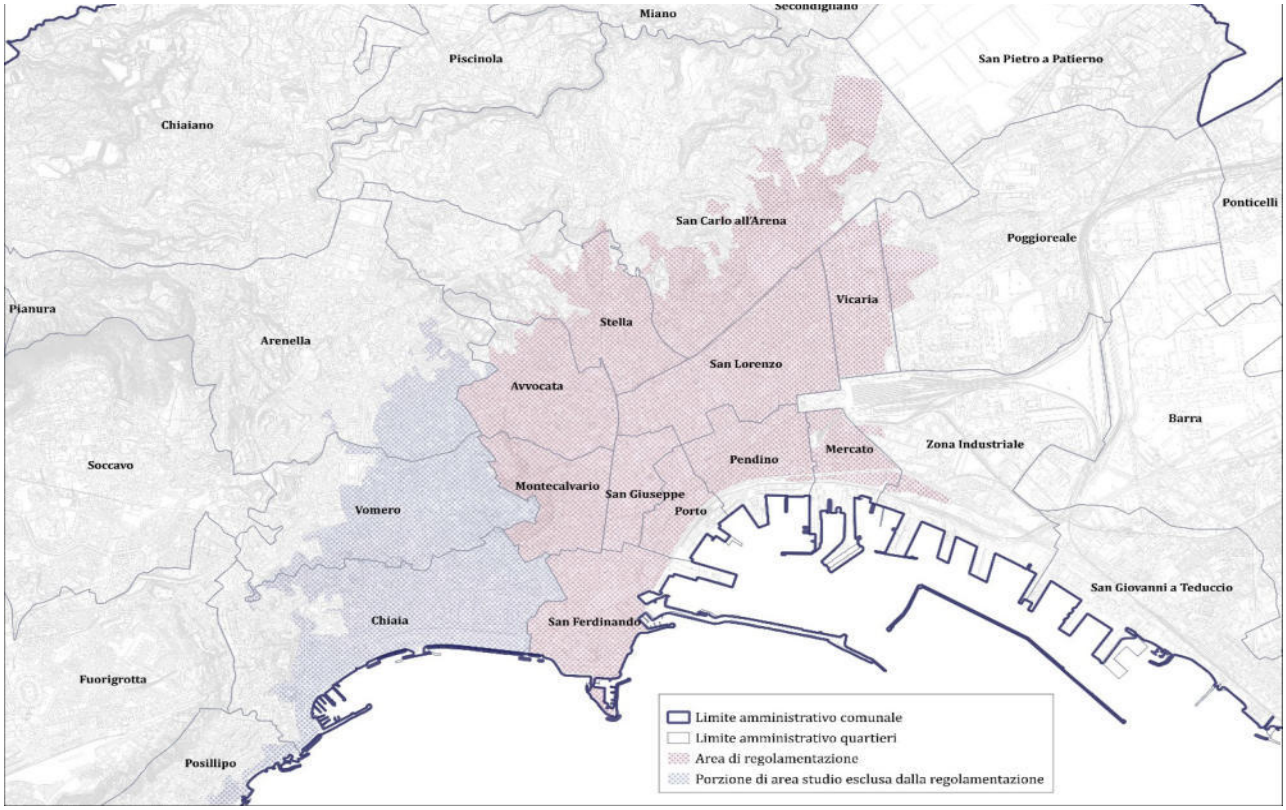
Fig. 4b – Indice di saturazione nell'area di studio (sup. necessaria abitanti/sup. catastale)



In base a quanto riportato nel presente paragrafo e nel paragrafo che analizza la pressione turistica è possibile proporre dunque un'unica area omogenea *(fig. 4c)*, nella quale vengono ricompresi i quartieri coinvolti nel fenomeno degli affitti brevi che presentano criticità relative alla "capienza" del patrimonio abitativo con l'aggiunta dei quartieri (S. Giuseppe e Porto) che presentano un livello di pressione turistica molto elevato, rispetto alla quale calcolare la percentuale di occupazione teorica del patrimonio residenziale ad essa riferibile, cui sarà possibile parametrare la *soglia minima di residenzialità*.

La tabella che segue deriva dalla rimodulazione della tabella che precede derivante dalla esclusione dei quartieri per le motivazioni prima descritte.

Fig. 4c – Individuazione dell'area di regolamentazione



VALORE MEDIO DI SATURAZIONE ABITANTI/PATRIMONIO RESIDENZIALE NEI QUARTIERI DI MAGGIORE CRITICITÀ						
Quartiere	**Superficie (mq)**	**Pop. Residente al 2034**	**Vani catastali (n)**	**a) superficie catastale stimata (mq)**	**b) superficie Dm 1444/68 (ab*30mq)**	**Rapporto sup. b)/sup. a)**
Avvocata	1.210.026	36.852	78.557	1.571.145	1.105.560	70,37%
San Ferdinando	967.468	23.239	48.169	963.384	697.170	72,37%
Mercato	377.903	8.999	17.170	343.391	269.970	78,62%
Pendino	603.847	16.082	39.216	784.324	482.460	61,51%
Montecalvario	781.770	21.275	46.546	930.913	638.250	68,56%
Porto	321.006	4.270	16.066	321.327	128.100	39,87%
San Carlo all'Arena	1.351.460	21.105	38.320	766.400	633.150	82,61%
San Lorenzo	1.488.352	46.893	100.885	2.017.698	1.406.790	69,72%
San Giuseppe	417.755	4.521	19.819	396.390	135.630	34,22%
Stella	718.754	22.296	38.948	778.950	668.880	85,87%
Poggioreale	195.826	2.166	5.052	101.162	64.980	64,23%
Vicaria	680.114	13.521	28.693	573.869	405.630	70,68%
Totale area centrale	**9.114.281**	**221.219**	**477.441**	**9.548.953**	**6.636.570**	**69,50%**

In conclusione, dunque, il valore medio relativo all'intera area cui è possibile parametrare la soglia minima di residenzialità da tutelare è di poco inferiore al 70 %.

Capitolo 5

5. Aspetti demografici relativi all'area di studio: trend della popolazione residente e delle famiglie

I dati commentati nella presente sezione di analisi servono sia a confrontare i dati turistici e quelli del patrimonio edilizio con quelli demografici che a verificare eventuali correlazioni tra le dinamiche demografiche e il fenomeno esaminato.

I dati analizzati sono ricavati dall'ISTAT per uno storico di lungo periodo (2001-2021) e dall'ANAGRAFE COMUNALE per analizzare dati più recenti (2015-2023).

I dati demografici si riferiscono alle seguenti categorie alla popolazione residente, con individuazione di saldo naturale e saldo migratorio, e famiglie residenti.

I dati sono stati organizzati, con criteri analoghi a quelli utilizzati per esaminare l'andamento del mercato immobiliare e si riferiscono al territorio Comunale, alle "unità territoriali aggregate" (area centrale, area ovest, area est e area nord) in cui è stato suddiviso e ai singoli quartieri del centro storico (Avvocata, Mercato, Montecalvario, Pendino, Porto, San Ferdinando, San Giuseppe, San Lorenzo, San Carlo all'Arena e Stella) per i quali le indagini su patrimonio abitativo e presenza di attività turistiche extra alberghiere ha evidenziato l'esistenza di criticità.

5.1 Dati ISTAT

5.1.1 Popolazione residente

Secondo i dati Istat, la popolazione residente per l'intero territorio comunale nel 2001 risulta composta da 1.004.500 individui, mentre nel 2021 ne risultano registrati 921.142. Si è, dunque, verificata una differenza pari a 83.358 unità (-8,3%).

Il decremento della popolazione residente tra gli anni 2001 e 2021 (censimenti permanenti della popolazione Istat) si registra anche nelle macro aree della città e nei vari quartieri del centro storico, ad eccezione del quartiere San Ferdinando che ha visto un incremento significativo nello stesso intervallo (+40,55%) e i quartieri Pendino (+11,3%) Stella, Montecalvario (+ 3,2%) e Avvocata (+ 2,6%) che presentano una crescita più contenuta.

Le tabelle ed il grafico seguenti mostrano l'andamento della popolazione residente nelle diverse unità territoriali (macroaree) e nei quartieri del centro storico analizzati.

POPOLAZIONE RESIDENTE RILEVAZIONI ISTAT 2001-2021			
Macroaree	**2001**	**2011**	**2021**
Area centrale	448.489	431.968	441.484
Area nord	184.076	174.037	164.293
Area orientale	164.434	151.481	136.638
Area occidentale	207.501	198.276	178.727

POPOLAZIONE RESIDENTE NEI QUARTIERI DEL CENTRO STORICO			
Quartieri	**2001**	**2011**	**2021**
Avvocata	33.295	33.001	34.239
Mercato	9.617	9.352	9.381
Montecalvario	22.719	23.050	23.418
Pendino	15.625	16.848	17.393
Porto	4.646	4.830	4.703
San Ferdinando	18.615	18.404	26.163
San Giuseppe	5.634	5.191	5.326
San Lorenzo	49.275	48.078	48.486
San Carlo all'Arena	72.933	69.094	63.860
Stella	30.700	30.483	31.728

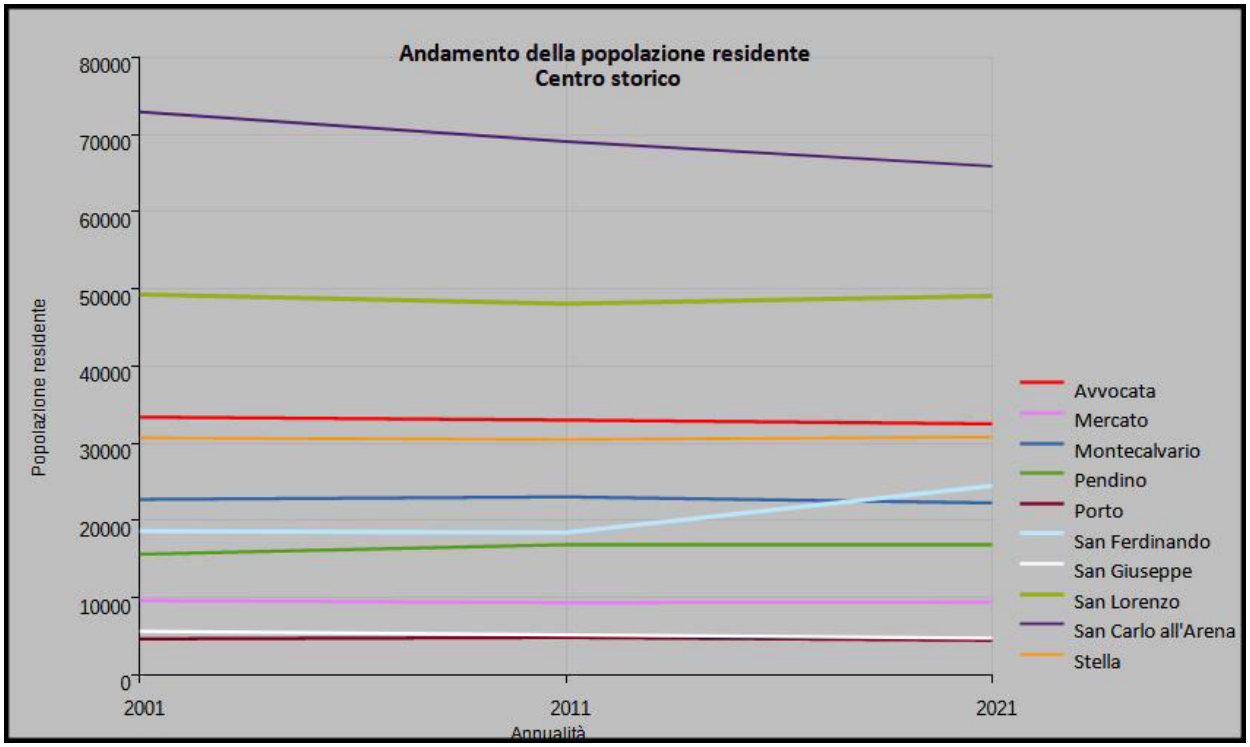
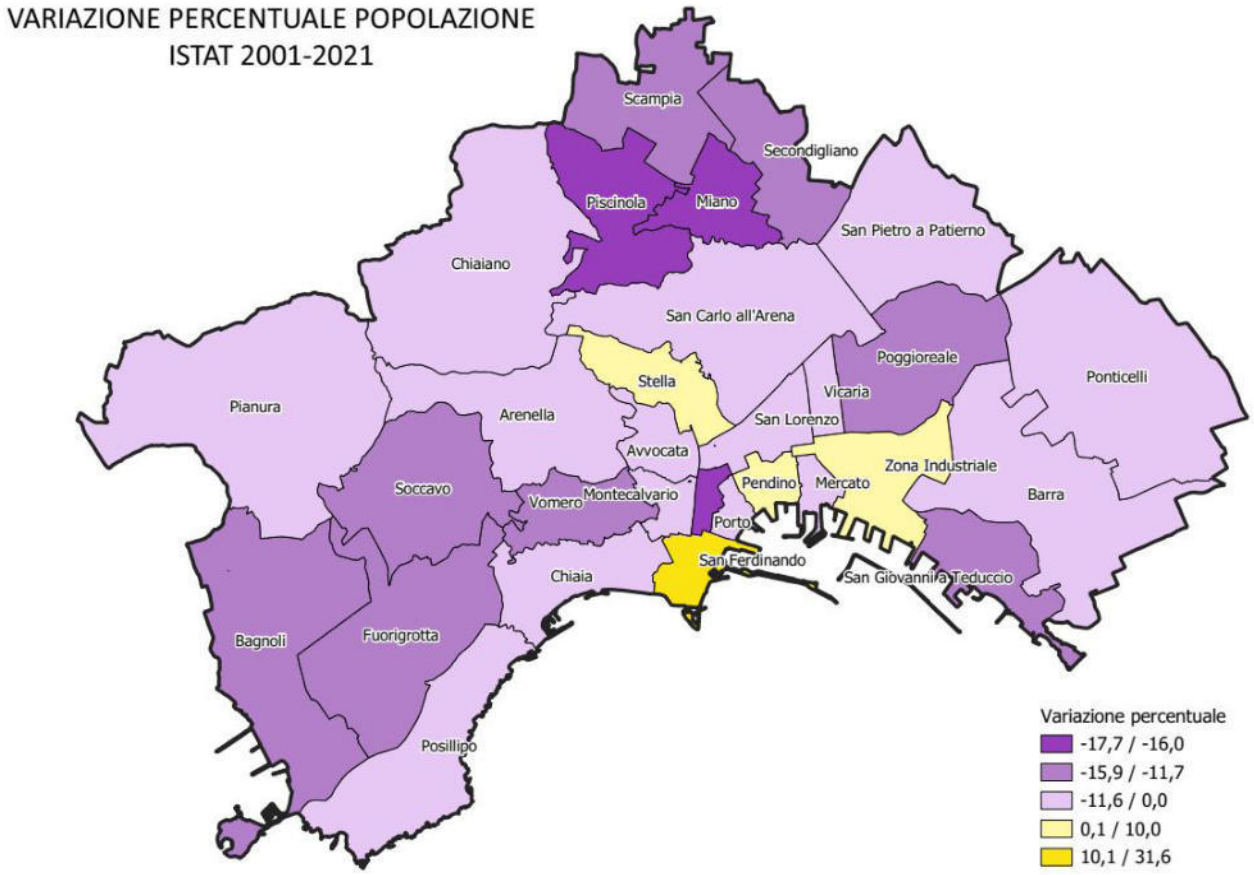


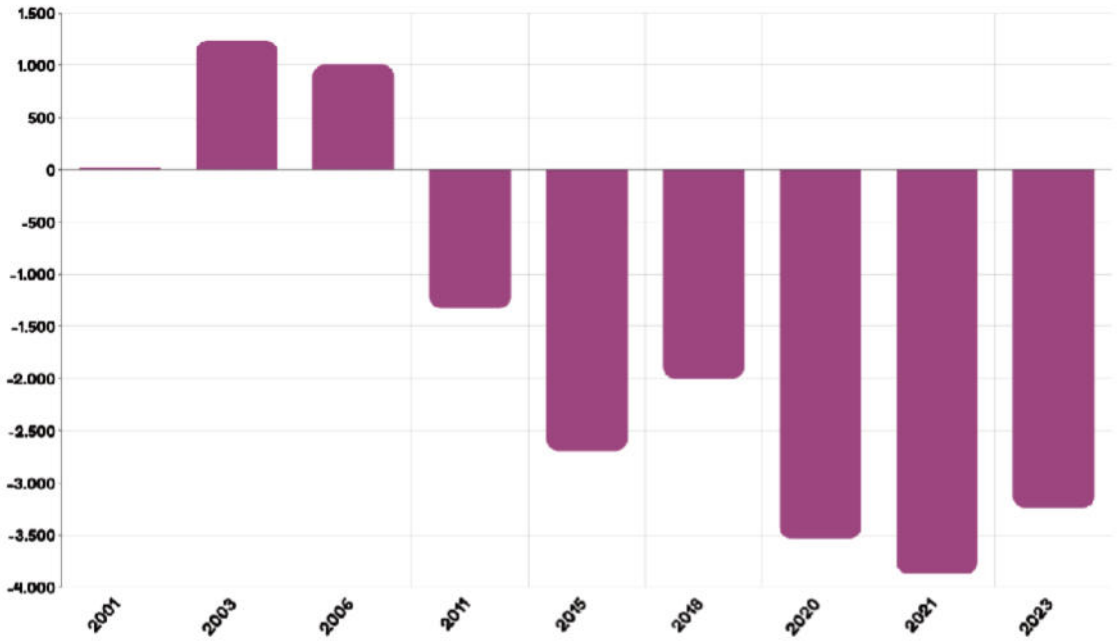
Fig. 5a - Incremento percentuale dei residenti nel territorio del Comune di Napoli



La riduzione osservata in tutte le macroaree cittadine e nella maggior parte dei quartieri del centro storico è determinata dal contributo tanto del saldo naturale, fenomeno peraltro che travalica i confini comunali e regionali, che del saldo migratorio.

Difatti, l'andamento del saldo naturale, determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi, che interessa l'intero territorio comunale, nell'arco di tempo compreso tra il 2001 e il 2023, mostra un trend negativo con un decremento, per il solo 2023, pari a −3.242 unità.

Il grafico che segue mostra l'andamento del saldo naturale nel periodo indagato.



Altro elemento, legato alla riduzione della popolazione residente, è il saldo migratorio che nell'intervallo compreso tra il 2001 e il 2023 presenta un complessivo aumento dell'andamento negativo con un valore pari a -1.858 unità nel 2001 e un valore pari a -2571 unità nel 2023 con un incremento di -713 unità (+38,37 %).

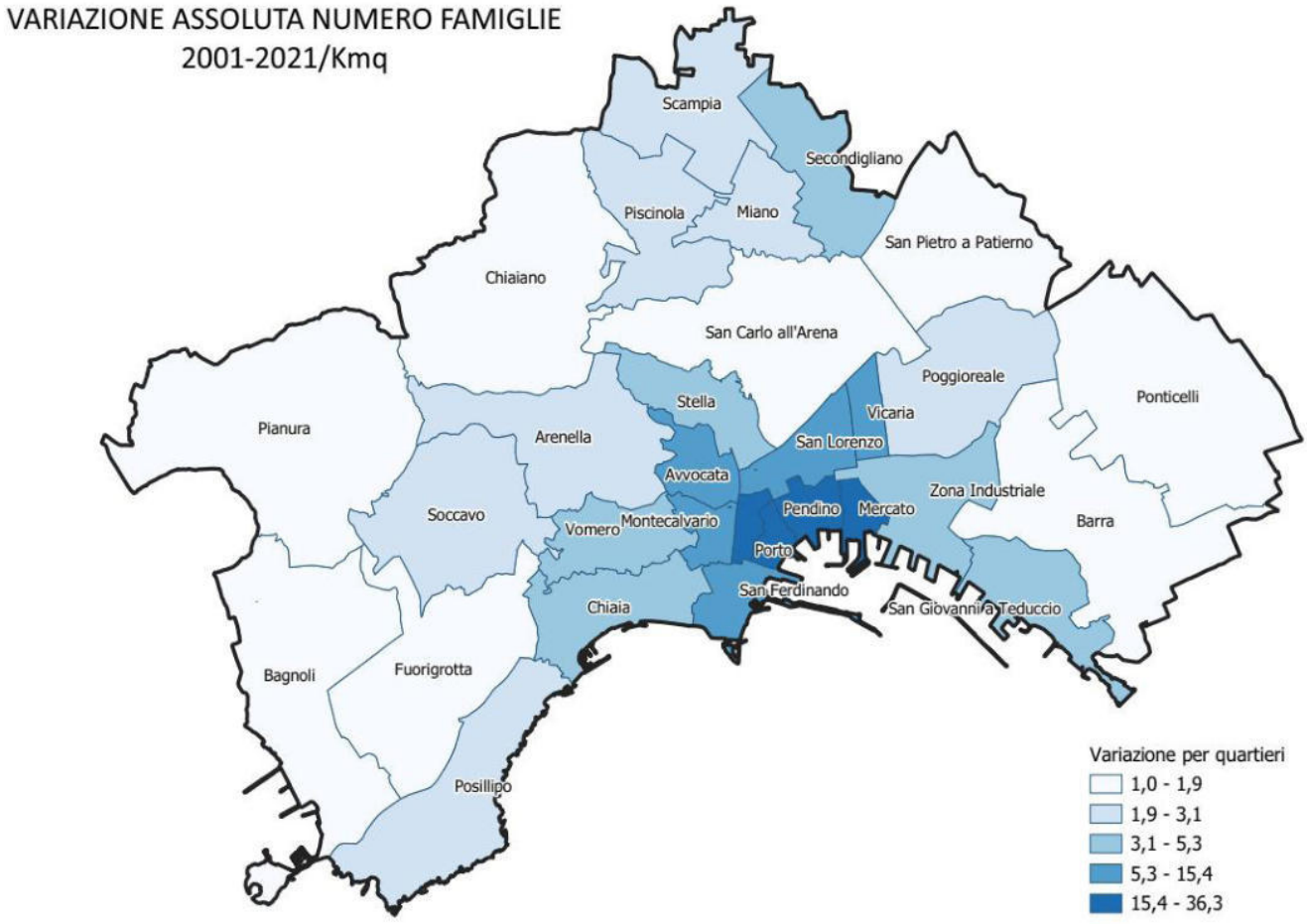
5.1.2 Nuclei familiari residenti

Se da un lato, il territorio è caratterizzato da un graduale decremento della popolazione residente, discorso diverso riguarda il numero dei nuclei familiari che, per il periodo compreso tra 2001 e 2021, nelle varie macro aree del territorio comunale, vede un incremento delle unità. Complessivamente si è passati da 337.787 nuclei familiari nel 2001 a 374.555 nel 2021, per l'intero territorio comunale, con un aumento quindi di 36.768 unità (+10,88%). In particolare, per l'area centrale si è registrato un aumento superiore alla media, corrispondente ad un incremento del 13,4% delle unità.

Nel periodo dal 2001 al 2011, nel centro storico, l'incremento più rilevante del numero di famiglie residenti si è registrato nei quartieri Pendino (+20,5%), Porto (+15,5%) e Montecalvario (+10,5%). Dal 2011 al 2021, invece, l'incremento più rilevante di famiglie residenti si è avuto nei quartieri di San Ferdinando (+48,1%), San Lorenzo (+15,7%), Pendino (+14,7%) e Mercato (+13,5%).

La mappa che segue mostra i quartieri nei quali si sono registrate le maggiori variazioni nel numero di nuclei familiari residenti.

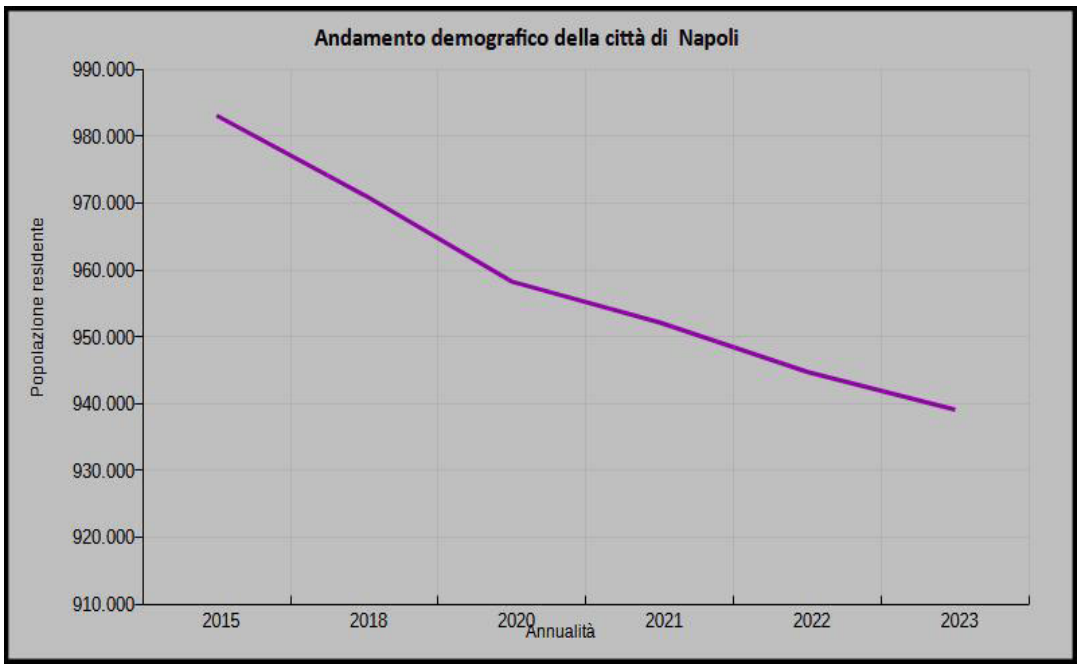
Fig. 5b - Variazione assoluta n. famiglie per kmq - periodo 2001-2021

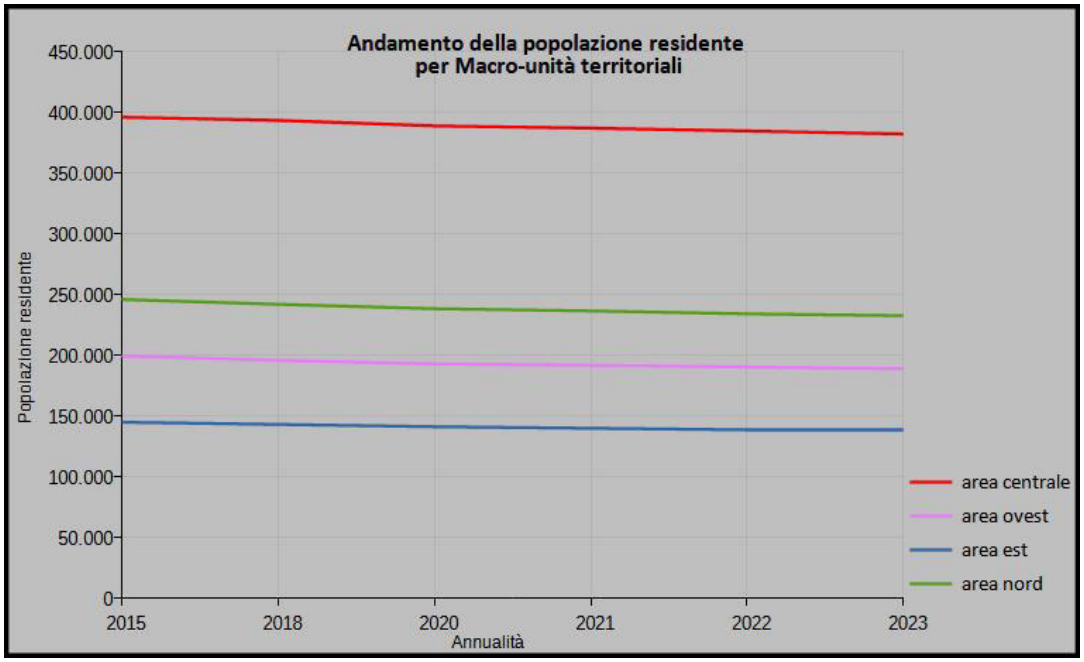


5.2 Dati Servizio Anagrafe comunale

5.2.1 Popolazione residente

Secondo i dati forniti dal servizio Servizi Demografici e Anagrafe del Comune di Napoli, per gli anni 2015, 2018, 2020, 2021, 2022 e 2023 (aggiornati al 31 dicembre di ciascun anno) si registra un decremento costante della popolazione residente sia nel territorio comunale che nelle varie macro aree.

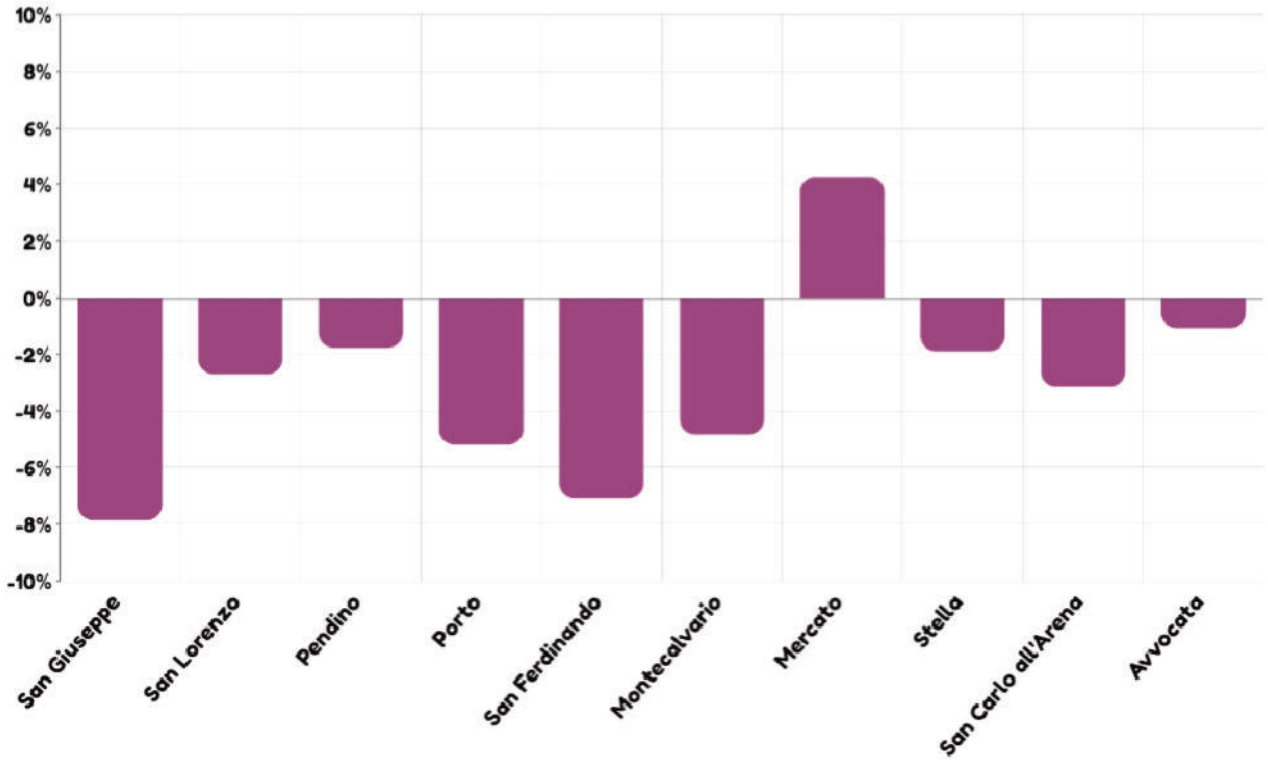




Per quanto concerne i quartieri ricadenti in centro storico analizzati, la tabella ed il grafico che seguono mostrano un costante decremento della popolazione residente, tra gli anni 2015 e 2023, ad eccezione del quartiere Mercato che, per gli anni 2015 - 2023, presenta un incremento di 425 unità (+4,27 %).

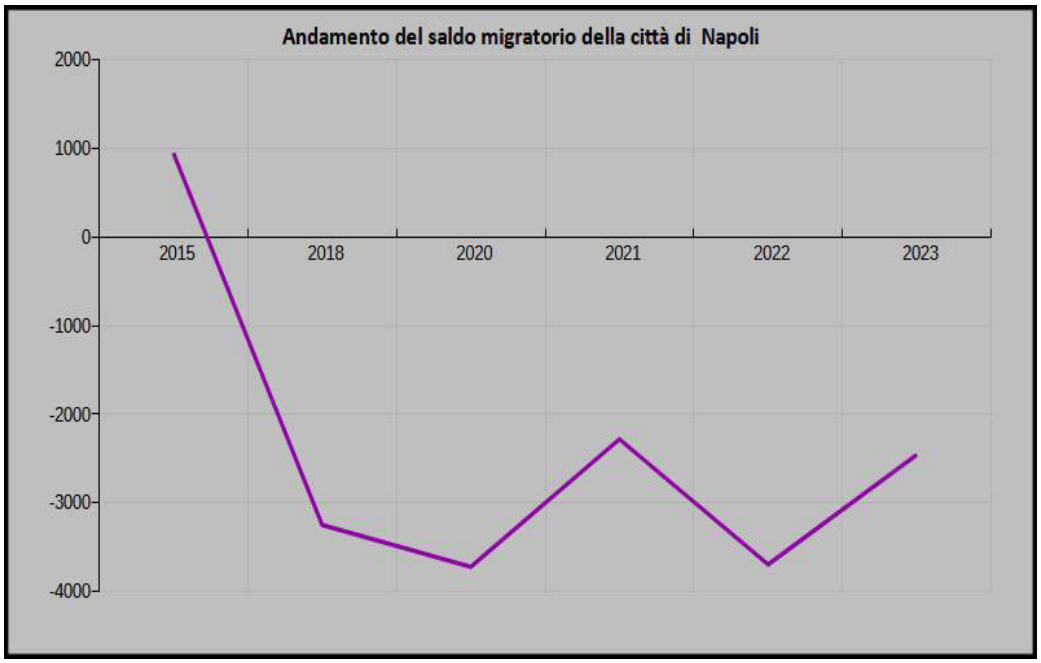
POPOLAZIONE RESIDENTE NEI QUARTIERI DEL CENTRO STORICO – DATI ANAGRAFE COMUNALE						
Quartiere	**2015**	**2018**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
San Giuseppe	5.405	5.321	5.152	5.133	5.047	4.980
San Lorenzo	52.866	53.214	52.808	52.275	51.919	51.440
Pendino	18.269	18.136	17.873	17.971	17.980	17.945
Porto	4.871	4.762	4.676	4.614	4.636	4.618
San Ferdinando	19.323	19.027	18.645	18.347	18.137	17.952
Montecalvario	24.702	24.518	24.183	23.938	23.802	23.510
Mercato	9.959	9.873	10.057	10.099	10.241	10.384
Stella	32.796	32.919	32.675	32.729	32.460	32.175
San Carlo all'Arena	70.471	70.105	69.011	68.895	68.523	68.253
Avvocata	34.426	34.057	34.014	34.047	33.998	34.058
Totale centro storico	**273.088**	**271.932**	**269.094**	**268.048**	**266.743**	**265.315**

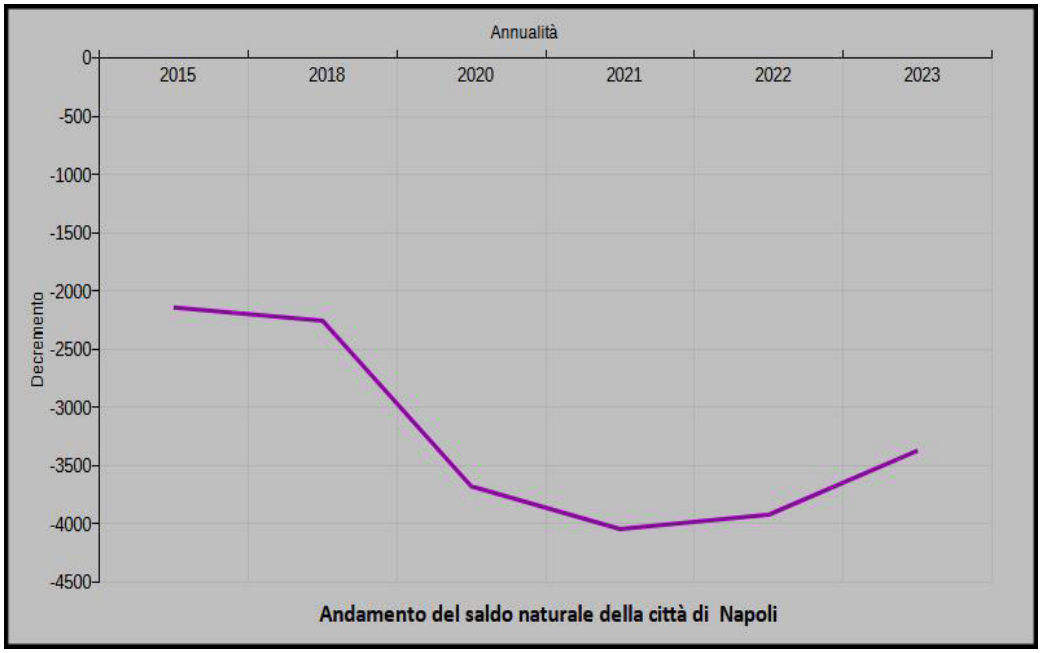
Incremento percentuale popolazione residente in centro storico 2015-2023



Per quanto riguarda l'andamento del saldo naturale nell'arco di tempo compreso tra il 2015 e il 2023. Il grafico mostra un andamento negativo con un decremento di circa 3.500 unità per anno.

Al fine di procedere ad una proiezione dei dati sui residenti attuali finalizzata all'individuazione di una soglia minima di residenzialità è stata valutata un'incidenza pari allo 0,35 %, dovuta al solo saldo naturale, registrata nel periodo considerato dai dati anagrafici comunali.

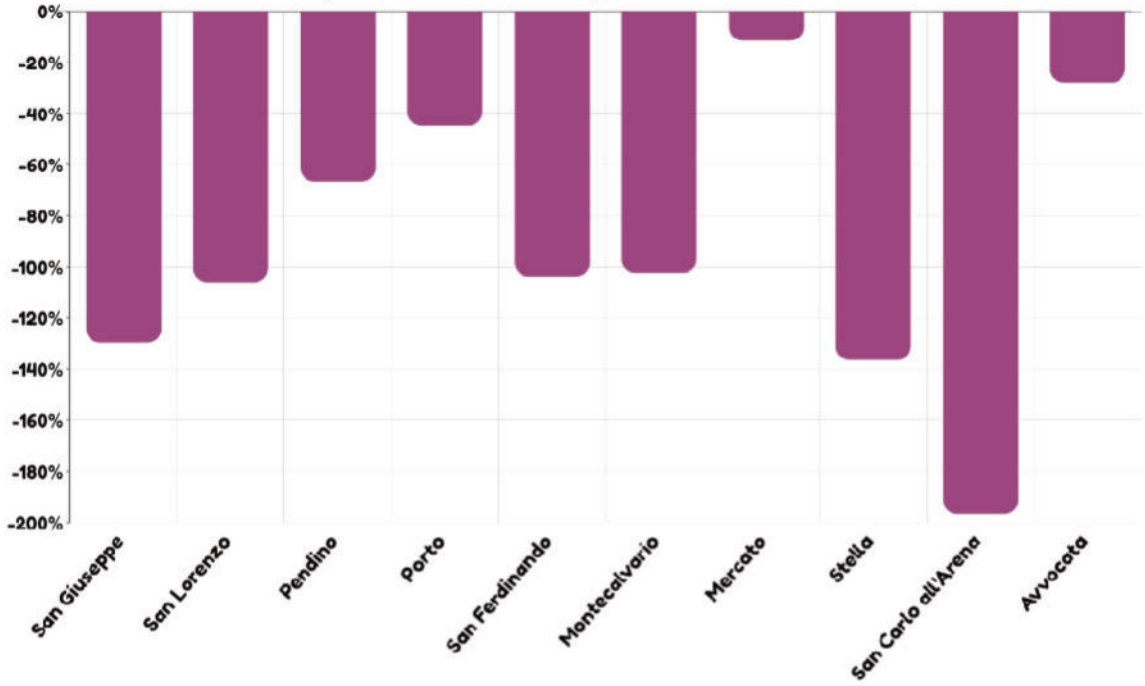




Il saldo migratorio (spostamenti tra il comune di Napoli ed altri comuni) presenta un andamento negativo. A partire dal 2018 fino ad oggi, si attesta tra i 2.500 e i 3.500 residenti in meno per ciascun anno.

Stesso decremento si registra per ciascun quartiere del centro storico, nell'intervallo di tempo compreso tra gli anni 2015 e 2023, in particolare nei quartieri di San Carlo all'Arena, Stella e San Giuseppe.

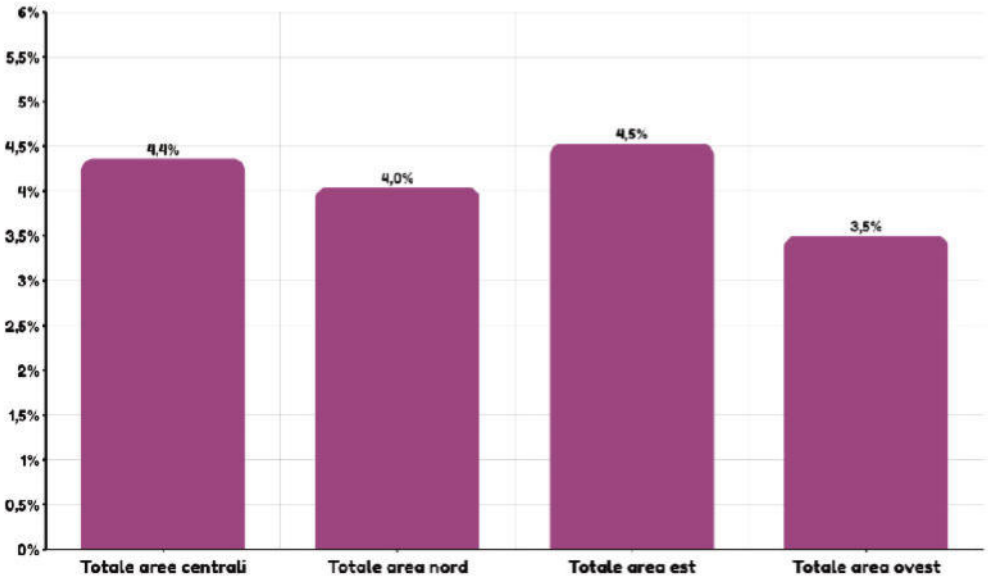
Incremento percentuale saldo migratorio in centro storico 2015-2023



5.2.2 Nuclei familiari residenti

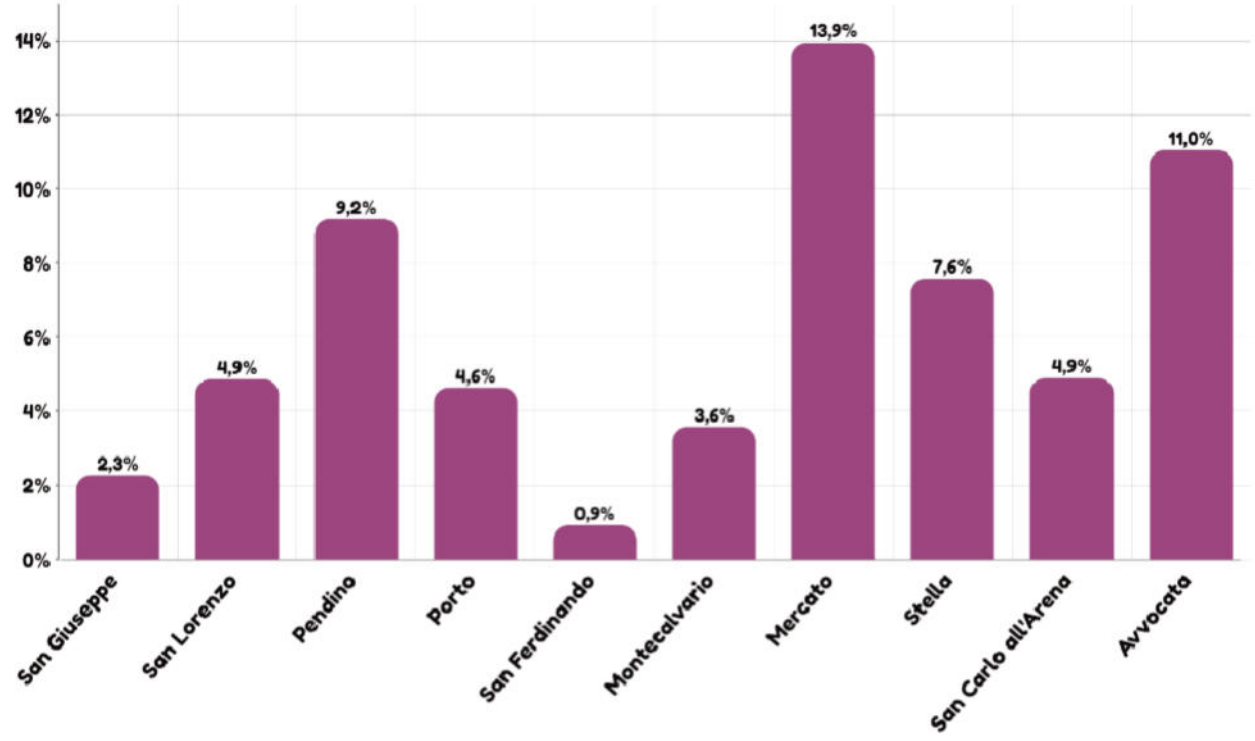
Come per i dati ISTAT anche per i dati dell'Anagrafe Comunale l'andamento negativo della popolazione residente non rispecchia l'andamento dei nuclei familiari che registrano di contro un generale trend positivo. Nelle aree centrali si è passati da 186.621 unità nel 2015 a 194.750 unità nel 2024 quindi con un aumento di 8.129 unità (+ 4,36%).

Incremento percentuale delle famiglie residenti nelle Macro-unità territoriali 2015-2024*



Lo stesso trend positivo dei nuclei familiari si registra nei quartieri del centro storico. Il grafico e la tabella seguenti mostrano quanto affermato.

Incremento percentuale famiglie residenti in centro storico 2015-2024*



NUMERO FAMIGLIE RESIDENTI NEI QUARTIERI DEL CENTRO STORICO– DATI ANAGRAFE COMUNALE						
Quartiere	**2015**	**2018**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Avvocata	13.899	14.004	14.375	14.621	14.943	15.235
Mercato	3.959	3.980	4.191	4.241	4.340	4.444
Montecalvario	9.774	9.820	9.963	10.058	10.124	10.101
Pendino	7.481	7.587	7.845	7.992	8.102	8.137
Porto	2.157	2.148	2.200	2.232	2.279	2.265
San Ferdinando	8.000	8.033	8.085	8.083	8.094	8.070
San Giuseppe	2.417	2.477	2.473	2.502	2.498	2.478
San Lorenzo	21.995	22.375	23.026	23.114	23.193	23.055
San Carlo all'Arena	27.568	27.849	27.974	28.319	28.585	28.811
Stella	12.642	12.911	13.186	13.405	13.539	13.580
Totale centro storico	**111.907**	**113.202**	**115.338**	**116.588**	**117.719**	**118.199**

5.2.3 Spostamenti della popolazione all'interno del territorio comunale (dati 2024)

Di un certo interesse per il presente studio è anche l'analisi degli spostamenti all'interno del territorio comunale da un quartiere all'altro. I dati disponibili riguardano soltanto il 2024 e sono organizzati per municipalità. Di seguito si riporta la tabella dei dati disponibili in cui è stato aggregato il numero dei cittadini trasferiti da una municipalità verso altre municipalità e quello dei cittadini che da altre municipalità si sono trasferiti verso la singola municipalità (non sono stati considerati gli spostamenti all'interno della stessa municipalità)

	quartieri	a) trasferiti verso altre municipalità	b) trasferiti nella municipalità	c) movimenti da e verso la municipalità [a)+ b)]	d) saldo [(b) – a)]	e) popolazione residente al 2024	f) incremento rispetto alla popolazione residente [d)/e)]
Municipalità 1	Chiaia Posillipo San Ferdinando	1.067	2.268	3.335	**1.201**	77.947	1,54%
Municipalità 2	Avvocata Montecalvario Mercato Pendino Porto San Giuseppe	1.219	2.942	4.161	**1.723**	95.528	1,80%
Municipalità 3	Stella San Carlo all'Arena	3.688	2.146	5.834	**-1.542**	100.397	-1,54%
Municipalità 4	San Lorenzo Vicaria Poggioreale Zona industriale	34	2.541	2.575	**2.507**	95.604	2,62%
Municipalità 5	Arenella Vomero	1.078	3.246	4.324	**2.168**	107.314	2,02%
Municipalità 6	Ponticelli Barra San Giovanni a Teduccio	6.815	1.153	7.968	**-5.662**	107.948	-5,25%
Municipalità 7	Miano Secondigliano San Pietro a Patierno	5.819	2.307	8.126	**-3.512**	80.684	-4,35%
Municipalità 8	Piscinola Marianella Chiaiano Scampia	-291	1.426	1.135	**1.717**	82.680	2,08%
Municipalità 9	Soccavo Pianura	3.517	2.421	5.938	**-1.096**	97.764	-1,12%
Municipalità 10	Bagnoli Fuorigrotta	1.577	2.697	4.274	**1.120**	90.078	1,24%

La tabella mostra che le municipalità che presentano saldi negativi sono le municipalità 3, 6, 7 e 9 coincidenti sostanzialmente con aree periferiche mentre le municipalità che presentano gli incrementi assoluti e percentuali più elevati le municipalità 2, 4, 5 e 8 coincidenti con centro storico, zona collinare e con parte della periferia nord.

5.3 Conclusioni

In conclusione, i dati analizzati, sia nel periodo delle rilevazioni ISTAT (2001-2021) che nell'intervallo di tempo compreso tra il 2015 e il 2023 indagato tramite i dati dell'Anagrafe comunale, mostrano un generalizzato decremento dall'andamento demografico della popolazione residente nel territorio comunale e nelle unità territoriali aggregate (area centrale, area ovest, area est e area nord). Tale riduzione è determinata tanto dal saldo naturale che da quello migratorio. Di contro alcuni quartieri del centro storico mostrano un incremento dei valori relativi alla popolazione residente e più precisamente:

per le rilevazioni ISTAT si registrano incrementi nei quartieri Pendino, San Ferdinando e San Lorenzo;

negli ultimi anni secondo i dati dell'anagrafe comunale è il quartiere Mercato che mostra un significativo incremento della popolazione residente pari a +4,27%.

Tale circostanza mostra un accresciuto apprezzamento dell'area centrale coincidente o prossima alle aree di maggiore attrattività turistica che potrebbe dipendere in tutto o in parte - ma non ci sono evidenze che consentono di confermare questa ipotesi - da una forma di residenzialità con finalità turistiche (Bed & breakfast).

Per quanto concerne l'andamento del numero di nuclei familiari esso è in incremento in tutte le zone della città. Complessivamente nel centro storico, dal 2001 al 2021, gli incrementi percentuali più rilevanti hanno riguardato i quartieri nella zona dei decumani (San Lorenzo, Pendino, Porto) e quelli immediatamente adiacenti (Montecalvario, San Ferdinando). Tale tendenza è sostanzialmente confermata nell'ultimo periodo indagato tramite i dati anagrafici in cui i quartieri con maggior incremento di numero di famiglie sono Mercato, Avvocata, Pendino e Stella.

Capitolo 6

6. Analisi del mercato immobiliare

Introduzione

L'andamento del mercato immobiliare del *Comune di Napoli*, e in particolare delle aree centrali della città, è stato analizzato con la finalità di individuare eventuali dinamiche di correlazione con la costante crescita dei flussi di turismo di cui al paragrafo 3.2 che, nel corso degli ultimi anni e in modo ancor più evidente a partire dal superamento della crisi pandemica, hanno interessato la città, rendendo particolarmente vulnerabile la funzione residenziale nel centro urbano.

Per esaminare la molteplicità di contesti immobiliari presenti nella realtà territoriale del *Comune di Napoli*, l'analisi è stata condotta utilizzando i dati aggregati per zone omogenee di mercato individuate dall'*Agenzia delle Entrate*, per successivi livelli di approfondimento della scala territoriale.

A partire dai dati aggregati delle *macroaree* definite dall'OMI, il primo livello di analisi dei valori immobiliari riguarda il territorio a scala comunale suddiviso in ambiti territoriali omogenei*: Area Centrale; Area Occidentale; Area Nord* e *Area Orientale*. Il livello di approfondimento successivo attiene la sola *Area Centrale*, ricompresa in larga parte all'interno del perimetro del Sito Unesco e della relativa buffer zone. Si procede quindi all'analisi a scala territoriale di dettaglio per i quartieri più densamente abitati che costituiscono il nucleo dell'area centrale (*Centro antico* e *Semicentro storico*).

6.1 I volumi di compravendita nel settore residenziale: sintesi dei punti chiave

***Macro-unità* dell'area comunale complessiva**

A scala comunale, la dinamica delle compravendite di abitazioni, misurate dal Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN), è contrassegnata da una generale crescita nell'arco temporale di riferimento, temporaneamente interrotta solo nel 2020, anno nel quale il valore del NTN cala bruscamente in relazione agli effetti dell'emergenza sanitaria; nel 2023 si evidenzia, infine, una lieve diminuzione complessiva del numero di transazioni.

Le dinamiche dei volumi di compravendita, discretizzate per le singole macro-unità territoriali che compongono l'intero territorio comunale (aree centrali e periferiche), non si discostano in misura significativa dall'andamento generale evidenziato per l'intero Comune.

Per ogni annualità analizzata, oltre la metà delle transazioni interessa l'area centrale, nella quale si rileva quindi la maggiore dinamicità del mercato sebbene, in termini di stock edilizio, rappresentino solo parte esigua (minore della metà) dell'intero patrimonio immobiliare comunale.

A partire dalla ripresa dei mercati, dopo la fase pandemica, tuttavia, il maggiore incremento delle compravendite si registra nell'area orientale e settentrionale della città.

Fig. 6a-Distribuzione territoriale NTN- Intero comune

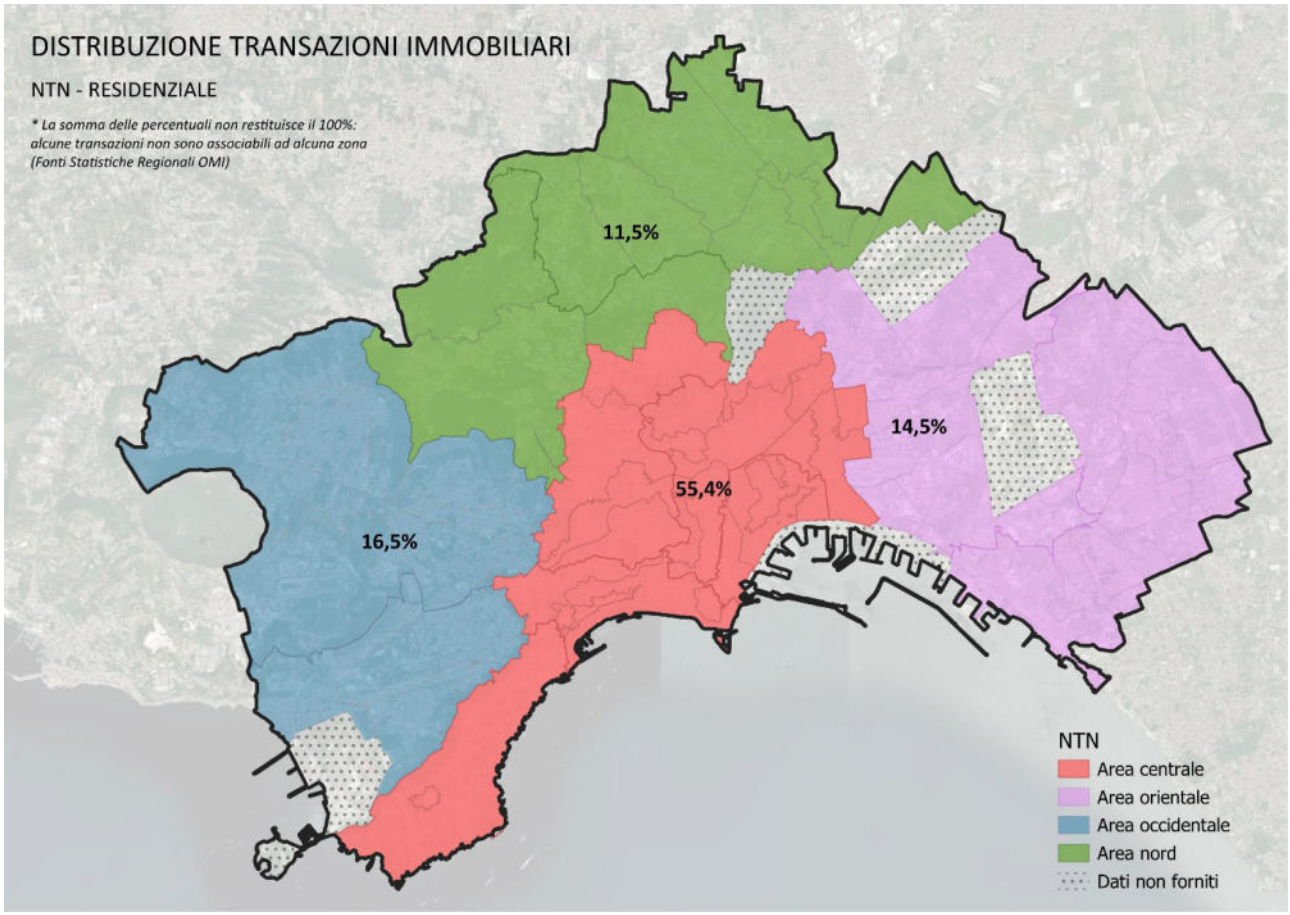
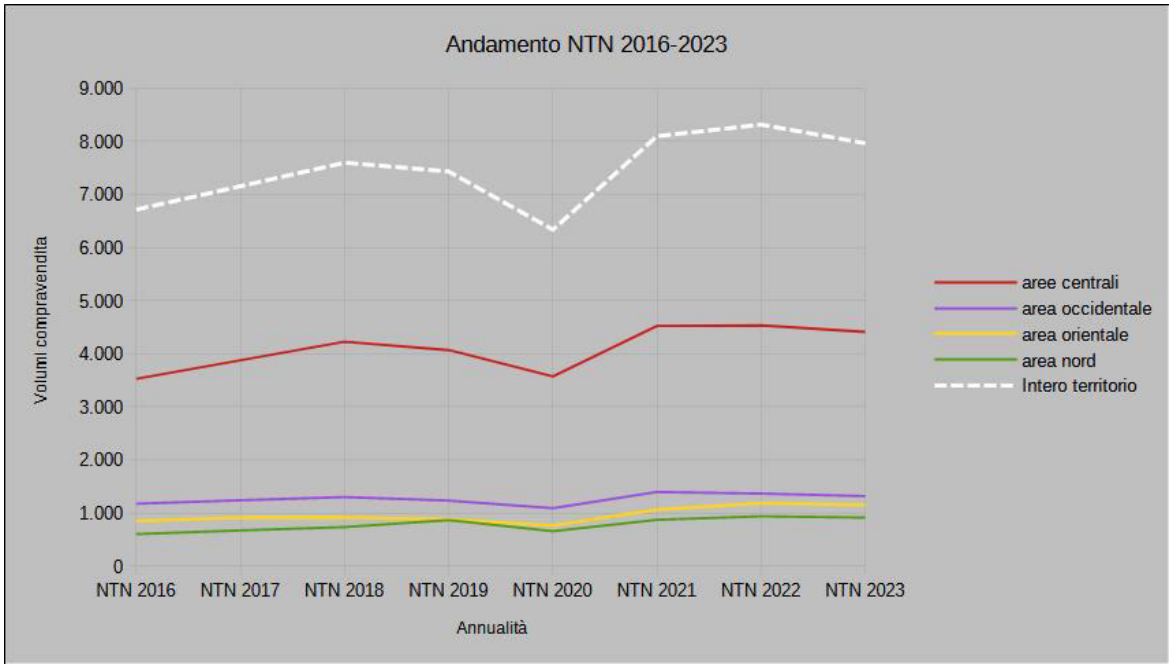


Fig. 6b-Andamento NTN nel periodo 2016- 2023-Intero Comune

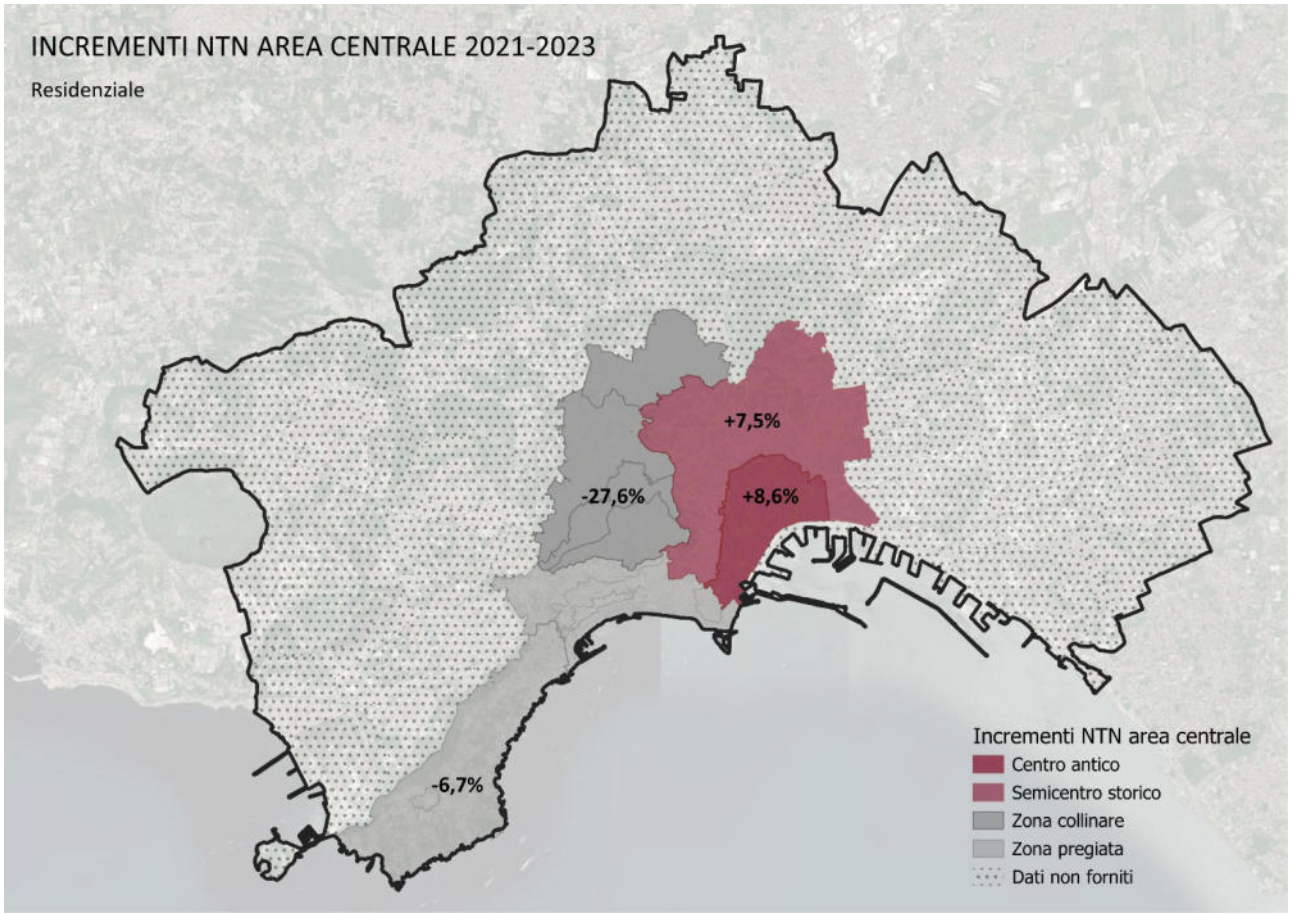


- **Aree centrali**

Nell'ambito delle aree centrali la maggior parte delle transazioni (circa il 70%) sono localizzate nella *macroarea Centro antico* (circa il 20%), ricompreso nel perimetro che si estende dalla zona dei *decumani* fino *all'area portuale a sud* e *al quartiere San Giuseppe ad ovest*, e nella *macroarea Semicentro storico* (circa il 50%), coincidente con i quartieri che contornano il nucleo centrale (*Montecalvario, Avvocata, Stella, San Carlo all'Arena parte bassa, Vicaria*).

Nelle aree centrali, si conferma il persistere della fase positiva in essere a partire dalla ripresa del mercato nel periodo *post-pandemico* (2021-2023), che non si rileva in zone tradizionalmente ambite quali la *zona collinare* e la *zona pregiata*. I quartieri di *Chiaia* e *Posillipo,* in particolare, non risentono del crollo delle transazioni registrato durante l'emergenza sanitaria ma, unitamente alla *zona collinare,* registrano una diminuzione degli incrementi a partire dal 2021.

Fig. 6c-Incrementi NTN tra il 2021e il 2023 nell'Area Centrale



- **Zone OMI centro antico e semicentro storico**

Nell'analisi di approfondimento per le singole microzone appartenenti al nucleo storico della città (*Centro antico* e *Semicentro storico*), è possibile constatare che la maggior parte delle transazioni all'interno del *Centro antico* (oltre il 60%) sono concentrate nella zona est (OMI B8), che coincide con gran parte della zona dei *decumani* ed include parte dei quartieri *San Lorenzo* e *Mercato,* dove si riscontrano anche i valori mediamente più bassi di compravendita (vedi paragrafi seguenti).

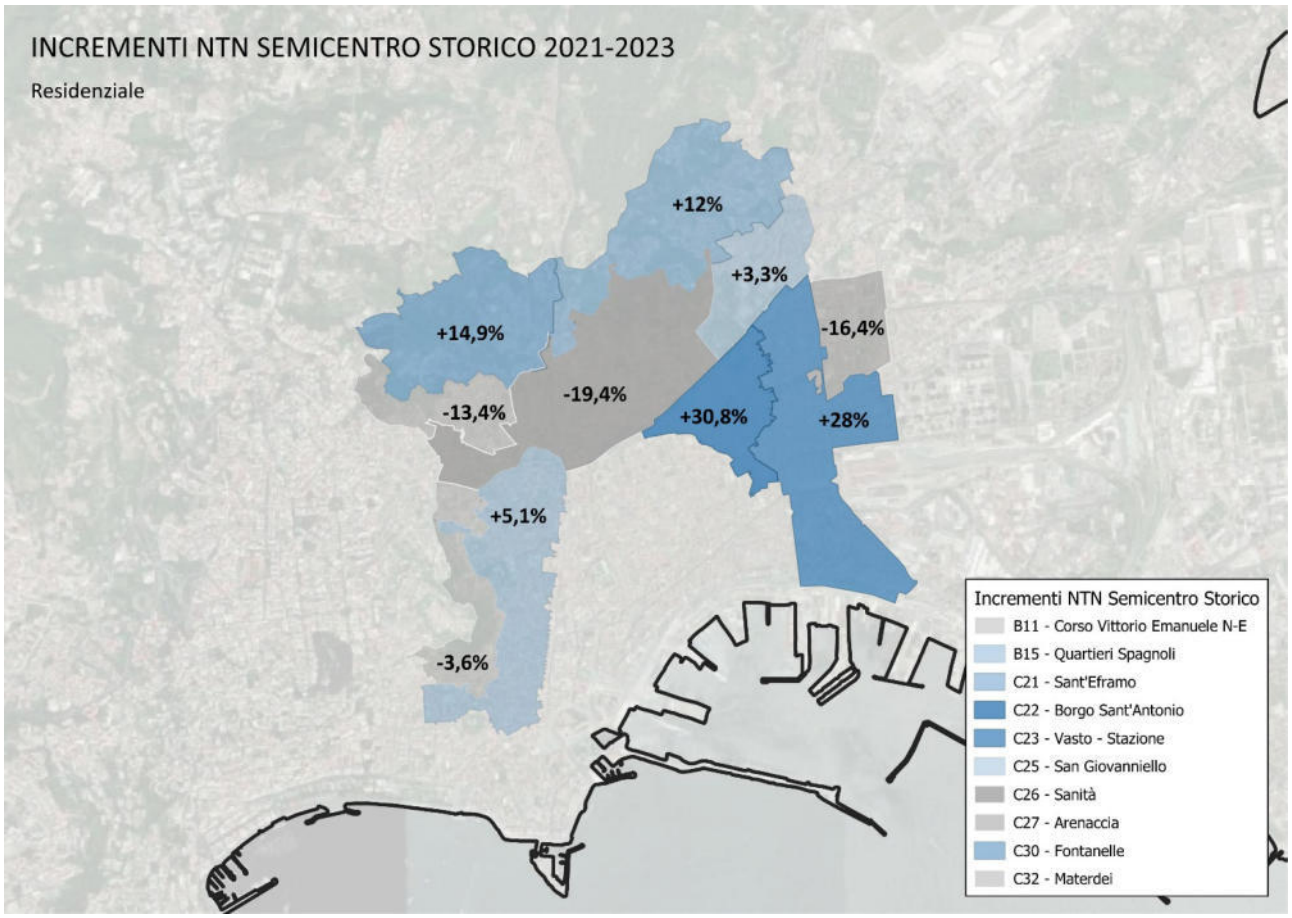
Nel periodo post-covid (2021-2023) la stessa OMI presenta la massima dinamicità del mercato delle compravendite, mentre le altre microzone che compongono il centro antico non presentano incrementi significativi.

La maggior parte delle transazioni relative al *Semicentro storico* sono concentrate nelle OMI B15 (*Quartieri spagnoli*) e C26 (*Sanità*) e, a seguire, C23 (*Vasto, stazione centrale*) corrispondenti ai quartieri immediatamente a

ridosso delle aree a maggiore attrazione turistica.

Il volume di compravendita presenta incrementi significativi nel periodo che segue la crisi pandemica nelle aree corrispondenti a *Vasto - Stazione* e *Borgo Sant'Antonio* che rientrano nel perimetro del *Semicentro storico*, mentre il quartiere *Sanità* presenta la massima riduzione del numero di transazioni (-20%).

Fig. 6d-Incrementi NTN tra il 2021e il 2023 nel Semicentro storico



Commento di sintesi

Il mercato immobiliare nel complesso restituisce un'immagine dinamica in termini di volumi complessivi di compravendite, per il segmento immobiliare residenziale, soprattutto nelle aree centrali della città. Il maggiore numero di transazioni all'interno del nucleo centrale interessa, in prevalenza, la zona storica coincidente con i quartieri immediatamente a ridosso del Centro antico e, in misura minore, l'area dei decumani.

L'analisi dei volumi di compravendita elaborata in termini differenziali evidenzia, tuttavia, che negli anni più recenti il maggiore incremento delle compravendite ha interessato in maniera prevalente l'area orientale della città. Il dato, se confermato nel lungo periodo, potrebbe rilevare, sia pur in misura tendenziale, una iniziale dinamica centrifuga rispetto al nucleo storico della città, che potrebbe rappresentare un'inversione di tendenza rispetto alla storica dinamica residenziale centripeta che ha sempre caratterizzato il capoluogo partenopeo.

Pur non rilevando nell'analisi una correlazione diretta tra i dati riscontrati e gli effetti della crescente pressione turistica nel centro urbano, la dinamicità del mercato rilevata dall'analisi dei volumi di compravendita, sembra delineare una tendenza alla polarizzazione che individua nel nucleo antico, già fortemente caratterizzato da un'elevata tensione abitativa, l'area di maggiore interesse per le dinamiche insediative, confermando quindi le aspettative degli investitori che appaiono, almeno in parte, internalizzate nel crescente valore delle quotazioni immobiliari.

6.2 L'andamento dei valori immobiliari: sintesi dei punti chiave

L'analisi individua nell'evoluzione temporale delle quotazioni di compravendita, gli indicatori economici in grado di rilevare eventuali meccanismi di trasformazione urbana nell'area d'interesse. Analogamente, l'analisi del mercato delle locazioni, condotta negli stessi ambiti territoriali, esprime in modo più immediato la capacità degli immobili urbani di produrre reddito.

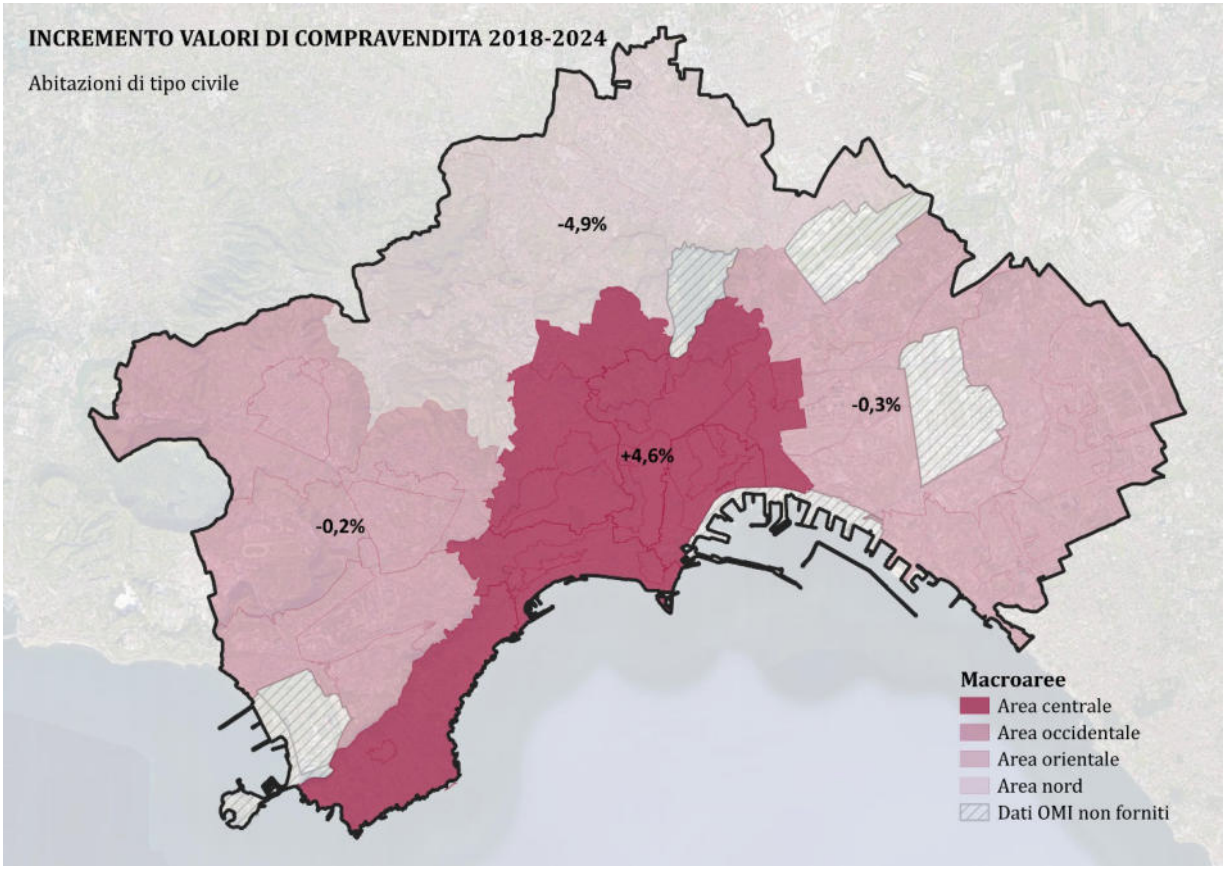
Il settore residenziale

- **Macro-unità dell'area comunale complessiva**

L'analisi dei valori immobiliari per le quotazioni di compravendita nel periodo 2018-2024 mostra incrementi positivi solo nell'Area centrale (+4,6%), mentre si registrano dei decrementi nelle aree periferiche, in particolare nell'area nord (-4,9%). I canoni di locazione, invece, registrano una ripresa dei valori di maggiore rilievo rispetto a quella delle compravendite, già a partire dal 2018 non evidenziando, tuttavia, sostanziali differenze, in termini di incrementi, tra l'Area centrale (+25,0%) e quelle periferiche (area occidentale +26,9%; area orientale +26,6%; area nord +20,6%).

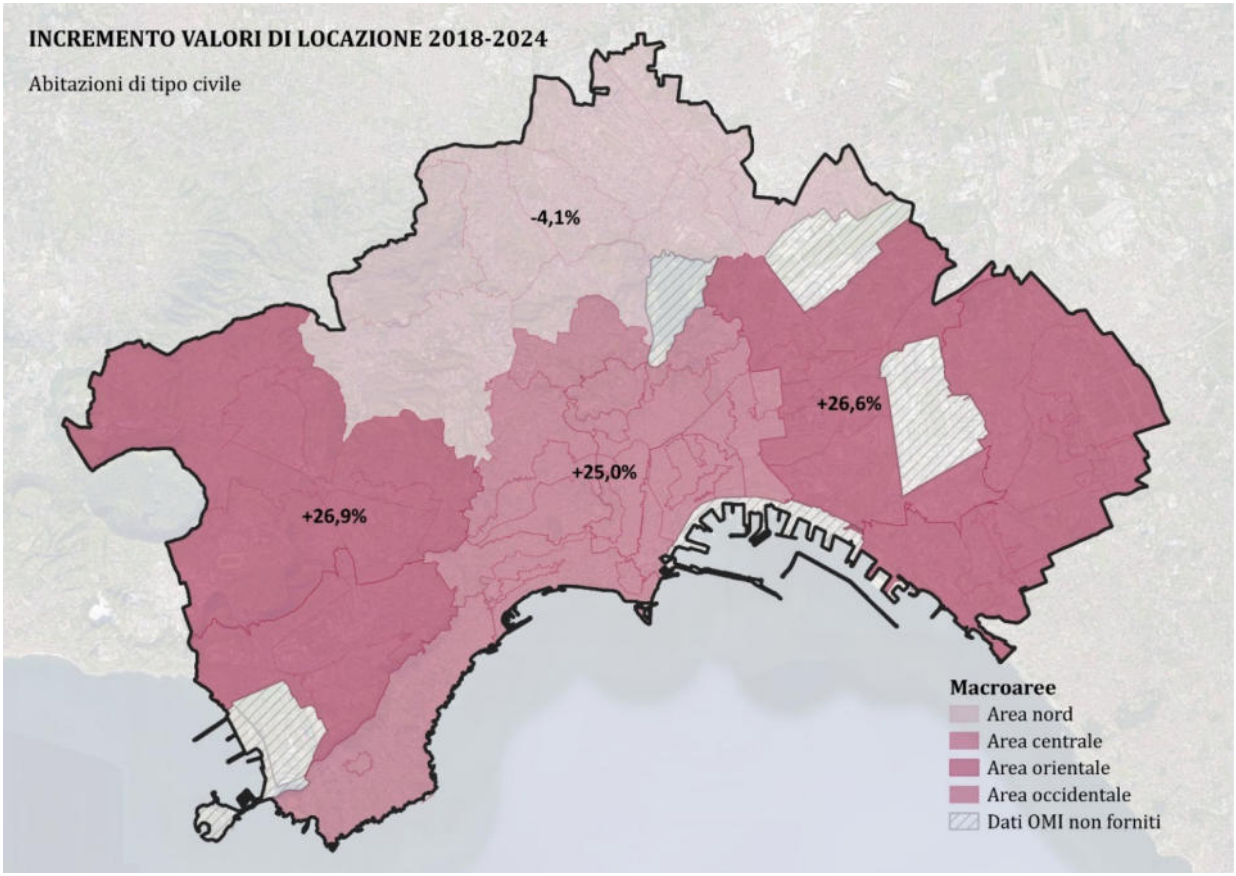
Discretizzando i dati per annualità, l'Area centrale, sebbene abbia registrato un incremento dei valori di locazione più contenuto rispetto alle altre zone della città nell'intervallo pre-pandemico, ha subito negli ultimi anni un'accelerazione significativa del trend di crescita mostrando le possibili proiezioni di sviluppo che, con ogni verosimiglianza, potrebbe condurre ad un ulteriore marcato innalzamento dei prezzi nel medio e lungo termine delle locazioni. Difatti, si passa da un incremento del +3,6% nell'intervallo 2018-2021 al +20,6% nel periodo successivo 2021-2024. Diversamente, le aree periferiche vedono una dinamica dei valori di locazione in crescita nell'intervallo 2018-2021, con un incremento compreso tra il 4% e il 10%, e intorno al +17% nell'intervallo post pandemico (2021-2024).

Fig. 6e - Incremento valori di compravendita tra il 2018 e il 2024 nell'intero Comune



Differenziale dei valori unitari di mercato (Valori medi di compravendita) a destinazione residenziale - Abitazioni di tipo civile - nel periodo 2018-2024 rispetto al 2018.

Fig. 6f - Incremento valori di locazione tra il 2018 e il 2024 nell'intero Comune

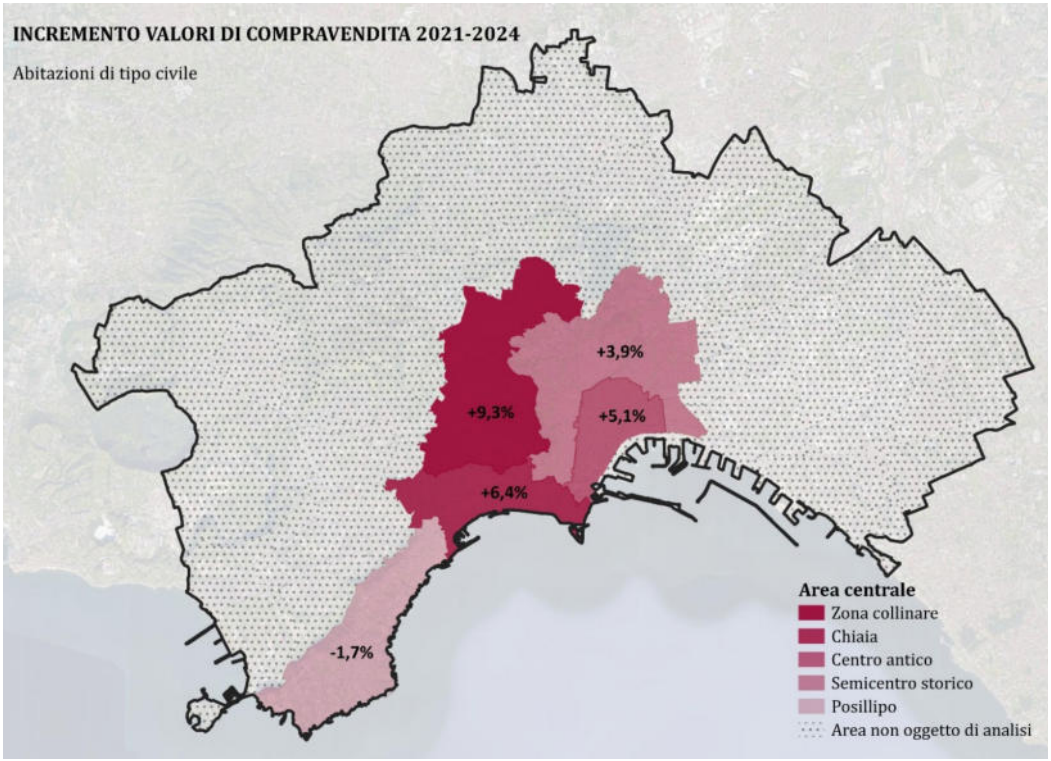


Differenziale dei valori unitari di mercato (Valori medi di locazione) a destinazione residenziale - Abitazioni di tipo civile - nel periodo 2018-2024 rispetto al 2018.

- **Area Centrale**

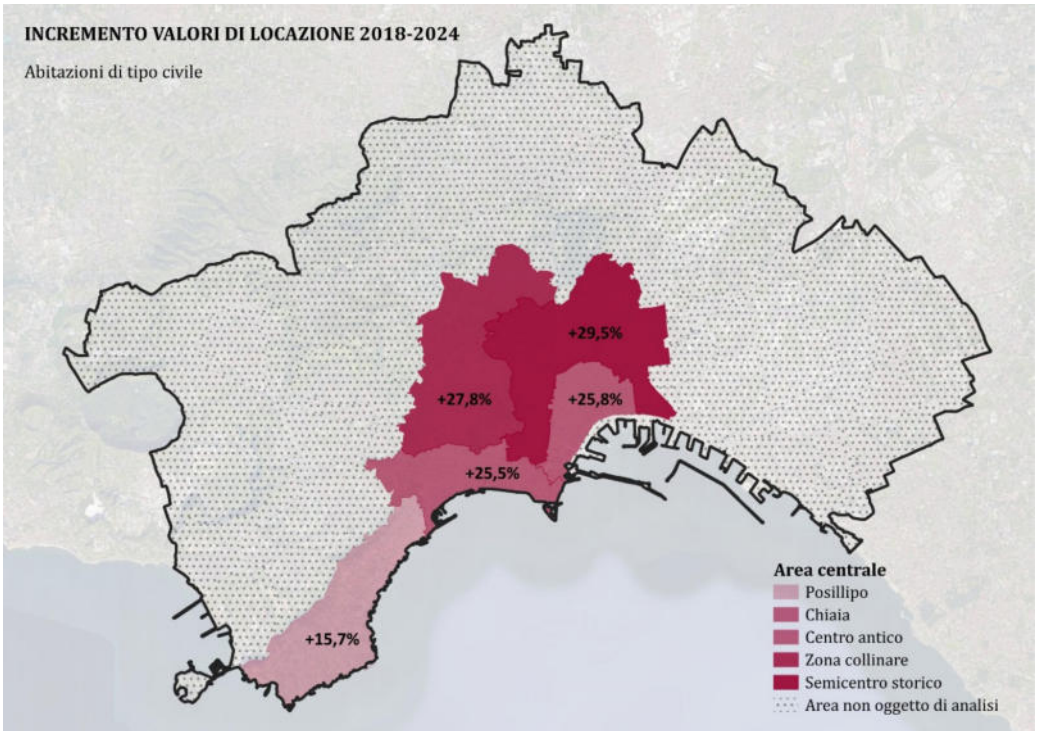
  Nell'area centrale il leggero trend di crescita nel mercato delle compravendite registrato negli ultimi sei anni è confermato in maniera differenziata nelle diverse macroaree che la compongono. Gli incrementi maggiori dei valori medi di compravendita si registrano nella Zona collinare (+9,3%), a Chiaia (+6,4%) e nel Centro antico (+5,1%) mentre il Semicentro storico presenta incrementi di poco inferiori a quelli medi dell'area Centrale nel suo complesso. L'unica zona in lieve decremento è quella di Posillipo (-1,7%). Per quanto concerne il mercato delle locazioni, il Semicentro storico, nella sua posizione a ridosso del Centro Antico, presenta l'incremento maggiore dei canoni (+29,5%) pur registrando i valori locativi più bassi (7,5 €/mq mese), ma anche la Zona collinare (+27,8%), il Centro antico (+25,8%) e Chiaia (25,5%) mostrano incrementi significativi superiori a quelli medi dell'area Centrale nel suo complesso.

Fig. 6g-Incremento valori di compravendita tra il 2018 e il 2024 nell'Area Centrale



Differenziale dei valori unitari di mercato (Valori medi di compravendita) a destinazione residenziale - abitazioni di tipo civile - nel periodo 2018-2024 rispetto al 2018.

Fig. 6h-Incremento valori di locazione tra il 2018 e il 2024 nell'Area Centrale



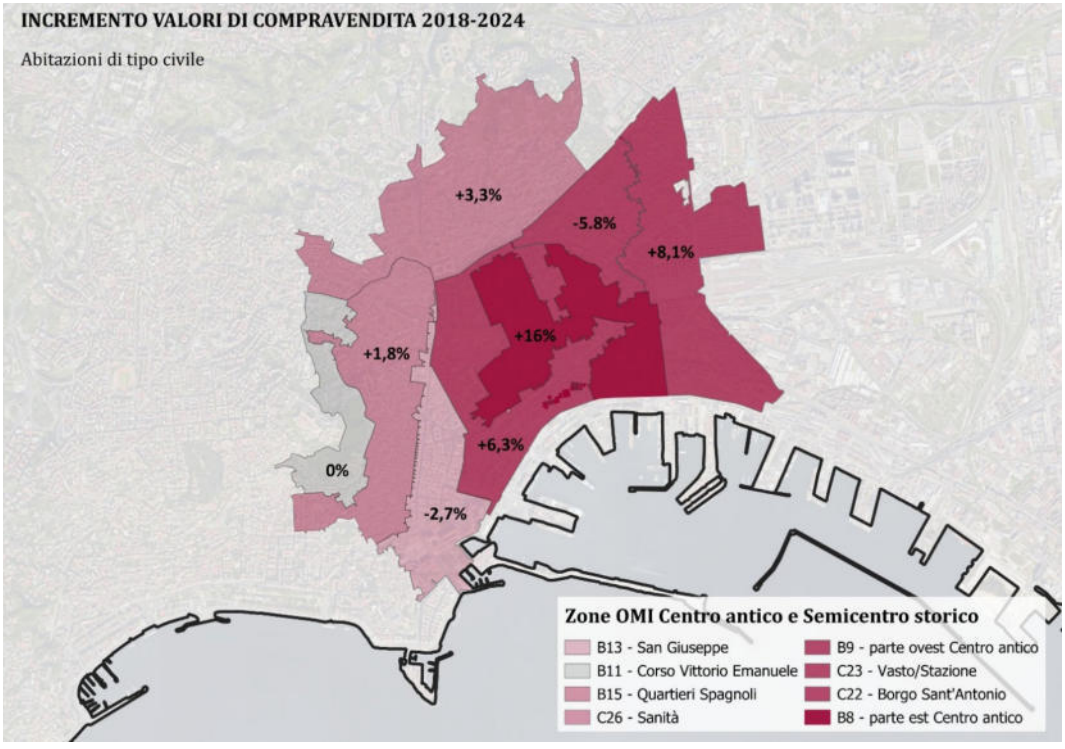
Differenziale dei valori unitari di mercato (Valori medi di locazione) a destinazione residenziale - abitazioni di tipo civile - nel periodo 2018-2024 rispetto al 2018.

• **Macroaree Centro antico e Semicentro storico**

Nell'analisi delle quotazioni mercantili a scala di quartiere all'interno del *Centro Antico*, la Parte Est, corrispondente all'ambito territoriale che coincide con gran parte della zona dei *decumani* ed include parte dei quartieri San Lorenzo e Mercato (OMI B8), registra, negli ultimi anni, il maggior incremento assoluto dei valori di compravendita (+16,0%) e di locazione (+46,6%). Sempre nel Centro Antico anche l'area a ridosso del porto storico (OMI B9) presenta incrementi significativi dei valori di compravendita (+6,3%) e valori di locazione sostanzialmente in linea con quelli medi della macroarea (+24,3%). Sembra il caso di evidenziare che le OMI che registrano i maggiori incrementi sono quelle che presentano i valori assoluti minori soprattutto nell'ambito delle compravendite (valore medio al 2024: OMI B8 2.650 €/mq; OMI B9 2.975 €/mq). Sembra di rilievo osservare che nell'ultimo anno rilevato mentre le Omi B9 e B13 confermano i valori dell'anno precedente (2023) l'OMI B8 fa registrare ancora incrementi apprezzabili sia per le compravendite che per le locazioni (circa il 3%).Nel *Semicentro storico* gli incrementi dei valori di compravendita e, in modo meno marcato, quelli di locazione si registrano in modo notevolmente differenziato nelle varie OMI. Relativamente ai valori di compravendita gli incrementi più significativi si hanno soprattutto in alcune zone a nordest (borgo S. Antonio Abate OMI C22 +8,6%; Vasto OMI C23 +8,1%) e a nord (san Giovanniello OMI C25 +7,7%; Materdei OMI C32 +6,0%; S. Teresa degli scalzi OMI C21 +5,7%) della macroarea Centro Antico. Nelle zone rimanenti gli incrementi sono, in modo più o meno accentuato, al di sotto di quelli medi della macroarea (Sanità OMI C26 +3,3%; Quartieri Spagnoli OMI B15 +1,8%; Arenaccia OMI C27 + 1,1%). Il *Corso Vittorio Emanuele*, che costituisce una delle aree di pregio all'interno del contesto cittadino, presenta una sostanziale stabilità dei valori di compravendita. Per quanto concerne i valori di locazione gli incrementi più significativi riguardano sostanzialmente le stesse zone caratterizzate dagli incrementi più importanti dei valori di compravendita con punte oltre il 30% al borgo S. Antonio Abate (+36,3%), Vasto (+36,1%), Materdei (+33,3%), S. Teresa degli scalzi (+33,6%) ma anche a san Giovanniello (+35,7%). Zone come la Sanità e i Quartieri Spagnoli presentano incrementi in linea con quello medio della macroarea mentre rimangono al di sotto di esso gli incrementi relativi alle rimanenti zone (Arenaccia +28,6%, Fontanelle +24,0%; Corso Vittorio Emanuele +16%).

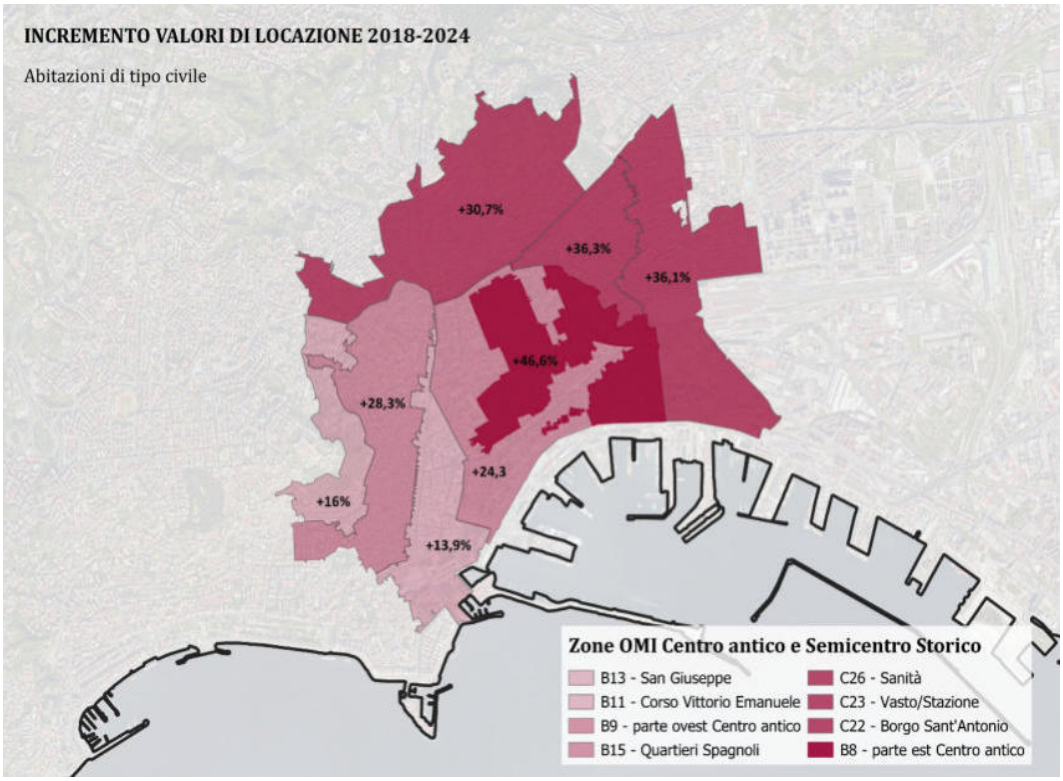
In sostanza il quadro che ne deriva, nel quale le zone con i valori immobiliari più bassi, sia di compravendita che di locazione, sono quelle caratterizzate dai maggiori incrementi percentuali, è sostanzialmente coerente con ipotesi speculative anche collegate al fenomeno indagato nel presente documento.

Fig. 6i-Incremento valori di compravendita OMI tra il 2018 e il 2024 nelle Zone OMI centrali



Differenziale dei valori unitari di mercato (Valori medi di compravendita) a destinazione residenziale- abitazioni di tipo civile

Fig. 6l- Incremento valori di locazione tra il 2018 e il 2024 nelle Zone OMI centrali



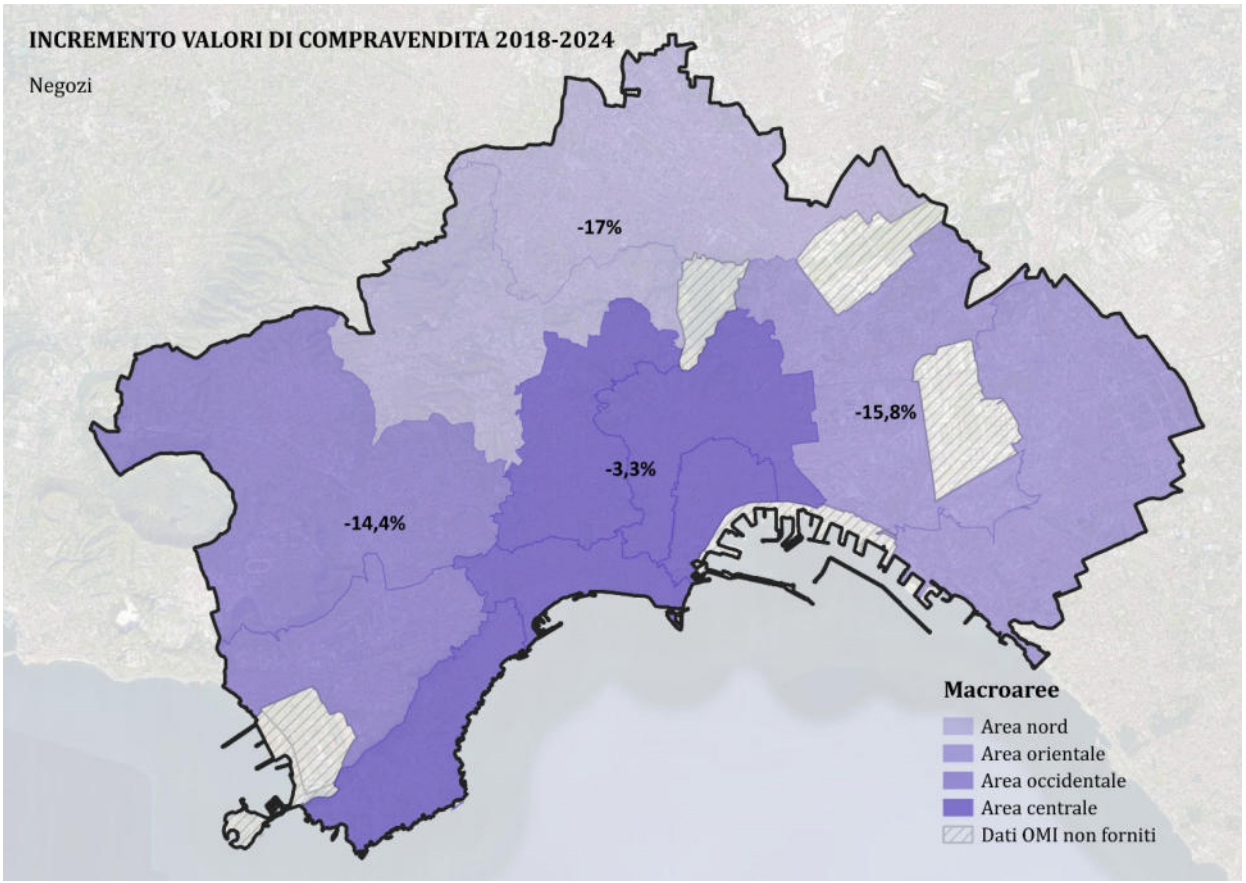
Differenziale dei valori unitari di mercato (Valori medi di locazione) a destinazione residenziale –abitazioni di tipo civile- nel periodo 2018-2024 rispetto al 2018.

Il settore commerciale: negozi

• ***Macro-unità* dell'area comunale complessiva**

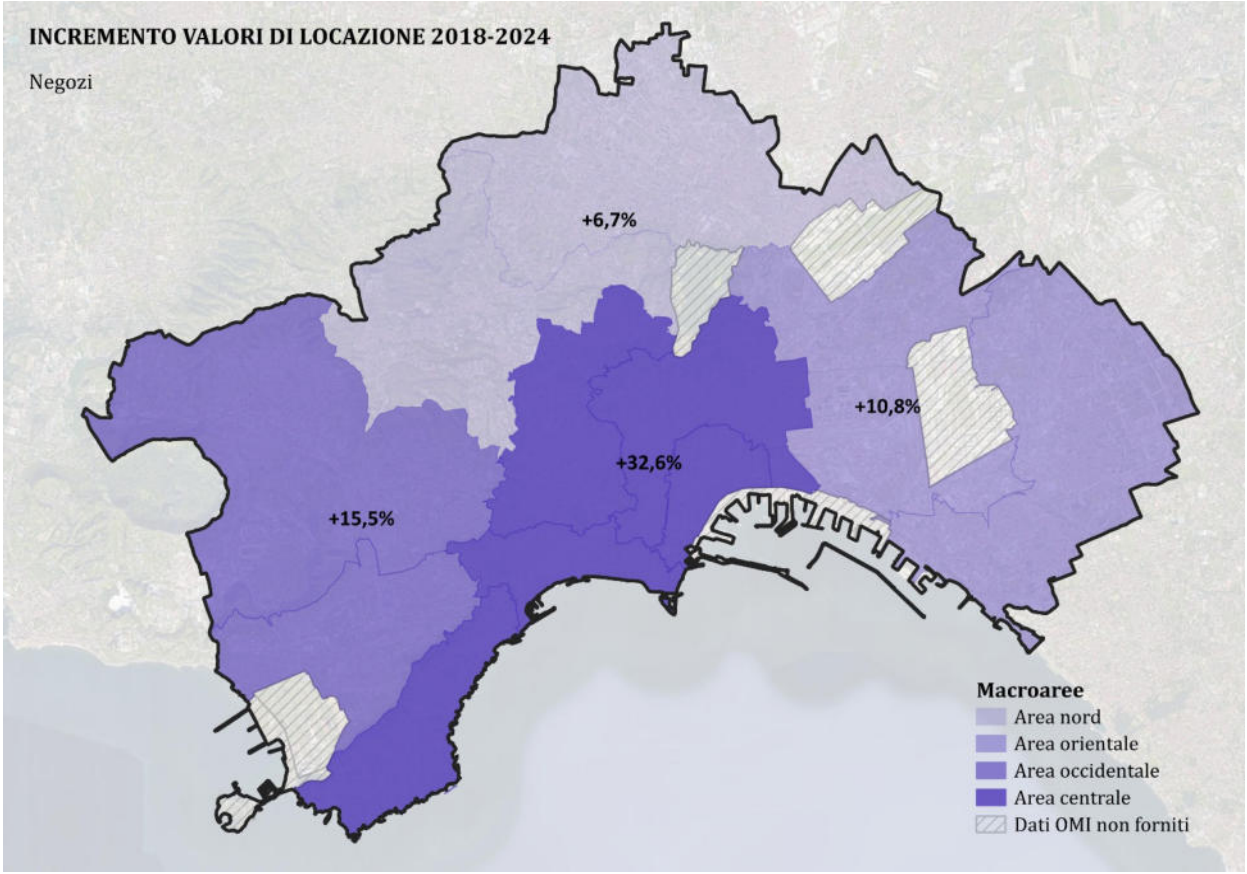
In riferimento al mercato della compravendita delle unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale, si registra una marcata flessione tra il 2018 e il 2021, più significativa nelle aree periferiche (*Area occidentale -14,4%; Area nord -17,0%; Area orientale -15,8%*) e molto più contenuta nell'*Area centrale* (-3,3%) con un rallentamento del trend discendente nel periodo 2021-2024 in particolare nell'*Area centrale* in cui le quotazioni, a partire dal 2021, mostrano un andamento in crescita, in particolare nell'ultimo anno. Nel mercato delle locazioni, al contrario si osserva un incremento complessivo dei canoni in tutte le zone della città e in prevalenza nell'*Area centrale* (+32,6%). Nel complesso, per i locali commerciali, l'*Area centrale* registra i prezzi di compravendita e locazione in assoluto più elevati (sostanzialmente doppi rispetto alle aree periferiche).

Fig. 6m-Incremento valori di compravendita tra il 2018 e il 2024 nell'intero Comune



Differenziale dei valori unitari di mercato (Valori medi di compravendita) a destinazione commerciale- negozi- nel periodo 2018-2024 rispetto al 2018.

Fig. 6n-Incremento valori di locazione tra il 2018 e il 2024 nell'intero Comune

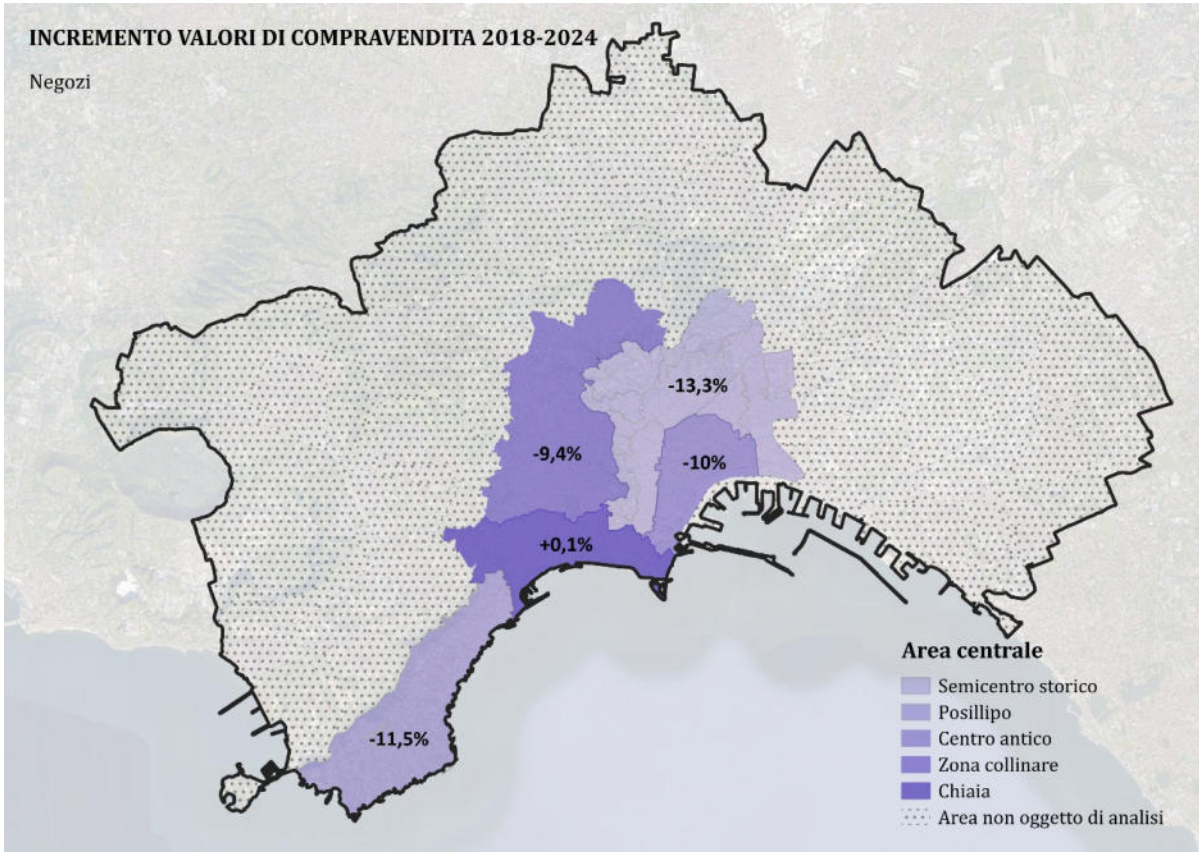


Differenziale dei valori unitari di mercato (Valori medi di locazione) a destinazione commerciale- negozi- nel periodo 2018-2024 rispetto al 2018.

• **Area centrale**

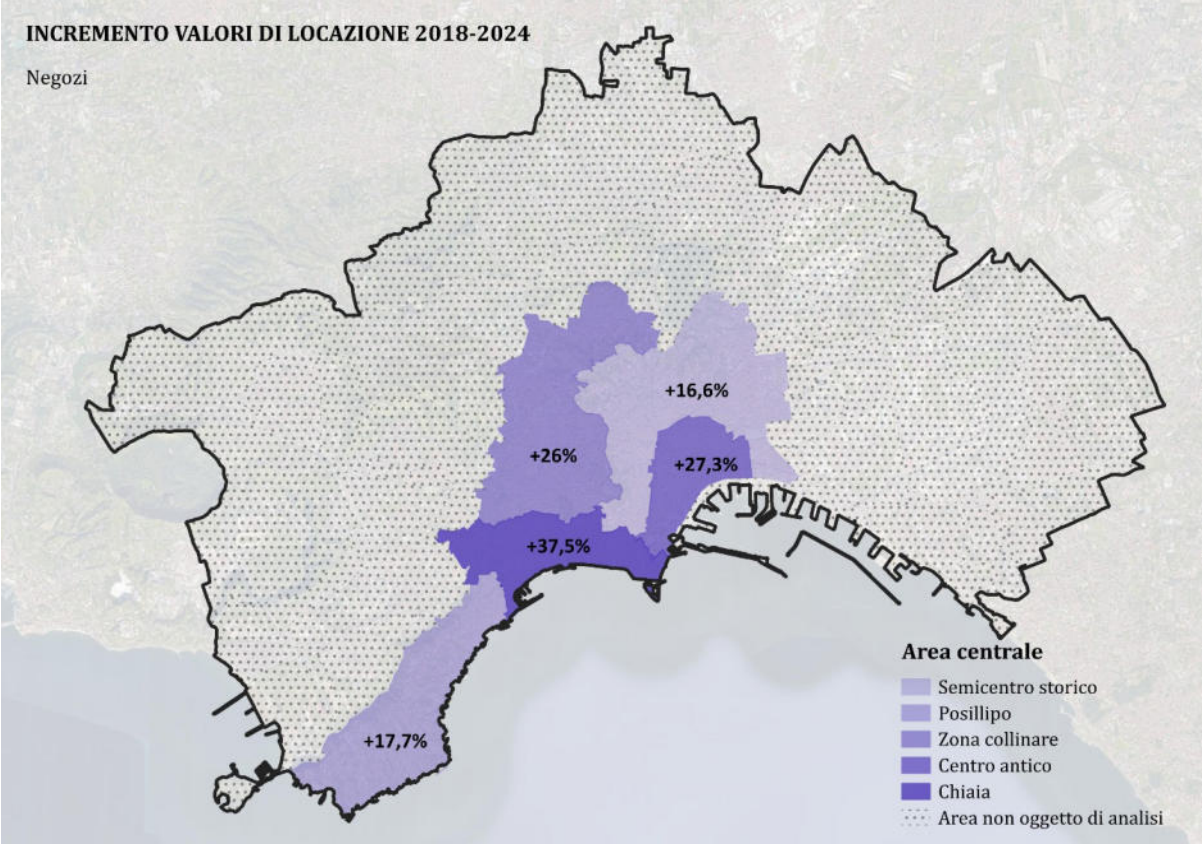
L'analisi dei valori di compravendita nel settore commerciale mostra un trend discendente delle quotazioni e una generale stabilizzazione dei prezzi a partire dal 2021. I decrementi, valutati per macroarea, si attestano intorno al -10% con l'eccezione di Chiaia che registra un piccolo incremento. Tale è la situazione della Zona collinare (-9,4%) e del Centro antico (-10,0%), che presentano i valori assoluti più alti (intorno ai 3.000€/mq), mentre il Semicentro storico presenta decrementi un po, più accentuati (-13,8%), a fronte di valori assoluti più bassi (circa 2.100€/mq). Nel mercato delle locazioni, dal 2018 si assiste ad un aumento dei canoni in tutte le zone del nucleo centrale con un incremento massimo registrato a Chiaia (37,5%), e inferiore alla media nel Centro antico (+27,3%) e nella Zona collinare (+26,0%), nel *Semicentro storico* (+16,6%) e a *Posillipo* (17,7%).

Fig. 6o-Incremento valori di compravendita tra il 2018 e il 2024 nell'Area Centrale



Differenziale dei valori unitari di mercato (Valori medi di locazione) a destinazione commerciale -negozi- nel periodo 2018-2024 rispetto al 2018.

Fig. 6p-Incremento valori di locazione tra il 2018 e il 2024 nell'Area Centrale



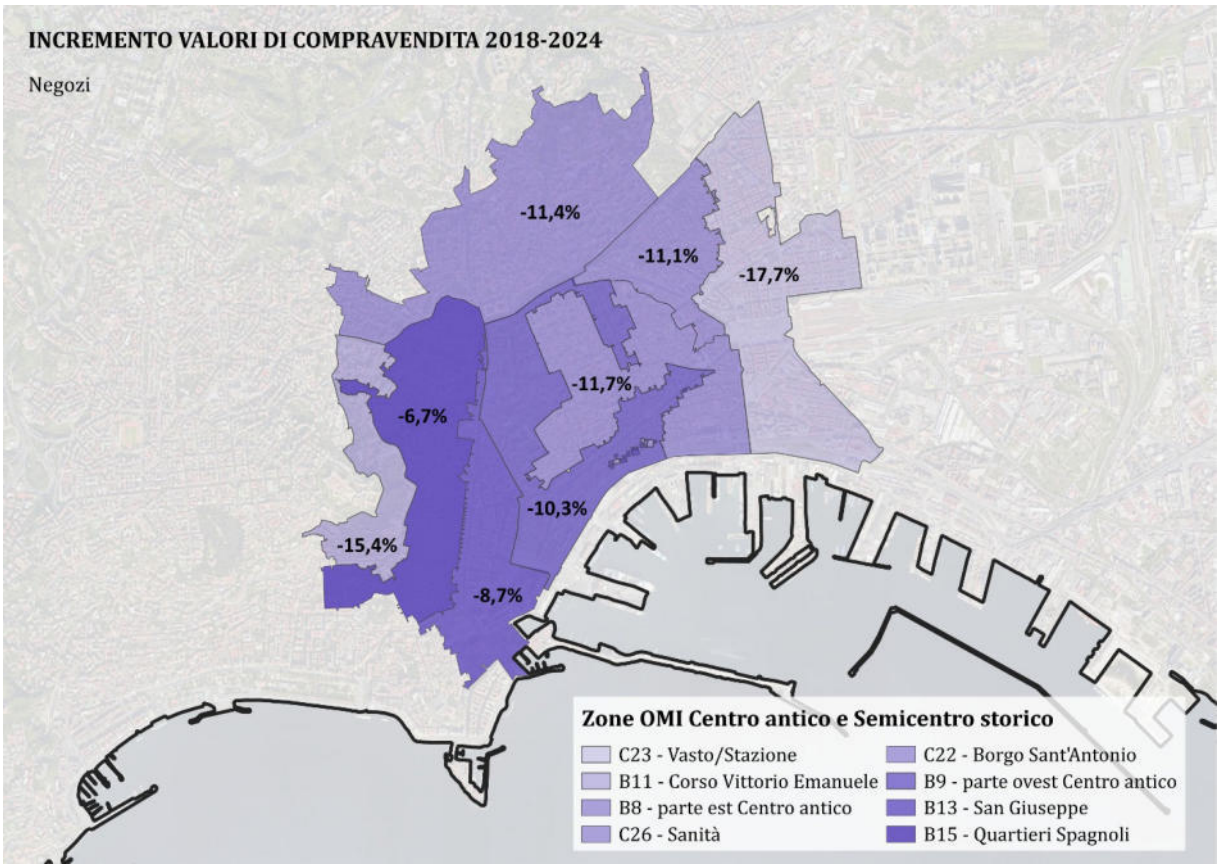
Differenziale dei valori unitari di mercato (Valori medi di locazione) a destinazione commerciale -negozi- nel periodo 2018-2024 rispetto al 2018.

Macroaree Centro antico e Semicentro storico

Dalle rilevazioni dei dati OMI, i valori dei locali commerciali seguono la linea di tendenza della macroarea di appartenenza, con un decremento costante dei valori di compravendita fino ad una relativa stabilizzazione negli ultimi anni analizzati. I decrementi minori si hanno nell'area monumentale, tra via Toledo e piazza del Plebiscito, (OMI B13 -8,7%), dove sono presenti anche i valori assoluti medi maggiori (3.950€/mq) e nell'area dei Quartieri Spagnoli (-6,7%). Decrementi contenuti si hanno anche nell'area a ridosso del porto storico (B9 -10,3%), al borgo S. Antonio Abate (-11,1%) e alla Sanità (-11,4%).

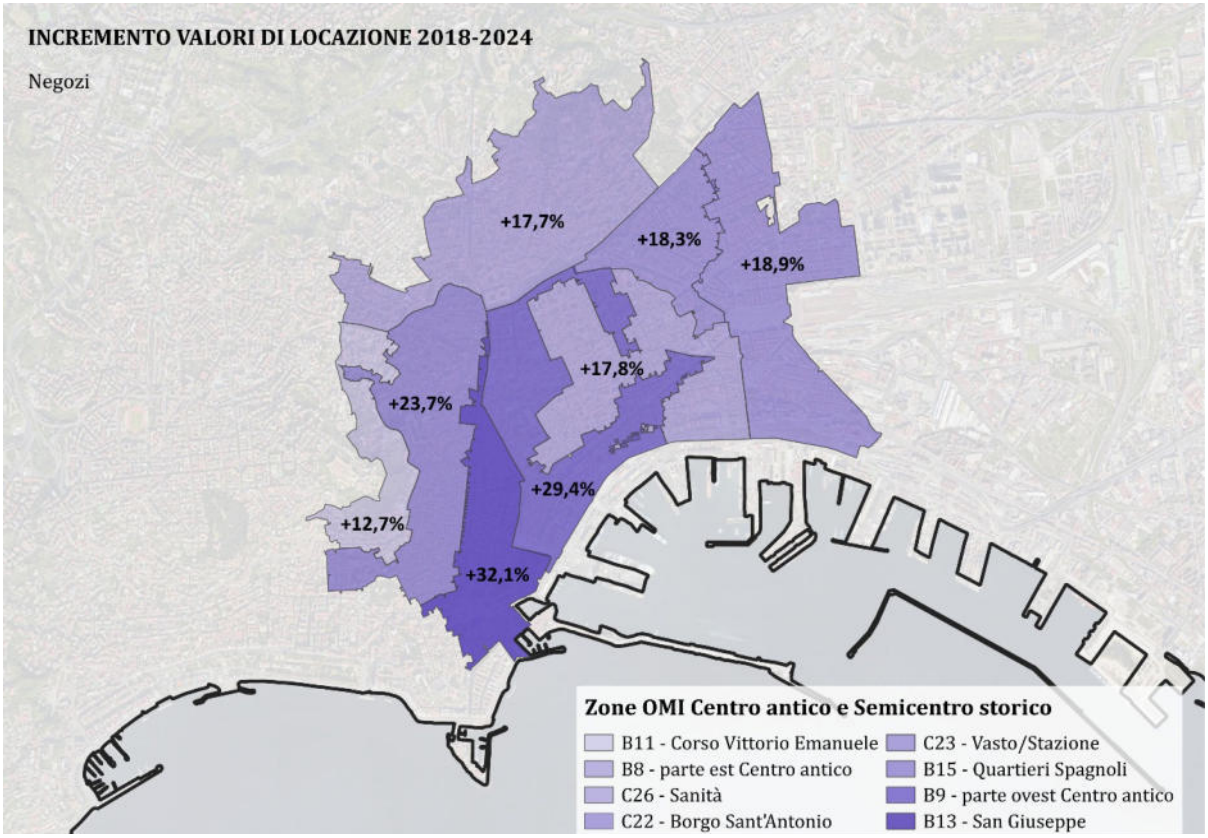
Lo scenario delle locazioni commerciali mostra un incremento sensibile nell'area monumentale (+32,1%) e nell'area a ridosso del Porto storico (+29,4%) e minore nell'area dei decumani (+17,8%) gerarchia che rispecchia i valori assoluti medi di locazione. Anche le OMI del Semicentro storico sono interessate da rincari dei valori di locazione elevati in particolare al Vasto (+18,9%), al borgo S. Antonio Abate (+18,3%), alla Sanità (18,2%) e ai Quartieri Spagnoli (+23,7%). A tal proposito è da rimarcare che nell'ultimo anno i soli Quartieri spagnoli hanno fatto registrare una crescita considerevole (circa +4%).

Fig. 6q - Incremento valori di compravendita tra il 2018 e il 2024 nel Centro Antico e nel Semicentro storico



Differenziale dei valori unitari di mercato (Valori medi di locazione) a destinazione commerciale -negozi- nel periodo 2018-2024 rispetto al 2018.

Fig. 6r - Incremento valori di locazione tra il 2018 e il 2024 nel Centro Antico e nel Semicentro storico



Differenziale dei valori unitari di mercato (Valori medi di locazione) a destinazione commerciale -negozi- nel periodo 2018-2024 rispetto al 2018.

Commento di sintesi valori di mercato

A fronte della sempre maggiore proliferazione degli affitti brevi, il mercato immobiliare nel Comune di Napoli ha registrato negli ultimi anni un aumento dei valori immobiliari in ambito residenziale e un sensibile incremento dei prezzi di locazione sia in ambito residenziale che commerciale.

Nel comparto residenziale, in via generale, si è registrato un trend ascendente delle quotazioni di compravendita nel periodo analizzato, e così anche i canoni di locazione in modo più accentuato rispetto al mercato delle compravendite.

Nel settore commerciale, al progressivo calo dei valori di compravendita segue, a partire dal 2021, un arresto del trend discendente ed una relativa stabilizzazione del mercato. Diversamente, i canoni di locazione commerciale, mostrano una progressiva ripresa a partire dal 2018, registrando un disallineamento rispetto al trend delle quotazioni di compravendita.

La divergenza temporale di ripresa dei mercati che si riscontra nell'analisi condotta in parallelo, sia nel settore residenziale che in quello commerciale, può essere interpretata in funzione dei diversi tempi con cui il mercato delle compravendite risponde alle variazioni dei contesti abitativi sociali ed economici, rispetto a quello degli affitti.

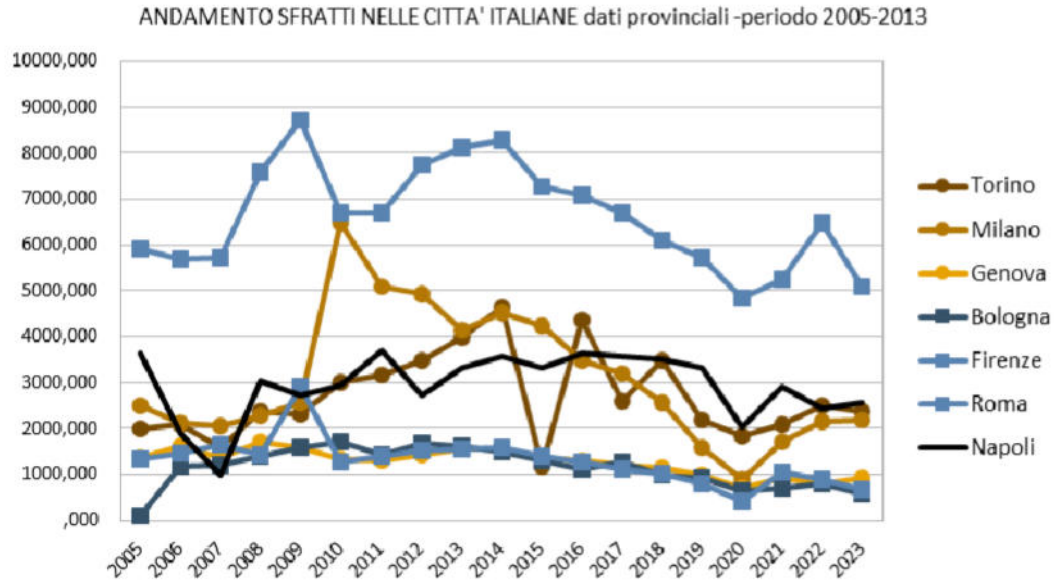
Nell'ambito dell'*Area centrale*, in particolare nei quartieri del *Centro antico* e del *Semicentro storico*, si assiste alla maggiore valorizzazione economico-immobiliare nell'arco temporale analizzato: l'incremento maggiore si registra nel nucleo centrale della città e nei quartieri in cui risulta vantaggioso investire ottenendo differenziali significativi. In particolare il mercato immobiliare della compravendita nel settore residenziale appare quanto mai vivace nell'area dei decumani, ma anche nelle aree immediatamente a ridosso del Centro Antico mentre l'area dei Quartieri Spagnoli registra un mercato in crescita nel settore commerciale, probabilmente trainato dal proliferare delle attività turistico-ricettive nell'area e alla conseguente conversione dei servizi di vicinato per la residenza permanente in esercizi commerciali con finalità turistica.

Anche il mercato delle locazioni residenziali, nel complesso, continua a mostrare un trend ascendente, ma con un ritmo più sostenuto rispetto agli anni precedenti, riflettendo in modo più marcato la dinamica già evidenziata dai valori di compravendita. L'analisi conferma, in particolare, che gli incrementi più significativi dei canoni si registrano nelle aree centrali, lì dove vi è motivo di ritenere che il mercato delle locazioni a lungo termine sia fortemente condizionato dal regime concorrenziale generato dagli elevati introiti derivanti dagli affitti a breve termine.

La crescente pressione sul mercato delle locazioni costituisce, per la città di Napoli, un fenomeno di particolare criticità poiché la dimensione abitativa della locazione risulta prevalente in alcune realtà insediative locali e, segnatamente, nelle aree popolari del centro storico. L'indagine *ISTAT* sul reddito e le condizioni di vita delle famiglie rileva a scala comunale che il titolo di godimento dell'abitazione per famiglie giovani insediate in aree popolari è costituito per il 68,7% da locazione[23].

Il dato appare significativo se valutato in combinazione con la potenziale crescita delle richieste di sfratto anche se al momento, dai dati ufficiali della Prefettura scaricabili in rete, non si evidenzia una crescita significativa degli sfratti nel periodo indagato, sia da un confronto dei dati con la serie storica cittadina che se raffrontati con i dati, sia storici che attuali, relativi ad altre metropoli italiane.

Il grafico mostra un tendenziale decremento del numero di sfratti nel territorio della Provincia di Napoli nel periodo 2016-2023 con valori sempre compresi tra i 2.000 ed i 3.700 sfratti annui nel periodo considerato (2005-2023). In altri contesti (province di Torino e Milano) nell'ultimo periodo si assiste, al contrario, ad una leggera crescita del numero di sfratti. È indispensabile però rimarcare che, ai fini del presente studio, i dati riportati non offrono alcun supporto in quanto non georeferenziabili.



Ulteriore elemento di rilievo emerso dall'analisi territoriale delle quotazioni immobiliari riguarda le aree di pregio della Città, sia a scala sub-comunale (*Posillipo* e *Chiaia*) che di quartiere (*Corso Vittorio Emanuele*). Per i quartieri caratterizzati da un reddito medio complessivo superiore alla media comunale, le quotazioni di mercato presentano una sostanziale stabilità che è possibile ricondurre ad un grado di suscettibilità inferiore nei confronti dei fenomeni di speculazione immobiliare legati all'impatto del turismo nel contesto urbano, e più in generale mostrano un maggiore grado di inerzia rispetto alle oscillazioni di mercato nel breve periodo e una riduzione significativa dei volumi di compravendita rispetto alle altre zone della Città[24].

Il fenomeno attualmente riscontrato nell'analisi condotta nel breve periodo e per porzioni limitate del tessuto urbano offre tuttavia una lente critica attraverso cui esaminare, nella prospettiva di un più ampio orizzonte temporale, i possibili effetti distorsivi del progressivo incremento della pressione turistica all'interno dell'ecosistema urbano e la relativa compromissione del diritto ad abitare inteso come salvaguardia della complessità del tessuto economico e sociale della città.

23 Dati ISTAT, 2017.
24 Paragrafo 6.1 - analisi volumi di compravendita

Seppur i dati analizzati mostrino, nel complesso, una sostanziale gradualità delle variazioni delle quotazioni immobiliari, l'andamento del mercato immobiliare potrebbe fin da ora mettere in luce una crescente vulnerabilità e la necessità di tutela a partire dalle aree centrali e semicentrali della Città nelle quali le quotazioni immobiliari hanno registrato negli ultimi anni gli incrementi più significativi, al fine di evitare la trasformazione del patrimonio abitativo in case - vacanza.

Dall'analisi sin qui condotta, l'attuale recettività del mercato immobiliare, confermata dal perdurare del trend di crescita delle quotazioni, non mostra ancora segnali di stabilizzazione dei valori immobiliari e di una conseguente saturazione del mercato.

In questa prospettiva, si profila quindi un margine d'intervento per la formulazione di specifiche disposizioni normative volte alla regolamentazione del fenomeno turistico all'interno di una generale riformulazione della strumentazione urbanistica prima che le trasformazioni dovute alla spinta speculativa che ha investito il patrimonio immobiliare esistente acquistino carattere irreversibile.

Capitolo 7

7. La salvaguardia della residenzialità in centro storico, individuazione di criteri per la regolamentazione del fenomeno degli affitti brevi

A Napoli, la dinamica evolutiva dell'offerta turistica di appartamenti di tipo residenziale per locazioni brevi mostra, come osservato, un fenomeno non esaurito nei suoi effetti. Si assiste, infatti, ad una esponenziale crescita degli annunci nella fase iniziale di generale diffusione degli *affitti brevi* sul mercato, seguita da una breve fase di stasi in corrispondenza della pandemia da Covid-19 e da una successiva ripresa e costante crescita post-pandemica, ad evidenza della vivacità ancora attuale del fenomeno che rende necessario avviare politiche di regolamentazione a salvaguardia della residenzialità stanziale.

Il fenomeno analizzato, come descritto nelle sezioni precedenti, sembra non aver provocato effetti particolarmente evidenti sul mercato immobiliare delle compravendite residenziali o comunque ad esso direttamente correlabili. Diversamente, il mercato dei valori locativi per gli immobili a destinazione residenziale e, in misura maggiore, per quelli commerciali, presenta incrementi significativi nelle aree di interesse, più marcati in alcune zone come l'area dei Decumani e dei Quartieri spagnoli. Tali incrementi determinano una pressione critica sulla dimensione abitativa della locazione, in particolare nelle aree popolari del centro storico dove sembra più evidente il conflitto urbano generato, da una parte, dalle spinte proprietarie volte alla massimizzazione dei profitti e alla riduzione dei rischi per morosità e, dall'altra, dalla funzione sociale della proprietà che incardina la questione dell'abitazione nell'insieme dei beni primari tutelati giuridicamente.

Nel complesso, il rischio che emerge dall'incremento delle quotazioni delle locazioni residenziali nell'area del centro storico è rappresentato dalla sostituzione di interi segmenti della popolazione originariamente residente, con ceti sociali aventi capacità d'acquisto più elevate, pregiudicando i nuclei familiari a più basso reddito, nonché studenti e popolazione giovane costretti ad una ricollocazione "periferica" sul territorio. Tuttavia, come evidenziato in una recente pubblicazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare *non avendo informazioni sull'entità della domanda di abitazioni in locazione di lungo periodo, non è possibile fare riflessioni sull'impatto generato dalla presenza ed eventuale espansione delle locazioni brevi. Né è possibile avere contezza dell'eventuale insoddisfazione della domanda di abitazioni per locazioni ordinarie. Ciò che, però, è possibile osservare è che non vi è stata una riduzione del numero di abitazioni locate con contratti registrati. Il mercato della locazione di abitazioni è intenso laddove la quota di alloggi offerti in locazione breve è alta, con i due mercati che sembrano convivere insieme, pur rispondendo a esigenze diverse*[25].(…) *In sintesi, le locazioni brevi rappresentano una realtà complessa con una forte dinamica che certamente offre opportunità economiche; è però fondamentale affrontare le sfide legate alla regolamentazione e alla sostenibilità per massimizzare i benefici e minimizzare gli impatti negativi. Se è vero che le locazioni brevi possono generare redditi significativi per i proprietari di abitazioni, non bisogna trascurare possibili problemi di sostenibilità per le comunità locali.*[26]

Difatti, la crescita del mercato locativo a destinazione commerciale cittadino, probabilmente trainato dal proliferare delle attività turistico-ricettive nell'area centrale con la conseguente conversione dei servizi di vicinato per la residenza permanente in esercizi commerciali con finalità turistica (esercizi di food and beverage) oltre a rappresentare un impoverimento del tessuto socio-economico, determina una ulteriore marginalizzazione della residenzialità stabile nel centro storico.

Relativamente all'andamento demografico, la riduzione dei residenti registrata su tutto il territorio comunale

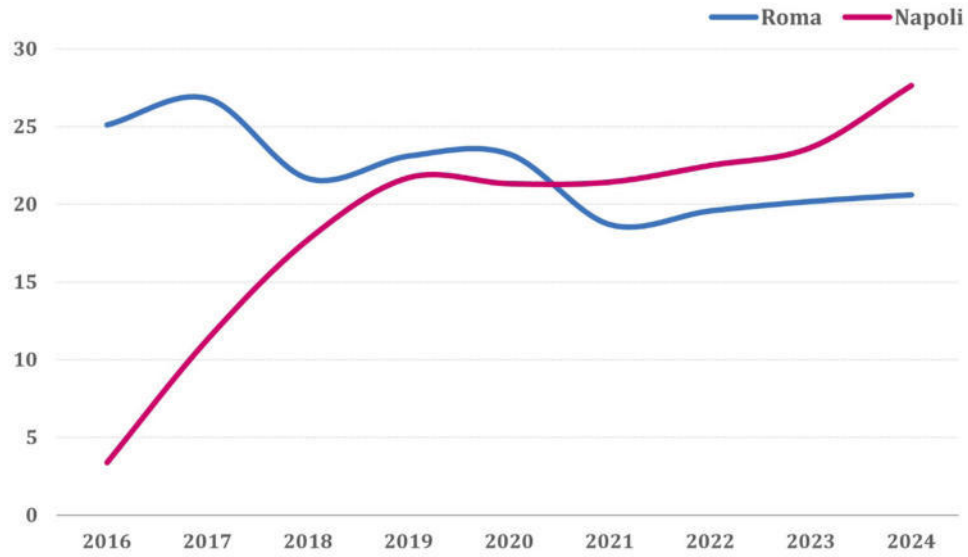
25 Osservatorio del Mercato Immobiliare, Quaderni dell'Osservatorio – Appunti di Economia immobiliare, p. 57, 2025.
26 Ivi, p. 63.

non sembra essere immediatamente correlabile al fenomeno. Dai dati a disposizione non è, infatti, possibile verificare i movimenti interni al comune per avere maggiore contezza di un eventuale "travaso" di abitanti tra i diversi quartieri in modo da comprendere se e quali trasformazioni significative abbia subito il tessuto sociale del centro storico (i dati disponibili sono riferiti all'anno 2024, pertanto non sufficienti a verificare situazioni particolari nelle aree che manifestano maggiore vivacità del settore delle attività turistiche non alberghiere). D'altro canto, un ulteriore indicatore analizzato, verosimilmente correlabile ad una modifica del tessuto socio-economico ovvero l'andamento del numero degli sfratti, non ha mostrato incrementi significativi a livello comunale e, in assenza di dati disaggregati per quartiere e/o municipalità, non è stato possibile verificare se vi siano state differenze importanti all'interno delle aree centrali. D'altro canto, però, laddove si registri una contrazione significativa dell'offerta in locazione di immobili per forme di residenzialità stanziale risulterebbe significativo e rilevante ai fini dell'espulsione di residenti anche un trend degli sfratti sostanzialmente in linea con il passato. Sia per una constatazione diretta del fenomeno che per un'esigenza oggettiva della disponibilità di patrimonio abitativo, sia per le ripercussioni che il fenomeno può avere sul mercato immobiliare e sulla struttura demografica, risulta, quindi, necessario proporre una specifica regolamentazione così come è avvenuto in contesti urbani dove l'overtourism si è palesato con presenze ed effetti maggiori.

Infatti, il fenomeno a Napoli, pur non avendo ancora carattere patologico, presenta dati significativi confrontabili con città come Roma e Firenze. In particolare, la crescita costante di annunci relativi agli affitti brevi dal 2016 al 2024 rileva un avvicinamento progressivo tra la città di Napoli e la Capitale. La pressione turistica mostra difatti una dinamica evolutiva piuttosto simile per le due città, evidenziando addirittura un impatto minore sulla crescita degli annunci a Napoli nel periodo Covid. Nello specifico, gli indici di pressione turistica sulla residenza e sui servizi alla residenza, come meglio precisati nel paragrafo 3.5, mostrano un incremento notevole nella città partenopea, in termini di annunci ogni 1000 famiglie, a fronte di un andamento mediamente costante della Capitale (fig. 7a). Tendenza confermata anche dal confronto tra il numero di posti letto offerti ad uso turistico ogni 1000 abitanti da entrambe le città (fig. 7b)[27] .

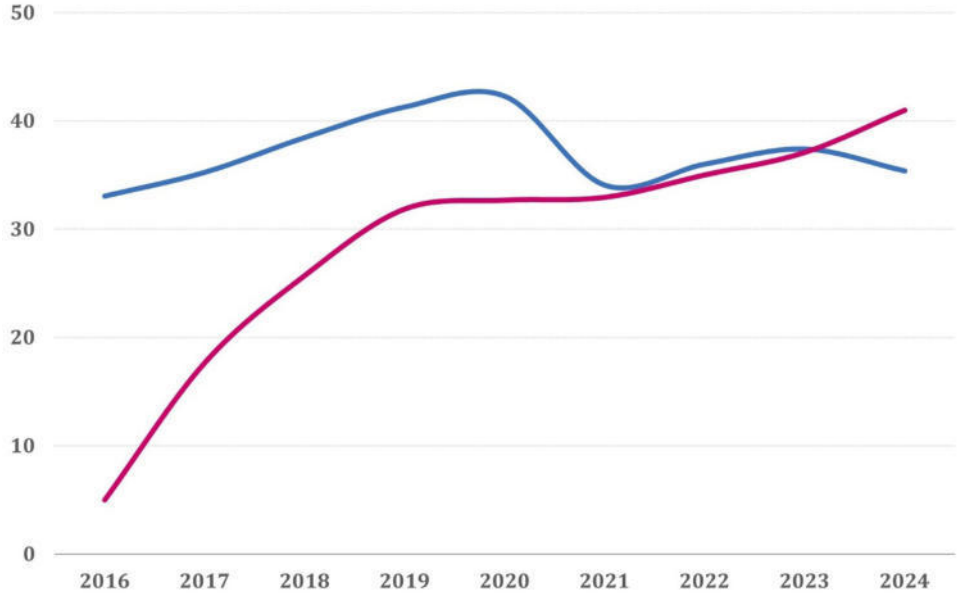
Analogamente, nel confronto con la città di Firenze, Napoli mostra una situazione complessiva piuttosto critica, non ancora sovrapponibile al capoluogo d'arte toscano, ma certamente assimilabile se si considera la pressione turistica in alcuni quartieri del centro storico partenopeo paragonabile a quella del quartiere Centro Storico di Firenze.

Fig. 7a – Incidenza della pressione turistica sulle famiglie (annunci complessivi/1000 famiglie)



27 Dati derivanti dalla piattaforma inside Airbnb direttamente o indirettamente (interpolazione di specifici studi di settore e articoli di approfondimento tematico).

Fig. 7b – Incidenza della pressione turistica sui residenti (posti-letto/1000 abitanti)



Alla luce di tali evidenze, risulta pertanto necessario regolamentare l'attività turistica a Napoli in funzione della suscettibilità del patrimonio edilizio a destinazione residenziale esistente ad essere occupato da attività di questa tipologia senza che si determinino "sofferenze" aggiuntive per la residenzialità. Analogamente, risulta necessario includere in tale regolamentazione anche i quartieri che presentano caratteristiche strutturali che, pur non mostrando nel periodo esaminato evidenze significative per quanto concerne il mercato immobiliare e la struttura sociale, come rilevato nelle sezioni che hanno indagato questi aspetti, rendono necessario il loro inserimento nel meccanismo di regolamentazione.

Ciò premesso, ai fini dell'individuazione delle aree da assoggettare a regolamentazione per l'utilizzo del patrimonio edilizio residenziale a scopo turistico, in base a quanto emerge dallo studio effettuato, risulta possibile escludere, in prima istanza, i quartieri che non presentano particolari sofferenze in termini di residenzialità. Dai risultati riportati nel capitolo riguardante il rapporto tra patrimonio abitativo e residenti è possibile escludere dalla regolamentazione proposta i quartieri della *zona collinare* (Vomero e Arenella) e dell'*area nord-occidentale* (Chiaia e Posillipo), ma anche quartieri molto prossimi all'area di maggiore attrazione turistica (area dei decumani), ovvero San Giuseppe e Porto. Tale dato, tuttavia, non risulta sufficiente ai fini dell'individuazione dell'area di *regolamentazione*. Occorre, infatti, far riferimento anche al parametro della pressione turistica laddove esso mostri già livelli percentualmente molto elevati. Incrociando i due indicatori emerge che i quartieri per i quali risulta opportuno introdurre una regolamentazione, come quella precedentemente indicata, sono sia quelli che presentano una pressione turistica elevata (Porto, San Giuseppe), sia quelli che, pur non rilevando valori significativi dal punto di vista della pressione turistica, presentano condizioni strutturali del patrimonio abitativo che rendono necessario il loro inserimento nel meccanismo di regolamentazione. Pertanto, insieme ai quartieri che presentano valori già elevati di presenza turistica (Porto, San Giuseppe, ma anche San Lorenzo, San Ferdinando) e valori medio-alti che si incrociano con una domanda residenziale elevata (Mercato, Vicaria, San Carlo all'Arena) occorre considerare anche quelli che, pur presentando valori bassi di presenza turistica, rilevano una saturazione dell'offerta residenziale (Stella) che potrebbe comunque generare effetti distorsivi sul tessuto sociale ed economico. In questo modo, restano fuori dal perimetro da regolamentare i quartieri nei quali i valori di pressione turistica risultano percentualmente bassi rispetto ai residenti e che presentano, inoltre, una domanda di residenzialità ampiamente soddisfatta dal patrimonio abitativo esistente e per i quali non si ravvisa dunque un rischio di espulsione demografica (Chiaia, Vomero, Arenella, Posillipo).

Pertanto, ai fini della stima della *soglia minima di residenzialità*, saranno considerati i dati sul patrimonio abitativo e sui residenti relativi all'intera macroarea soggetta a regolamentazione come prima descritta. Il valore medio di saturazione residenziale così individuato rappresenta il parametro di riferimento su cui calibrare la *soglia minima di residenzialità* estesa all'intera *area di regolamentazione*.

Dagli approfondimenti effettuati a conclusione del capitolo 4 del presente documento si è registrata una percentuale di occupazione teorica da parte dei residenti del patrimonio abitativo esistente, nei quartieri, o parti di essi, rientranti nell'*area di regolamentazione*, pari a poco meno del 70% (69,5%) che rappresenta un riferimento necessario affinché, almeno sul piano teorico, si garantisca un patrimonio abitativo sufficiente al mantenimento della popolazione attualizzata e cioè una *soglia minima di residenzialità* cui fa riferimento la proposta normativa che segue per la quale sarà individuato un sistema di monitoraggio dell'intera area di studio in modo da poter implementare l'*area di regolamentazione* a seguito dell'emergere di nuove evidenze derivanti da futuri studi.

Capitolo 8

8. Le attività di consultazione

Il processo di consultazione con esperti e stakeholders del settore, avvenuto in occasione della redazione del Documento Strategico, ha interessato anche la fase di redazione della presente proposta di variante urbanistica, con incontri tenutisi in Commissione Consiliare che hanno coinvolto le organizzazioni di settore. Nello specifico, in data 24/09/2025 il confronto ha interessato le associazioni di categoria che operano nel settore extralberghiero che hanno sollevato diverse obiezioni e criticità.

Le associazioni sostengono che attività come B&B, locazioni brevi parziali e case vacanze non sottraggono abitazioni ai residenti, in quanto spesso il titolare mantiene la residenza nell'immobile.

Viene contestato il tentativo di inserire nuove categorie funzionali (a1, a2, a3) e di richiedere pratiche come la SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per le locazioni brevi non imprenditoriali, in quanto ciò invaderebbe le competenze normative statali e regionali che già disciplinano la materia (Legge 431/1998, D.L. 50/2017 e Leggi Regionali n. 5 e n. 17 del 2001).

Viene evidenziato, inoltre, che l'introduzione di una "destinazione turistica" all'interno della categoria abitativa (A2) potrebbe causare il rischio di contenziosi con il Catasto, che potrebbe riclassificare gli immobili in D2 (albergo), un punto già oggetto di numerose sentenze tributarie. Vengono richiesti maggiori controlli della Polizia Locale (anche tramite il database CIN) per stanare gli abusivi e un piano concreto di servizi, sicurezza, infrastrutture e mobilità nei quartieri periferici per incentivare la diffusione delle strutture extralberghiere fuori dal centro.

In alternativa al piano di limitazione, le associazioni hanno suggerito due azioni prioritarie.

1) Lotta all'Abusivismo: intensificare i controlli della Polizia Locale per individuare e sanzionare gli operatori totalmente abusivi, utilizzando anche il database del CIN (Codice Identificativo Nazionale), se disponibile.

2) Decentramento e Sviluppo Periferico: elaborare un piano concreto di servizi, sicurezza, infrastrutture e mobilità nei quartieri periferici (come Chiaia, Posillipo e Vomero, o anche aree meno battute) per incentivare il decentramento delle strutture extralberghiere fuori dal centro storico in modo naturale, rendendole attrattive per gli operatori.

Un ulteriore incontro in Commissione Urbanistica si è tenuto in data 16/10/2025 durante il quale sono intervenuti alcuni degli attivisti per la salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico che hanno rappresentato le proprie preoccupazioni rispetto alle problematiche legate alla residenzialità. L'incontro è stato incentrato sulla crescente crisi abitativa nel centro storico di Napoli, causata dalla rapida espansione delle locazioni brevi e dal conseguente aumento dei costi per i residenti stabili.

Gli interventi degli attivisti della Rete Set, un movimento che si occupa del diritto alla casa, e dei Consiglieri Comunali hanno fornito un quadro socio-economico più ampio e hanno sollecitato l'Amministrazione a una maggiore incisività.

Sono state espresse preoccupazioni per la drammaticità della situazione, che coinvolge ormai anche persone con reddito stabile, costrette a spendere metà stipendio per l'affitto, chiedendo all'amministrazione più coraggio nell'affrontare la questione, anche a costo di ricorsi, sostenendo che le locazioni brevi sono nei fatti **attività commerciali** e dovrebbero subire un **cambio di destinazione d'uso effettivo** per non rimanere, anche se in una sottocategoria, sotto l'ombrello della residenza, come fatto ad esempio a Bologna. È stata sottolineata l'importanza di limitare e controllare l'apertura di questi esercizi per la possibilità di avere un impatto più efficace a Napoli, dove la saturazione non è ancora completa.

Altra proposta è stata avanzata in merito al trasferimento e l'immissione sul mercato del patrimonio pubblico, suoli e manufatti che potrebbero essere messi a disposizione delle fasce vulnerabili.

Altra criticità rilevata riguarda il tema degli “invisibili”, cioè tutta la fascia di popolazione che nonostante risieda stabilmente all’interno del territorio comunale, non riesce ad ottenere un contratto di affitto e di conseguenza la residenza. Pertanto, viene proposta una rivalutazione rispetto alla soglia di residenzialità proposta.

Capitolo 9

9. Criteri per la modifica delle Norme di attuazione del PRG e azioni complementari

Le analisi svolte sui processi di crescita in atto delle attività ricettive extralberghiere e sulle locazioni brevi – di cui si è dato conto nei precedenti capitoli – evidenziano criticità crescenti delle dinamiche socio-abitative ed economiche, con rilevanti criticità anche dal punto di vista urbanistico. Vi rientrano la progressiva riduzione dell'offerta di abitazioni ordinarie, con particolare attenzione al mercato dell'affitto rivolto alle fasce sociali fragili (borghesia impoverita, famiglie e singoli abitanti in condizioni di povertà, anziani e studenti universitari a reddito basso), nonché la crisi dell'offerta di servizi pubblici di prossimità e di attività commerciali e artigianali a disposizione degli abitanti residenti soprattutto nel centro storico.

Per contrastare queste dinamiche pervasive e ricercare equilibri sostenibili tra l'offerta turistica e quella abitativa rivolta ad una domanda diversificata, capace di garantire quella complessità sociale e funzionale che ha sempre caratterizzato il centro storico di Napoli, la proposta di variante individua 3 percorsi integrati:

- la riformulazione/integrazione di alcuni contenuti dell'art. 21 delle Norme d'attuazione del PRG vigente relative alle **Destinazioni d'uso**, con particolare attenzione all'introduzione di idonee sottocategorie delle categorie a) e c);
- l'individuazione di una **soglia minima di offerta abitativa** ordinaria da garantire a fronte della progressiva crescita degli usi ricettivi extra-alberghieri;
- la messa a punto di **azioni pubbliche complementari** al fine di rafforzare l'efficacia delle nuove norme per il raggiungimento degli obiettivi ad esse sottesi.

9.1. Riformulazione/integrazione di alcuni contenuti dell'art. 21 delle norme d'attuazione della Variante generale

È finalizzata ad implementare e sintetizzare la rilevante diversificazione degli usi abitativi e ricettivi, con l'obiettivo di salvaguardare e irrobustire ove necessario l'offerta abitativa del centro storico. Un'azione pubblica che garantisca al contempo le dinamiche economiche connesse principalmente allo sviluppo di una domanda turistica diversificata e culturalmente consapevole, in un quadro di multifunzionalità e assortimento socio-abitativo sostenibili e compatibili con la salvaguardia anche di attività, mestieri e saperi connotanti.

La variante individua alcune modifiche puntuali attraverso un'articolazione in sottocategorie delle Destinazioni d'uso di cui al comma 1 del citato art. 21, riferita alla categoria omogenea a) ('Abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive') e la specificazione relativa alle attività ricettive richiamate nella lettera c) ('Attività di produzione di beni e servizi').

Al fine di inquadrare le proposte, si riporta di seguito il testo del comma 1 dell'art. 21 (Destinazione d'uso):

1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono definite secondo le seguenti categorie omogenee, comprensive delle attrezzature di tipo privato:

a) abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive; attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, 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 agrituristico e relative funzioni di servizio;

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

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

Per quanto riguarda la destinazione d'uso residenziale di cui alla categoria a) del comma 1 riferita alle 'Abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive', si ritiene utile e necessario riformulare la lettera del comma introducendo le seguenti sottocategorie per poter disciplinare efficacemente gli usi abitativi laddove comprendano forme di ricettività turistica extralberghiera regolamentate da disposizioni normative nazionali e/o regionali:

a.1 Abitazioni ordinarie

Vi rientrano sia le abitazioni dei proprietari-residenti sia quelle in affitto con contratti di diversa natura e durata:

- locazioni 'a lungo termine' a canone libero o concordato (4+4) o a canone concordato (3+2, 4+2, 5+2, ecc.);
- locazioni 'transitorie' (ai sensi dell'Art. 5 della Legge n.431/1998 e s.m.i.) che prevedono contratti d'affitto di durata compresa fra 30 giorni e 18 mesi, rinnovabili per altri 18 mesi, con esclusione di quelle per usi ricettivi extralberghieri.

Si tratta di tipologie di locazioni definite dalla giurisprudenza per rispondere a domande abitative diverse:

- le locazioni del primo tipo fanno riferimento a domande d'affitto stabile di abitanti stanziali;
- quelle del secondo tipo fanno riferimento a domande socio-abitative fisiologiche da soddisfare attraverso contratti d'affitto di breve periodo, riconducibili prevalentemente a motivi di studio, insegnamento, formazione, assistenza, assunzioni a tempo determinato, oppure connessi a fasi di vita transitorie (prima immigrazione, separazioni coniugali, lavori di ristrutturazione della prima casa, ecc.).

L'offerta abitativa a cui fa riferimento questa sottocategoria della destinazione d'uso residenziale - prevista al comma 1 punto a) dell'art. 21 delle Norme d'attuazione - è dunque quella che va salvaguardata in dimensioni significative dai processi rapidi e intensi in atto nel centro storico, al fine di garantire adeguati livelli di vitalità urbana e sociale, salvaguardare il tessuto commerciale e artigianale collegato alla residenza, conservare e qualificare l'offerta di welfare urbano esistente.

a.2 Abitazioni e complessi di abitazioni assimilabili a strutture ricettive extra-alberghiere

Si articolano in un'ampia gamma di tipologie di immobili ricompresi nelle strutture ricettive extralberghiere: Bed&Breakfast, Affittacamere, Case e appartamenti per vacanze, Locazioni brevi, di cui sono state specificate le caratteristiche e le prestazioni richieste nel precedente cap. 2.

L'affermazione di queste tipologie di strutture costituisce il fattore determinante dei processi di turistificazione del centro storico, sottraendo quote cospicue di immobili ad uso residenziale al mercato immobiliare delle abitazioni 'ordinarie' in considerazione della maggiore redditività che potenzialmente garantiscono rispetto alle abitazioni della sottocategoria a.1.

a.3. Abitazioni collettive per specifiche categorie di utenti

Vi rientra una gamma articolata di strutture tra cui Convitti, Conventi, Collegi, Studentati che non presentino caratteristiche gestionali, funzionali o tipologiche proprie dell'attività alberghiera, Strutture di cohousing, Strutture residenziali per anziani, ecc. Tali strutture rientrano in categorie catastali diverse dalla categoria A (rientrano principalmente nella categoria B) su cui è stata valutata la consistenza dell'offerta abitativa presente in centro storico nel capitolo 4. Pertanto, la diversa utilizzazione nell'ambito della categoria omogenea funzionale dell'art. 21, ovvero il cambio di destinazione d'uso orizzontale, come definito dal DPR 380/2001 smi, dalla sottocategoria a.1 alla sottocategoria a.2 è soggetto unicamente alla verifica di ammissibilità della destinazione d'uso prevista nella disciplina urbanistica vigente in relazione alla tipologia edilizia rilevata (parte II delle norme di attuazione).

Per quanto riguarda la destinazione d'uso 'ricettiva' ricompresa nel punto c) dell'art. 21 ('Attività di produzione di beni e servizi') delle Norme d'attuazione del PRG, nella prospettiva di una più ampia e organica riformulazione dell'intera categoria c) su richiamata e nel quadro del redigendo PUC, si ritiene utile e necessario introdurre una specificazione della destinazione 'ricettiva' conseguente alle modifiche proposte per la categoria a). Tale specificazione intende completare il quadro integrato delle destinazioni residenziale e turistico-ricettiva attraverso l'introduzione di sottocategorie nelle categorie a) e c) delle 'Destinazioni d'uso'.

In tal senso, alla categoria c) del comma 1 dell'art. 21 delle Norme d'attuazione, la destinazione d'uso 'ricettiva' viene articolata in alberghiera ed extralberghiera. In quest'ultima vengono ricomprese le stesse attività di cui alla sottocategoria a.2, come precedentemente formulata, che non presentino i requisiti prestazionali previsti dalle norme vigenti per poter rientrare nella destinazione 'abitativa' ovvero quelle gestite in forma imprenditoriale.

9.2 Individuazione di una soglia minima di offerta abitativa e del relativo campo di applicazione

Il secondo contenuto propositivo da introdurre nelle Norme d'attuazione del PRG - in modo sinergico con la riformulazione/integrazione di alcuni aspetti dell'art. 21 relativi alle 'Destinazioni d'uso' - riguarda la definizione di parametri efficaci per regolamentare le dinamiche pervasive degli usi turistico-ricettivi extralberghieri nel centro storico e, al contempo, salvaguardare una quota rilevante della residenzialità rappresentata soprattutto dall'offerta delle abitazioni 'ordinarie' individuate nella sottocategoria a.1 descritta nel precedente paragrafo 8.1.

In questa direzione, la proposta illustrata di seguito non intende perseguire le due strade principali praticate da gran parte delle città italiane ed europee che si sono cimentate con l'esigenza di affrontare le dinamiche complesse e variegate dell'*overtourism*. E cioè:

- il blocco *tout court* delle nuove autorizzazioni per l'esercizio di queste attività;
- la definizione di una soglia massima del loro peso quantitativo.

Entrambe appaiono inadeguate. La prima viene spesso messa in campo quando le dinamiche hanno già prodotto esiti di saturazione, mentre la seconda non sembra affrontare il problema a partire dalle esigenze primarie che motivano l'assunzione di misure pertinenti e cioè la riduzione dell'offerta abitativa per gli abitanti del centro storico e le fasce sociali fragili. Il caso napoletano si colloca in una fase rilevante di crescita delle attività ricettive extralberghiere, soprattutto negli ultimi anni, ma non è connotato da fenomeni di saturazione paragonabili ad altre città e, allo stesso tempo, evidenzia situazioni molto differenziate tra i diversi quartieri del centro storico. In questo senso, l'azione pubblica deve essere consapevole di tali differenze e della necessità di intervenire prima che le dinamiche di *overtourism* raggiungano condizioni esasperate di non ritorno. Al contempo, deve essere in grado di costruire percorsi virtuosi per i tanti quartieri non ancora interessati dalle forme pervasive di un turismo con livelli acerbi di consapevolezza della qualità patrimoniale diffusa del centro storico.

Per questi motivi, si ritiene di dover intervenire, dal punto di vista normativo, attraverso la definizione di un *parametro* che esprima una dotazione minima di Superficie Utile Lorda (SUL) abitativa (dedotta dalla superficie catastale) percentualmente uguale per tutta l'area di *regolamentazione* e applicata a ciascuna unità immobiliare (edificio individuato con particella catastale NCEU) riconducibile alla sottocategoria a.1, oltre il quale consentire attività rientranti nella sottocategoria a.2. Un parametro di questo tipo metterebbe in primo piano la necessità che la Variante normativa del PRG persegua efficacemente alcuni obiettivi indiscutibilmente urbanistici:

- la necessità di arrestare l'espulsione progressiva degli usi abitativi 'ordinari' e quindi di quote cospicue di abitanti riconducibili a una mixité sociale comprensiva delle fasce di popolazione fragile che abitano alloggi in affitto, evitando in tal modo di alimentare una domanda che richiederebbe un'offerta di nuovi insediamenti urbani in aree periferiche della città, anche esterne ad esse, con un elevato e ulteriore consumo di suolo;
- l'opportunità di continuare a dare risposta alla domanda di attrezzature di prossimità, quantunque decrescente a causa della riduzione progressiva di popolazione residente nel centro storico, che rischia di mettere progressivamente in discussione la conferma di tali attrezzature producendo dismissioni con un'ulteriore spinta allo spopolamento della parte centrale della città;
- la necessità di salvaguardare il valore patrimoniale diffuso della città storica – rientrante appunto nel 'Patrimonio dell'Unesco' – con riferimento non solo a quello materiale ma anche a quello immateriale costituito da attività, saperi, mestieri e pratiche, minacciato dalla espulsione dell'uso residenziale stanziale, alimentando usi commerciali e terziari rivolti solo alla domanda turistica di massa.

Il dispositivo normativo che si propone di introdurre nelle Norme d'attuazione del PRG è dunque finalizzato a salvaguardare un'adeguata offerta abitativa 'ordinaria' per gli abitanti del centro storico, rientrante

nella categoria a) delle Destinazioni d'uso e interessata, negli ultimi anni, da un processo di progressivo assottigliamento a causa soprattutto della forte e crescente espansione dell'offerta ricettiva extralberghiera e di abitazioni poste in locazione breve ad uso turistico rientranti nella medesima categoria a), con le conseguenze urbanistiche e socio-economiche evidenziate nella presente Relazione. Allo stesso tempo risulta indispensabile, per le medesime finalità, confermare le limitazioni al cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, già previste nella disciplina tipologica di cui alla parte II delle Norme d'attuazione del vigente PRG, altrimenti consentito dall'applicazione diretta della legge 105/2024 includendo anche quello da residenza a attività extralberghiera laddove non siano presenti i requisiti prestazionali previsti dalle norme vigenti per la destinazione 'abitativa'.

A seguire, si riepilogano i criteri per l'individuazione della soglia minima di offerta abitativa a salvaguardia della residenzialità in centro storico con particolare attenzione all'area-bersaglio soggetta alla regolamentazione.

1. Il dispositivo di regolamentazione che si propone è relativo alla definizione di un'adeguata ripartizione dimensionale tra immobili destinati a residenza ordinaria (sottocategoria a.1) e quelli ospitanti attività ricettive extralberghiere e locazioni brevi (sottocategoria a.2). Tale ripartizione individua una **'soglia minima di residenzialità'** ordinaria – cui dovrà riferirsi uno specifico comma dell'art. 63 della parte II delle Norme d'attuazione del vigente piano – corrispondente al valore percentuale minimo di Superficie Utile Lorda (SUL) degli immobili rientranti nella sottocategoria urbanistica a.1 rispetto a quella complessiva delle sottocategorie urbanistiche a.1 e a.2. Inoltre, ai fini dell'applicazione della legge 105/2024, occorre introdurre un ulteriore comma nell'art. 21 che confermi le utilizzazioni già previste dalla disciplina tipologica di cui alla parte II delle Norme d'attuazione e consenta, pertanto, soltanto i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti coerenti con tale disciplina.

2. La consistenza della SUL abitativa relativa alle sottocategorie urbanistiche a.1 e a.2 viene valutata a partire dai dati desumibili dal mosaico catastale predisposto dall'Ufficio di Piano sulla base dei dati più aggiornati messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate con apposita Convenzione. Detto mosaico catastale costituirà anche il riferimento per la verifica della 'soglia minima di residenzialità' ai fini dell'ammissibilità ad avviare un'attività ricettiva extralberghiera in ambito residenziale.

3. Ai fini della determinazione del numero minimo di abitanti residenti a cui associare la SUL corrispondente alla 'soglia minima di residenzialità', si è ritenuto di poter fare riferimento a quella calcolata a partire dal dato più recente disponibile (2024) assumendo un obiettivo decennale della dinamica demografica (anno 2034) basata sul dato medio della nati-mortalità esaminato nel periodo 2015-2024 e prospettando il saldo zero dell'andamento migratorio (*popolazione-target*).

4. La SUL abitativa necessaria per garantire la 'soglia minima di residenzialità' può essere calcolata come prodotto tra la *popolazione-target* (calcolata con i criteri prima descritti) e il parametro di 30 mq ad abitante (cfr. capitolo 4).

5. La 'soglia minima di residenzialità' dovrà riferirsi all'intera unità edilizia in cui ricade l'unità immobiliare interessata dall'avvio dell'esercizio di un'attività ricettiva extralberghiera o locazione breve.

6. Le analisi sviluppate nei precedenti capitoli della presente Relazione hanno evidenziato sostanziali differenze tra i quartieri del centro storico (Zona A del PRG) che inducono a circoscrivere un'area-bersaglio della regolamentazione proposta. La sua perimetrazione è limitata cioè ai quartieri che esprimono criticità esistenti e tendenziali in termini di pressione turistico-ricettiva e di livello di soddisfacimento della SUL abitativa minima per gli abitanti residenti in tali quartieri (cfr capitoli 3, 4 e 7). Per tali motivi, i valori relativi alla popolazione residente e alla popolazione-target – necessari per il calcolo della SUL abitativa minima da preservare – sono relativi ai soli quartieri rientranti nell'*area di regolamentazione*. La disciplina urbanistica introdotta dall'art. 63 delle Nta sarà implementata con un comma che fa riferimento ad un grafico allegato che individua la perimetrazione dell'*area di regolamentazione* all'interno della quale si applica la soglia minima di residenzialità.

7. La Variante dovrà tuttavia prevedere la possibilità di modificare nel tempo, attraverso appositi provvedimenti, l'applicazione del dispositivo di salvaguardia della 'soglia minima di residenzialità', precedentemente illustrato, estendendola ad altri quartieri o loro parti ove necessario, nel rispetto dei criteri di analisi delle dinamiche in atto definiti dalla Variante stessa, anche attraverso modifiche al valore della citata 'soglia'.

L'Amministrazione Comunale assumerà idonee modalità organizzative e operative per la verifica del rispetto della 'soglia minima di residenzialità' che determina l'ammissibilità dell'istanza/comunicazione e per l'attività di controllo dell'eventuale presenza di strutture non autorizzate nell'edificio cui appartiene l'unità abitativa oggetto della istanza/comunicazione.

9.3 Azioni pubbliche complementari finalizzate ad un più efficace raggiungimento degli obiettivi

L'esclusiva adozione della 'soglia minima di residenzialità' nelle Norme di attuazione del PRG potrebbe risultare insufficiente a garantire risultati soddisfacenti in presenza della rilevante quota di attività ricettive extralberghiere non in regola che determina di fatto un doppio mercato – quantunque questa dualità sembra ridursi grazie all'introduzione obbligatoria del CIN – qualora continui ad occupare uno spazio 'sommerso' non marginale. Allo stesso tempo, la sua efficacia non mette completamente al riparo dai processi di *gentrification* e quindi dall'espulsione delle fasce sociali fragili e dalla domanda abitativa conseguente.

In tal senso, seppure non oggetto della presente variante urbanistica, appare utile prefigurare un repertorio di possibili azioni pubbliche complementari in grado di combinare la regolarizzazione delle attività non registrate con la creazione di condizioni favorevoli per garantire maggiore convenienza ad una scelta di ricollocazione nel mercato delle abitazioni 'ordinarie' (cfr. sottocategoria a1) incentivando al contempo offerte abitative socialmente sostenibili. Vanno pertanto auspicabilmente prese in considerazione alcune misure di affiancamento sinergico al percorso della proposta di Variante normativa.

Oltre all'assunzione di misure e modalità organizzative e gestionali della macchina comunale per il monitoraggio delle attività economiche nella città storica con particolare riferimento alle strutture ricettive extralberghiere che dovranno riguardare anche la predisposizione di banche-dati condivise tra uffici diversi del Comune e di altri Enti (Agenzia del Demanio, Agenzia delle Entrate, ecc.) per potenziare le attività di monitoraggio e controllo e offrire servizi open access ai cittadini e agli operatori economici per l'avvio di nuove attività economiche occorre agire anche con azioni compensative quali:

a. Misure economico-finanziarie volte al recupero di offerta abitativa 'ordinaria'

Queste misure riguardano la defiscalizzazione e il sostegno economico diretto e mirano a incentivare il ritorno alla residenzialità 'ordinaria' sottratta da quella di tipo ricettivo extralberghiero. In tal senso vanno alcune misure come l'esenzione dall'IMU per un determinato numero di anni e il sostegno finanziario diretto o indiretto agli affittuari a reddito basso e/o ai proprietari come integrazioni compensative di affitti calmierati. Si tratta tuttavia di azioni pubbliche che richiedono impegni finanziari da conciliare con il bilancio comunale e la complementarietà con risorse finanziarie di provenienza nazionale o regionale.

b. Programmi d'intervento urbanistico-edilizio per fasce sociali fragili

Mirano al recupero di edifici e complessi edilizi in centro storico, degradati e dismessi o sottoutilizzati, privati e pubblici, che garantiscano quote significative di housing e cohousing sociale da destinare ai gruppi sociali più esposti ai processi di *gentrification* comportanti dinamiche di riduzione dell'offerta in affitto e di sostituzione sociale verso l'alto.

Capitolo 10

10. Proposta di modifica delle Norme tecniche di Attuazione della Variante generale al Prg vigente finalizzata alla salvaguardia della offerta abitativa in centro storico

Innanzitutto, si integra l'art. 3 – *elaborati costitutivi* aggiungendo un nuovo elaborato di piano come segue: *tav. 7a centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria scala 1: 18.000*

Al fine di inquadrare la proposta di Variante preliminarmente si riporta il testo dell'art. 21 Destinazioni d'uso delle Norme tecniche di Attuazione della Variante generale al Prg vigente:

> *1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono definite secondo le seguenti categorie omogenee, inclusive delle attrezzature di tipo privato:*
>
> *a) abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive; attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, 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 agrituristico e relative funzioni di servizio;*
>
> *c) attività per la produzione di servizi (a esempio direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio;*
>
> *d) attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio.*
>
> *2. Il mutamento di destinazione d'uso 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.*

In esito a tutte le valutazioni svolte si propone la seguente modifica al testo della normativa sopra riportata:

> *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, non gestiti in forma imprenditoriale ai sensi della LR 5/2001, 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 agrituristico 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 Bed&Breakfast gestiti in forma imprenditoriale ai sensi della LR 5/2001, 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-quinquies 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.

A seguire si riporta il testo dell'art. 63 Disciplina per l'attuazione degli interventi di cui alla parte II Disciplina del centro storico delle Norme tecniche di Attuazione della Variante generale al Prg vigente:

1. Nella zona A - insediamenti di interesse storico - come identificata nella tavola 6 il piano si attua mediante interventi diretti, disciplinati dalle norme di cui alla presente parte II, per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7, a eccezione delle parti sottoposte a piani urbanistici esecutivi a tale scopo delimitate nella tavola 8. In dette parti, nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto di ogni altra norma di cui alla presente disciplina per il centro storico.

2. Al fine di regolare gli interventi diretti, il piano opera la classificazione degli edifici e degli spazi liberi di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. Esso si fonda altresì sul principio della corrispondenza tra tipologie classificate, interventi consentiti e utilizzazioni compatibili.

3. La presente disciplina è distintamente riferita: a) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominate di base; b) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, denominate speciali; c) alle unità di spazio aperto costituite dalle aree inedificate pertinenziali e complementari alle unità edilizie nonché dai residui dell'originaria morfologia. In riferimento ai suddetti raggruppamenti, la disciplina è altresì articolata per categorie tipologiche, classificate e individuate nella tavola 7 e per singoli tipi in esse compresi e singolarmente normati nei successivi articoli da 64 a 125.

4. Per ciascuna unità edilizia individuata nella tavola 7, i proprietari o gli aventi titolo, ogniqualvolta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato cui essa si

intende ricondotta. Sono tenuti inoltre ad attivare la procedura legittimante -DIA, permesso di costruire- corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla quale è riconducibile l'opera prevista (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione). Eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica- tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano – sono di competenza del consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica.

5. Nella zona A di cui al comma 1 il recupero abitativo dei sottotetti è consentito alle condizioni e con le limitazioni di cui alla LR n.15/2000 con l'esclusione delle unità edilizie di cui agli artt. da 102 a 113. Nei casi relativi alle unità edilizie di base di cui agli artt. da 64 a 101 gli interventi non devono risultare in contrasto con le rispettive norme di attuazione. Ai soli fini del conseguimento dell'abitabilità dei sottotetti sono ammessi: l'inserimento di collegamenti verticali tra penultimo piano e sottotetto, rimanendo consentita, esclusivamente al fine di conseguire le altezze minime 62 necessarie, la modifica della quota di imposta del solaio tra essi compreso; l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 12% della superficie di sottotetto e di 2,5 mq per ciascuna bucatura; i suddetti limiti massimi si intendono comprensivi di eventuali bucature esistenti conservate in rapporto all'originario assetto tipologico dell'unità edilizia.

6. L'inserimento di ascensori nei cortili o nelle chiostrine è sempre consentito se non in contrasto con la disciplina delle singole unità edilizie.

7. Sono sempre consentite le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche, come regolate per legge.

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.

APPENDICE 1

Tab. 3a - Annunci complessivi su Airbnb

Quartiere	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2023	2024
Arenella	21	144	164	207	189	176	203	223
Avvocata	116	348	455	546	528	528	577	704
Chiaia	121	528	665	750	681	667	707	812
Mercato	14	50	79	119	119	140	161	217
Montecalvario	104	349	451	557	528	502	645	822
Pendino	116	406	613	797	809	848	916	1.032
Porto	56	213	303	394	425	472	508	605
Posillipo	44	149	174	179	166	137	159	175
San Carlo all'Arena	46	155	272	351	315	332	413	494
San Ferdinando	129	405	648	746	729	736	863	974
San Giuseppe	87	297	432	501	534	549	589	637
San Lorenzo	236	601	1.085	1.399	1.435	1.438	1.600	1.963
Stella	51	152	299	389	389	384	433	567
Vicaria	14	27	96	143	155	161	221	299
Vomero	59	191	250	307	311	315	355	458
Area centrale	1.214	4.015	5.986	7.385	7.313	7.385	8.350	9.982
Chiaiano	1	12	18	21	27	32	21	21
Miano	0	0	1	1	2	2	4	6
Piscinola Marianella	1	6	7	7	10	12	22	22
San Pietro a Patierno	2	2	15	15	17	19	14	25
Scampia	0	0	1	1	1	1	1	3
Secondigliano	0	3	7	13	20	14	19	46
Area settentrionale	4	23	49	58	77	80	81	123
Barra	0	6	13	18	19	12	17	9
Poggioreale/Zona industriale	35	83	151	210	237	231	202	262
Ponticelli	7	11	19	17	14	13	19	26
San Giovanni a Teduccio	1	10	20	28	29	30	25	43
Area orientale	43	110	203	273	299	286	263	340
Bagnoli	7	6	51	66	70	71	72	80
Fuorigrotta	18	75	170	192	184	179	176	205
Pianura	1	15	22	16	19	16	16	11
Soccavo	1	5	16	11	12	13	15	19
Area occidentale	27	101	259	285	285	279	279	315
Napoli	1.288	4.249	6.497	8.001	7.974	8.030	8.973	10.760

Fonte: dati piattaforma inside Airbnb riferiti al I° trimestre di ciascun anno

Tab. 3b - Annunci per interi appartamenti su Airbnb

Quartiere	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2023	2024
Arenella	10	72	87	121	100	92	134	162
Avvocata	59	169	259	303	302	291	356	419
Chiaia	80	363	470	496	472	456	523	606
Mercato	10	27	47	64	75	77	97	118
Montecalvario	51	202	292	353	348	335	495	609
Pendino	63	207	345	467	466	480	583	676
Porto	34	114	189	238	251	270	315	350
Posillipo	32	105	134	134	125	108	134	144
San Carlo all'Arena	22	81	146	183	175	169	276	326
San Ferdinando	99	275	462	532	514	499	642	724
San Giuseppe	47	163	266	317	331	343	388	417
San Lorenzo	120	310	602	813	846	813	1044	1299
Stella	26	71	172	227	239	226	287	384
Vicaria	5	11	52	68	68	74	104	152
Vomero	42	115	169	205	187	191	245	309
Area centrale	700	2.285	3.692	4.521	4.499	4.424	5.623	6.695
Chiaiano	1	3	10	11	18	18	11	11
Miano	0	0	0	1	1	1	3	3
Piscinola Marianella	1	2	6	7	9	8	15	15
San Pietro a Patierno	0	0	7	8	10	10	6	13
Scampia	0	0	0	0	0	0	0	0
Secondigliano	0	1	3	6	7	5	14	26
Area settentrionale	2	6	26	33	45	42	49	68
Barra	0	3	5	8	9	6	10	6
Poggioreale/Zona industriale	13	21	45	64	81	69	104	131
Ponticelli	2	2	8	5	4	5	14	16
San Giovanni a Teduccio	0	2	9	20	24	22	22	40
Vicaria	5	11	52	68	68	74	104	152
Area orientale	15	28	67	97	118	102	150	193
Bagnoli	6	4	39	47	47	50	51	60
Fuorigrotta	11	37	82	102	87	85	98	113
Pianura	1	7	17	13	10	9	10	9
Soccavo	1	4	8	5	7	7	8	16
Area occidentale	19	52	146	167	151	151	167	198
Napoli	736	2.371	3.931	4.818	4.813	4.719	5.989	7.154

Fonte: dati piattaforma *inside Airbnb* riferiti al I° trimestre di ciascun anno

Tab. 3c – Attività ricettive autorizzate al I° quadrimestre 2023

Tipologia attività	Quantità	Incidenza (%)
Affittacamere	469	26,2
Albergo	156	8,7
Bed and Breakfast	666	37,1
Casa o appartamento per vacanze	472	26,3
Casa per ferie	14	0,8
Casa religiosa di ospitalità	5	0,3
Ostello per la gioventù	10	0,5
Residenze turistico-alberghiere	1	0,1
Totale	**1.793**	**100**

Tab. 3d – Attività ricettive autorizzate al I° quadrimestre 2024

Tipologia attività	Quantità	Incidenza (%)
Affittacamere	621	27,1
Albergo	162	7,1
Bed and Breakfast	762	33,3
Casa o appartamento per vacanze	708	30,9
Casa per ferie	16	0,7
Casa religiosa di ospitalità	6	0,3
Ostello per la gioventù	11	0,5
Residenze turistico-alberghiere	1	0,0
Agriturismo	2	0,1
Totale	**2.289**	**100**

Tab. 3d1 – Attività ricettive autorizzate e comunicate al I° quadrimestre 2024

Tipologia	Quantità	Incidenza (%)
Attività autorizzate		
Affittacamere	621	22,9
Albergo	162	6,0
Bed and Breakfast	762	28,1
Casa o appartamento per vacanze	708	26,2
Casa per ferie	16	0,6
Casa religiosa di ospitalità	6	0,2
Ostello per la gioventù	11	0,4
Residenze turistico-alberghiere	1	0,0
Agriturismo	2	0,1
Attività comunicate		
Locazioni brevi	419	15,5
Totale offerta turistica	**2.708**	**100**

Fonte: dati *Portale Turismo Web* Regione Campania riferiti al I° quadrimestre 2023 e 2024

Tab. 3e – Consistenza delle attività ricettive autorizzate e delle locazioni brevi per quartiere

Quartiere	Attività ricettive autorizzate	Locazioni brevi
Arenella	41	22
Avvocata	88	72
Chiaia	135	112
Mercato	61	12
Montecalvario	90	79
Pendino	236	91
Porto	148	40
Posillipo	38	21
San Carlo all'Arena	57	38
San Ferdinando	212	110
San Giuseppe	144	54
San Lorenzo	391	210
Stella	67	48
Vicaria	50	19
Vomero	80	55
Area centrale	1.838	983
Chiaiano	3	1
Miano	0	0
Piscinola Marianella	8	2
San Pietro a Patierno	2	0
Scampia	0	0
Secondigliano	7	4
Area settentrionale	20	7
Barra	3	1
Poggioreale/Zona industriale	22	9
Ponticelli	3	0
San Giovanni a Teduccio	2	4
Area orientale	30	14
Bagnoli	22	8
Fuorigrotta	50	26
Pianura	85	1

Soccavo	2	4
Area occidentale	159	39
Napoli	2.047	1.043

Fonte: dati da censimento *SUAP* riferiti a Marzo 2024

Tab. 3f – Attività ricettive registrate dall'ISTAT tra il 2015 e il 2022 a Napoli

Anno	**Alberghi**			**Attività extra-alberghiere**	
	N° esercizi	Posti-letto	Camere	N° esercizi	Posti-letto
2015	150	12.609	6.396	128	1.300
2016	150	12.609	6.396	128	1.300
2017	158	12.420	6.256	557	3.534
2018	157	12.385	6.257	411	3.452
2019	163	12.849	6.442	523	4.205
2020	163	12.843	6.446	606	4.561
2021	163	12.835	6.444	731	5.367
2022	165	12.863	6.466	873	6.114

Tab. 3g – Confronto tra le strutture ad uso turistico autorizzate/comunicate al SUAP e quelle registrate su Airbnb nel primo trimestre 2024

	SUAP	Inside Airbnb
Quartiere	**Strutture autorizzate[1] + locazioni brevi**	**Annunci complessivi[1]**
Arenella	61	223
Avvocata	159	697
Chiaia	235	805
Mercato	12	217
Montecalvario	163	817
Pendino	240	1.018
Porto	172	592
Posillipo	59	171
San Carlo all'Arena	83	490
San Ferdinando	301	959
San Giuseppe	179	625
San Lorenzo	567	1.945
Stella	113	567
Vicaria	67	298
Vomero	129	458
Area centrale	**2.540**	**9.882**
Chiaiano	1	21
Miano	51	6
Piscinola	2	22
San Pietro a Patierno	2	25
Scampia	0	3
Secondigliano	8	46
Area settentrionale	**64**	**123**
Barra	4	9
Poggioreale/Zona industriale	20	262
Ponticelli	2	26
San Giovanni a Teduccio	6	43
Area orientale	**32**	**340**
Bagnoli	19	80
Fuorigrotta	69	197
Pianura	76	11
Soccavo	5	19
Area occidentale	**169**	**307**
Napoli	**2.805**	**10.652**

Fonte: dati da censimento *SUAP* e rilevati da *inside Airbnb* riferiti al I° trimestre 2024

[1]escluse le strutture alberghiere

Tab. 3h – Dinamica evolutiva degli annunci per intera casa o appartamento su Airbnb ogni 1.000 famiglie residenti dal 2016 al 2024

	Annunci per appartamenti ogni 1.000 famiglie					
Quartiere	**2016**	**2018**	**2020**	**2021**	**2023**	**2024**
Arenella	0,35	2,99	3,43	3,15	4,54	5,48
Avvocata	4,24	18,49	21,01	19,90	23,37	27,15
Chiaia	4,38	25,59	25,66	24,73	28,14	32,60
Mercato	2,53	11,81	17,90	18,16	21,83	26,16
Montecalvario	5,22	29,74	34,93	33,31	49,01	60,15
Pendino	8,42	45,47	59,40	60,06	71,65	82,76
Porto	15,76	87,99	114,09	120,97	139,07	155,07
Posillipo	3,19	13,31	12,33	10,68	13,17	14,18
San Carlo all'Arena	0,80	5,24	6,26	5,97	9,58	11,27
San Ferdinando	12,38	57,51	63,57	61,73	79,55	89,67
San Giuseppe	19,45	107,39	133,85	137,09	156,58	168,69
San Lorenzo	5,46	26,91	36,74	35,17	45,28	56,32
Stella	2,06	13,32	18,13	16,86	21,13	28,24
Vicaria	0,82	8,56	11,09	11,94	16,75	24,53
Vomero	2,15	8,58	9,51	9,71	12,36	15,58
Area centrale	**3,63**	**18,99**	**22,86**	**22,32**	**28,05**	**33,32**
Chiaiano	0,12	1,15	2,03	2,02	1,22	1,22
Miano	0,00	0,00	0,13	0,12	0,37	0,37
Piscinola Marianella	0,11	0,64	0,94	0,83	1,55	1,54
San Pietro a Patierno	0,00	1,20	1,68	1,65	0,98	2,12
Scampia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Secondigliano	0,00	0,19	0,44	0,31	0,87	1,61
Area settentrionale	**0,03**	**0,44**	**0,76**	**0,70**	**0,81**	**1,12**
Barra	0,00	0,40	0,70	0,47	0,77	0,46
Poggioreale/Zona industriale	1,14	3,89	6,92	5,88	8,65	10,87
Ponticelli	0,12	0,47	0,23	0,28	0,78	0,89
San Giovanni a Teduccio	0,00	1,09	2,85	2,59	2,56	4,63
Area orientale	**0,30**	**1,35**	**2,34**	**2,01**	**2,91**	**3,74**
Bagnoli	0,67	4,31	5,11	5,39	5,46	6,42
Fuorigrotta	0,38	2,83	2,98	2,89	3,28	3,78
Pianura	0,05	0,86	0,50	0,44	0,49	0,44
Soccavo	0,06	0,50	0,43	0,43	0,49	0,98
Area occidentale	**0,26**	**1,98**	**2,02**	**2,01**	**2,20**	**2,60**
Napoli	**1,97**	**10,45**	**12,62**	**12,28**	**15,42**	**18,38**

Fonte: dati rilevati dalla piattaforma *inside Airbnb* e dal *Servizio Anagrafe* del Comune di Napoli al I° trimestre di ciascun anno

Tab. 3i – Dinamica evolutiva degli annunci complessivi su Airbnb ogni 1.000 famiglie residenti dal 2016 al 2024

Quartiere	2016	2018	2020	2021	2023	2024
Arenella	0,73	5,64	6,48	6,02	6,88	7,55
Avvocata	8,35	32,49	36,73	36,11	37,87	45,61
Chiaia	6,62	36,21	37,02	36,18	38,04	43,68
Mercato	3,54	19,85	28,39	33,01	36,23	48,10
Montecalvario	10,64	45,93	53,00	49,91	63,86	81,19
Pendino	15,51	80,80	103,12	106,11	112,57	126,35
Porto	25,96	141,06	193,18	211,47	224,28	268,05
Posillipo	4,38	17,28	16,38	13,55	15,62	17,23
San Carlo all'Arena	1,67	9,77	11,26	11,72	14,33	17,08
San Ferdinando	16,13	80,67	90,17	91,06	106,94	120,63
San Giuseppe	36,00	174,40	215,93	219,42	237,69	257,69
San Lorenzo	10,73	48,49	62,32	62,21	69,40	85,11
Stella	4,03	23,16	29,50	28,65	31,89	41,69
Vicaria	2,30	15,80	25,28	25,98	35,59	48,26
Vomero	3,03	12,70	15,81	16,01	17,92	23,09
Area centrale	**6,30**	**30,78**	**37,16**	**37,26**	**41,65**	**49,68**
Chiaiano	0,12	2,07	3,05	3,59	2,34	2,33
Miano	0,00	0,13	0,25	0,25	0,49	0,74
Piscinola Marianella	0,11	0,74	1,04	1,24	2,27	2,26
San Pietro a Patierno	0,35	2,58	2,86	3,14	2,29	4,07
Scampia	0,00	0,09	0,09	0,09	0,09	0,26
Secondigliano	0,00	0,45	1,26	0,88	1,18	2,84
Area settentrionale	**0,07**	**0,84**	**1,29**	**1,33**	**1,34**	**2,03**
Barra	0,00	1,03	1,49	0,93	1,30	0,69
Poggioreale/Zona industriale	3,06	13,04	20,26	19,69	16,80	21,74
Ponticelli	0,41	1,11	0,80	0,73	1,06	1,45
San Giovanni a Teduccio	0,12	2,41	3,44	3,54	2,90	4,97
Area orientale	**0,87**	**4,09**	**5,93**	**5,63**	**5,10**	**6,58**
Bagnoli	0,78	5,63	7,61	7,65	7,71	8,55
Fuorigrotta	0,62	5,88	6,30	6,09	5,89	6,85
Pianura	0,05	1,12	0,95	0,79	0,79	0,54
Soccavo	0,06	0,99	0,74	0,80	0,92	1,16
Area occidentale	**0,37**	**3,51**	**3,82**	**3,71**	**3,67**	**4,14**
Napoli	**3,45**	**17,26**	**20,91**	**20,90**	**23,11**	**27,65**

Fonte: dati rilevati dalla piattaforma *inside Airbnb* riferiti al I° trimestre di ciascun anno

Tab. 3l – Incidenza degli annunci per appartamenti e complessivi su Airbnb ogni 1.000 famiglie nel 2024

Quartiere	Annunci per appartamenti ogni 1000 famiglie	Annunci totali ogni 1000 famiglie	incidenza appartamenti	incidenza annunci
Arenella	5,48	7,55	0,5%	0,8%
Avvocata	27,15	45,61	2,7%	4,6%
Chiaia	32,60	43,68	3,3%	4,4%
Mercato	26,16	48,10	2,6%	4,8%
Montecalvario	60,15	81,19	6,0%	8,1%
Pendino	82,76	126,35	8,3%	12,6%
Porto	155,07	268,05	15,5%	26,8%
Posillipo	14,18	17,23	1,4%	1,7%
San Carlo all'Arena	11,27	17,08	1,1%	1,7%
San Ferdinando	89,67	120,63	9,0%	12,1%
San Giuseppe	168,69	257,28	16,9%	25,7%
San Lorenzo	56,32	85,11	5,6%	8,5%
Stella	28,24	41,69	2,8%	4,2%
Vomero	15,58	23,09	1,6%	2,3%
Area centrale	**33,60**	**49,72**	**3,4%**	**5,0%**
Chiaiano	1,22	2,33	0,1%	0,2%
Miano	0,37	0,74	0,0%	0,1%
Piscinola Marianella	1,54	2,26	0,2%	0,2%
San Pietro a Patierno	2,12	4,07	0,2%	0,4%
Scampia	0,00	0,26	0,0%	0,0%
Secondigliano	1,61	2,84	0,2%	0,3%
Area settentrionale	**1,12**	**2,03**	**0,11%**	**0,20%**
Barra	0,46	0,69	0,0%	0,1%
Poggioreale/Zona industriale	10,87	21,74	1,1%	2,2%
Ponticelli	0,89	1,45	0,1%	0,1%
San Giovanni a Teduccio	4,63	4,97	0,5%	0,5%
Vicaria	24,53	48,26	2,5%	4,8%
Area orientale	**5,96**	**11,05**	**0,60%**	**1,11%**
Bagnoli	6,42	8,55	0,6%	0,9%
Fuorigrotta	3,78	6,85	0,4%	0,7%
Pianura	0,44	0,54	0,0%	0,1%
Soccavo	0,98	1,16	0,1%	0,1%
Area occidentale	**2,60**	**4,14**	**0,26%**	**0,41%**
Napoli	**18,38**	**27,65**	**1,8%**	**2,8%**

Fonte: dati rilevati dalla piattaforma *inside Airbnb* riferiti al I° trimestre 2024

Tab. 3m – Numero di posti-letto ogni 1.000 abitanti nel 2023 e 2024

	Posti-letto		Popolazione residente		Posti-letto/1.000 ab.	
Quartiere	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**
Arenella	762	817	65.651	65.104	11,61	12,55
Avvocata	1257	2.486	33.992	34.063	36,98	72,98
Chiaia	1156	2.865	38.727	38.432	29,85	74,55
Mercato	577	710	10.251	10.493	56,29	67,66
Montecalvario	1159	2.763	23.725	23.467	48,85	117,74
Pendino	1358	3.726	17.865	17.928	76,01	207,83
Porto	1024	1.959	4.619	4.580	221,69	427,73
Posillipo	646	670	21.924	21.735	29,47	30,83
San Carlo all'Arena	964	1.620	68.377	68.251	14,10	23,74
San Ferdinando	1297	3.499	18.059	17.829	71,82	196,25
San Giuseppe	1201	2.284	5.018	4.946	239,34	461,79
San Lorenzo	1642	6.881	51.723	51.284	31,75	134,17
Stella	1026	1.934	32.366	32.101	31,70	60,25
Vicaria	748	933	14.747	14.630	50,72	63,77
Vomero	985	1.583	42.679	42.341	23,08	37,39
Area centrale	**15802**	**34730**	**449723**	**447184**	**35,14**	**77,66**
Chiaiano	67	62	22.268	22.012	3,01	2,82
Miano	19	19	22.179	22.123	0,86	0,86
Piscinola Marianella	76	79	26.804	26.453	2,84	2,99
San Pietro a Patierno	41	67	17.252	17.226	2,38	3,89
Scampia	3	7	34.795	34.257	0,09	0,20
Secondigliano	67	122	41.390	41.366	1,62	2,95
Area settentrionale	**273**	**356**	**164688**	**163437**	**1,66**	**2,18**
Barra	54	33	35.766	35.454	1,51	0,93
Poggioreale/Zona industriale	768	823	29.798	29.792	25,77	27,62
Ponticelli	81	74	49.919	49.577	1,62	1,49
San Giovanni a Teduccio	102	142	22.780	22.711	4,48	6,25
Area orientale	**1005**	**1072**	**138263**	**137534**	**7,27**	**7,79**
Bagnoli	215	234	22.025	21.814	9,76	10,73
Fuorigrotta	648	733	68.732	68.285	9,43	10,73
Pianura	61	33	56.053	55.623	1,09	0,59
Soccavo	48	70	42.614	42.197	1,13	1,66

Area occidentale	**972**	**1070**	**189424**	**187919**	**5,13**	**5,69**
Napoli	**18.052**	**37.228**	**942.098**	**936.502**	**19,16**	**39,75**

Fonte: dati rilevati dalla piattaforma *inside Airbnb* e dal Servizio *Anagrafe* del Comune di Napoli al I° trimestre di ciascun anno

Tab. 3n – Confronto tra le strutture ad uso turistico autorizzate/comunicate al SUAP e quelle registrate su Airbnb nel primo trimestre 2025

	I° trimestre 2025	
	SUAP	**Inside Airbnb**
Quartiere	**Strutture autorizzate[1] + locazioni brevi**	**Annunci complessivi[1]**
Arenella	186	205
Avvocata	504	652
Chiaia	677	788
Mercato	174	200
Montecalvario	707	780
Pendino	841	995
Porto	499	598
Posillipo	111	150
San Carlo all'Arena	307	440
San Ferdinando	788	908
San Giuseppe	494	597
San Lorenzo	1653	1845
Stella	432	497
Vicaria	235	299
Vomero	375	417
Area centrale	**7983**	**9371**
Chiaiano	16	20
Miano	6	7
Piscinola	12	23
San Pietro a Patierno	19	28
Scampia		3
Secondigliano	53	50
Area settentrionale	**106**	**131**
Barra	19	15
Poggioreale/Zona industriale	135	286
Ponticelli	22	30
San Giovanni a Teduccio	31	39

Area orientale	**207**	**370**
Bagnoli	58	74
Fuorigrotta	174	180
Pianura	11	10
Soccavo	23	17
Area occidentale	**266**	**281**
Napoli	**8.821**	**10.154**
[1] escluse le strutture alberghiere		

Fonte: dati da censimento SUAP e rilevati da *inside Airbnb* riferiti al I° trimestre 2025

Allegato A – Attività ricettive autorizzate dal SUAP tra il 2021 e il 2024

Attività ricettive - III° quadrimestre 2021	
Tipologia	**Consistenza**
Affittacamere	237
Albergo	146
Bed and Breakfast	553
Casa o appartamento per vacanze	154
Casa per ferie	22
Casa religiosa di ospitalità	1
Ostello per la gioventù	8
Residenze turistico-alberghiere	1
Agriturismo	1
Totale	**1.123**
Attività ricettive - I° quadrimestre 2022	
Tipologia	**Consistenza**
Affittacamere	208
Albergo	157
Bed and Breakfast	549
Casa o appartamento per vacanze	193
Casa per ferie	28
Casa religiosa di ospitalità	1
Ostello per la gioventù	7
Residenze turistico-alberghiere	1
Agriturismo	1
Totale	**1.144**
Attività ricettive - I° quadrimestre 2023	
Tipologia	**Consistenza**
Affittacamere	469

Albergo	156
Bed and Breakfast	666
Casa o appartamento per vacanze	472
Casa per ferie	14
Casa religiosa di ospitalità	5
Ostello per la gioventù	10
Residenze turistico-alberghiere	1
Totale	**1.793**

Attività ricettive - I° quadrimestre 2024

Attività ricettive - I° quadrimestre 2024	
Tipologia	**Consistenza**
Affittacamere	621
Albergo	162
Bed and Breakfast	762
Casa o appartamento per vacanze	708
Casa per ferie	16
Casa religiosa di ospitalità	6
Ostello per la gioventù	11
Residenze turistico-alberghiere	1
Agriturismo	2
Locazioni brevi	419
Totale	**2.708**

APPENDICE 2

Tab. 6a – Dettaglio delle Zone OMI – Area Centrale

	Denominazione	Zona OMI	Descrizione	
AREA CENTRALE	Centro Antico	B8	parte est: piazza mercato-mezzocannone	
		B9	parte ovest: corso umberto-via de pretis-piazza del gesù-via constantinopoli-duomo	
		B13	piazza plebiscito-municipio-posta centrale-via toledo	
	Semicentro storico	B11	corso vittorio emanuele (da piazza mazzini a s.maria apparente)	
		B15	quartieri spagnoli-mortelle-cavone	
		C21	sant'eframo-via carlo de marco-parco villa teresa-c'so amedeo di savoia (ediliza dopoguerra)	
		C22	via cirillo-via rosaroll-borgo sant'antonio-maddalena	
		C23	corso garibaldi-vasto-stazione	
		C25	san giovanniello-orto botanico	
		C26	sanità-oss. Astronomico-stella-miracoli-nocelle	
		C27	area tra via arenaccia e corso malta	
		C30	ospedale san gennaro-fontanelle	
		C32	materdei	
	Zona Collinare	B10	piazza medaglie d'oro-via cilea-piazza quattro giornate	
		B12	piazza vanvitelli-floridiana-san martino-via scarlatti-via luca giordano	
		C29	vomero alto-via castellino-parco omodeo-via fontana-via cavallino-via gigante-via san domenico	
		C33	colli aminei	
	Zona Pregiata	B14	piazza amedeo-via partenope-mergellina-piazza dei martiri-via caracciolo-via crispi	
		B16	chiaia antica	
		B17	chiaia panoramica	
		B18	monte di dio	
		C24	posillipo	
		C31	casale di posillipo	

Tab. 6b – Dettaglio delle Zone OMI – Aree Periferiche

	Denominazione	Zona OMI	Descrizione
AREA NORD	Periferia nord	D35	frullone-via san rocco-rione lieti
		D36	camaldoli-nuovo policlinico-camaldolilli-via guantai ad orso-lona-santa croce
		E37	cave e selva di chiaiano-tirone
	Sobborghi settentrionali	E29	miano
		E3	s.pietro a patierno
		E33	marianella-piscinola
		E34	secondigliano (centro storico)
		E35	chiaiano
		E42	scampia-don guanella-monte rosa-rione san gaetano
		E46	secondigliano (zona nuova)
		E48	secondigliano (periferia)
		R1	bosco capodimonte
		R2	aeroporto capodichino
AREA OCCIDENTALE	Periferia occidentale	C28	fuorigrotta-mostra d'oltremare-parco san paolo
		D29	via terracina (parte bassa)-bagnoli
		D30	via campegna-cavalleggeri-nuova area sportiva attrezzata
		D31	aree dismesse ex italsider
		D32	nisida-arenile bagnoli
	Sobborghi occidentali	D23	la loggetta-rione traiano
		D26	soccavo nord-est
		D33	via epomeo
		E27	pianura (centro storico)
		E28	pianura periferia
		E39	pianura
		E40	agnano-università monte sant'angelo-astroni

AREA ORIENTALE	Periferia orientale	D21	rione luzzatti-area ex macello
		D22	zona semindustriale poggioreale nord
		D24	calata capodichino-doganella-via masoni
		D25	via poggioreale-nuovo complesso inail
		D27	zona industriale ovest (via ferraris-via gianturco-ponte della maddalena)
		D28	porto
		D34	centro direzionale
		D30	via stadera
		D36	cimitero-arpino
	Sobborghi orientali	E31	ponticelli (edilizia consolidata)
		E32	ponticelli (periferia)
		E38	barra (semicentro-periferia)
		E41	zona industriale est
		E43	san giovanni a teduccio
		E44	ponticelli espansione recente
		E45	barra (centro storico)
		E47	ponticelli (centro storico)

Tab. 6c – Incremento dei valori OMI per Abitazioni di tipo civile per Aree dal 2018 al 2024

AREA CENTRALE					
Anno	**val. med compr.**	**val. med loc.**	**Incremento**		
2018	3236	7,8	**compr.**	**loc.**	
2021	3114	8,0	**4,6%**	**25,0%**	**2018-2024**
2023	3339	9,6	-3,8%	3,6%	2018-2021
2024	3384	9,7	8,7%	20,6%	2021-2024
Centro Antico					
Anno	**val. med compr.**	**val. med loc.**	**Incremento**		
2018	2933	7,1	**compr.**	**loc.**	
2021	2808	7,3	**5,1%**	**25,8%**	**2018-2024**
2023	3058	8,9	-4,3%	2,8%	2018-2021
2024	3083	8,9	9,8%	22,4%	2021-2024
Semicentro storico					
Anno	**val. med compr.**	**val. med loc.**	**Incremento**		
2018	2305	5,8	**compr.**	**loc.**	
2021	2238	6,5	**3,9%**	**29,5%**	**2018-2024**
2023	2380	7,5	-2,9%	12,1%	2018-2021
2024	2395	7,5	7,0%	15,5%	2021-2024

Zona Collinare					
Anno	**val. med compr.**	**val. med loc.**	**Incremento**		
2018	3500	8,5	**compr.**	**loc.**	
2021	3506	9,0	**9,3%**	**27,8%**	**2018-2024**
2023	3825	10,9	0,2%	5,9%	2018-2021
2024	3825	10,9	9,1%	20,7%	2021-2024
Chiaia					
Anno	**val. med compr.**	**val. med loc.**	**Incremento**		
2018	3669	8,5	**compr.**	**loc.**	
2021	3544	8,8	**6,4%**	**25,5%**	**2018-2024**
2023	3719	10,3	-3,4%	3,5%	2018-2021
2024	3904	10,7	10,2%	21,2%	2021-2024
Posillipo					
Anno	**val. med compr.**	**val. med loc.**	**Incremento**		
2018	3775	8,9	**compr.**	**loc.**	
2021	3475	8,6	**-1,7%**	**15,7%**	**2018-2024**
2023	3713	10,3	-7,9%	-3,4%	2018-2021
2024	3713	10,3	6,8%	19,8%	2021-2024

AREA NORD					
Anno	**val. med compr.**	**val. med loc.**	**Incremento**		
2018	1889	4,7	**compr.**	**loc.**	
2021	1657	4,9	**-4,9%**	**-20,6%**	**2018-2024**
2023	1789	5,7	-12,3%	2,8%	2018-2021
2024	1796	5,7	8,4%	-17,3%	2021-2024
Periferia nord					
Anno	**val. med compr.**	**val. med loc.**	**Incremento**		
2018	2163	5,4	**compr.**	**loc.**	
2021	1800	5,3	**-9,4%**	**14,8%**	**2018-2024**
2023	1950	6,2	-16,8%	-1,9%	2018-2021
2024	1958	6,2	8,8%	17,0%	2021-2024
Sobborghi nord					
Anno	**val. med compr.**	**val. med loc.**	**Incremento**		
2018	1616	4,0	**compr.**	**loc.**	
2021	1513	4,4	**1,2%**	**29,4%**	**2018-2024**
2023	1628	5,2	-6,3%	10,0%	2018-2021
2024	1634	5,2	8,0%	17,6%	2021-2024

AREA OCCIDENTALE					
Anno	**val. med compr.**	**val. med loc.**	**Incremento**		
2018	2148	5,4	**compr.**	**loc.**	
2021	2006	5,9	**-0,2%**	**26,9%**	**2018-2024**
2023	2072	6,6	-6,6%	9,3%	2018-2021

2024	2144	6,8	6,9%	16,1%	2021-2024
Periferia occidentale					
Anno	**val. med compr.**	**val. med loc.**	**Incremento**		
2018	2400	6,0	**compr.**	**loc.**	
2021	2258	6,6	**1,7%**	**28,9%**	**2018-2024**
2023	2358	7,5	-5,9%	10,0%	2018-2021
2024	2442	7,7	8,1%	17,2%	2021-2024
Sobborghi occidentali					
Anno	**val. med compr.**	**val. med loc.**	**Incremento**		
2018	1896	4,7	**compr.**	**loc.**	
2021	1754	5,1	**-2,6%**	**24,5%**	**2018-2024**
2023	1786	5,7	-7,5%	8,5%	2018-2021
2024	1846	5,9	5,3%	14,7%	2021-2024

AREA ORIENTALE					
Anno	**val. med compr.**	**val. med loc.**	**Incremento**		
2018	1685	4,2	**compr.**	**loc.**	
2021	1594	4,7	**-0,3%**	**26,6%**	**2018-2024**
2023	1646	5,2	-5,4%	10,7%	2018-2021
2024	1680	5,3	5,4%	14,4%	2021-2024
Periferia orientale					
Anno	**val. med compr.**	**val. med loc.**	**Incremento**		
2018	**1791**	4,5	**compr.**	**loc.**	
2021	1713	5,0	**1,9%**	**28,6%**	**2018-2024**
2023	1759	5,6	-4,4%	11,1%	2018-2021
2024	1825	5,8	6,6%	15,8%	2021-2024

Sobborghi orientali					
Anno	**val. med compr.**	**val. med loc.**	**Incremento**		
2018	1579	3,9	**compr.**	**loc.**	
2021	1475	4,3	**-2,7%**	**24,4%**	**2018-2024**
2023	1532	4,9	-6,6%	10,3%	2018-2021
2024	1536	4,9	4,1%	12,8%	2021-2024

Fonte: dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Tab. 6d – Incremento dei valori OMI per Abitazioni di tipo civile nelle OMI del Centro Antico e Semicentro storico (2018 -2024)

RIFERIMENTO INCREMENTI 2018-2024

Centro Antico		Semicentro storico		Area centrale	
compr.	*loc.*	*compr.*	*loc.*	*compr.*	*loc.*
5,1%	25,8%	3,9%	29,3%	4,6%	25,0%

SEMICENTRO STORICO

B11 - Corso V. Emanuele

Anno	val. med compr.	val. med loc.	Incremento		
			compr.	loc.	
2018	2975	7,5			
2021	2900	7,8	0,0%	16,0%	2018-2024
2023	2975	8,7	-2,52%	4,00%	2018-2021
2024	2975	8,7	2,59%	11,54%	2021-2024

B15 - Quartieri Spagnoli

Anno	val. med compr.	val. med loc.	Incremento		
			compr.	loc.	
2018	2750	6,9			
2021	2650	7,8	1,8%	28,3%	2018-2024
2023	2800	8,9	-3,64%	13,04%	2018-2021
2024	2800	8,85	5,66%	13,46%	2021-2024

C21 - Sant'Eframo

Anno	val. med compr.	val. med loc.	Incremento		
			compr.	loc.	
2018	2200	5,5			
2021	2200	6,5	5,7%	33,6%	2018-2024
2023	2325	7,4	0,00%	18,18%	2018-2021
2024	2325	7,35	5,68%	13,08%	2021-2024

C22 - Via Cirillo

Anno	val. med compr.	val. med loc.	Incremento		
			compr.	loc.	
2018	2025	5,1			
2021	2025	5,9	8,6%	36,3%	2018-2024
2023	2200	7	0,00%	15,69%	2018-2021
2024	2200	6,95	8,64%	17,80%	2021-2024

C23 - Vasto-Stazione

Anno	val. med compr.	val. med loc.	Incremento		
			compr.	loc.	
2018	2150	5,4			
2021	2075	6,1	8,1%	36,1%	2018-2024
2023	2275	7,2	-3,49%	12,96%	2018-2021
2024	2325	7,35	12,05%	20,49%	2021-2024

C25 - San Giovanniello - Orto Botanico

Anno	val. med compr.	val. med loc.	Incremento		
			compr.	loc.	
2018	1950	4,9			
2021	1875	5,5	7,7%	35,7%	2018-2024
2023	2025	6,4	-3,85%	12,24%	2018-2021
2024	2100	6,7	12,00%	20,91%	2021-2024

C26 - Sanità

Anno	val. med compr.	val. med loc.	Incremento		
			compr.	loc.	
2018	2275	5,7			
2021	2150	6,3	3,3%	30,7%	2018-2024
2023	2325	7,4	-5,49%	10,53%	2018-2021
2024	2350	7,45	9,30%	18,25%	2021-2024

C27 - Arenaccia - Corso Malta

Anno	val. med compr.	val. med loc.	Incremento		
			compr.	loc.	
2018	2250	5,6			
2021	2200	6,5	1,1%	28,6%	2018-2024
2023	2275	7,2	-2,22%	16,07%	2018-2021
2024	2275	7,2	3,41%	10,77%	2021-2024

C30 - Ospedale S.Gennaro-Fontanelle

Anno	val. med compr.	val. med loc.	Incremento		
			compr.	loc.	
2018	1975	5,0			
2021	1900	5,6	-1,3%	24,0%	2018-2024
2023	1950	6,2	-3,80%	12,00%	2018-2021
2024	1950	6,2	2,63%	10,71%	2021-2024

C32 - Materdei

Anno	val. med compr.	val. med loc.	Incremento		
			compr.	loc.	
2018	2500	6,3			
2021	2400	7,0	6,0%	33,3%	2018-2024
2023	2650	8,4	-4,00%	11,11%	2018-2021
2024	2650	8,4	10,42%	20,00%	2021-2024

Fonte: dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

RIFERIMENTO INCREMENTI 2018-2024

Centro Antico		Semicentro storico		Area centrale	
compr.	*loc.*	*compr.*	*loc.*	*compr.*	*loc.*
5,1%	25,8%	3,9%	29,3%	4,6%	25,0%

CENTRO ANTICO

B8 - Centro Antico parte est

Anno	*val. med compr.*	*val. med loc.*	*Incremento*		
2018	2350	5,9	***compr.***	***loc.***	
2021	2225	6,5	**16,0%**	**46,6%**	**2018-2024**
2023	2650	8,4	-5,32%	10,17%	2018-2021
2024	2725	8,65	22,47%	33,08%	2021-2024

B9 - Centro Antico parte ovest
(corso Umberto-via De Pretis-p.zza del Gesù-via Costantinopoli-Duomo)

Anno	*val. med compr.*	*val. med loc.*	*Incremento*		
2018	2800	7,0	***compr.***	***loc.***	
2021	2725	7,3	**6,3%**	**24,3%**	**2018-2024**
2023	2975	8,7	-2,68%	4,29%	2018-2021
2024	2975	8,7	9,17%	19,18%	2021-2024

B13 - Quartiere S. Giuseppe

Anno	*val. med compr.*	*val. med loc.*	*Incremento*		
2018	3650	8,3	***compr.***	***loc.***	
2021	3475	8,2	**-2,7%**	**13,9%**	**2018-2024**
2023	3550	9,5	-4,79%	-1,20%	2018-2021
2024	3550	9,45	2,16%	15,24%	2021-2024

Fonte: dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Tab. 6e – Incremento dei valori OMI per Locali commerciali (negozi) per Aree dal 2018 al 2024

AREA CENTRALE

Anno	*val. med compr.*	*val. med loc.*	*Incremento*		
2018	3196	12,0	*compr.*	*loc.*	
2021	2850	15,1	**-3,3%**	**32,6%**	**2018-2024**
2023	2847	14,8	-10,84%	25,48%	2018-2021
2024	3091	15,9	8,47%	5,69%	2021-2024

Centro Antico

Anno	*val. med compr.*	*val. med loc.*	*Incremento*		
2018	3333	12,5	*compr.*	*loc.*	
2021	2992	15,0	**-10,0%**	**27,3%**	**2018-2024**
2023	3000	15,9	-10,25%	20,00%	2018-2021
2024	3000	15,9	0,28%	6,11%	2021-2024

Zona Collinare

Anno	*val. med compr.*	*val. med loc.*	*Incremento*		
2018	3538	13,3	*compr.*	*loc.*	
2021	3200	16,0	**-9,4%**	**26,0%**	**2018-2024**
2023	3206	16,8	-9,54%	20,30%	2018-2021
2024	3206	16,8	0,20%	4,77%	2021-2024

Semicentro storico

Anno	*val. med compr.*	*val. med loc.*	*Incremento*		
2018	2403	9,0	*compr.*	*loc.*	
2021	2095	10,5	**-13,3%**	**16,6%**	**2018-2024**
2023	2070	10,4	-12,80%	16,67%	2018-2021
2024	2083	10,5	-0,60%	-0,05%	2021-2024

Posillipo

Anno	*val. med compr.*	*val. med loc.*	*Incremento*		
2018	4125	15,5	*compr.*	*loc.*	
2021	3650	18,3	**-11,5%**	**17,7%**	**2018-2024**
2023	3650	18,3	-11,52%	18,06%	2018-2021
2024	3650	18,3	0,00%	-0,27%	2021-2024

Chiaia

Anno	*val. med compr.*	*val. med loc.*	*Incremento*		
2018	3513	13,2	*compr.*	*loc.*	
2021	3113	15,6	**0,1%**	**37,5%**	**2018-2024**
2023	3113	16,0	-11,39%	18,09%	2018-2021
2024	3517	18,2	12,99%	16,44%	2021-2024

AREA NORD

Anno	*val. med compr.*	*val. med loc.*	*Incremento*		
2018	1908	7,2	*compr.*	*loc.*	
2021	1613	7,8	**-17,0%**	**6,7%**	**2018-2024**
2023	1582	7,7	-15,51%	8,33%	2018-2021
2024	1584	7,7	-1,76%	-1,48%	2021-2024

Periferia nord

Anno	*val. med compr.*	*val. med loc.*	*Incremento*		
2018	2075	7,8	*compr.*	*loc.*	
2021	1738	8,4	**-18,1%**	**4,5%**	**2018-2024**
2023	1700	8,2	-16,27%	7,69%	2018-2021
2024	1700	8,2	-2,16%	-2,98%	2021-2024

Sobborghi nord

Anno	*val. med compr.*	*val. med loc.*	*Incremento*		
2018	1741,9	6,5	*compr.*	*loc.*	
2021	1487,5	7,3	**-15,7%**	**11,1%**	**2018-2024**
2023	1464,4	7,2	-14,60%	12,31%	2018-2021
2024	1468	7,2	-1,30%	-1,11%	2021-2024

AREA OCCIDENTALE

Anno	*val. med compr.*	*val. med loc.*	*Incremento*		
2018	2157	8,1	*compr.*	*loc.*	
2021	1918	9,3	**-14,4%**	**15,5%**	**2018-2024**
2023	1845	9,4	-11,10%	14,81%	2018-2021
2024	1846	9,4	-3,76%	0,59%	2021-2024

Periferia occidentale

Anno	*val. med compr.*	*val. med loc.*	*Incremento*		
2018	2425	9,1	*compr.*	*loc.*	
2021	2133	10,7	**-14,1%**	**17,8%**	**2018-2024**
2023	2083	10,7	-12,03%	17,58%	2018-2021
2024	2083	10,7	-2,34%	0,16%	2021-2024

Sobborghi occidentali

Anno	*val. med compr.*	*val. med loc.*	*Incremento*		
2018	1889	7,1	*compr.*	*loc.*	
2021	1702	7,9	**-14,9%**	**12,6%**	**2018-2024**
2023	1607	8,0	-9,91%	11,27%	2018-2021
2024	1608	8,0	-5,54%	1,18%	2021-2024

AREA ORIENTALE

Anno	*val. med compr.*	*val. med loc.*	*Incremento*		
2018	1827	6,8	*compr.*	*loc.*	
2021	1574	7,7	**-15,8%**	**10,8%**	**2018-2024**
2023	1536	7,5	-13,85%	13,24%	2018-2021
2024	1539	7,5	-2,23%	-2,18%	2021-2024

Periferia orientale

Anno	*val. med compr.*	*val. med loc.*	*Incremento*		
2018	1920	7,2	*compr.*	*loc.*	
2021	1673	8,2	**-14,8%**	**11,9%**	**2018-2024**
2023	1629	8,0	-12,89%	13,89%	2018-2021
2024	1636	8,1	-2,20%	-1,75%	2021-2024

Sobborghi orientali

Anno	*val. med compr.*	*val. med loc.*	*Incremento*		
2018	1733	6,5	*compr.*	*loc.*	
2021	1475	7,2	**-16,8%**	**7,8%**	**2018-2024**
2023	1442	7,0	-14,90%	10,77%	2018-2021
2024	1442	7,0	-2,26%	-2,66%	2021-2024

Fonte: dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Tab. 6f – Incremento dei valori OMI per Locali commerciali (negozi) nelle Zone OMI del Centro Antico e Semicentro storico (2018 -2024)

RIFERIMENTO INCREMENTI 2018-2024

Centro Antico		Semicentro storico		Area centrale	
compr.	*loc.*	*compr.*	*loc.*	*compr.*	*loc.*
-10,0%	27,3%	-13,3%	16,6%	-3,3%	32,6%

CENTRO ANTICO

B13 - Quartiere S. Giuseppe
(p.zza Plebiscito-Municipio-Posta Centrale-via Toledo)

Anno	*val. med compr.*	*val. med loc.*	*Incremento*		
2018	4325	16,2	**compr.**	**loc.**	
2021	3950	19,8	**-8,67%**	**32,10%**	**2018-2024**
2023	3950	21,4	-8,67%	22,22%	2018-2021
2024	3950	21,4	0,00%	8,08%	2021-2024

B9 - Centro Antico parte ovest
(corso Umberto-via De Pretis-p.zza del Gesù-via Costantinopoli-Duomo)

Anno	*val. med compr.*	*val. med loc.*	*Incremento*		
2018	2900	10,9	**compr.**	**loc.**	
2021	2550	12,8	**-10,34%**	**29,36%**	**2018-2024**
2023	2600	14,1	-12,07%	16,97%	2018-2021
2024	2600	14,1	1,96%	10,59%	2021-2024

B8 - Centro Antico parte est
(p.zza Mercato-Mezzocannone)

Anno	*val. med compr.*	*val. med loc.*	*Incremento*		
2018	2775	10,4	**compr.**	**loc.**	
2021	2475	12,4	**-11,7%**	**17,8%**	**2018-2024**
2023	2450	12,3	-10,81%	19,23%	2018-2021
2024	2450	12,3	-1,01%	-1,21%	2021-2024

Fonte: dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

RIFERIMENTO INCREMENTI 2018-2024

Centro Antico		Semicentro storico		Area centrale	
compr.	*loc.*	*compr.*	*loc.*	*compr.*	*loc.*
-10,0%	27,3%	-13,3%	16,6%	-3,3%	32,6%

SEMICENTRO STORICO

B11 - Corso V. Emanuele

Anno	val. med compr.	val. med loc.	Incremento		
2018	2925	11,0	*compr.*	*loc.*	
2021	2550	12,8	**-15,4%**	**12,7%**	**2018-2024**
2023	2475	12,4	-12,82%	16,36%	2018-2021
2024	2475	12,4	-2,94%	-3,13%	2021-2024

B15 - Quartieri Spagnoli

Anno	val. med compr.	val. med loc.	Incremento		
2018	2625	9,9	*compr.*	*loc.*	
2021	2250	11,3	**-6,7%**	**23,7%**	**2018-2024**
2023	2325	11,7	-14,29%	14,14%	2018-2021
2024	2450	12,3	8,89%	8,41%	2021-2024

C21 – Sant'Eframo

Anno	val. med compr.	val. med loc.	Incremento		
2018	2250	8,5	*compr.*	*loc.*	
2021	1950	9,8	**-12,2%**	**15,9%**	**2018-2024**
2023	1975	9,9	-13,33%	15,29%	2018-2021
2024	1975	9,9	1,28%	0,51%	2021-2024

C22 - Via Cirillo

Anno	val. med compr.	val. med loc.	Incremento		
2018	2475	9,3	*compr.*	*loc.*	
2021	2175	10,9	**-11,1%**	**18,3%**	**2018-2024**
2023	2200	11,0	-12,12%	17,20%	2018-2021
2024	2200	11,0	1,15%	0,92%	2021-2024

C23 - Vasto-Stazione

Anno	val. med compr.	val. med loc.	Incremento		
2018	2400	9,0	*compr.*	*loc.*	
2021	2100	10,5	**-17,7%**	**18,9%**	**2018-2024**
2023	1975	10,7	-12,50%	16,67%	2018-2021
2024	1975	10,7	-5,95%	1,90%	2021-2024

C25 - San Giovanniello - Orto Botanico

Anno	val. med compr.	val. med loc.	Incremento		
2018	2175	8,2	*compr.*	*loc.*	
2021	1825	9,1	**-19,5%**	**6,7%**	**2018-2024**
2023	1750	8,8	-16,09%	10,98%	2018-2021
2024	1750	8,8	-4,11%	-3,85%	2021-2024

C26 - Sanità

Anno	val. med compr.	val. med loc.	Incremento		
2018	2625	9,9	*compr.*	*loc.*	
2021	2325	11,7	**-11,4%**	**17,7%**	**2018-2024**
2023	2325	11,7	-11,43%	18,18%	2018-2021
2024	2325	11,7	0,00%	-0,43%	2021-2024

C27 - Arenaccia - Corso Malta

Anno	val. med compr.	val. med loc.	Incremento		
2018	2400	9,0	*compr.*	*loc.*	
2021	2125	10,6	**-12,5%**	**16,7%**	**2018-2024**
2023	2100	10,5	-11,46%	17,78%	2018-2021
2024	2100	10,5	-1,18%	-0,94%	2021-2024

C30 - Ospedale S.Gennaro-Fontanelle

Anno	val. med compr.	val. med loc.	Incremento		
2018	1900	7,1	*compr.*	*loc.*	
2021	1675	8,4	**-15,8%**	**12,7%**	**2018-2024**
2023	1600	8,0	-11,84%	18,31%	2018-2021
2024	1600	8,0	-4,48%	-4,76%	2021-2024

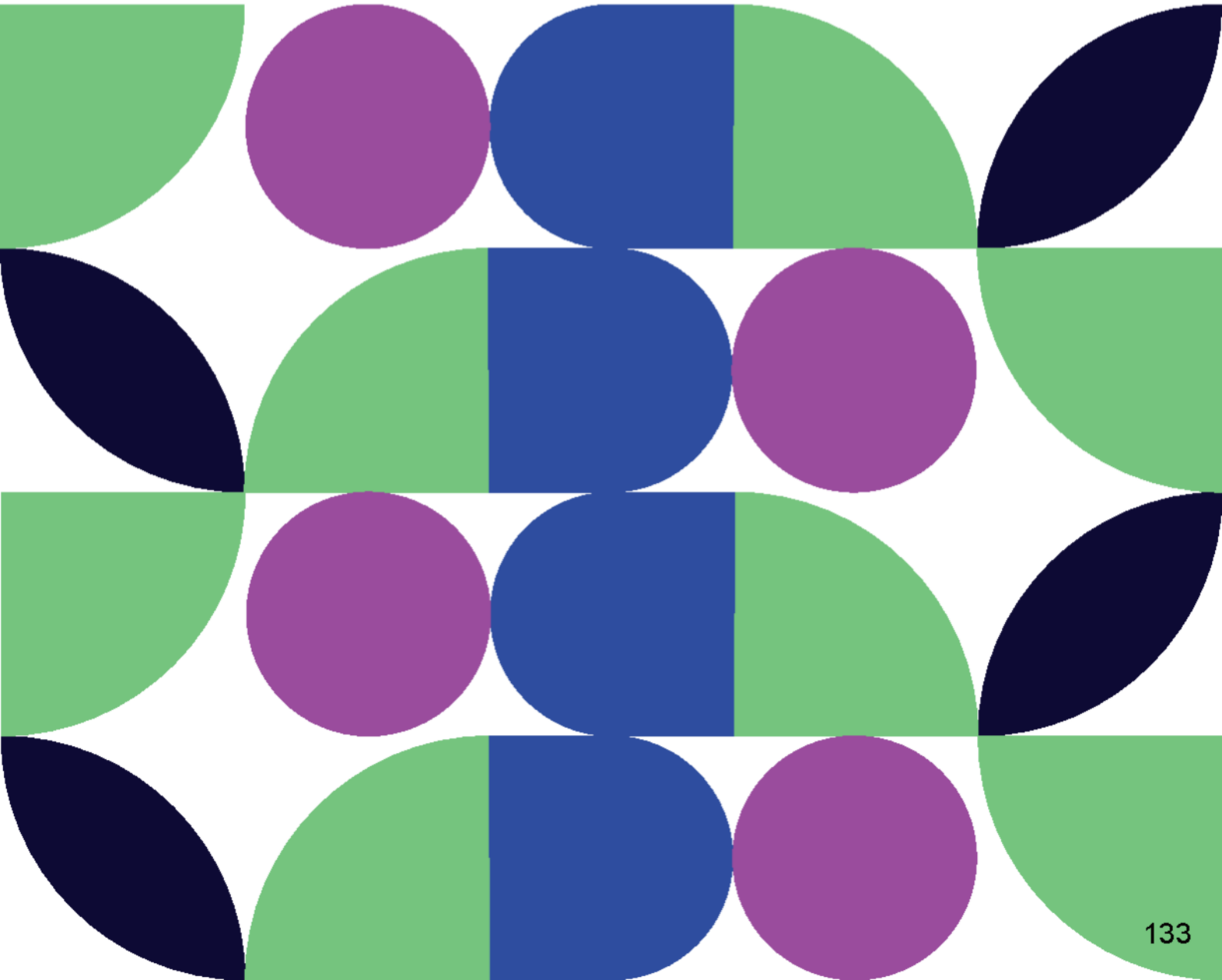
C32 - Materdei

Anno	val. med compr.	val. med loc.	Incremento		
2018	2250	8,5	*compr.*	*loc.*	
2021	1975	9,9	**-12,2%**	**15,9%**	**2018-2024**
2023	1975	9,9	-12,22%	16,47%	2018-2021
2024	1975	9,9	0,00%	-0,51%	2021-2024

COMUNE DI NAPOLI

Relazione di Variante

Variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla salvaguardia della offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso orizzontali nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23ter del Dpr 380/2001 smi



Variante
alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla salvaguardia della offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso orizzontali nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23ter del Dpr 380/2001 smi

OFFERTA TURISTICA A NAPOLI

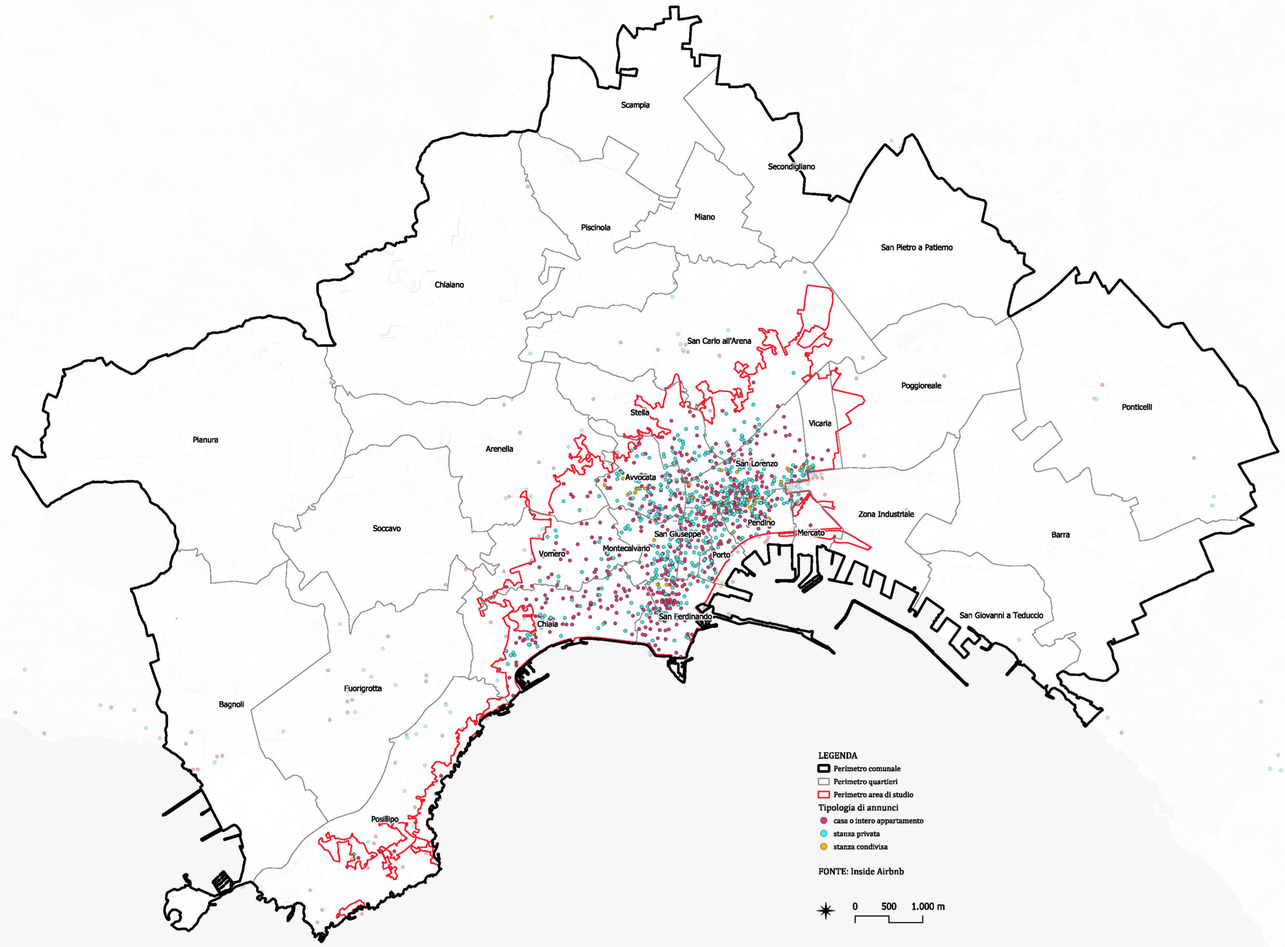
COMUNE DI NAPOLI
Assessorato all'Urbanistica

Coordinatore tecnico scientifico: arch. Carlo Gasparrini
Dirigente del Servizio P.U.G.A.: arch. Andrea Ceudech

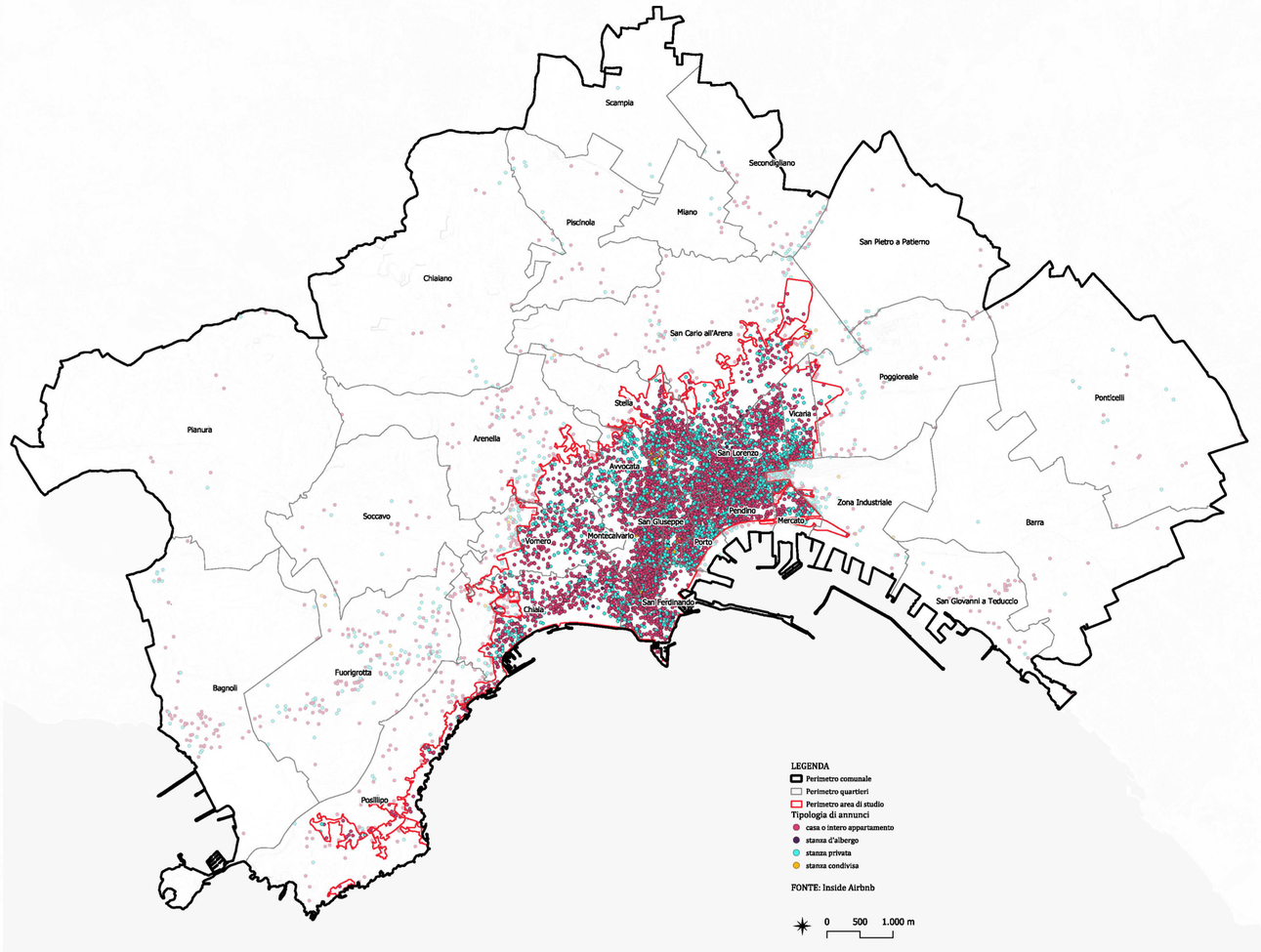
Gruppo di lavoro
arch. Alessandro De Cicco (coordinatore)
arch. Chiara Abbate
arch. Daniela Arena
arch. Erika Fricchione
arch. Francesca Pignataro

TAV. 1

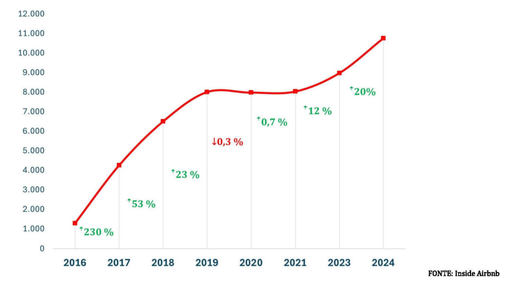
ANNUNCI AIRBNB AL PRIMO SEMESTRE 2016



ANNUNCI AIRBNB AL PRIMO SEMESTRE 2024

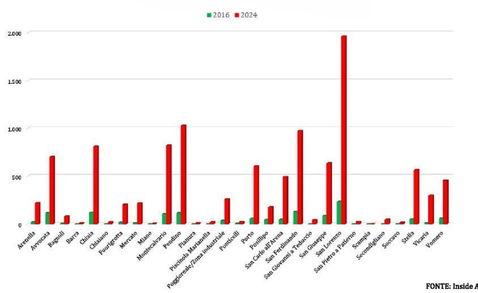


Trend degli annunci su Airbnb a Napoli (2016-2024)



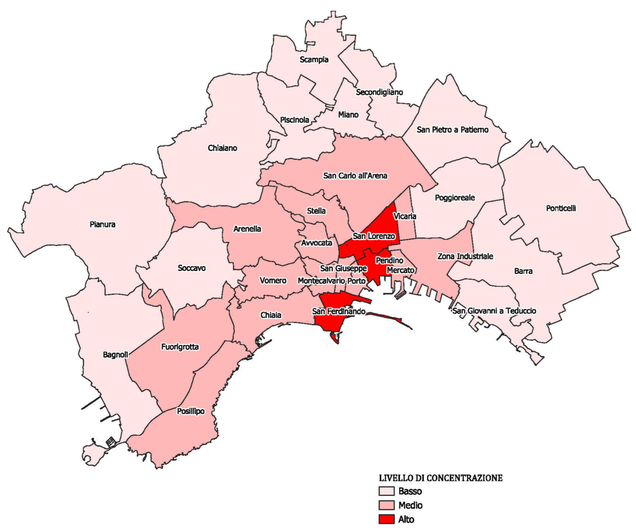
FONTE: Inside Airbnb

Trend degli annunci per quartiere (2016-2024)



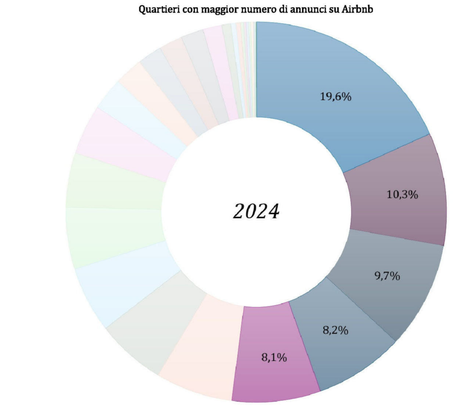
FONTE: Inside Airbnb

Concentrazione degli annunci Airbnb per quartiere al 2024



FONTE: Inside Airbnb

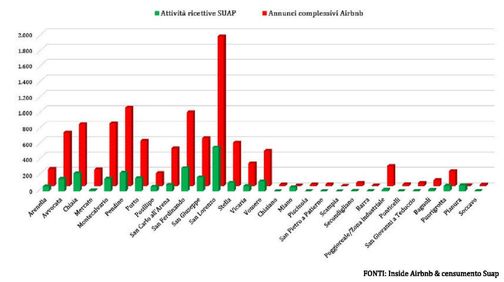
Quartieri con maggior numero di annunci su Airbnb



San Lorenzo 19,6%
Pendino 10,3%
San Ferdinando 9,7%
Montecalvario 8,2%
Chiaia 8,1%
Avvocata 7%
San Giuseppe 6,4%
Fuorigrotta 2,1%
Pianura 0,1%
Vomero 4,6%
Bagnoli 0,8%
Mercato 2,2%
Piscinola Marianella 0,2%
San Carlo all'Arena 4,9%
San Pietro a Patierno 0,3%
Vicaria 3%
Barra 0,1%
Miano 0,1%
Poggioreale/Zona industriale 2,6%
Chiaiano 0,2%
Porto 6,1%
Soccavo 0,2%
Ponticelli 0,3%
San Giovanni a Teduccio 0,4%
Secondigliano 0,5%
Posillipo 1,8%
Arenella 2,2%
Stella 5,7%
Scampia 0%

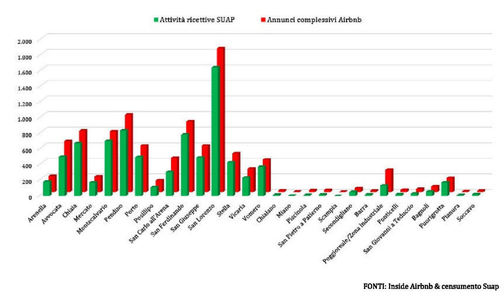
FONTE: Inside Airbnb

Confronto tra le attività ricettive extralberghiere e locazioni brevi registrate dal SUAP e quelle rilevate su Airbnb al 2024



FONTI: Inside Airbnb & censumento Suap

Confronto tra le attività ricettive extralberghiere e locazioni brevi registrate dal SUAP e quelle rilevate su Airbnb al 2025



FONTI: Inside Airbnb & censumento Suap

Variante

alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla salvaguardia della offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso orizzontali nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23ter del Dpr 380/2001 smi

PRESSIONE TURISTICA SULLA RESIDENZA E SUI SERVIZI ALLA RESIDENZA

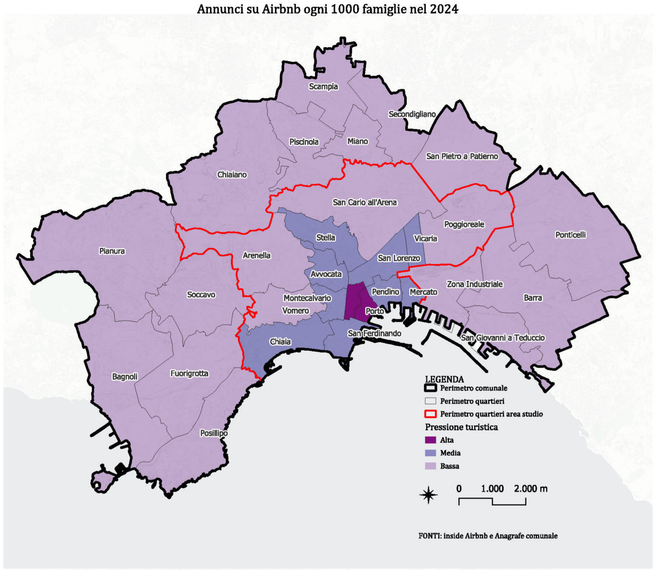
COMUNE DI NAPOLI
Assessorato all'Urbanistica

Coordinatore tecnico scientifico: arch. Carlo Gasparrini
Dirigente del Servizio P.U.G.A.: arch. Andrea Ceudech

Gruppo di lavoro
arch. Alessandro De Cicco (coordinatore)
arch. Chiara Abbate
arch. Daniela Arena
arch. Erika Fricchione
arch. Francesca Pignataro

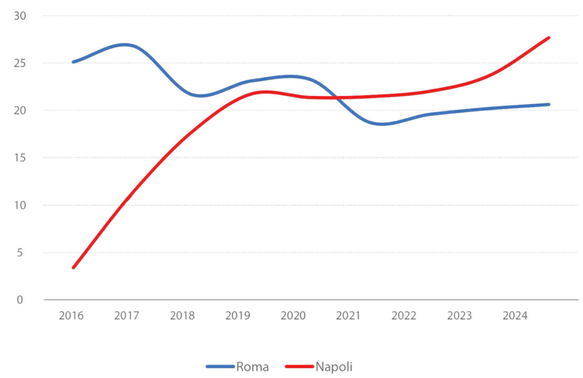
TAV. 2

Annunci su Airbnb ogni 1000 famiglie nel 2024

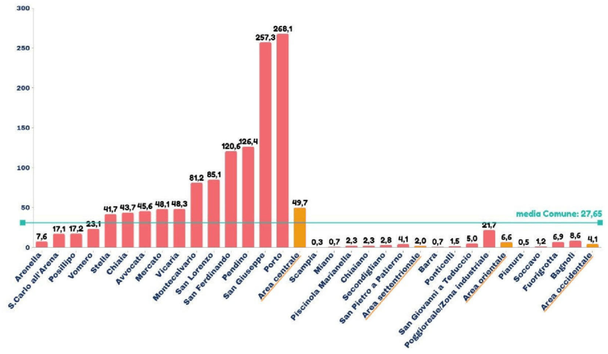


FONTI: Inside Airbnb e Anagrafe comunale

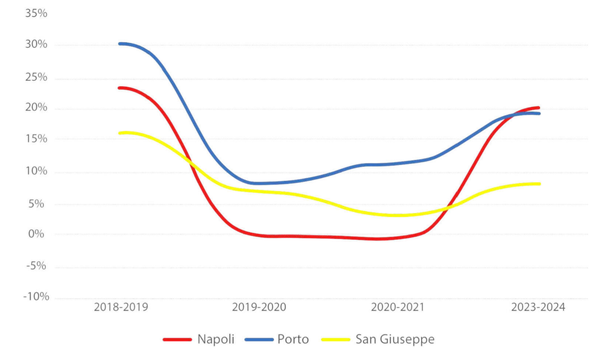
Dinamica evolutiva della pressione turistica (annunci/1000 famiglie) a Napoli e Roma nell'intervallo 2016-2024



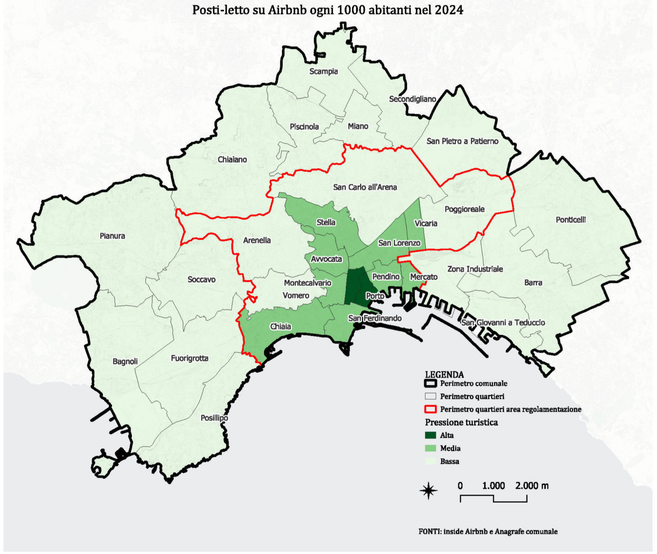
Indice di pressione turistica: annunci su Airbnb ogni 1000 famiglie residenti per quartiere nel 2024



Incremento degli annunci su Airbnb nei quartieri con il maggior indice di pressione turistica

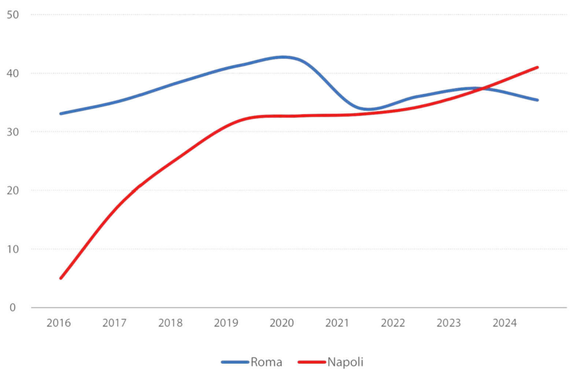


Posti-letto su Airbnb ogni 1000 abitanti nel 2024

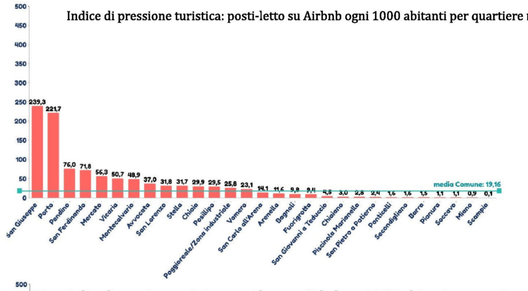


FONTI: Inside Airbnb e Anagrafe comunale

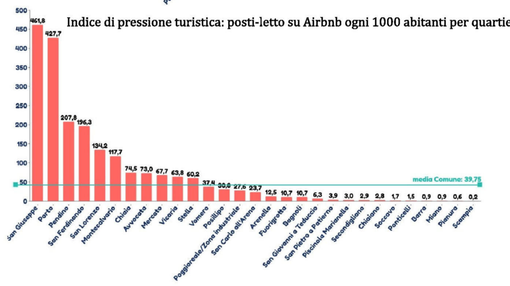
Dinamica evolutiva della pressione turistica (posti-letto/1000 abitanti) a Napoli e Roma nell'intervallo 2016-2024



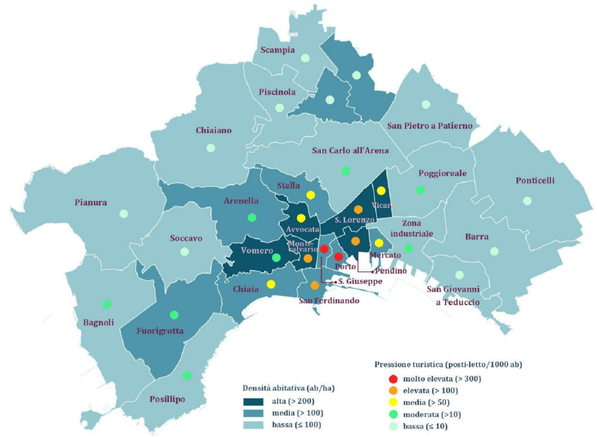
Indice di pressione turistica: posti-letto su Airbnb ogni 1000 abitanti per quartiere nel 2023



Indice di pressione turistica: posti-letto su Airbnb ogni 1000 abitanti per quartiere nel 2024



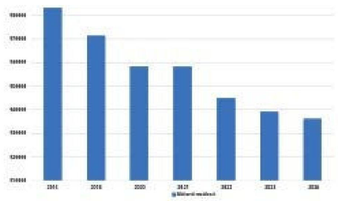
Pressione turistica e densità abitativa nei quartieri



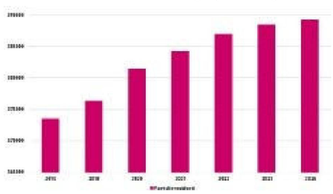
FONTI: Inside Airbnb, Anagrafe comunale e ISTAT

Dinamica demografica nel periodo 2015 - 2024

Trend della popolazione residente (2015-2024)

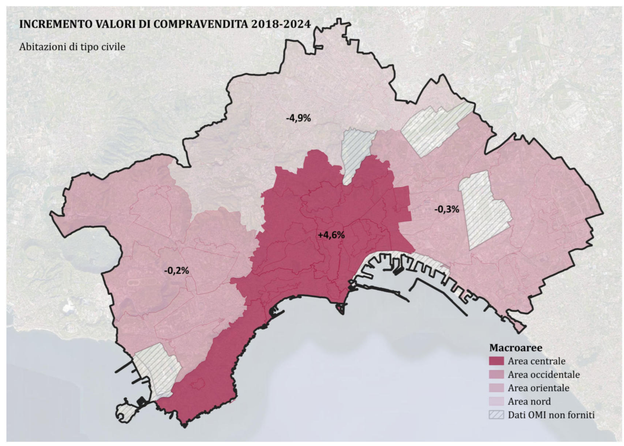


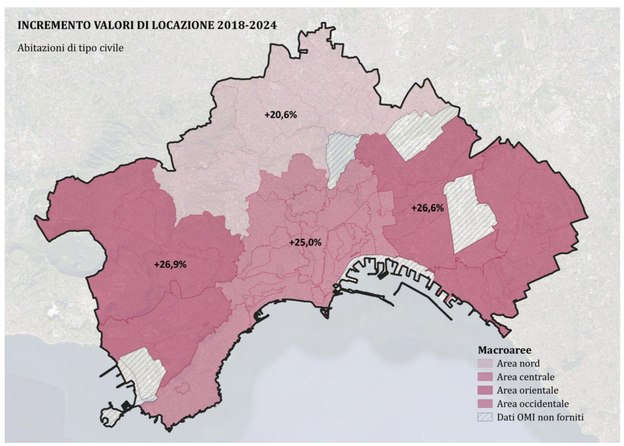
Trend del numero di famiglie (2015-2024)

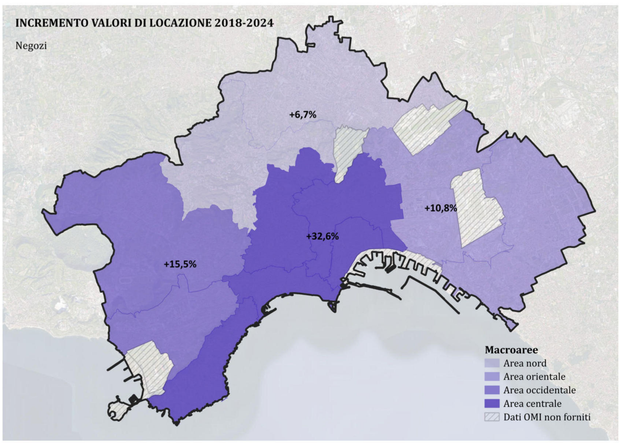


FONTI: Servizio Anagrafe comunale

Dinamica del mercato immobiliare nel periodo 2018-2024







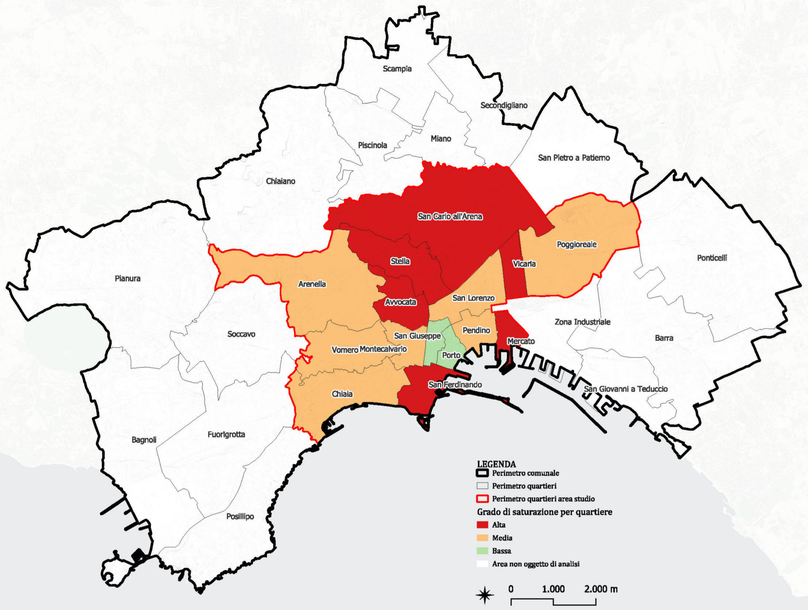
FONTI: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia delle Entrate

PATRIMONIO EDILIZIO AD USO ABITATIVO: INDICE DI SATURAZIONE NELL'AREA CENTRALE

COMUNE DI NAPOLI
Assessorato all'Urbanistica
Coordinatore tecnico scientifico: arch. Carlo Gasparrini
Dirigente del Servizio P.U.G.A.: arch. Andrea Ceudech
Gruppo di lavoro
arch. Alessandro De Cicco (coordinatore)
arch. Chiara Abbate
arch. Daniela Arena
arch. Erika Fricchione
arch. Francesca Pignataro

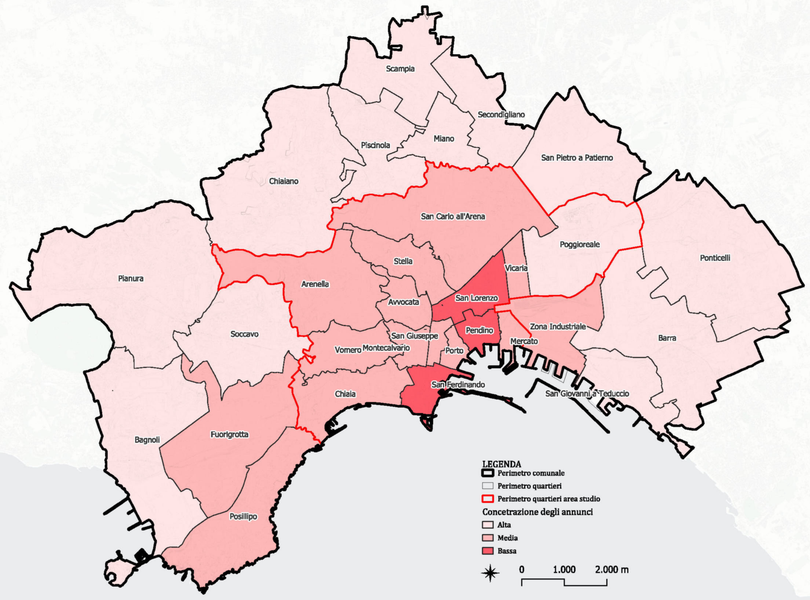
TAV. 3

Indice di saturazione del patrimonio abitativo nei quartieri dell'area di studio



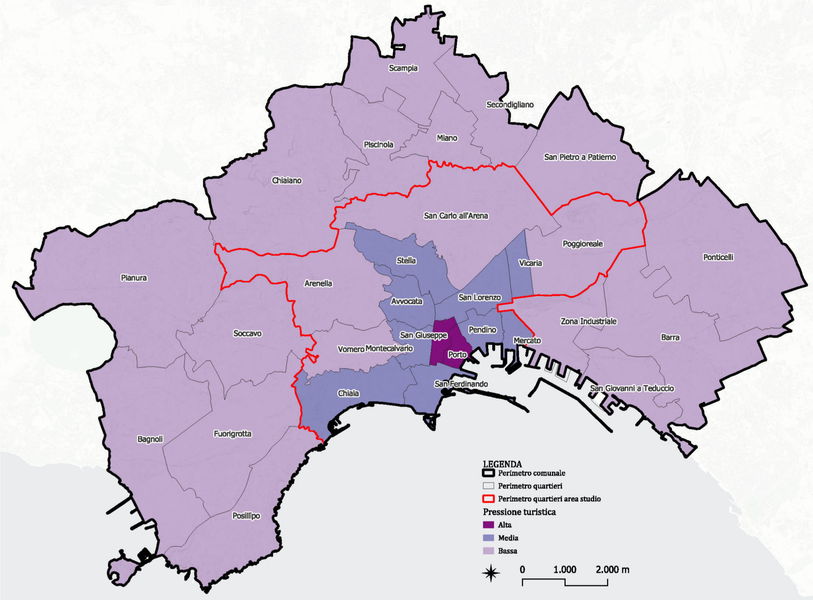
FONTI: NCEU - Agenzia dell'Entrate e ISTAT

Concentrazione degli annunci su Airbnb per quartieri



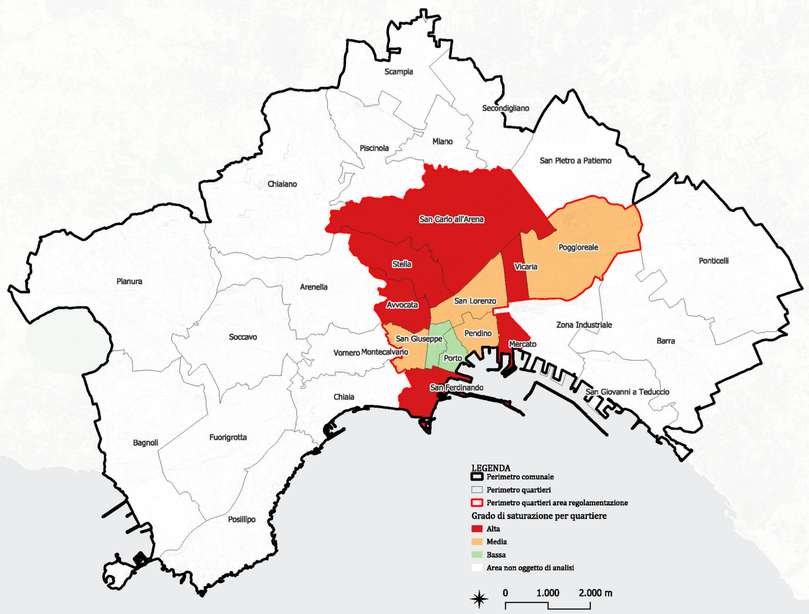
FONTI: Inside Airbnb

Indice di pressione turistica per quartiere (annunci su Airbnb ogni 1000 famiglie)



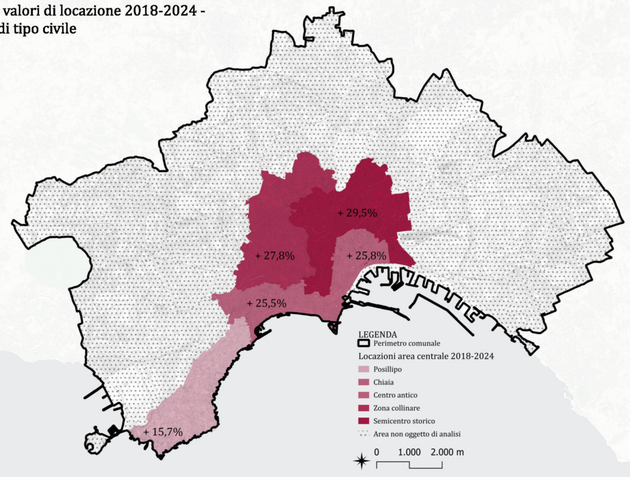
FONTI: Inside Airbnb e Anagrafe comunale

Indice di saturazione del patrimonio abitativo nei quartieri dell'area di regolamentazione

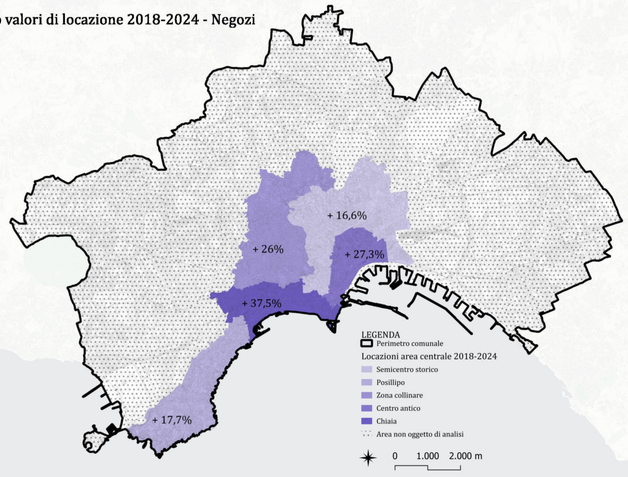


FONTI: NCEU - Agenzia dell'Entrate e ISTAT

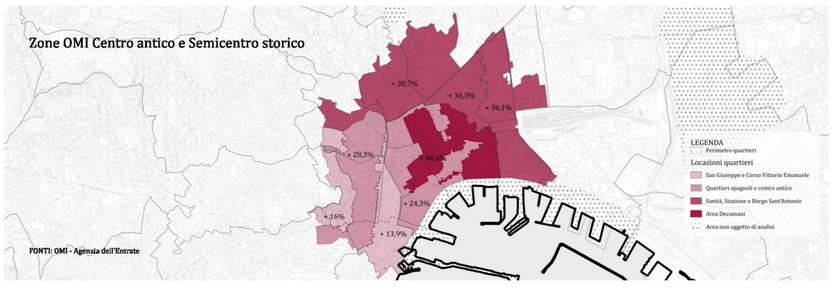
Incremento valori di locazione 2018-2024 - Abitazione di tipo civile



Incremento valori di locazione 2018-2024 - Negozi

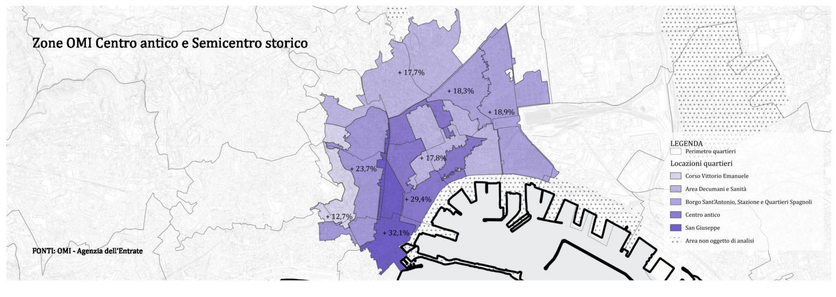


Zone OMI Centro antico e Semicentro storico



FONTI: OMI - Agenzia dell'Entrate

Zone OMI Centro antico e Semicentro storico



FONTI: OMI - Agenzia dell'Entrate

COMUNE DI NAPOLI
Assessorato all'Urbanistica

Servizio di pianificazione urbanistica
generale e attuativa

Variante alla vigente disciplina urbanistica

finalizzata alla salvaguardia della offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso orizzontali nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23ter del Dpr 380/2001 smi

TAV. 7A Centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria

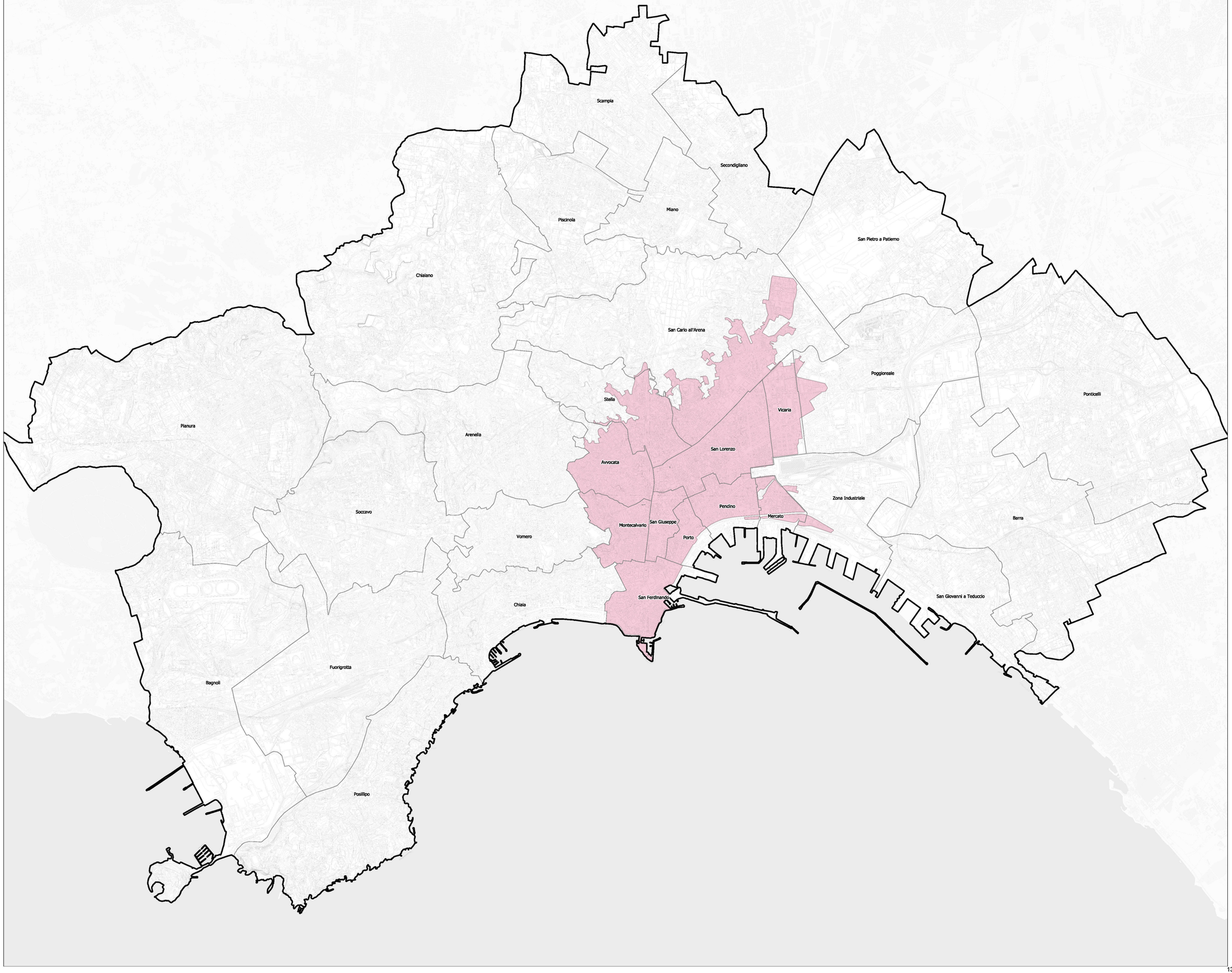
rapp. 1:18.000



Il dirigente
Andrea Ceudech

dicembre 2025

- Limite amministrativo comunale
- Miano
- Scampia
- Secondigliano
- Limite amministrativo quartiere
- Area di regolamentazione



COMUNE DI NAPOLI

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.

Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Art. 3 (Elaborati costitutivi)

Testo vigente	Testo modificato
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.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	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)

Testo vigente	Testo modificato
1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono definite secondo le seguenti categorie omogenee, inclusive delle attrezzature di tipo privato: a) abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive; attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, 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 agrituristico e relative funzioni di servizio; c) attività per la produzione di servizi (a esempio direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio; d) attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio. 2. Il mutamento di destinazione d'uso 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.	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 non gestiti in forma imprenditoriale ai sensi della LR 5/2001, 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 agrituristico 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 Bed&Breakfast gestiti in forma imprenditoriale ai sensi della LR 5/2001, 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-quinquies 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)

Testo vigente	Testo modificato
1. Nella zona A - insediamenti di interesse storico - come identificata nella tavola 6 il piano si attua mediante interventi diretti, disciplinati dalle norme di cui alla presente parte II, per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7, a eccezione delle parti sottoposte a piani urbanistici esecutivi a tale scopo delimitate nella tavola 8. In dette parti, nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto di ogni altra norma di cui alla presente disciplina per il centro storico. 2. Al fine di regolare gli interventi diretti, il piano opera la classificazione degli edifici e degli spazi liberi di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. Esso si fonda altresì sul principio della corrispondenza tra tipologie classificate, interventi consentiti e utilizzazioni compatibili. 3. La presente disciplina è distintamente riferita: a) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominate di base; b) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, denominate speciali; c) alle unità di spazio aperto costituite dalle aree inedificate pertinenziali e complementari alle unità edilizie nonché dai residui dell'originaria morfologia. In riferimento ai suddetti raggruppamenti, la disciplina è altresì articolata per categorie tipologiche, classificate e individuate nella tavola 7 e per singoli tipi in esse compresi e singolarmente normati nei successivi articoli da 64 a 125. 4. Per ciascuna unità edilizia individuata nella tavola 7, i proprietari o gli aventi titolo, ogniqualvolta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato cui essa si intende ricondotta. Sono tenuti inoltre ad attivare la procedura legittimante -DIA, permesso di costruire- corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla quale è riconducibile l'opera prevista (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione). Eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica- tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano – sono di competenza del consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica. 5. Nella zona A di cui al comma 1 il recupero abitativo dei sottotetti è consentito alle condizioni e con le limitazioni di cui alla LR n.15/2000 con l'esclusione delle unità edilizie di cui agli artt. da 102 a 113. Nei casi relativi alle unità edilizie di base di cui agli artt. da 64 a 101 gli interventi non devono risultare in contrasto con le rispettive norme di attuazione. Ai soli fini del conseguimento dell'abitabilità dei sottotetti sono ammessi: l'inserimento di collegamenti verticali tra penultimo piano e sottotetto, rimanendo consentita, esclusivamente al fine di conseguire le altezze minime necessarie, la modifica della quota di imposta del solaio tra essi compreso; l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, di superficie di bucatura complessiva	1. Nella zona A - insediamenti di interesse storico - come identificata nella tavola 6 il piano si attua mediante interventi diretti, disciplinati dalle norme di cui alla presente parte II, per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7, a eccezione delle parti sottoposte a piani urbanistici esecutivi a tale scopo delimitate nella tavola 8. In dette parti, nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto di ogni altra norma di cui alla presente disciplina per il centro storico. 2. Al fine di regolare gli interventi diretti, il piano opera la classificazione degli edifici e degli spazi liberi di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. Esso si fonda altresì sul principio della corrispondenza tra tipologie classificate, interventi consentiti e utilizzazioni compatibili. 3. La presente disciplina è distintamente riferita: a) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominate di base; b) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, denominate speciali; c) alle unità di spazio aperto costituite dalle aree inedificate pertinenziali e complementari alle unità edilizie nonché dai residui dell'originaria morfologia. In riferimento ai suddetti raggruppamenti, la disciplina è altresì articolata per categorie tipologiche, classificate e individuate nella tavola 7 e per singoli tipi in esse compresi e singolarmente normati nei successivi articoli da 64 a 125. 4. Per ciascuna unità edilizia individuata nella tavola 7, i proprietari o gli aventi titolo, ogniqualvolta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato cui essa si intende ricondotta. Sono tenuti inoltre ad attivare la procedura legittimante -DIA, permesso di costruire- corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla quale è riconducibile l'opera prevista (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione). Eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica- tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano – sono di competenza del consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica. 5. Nella zona A di cui al comma 1 il recupero abitativo dei sottotetti è consentito alle condizioni e con le limitazioni di cui alla LR n.15/2000 con l'esclusione delle unità edilizie di cui agli artt. da 102 a 113. Nei casi relativi alle unità edilizie di base di cui agli artt. da 64 a 101 gli interventi non devono risultare in contrasto con le rispettive norme di attuazione. Ai soli fini del conseguimento dell'abitabilità dei sottotetti sono ammessi: l'inserimento di collegamenti verticali tra penultimo piano e sottotetto, rimanendo consentita, esclusivamente al fine di conseguire le altezze minime necessarie, la modifica della quota di imposta del solaio tra essi compreso; l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, di superficie di bucatura complessiva

contenuta nel limite massimo del 12% della superficie di sottotetto e di 2,5 mq per ciascuna bucatura; i suddetti limiti massimi si intendono comprensivi di eventuali bucature esistenti conservate in rapporto all'originario assetto tipologico dell'unità edilizia. 6. L'inserimento di ascensori nei cortili o nelle chiostrine è sempre consentito se non in contrasto con la disciplina delle singole unità edilizie. 7**.** Sono sempre consentite le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche, come regolate per legge.	contenuta nel limite massimo del 12% della superficie di sottotetto e di 2,5 mq per ciascuna bucatura; i suddetti limiti massimi si intendono comprensivi di eventuali bucature esistenti conservate in rapporto all'originario assetto tipologico dell'unità edilizia. 6. L'inserimento di ascensori nei cortili o nelle chiostrine è sempre consentito se non in contrasto con la disciplina delle singole unità edilizie. 7**.** Sono sempre consentite le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche, come regolate per legge. ***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.***

ORIGINALE

Mod_fdgc_1_21

COMUNE DI NAPOLI

DIPARTIMENTO/AREA: *URBANISTICA*

SERVIZIO: *PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA*

ASSESSORATO: *ALL'URBANISTICA*

SG: 300 **del** 20/06/2025
DGC: 344 del 18/06/2025
Cod. allegati: 1050L_2025_16

Proposta di deliberazione prot. n° 16 **del** 18/06/2025

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

OGGETTO: 1. Approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso orizzontali nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23ter del Dpr 380/2001 smi, ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011.
2. Dichiarazione di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica della variante urbanistica ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della Vas in Regione Campania approvato con DPGRC n. 17 del 18/12/2009.

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

	P	A
SINDACO:		
Gaetano MANFREDI		✓
ASSESSORI(*):		
Laura LIETO (*Vicesindaco*)	✓	
Pier Paolo BARETTA	✓	
Antonio DE IESU	✓	
Teresa ARMATO		✓
Edoardo COSENZA	✓	
Vincenzo SANTAGADA	✓	
Maura STRIANO	✓	
Emanuela FERRANTE		✓
Luca FELLA TRAPANESE	✓	
Chiara MARCIANI	✓	

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

Assume la Presidenza: *Vicesindaco Laura Lieto*

Assiste il Segretario del Comune: *Vicesegretario Maria Aprea*

Il Funzionario titolare di incarico di elevata qualificazione

IL PRESIDENTE

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

LA GIUNTA, su proposta della Vicesindaca e Assessora all'Urbanistica

2

Premesso

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

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

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

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

che relativamente alle varianti, il Documento individua i seguenti temi di azione:
- l'uso di residenze per gli affitti brevi in centro storico;
- le attrezzature con particolare riferimento a quelle di quartiere;
- le regole di attuazione della pianificazione di ambito;

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

IL VICESEGRETARIO GENERALE (Dott.ssa Anna Aprea)

Premesso altresì

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

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

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

1-bis. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.
1-ter. Sono, altresì, sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.
1-quater. Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. Nei casi di cui al comma 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria. Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni dei commi da 1-ter a 1-quinquies si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.
1-quinquies. Ai fini di cui ai commi 1-bis e 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso è soggetto al rilascio dei seguenti titoli:
a)nei casi di cui al primo periodo del comma 1, la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241;
b) nei restanti casi, il titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento di destinazione d'uso, fermo restando che, per i mutamenti accompagnati dall'esecuzione di opere riconducibili all'articolo 6-bis, si procede ai sensi della lettera a).

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

Considerato

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

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

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

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

IL VICESEGRETARIO GENERALE
(Dott. Maria Aprea)

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

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

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

che la circolare ministeriale "linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del DL 69/2024 convertito in legge 105/2024", citata nelle premesse, chiarisce, in merito alle suddette "specifiche condizioni", che esse "non potranno essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti (...) ma dovranno essere sorrette da adeguata motivazione" andando a limitare l'operatività della legge statale.
Nel caso di specie, riconoscendo la necessità di garantire la complessità sociale e funzionale che ha sempre caratterizzato il centro storico di Napoli e di ricercare equilibri sostenibili tra le varie tipologie di offerta ricettiva e quella abitativa, si ravvisa l'urgenza di introdurre limitazioni ai mutamenti di destinazione d'uso, sia orizzontali che verticali;

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

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

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

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

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

IL VICESEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Maria Aprea)

Precisato

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

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

Considerato inoltre

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

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

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

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

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

che con il Regolamento 5/2011 "Regolamento di attuazione per il governo del territorio" all'art. 2 comma 3, è individuata come Autorità competente per la VAS dei propri piani e varianti, nonché per i piani di settore, il comune medesimo Ai sensi dell'art. 8 comma 2, l'ufficio preposto alla valutazione ambientale strategica deve essere obbligatoriamente individuato in un servizio che sia distinto per funzioni da quelli competenti in materia urbanistica ed edilizia.
Tale previsione normativa è stata confermata con la recente modifica della Legge regionale n. 16/2004 avvenuta con la Legge regionale n. 5 del 29/04/2024. In particolare, l'art. 47 al comma 4 bis prevede che "*Ai sensi dell'articolo 11, comma 4 del decreto legislativo 152/2006, le competenze in materia di valutazione ambientale, nel rispetto della normativa statale, sono così distinte: (...)*
c) il Comune è autorità competente per la VAS e la VinCA dei piani e programmi comunali e loro varianti", mentre al comma 4 ter è previsto "*Le funzioni in materia ambientale e quelle in materia di edilizia e urbanistica, da esercitare in forma prioritariamente associata, sono assegnate a strutture amministrative distinte*";

IL VICESEGRETARIO GENERALE
(Dott. Maria Aprea)

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

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

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

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

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

che i contenuti della variante, come documentato nella relazione di esclusione dalla procedura VAS allegata al presente provvedimento, risultano ricompresi tra i casi di esclusione dalla procedura di VAS previsti dal DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009 *"Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (vas) in Regione Campania*", di cui all'articolo 2 comma 5, che di seguito si riporta:
"Fermo restando quanto previsto ai commi 2 e 3, non sono di norma assoggettati a VAS:[...] e) le varianti ai PUC o ai Piani regolatori generali, di seguito denominati PRG, che non comportano modifiche alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche di attuazione del piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standard urbanistici, che contengono solo la reiterazione dei vincoli preordinati all'espropriazione o precisazioni o interpretazioni relative alle norme tecniche di attuazione del piano e che comportano solo cambi di destinazione d'uso di immobili pubblici esistenti al fine di continuarli ad adibire prevalentemente ad uso pubblico; [...]";

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

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

Ritenuto pertanto

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

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

IL VICESEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Maria Aprea)

Dato atto

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

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

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

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

Attestato
che il presente provvedimento rientra nella previsione normativa di cui alla Misura MS32T - *Trasparenza nella fase di redazione del piano urbanistico comunale o delle varianti al PRG di competenza dell'ufficio*, Azione – *Individuazione degli indirizzi di pianificazione e partecipazione dei cittadini, adozione del PUC o delle varianti al Prg di competenza dell'ufficio, approvazione del PUC o delle varianti al Prg di competenza dell'ufficio*, Fase 2, come riportato nella predetta sezione del P.I.A.O., e che pertanto lo stesso, una volta ottenuta la relativa esecutività, sarà pubblicato sul sito web istituzionale del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla presente variante.

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

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

IL VICESEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Rita Aprea)

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 181 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, con i numeri da 1050L_016_001 a 1050L_016_002 come di seguito specificato:

1050L_016_001 – Documento strategico
1050L_016_002 – Documento di sintesi per la verifica di esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica

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

il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Ceudech

Con voti UNANIMI,

DELIBERA

1. Approvare, ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, il Documento Strategico del preliminare di piano relativo alla variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla salvaguardia della offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso orizzontali nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23ter del Dpr 380/2001 smi, ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011.
2. Dichiarare l'esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della suddetta variante urbanistica, ai sensi dell'art. 2 comma 5 lett. e) e dell'art. 7 del Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica in Regione Campania approvato con DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009.
3. Dare mandato al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa alla prosecuzione dell'iter di pianificazione, come da Regolamento regionale n. 5/2011.

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

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

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

L'Assessora all'Urbanistica
Laura Lieto

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Ceudech

VISTO:
Il Responsabile dell'Area Urbanistica
Andrea Ceudech

IL VICESEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Maria Aprea)

COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. n. 16 DEL 18/06/2025, AVENTE AD OGGETTO: 1. Approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso orizzontali nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23ter del Dpr 380/2001 smi, ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011. 2. Dichiarazione di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica della variante urbanistica ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della Vas in Regione Campania approvato con DPGRC n. 17 del 18/12/2009.

Il Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta:
FAVOREVOLE

Addì, 18/06/2025

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Ceudech

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il 18/06/2025..... e protocollata con il n. 0066/2025/3MH;

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

.....

..... V.to .....

.....

Addì, 20/6/25

IL RAGIONIERE GENERALE
Claudio [illegible]

COMUNE DI **NAPOLI**

10

Area Ragioneria
Servizio Gestione Bilancio

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

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

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

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

Napoli, 20.06.2025

Il Ragioniere Generale
dott. ssa Claudia Gargiulo

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 16 DEL 18.6.2025
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA
PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 20.6.2025
SG 300 - Documento Strategico del preliminare della variante urbanistica

11

OSSERVAZIONI DEL VICE SEGRETARIO GENERALE

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

- ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

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

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

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

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

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

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

- QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

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

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

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

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

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

- CONSIDERAZIONI FINALI

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

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


Firmato digitalmente da:
MARIA APREA
Firmato il 26/06/2025 13:54
Seriale Certificato: 83640456034808121055544398018524075
Valido dal 20/10/2023 al 20/10/2026
ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

Maria Aprea

Il documento è firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 7/3/2005, nr. 82 e ss.mm.ii. (CAD) e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Visto:
Il Sindaco

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

Deliberazione di G. C. n. 292 *del* 26/06/2025 *composta da n.* 13 *pagine progressivamente numerate,*

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

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

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE ..... **IL SEGRETARIO GENERALE** .....

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

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

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

.....

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione :

☐ con separata votazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art.134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

☐ è divenuta esecutiva il giorno ..... ai sensi dell'art.134, comma 3, del D. Lgs.267/2000, essendo decorsi dieci giorni dalla pubblicazione.

Addì .....

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

.....

Attestato di compiuta pubblicazione

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

dal _____ al _____

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

.....

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

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

☐ divenuta esecutiva in data .....;

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

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

.....

COMUNE DI NAPOLI - C.F. 80014890638 – AVVISO – D.G.C. n. 637 del 19/12/2025 - 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.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA

VISTA la Legge Regionale 22 dicembre 2004, n.16
VISTO il Regolamento di attuazione per il governo del territorio del 6 ottobre 2025, n. 3
VISTA la Delibera di Giunta Comunale n. 292 del 26/06/2025

RENDE NOTO

Che 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**";**

Che gli atti che costituiscono la variante sono depositati per 30 giorni consecutivi, dalla data di pubblicazione dell'avviso sul BURC, presso gli uffici del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, p.zza Cavour n. 42, Napoli;

Che la documentazione tecnica ed amministrativa è consultabile per il periodo di deposito in libera visione presso gli uffici indicati il martedì e giovedì dalle 10:00 alle 12:00;

Che la delibera di G.C. n. 637 del 19/12/2025, comprensiva degli allegati, è altresì consultabile in libera visione sul sito internet del Comune di Napoli all'indirizzo:
https://www.comune.napoli.it/articolo_tematico/urbanistica-patrimonio-politiche-per-la-casa-cimiteri-cittadini/variante-per-la-salvaguardia-dellofferta-abitativa-nel-centro-storico/

AVVISA

Che nei trenta giorni consecutivi e decorrenti dalla pubblicazione del presente avviso sul BURC, chiunque può presentare osservazioni alla Variante adottata, secondo le seguenti modalità:

- via PEC all'indirizzo: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it, con oggetto "Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico";
- per iscritto in busta chiusa, con oggetto la medesima dicitura, da consegnare presso il protocollo del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa nei giorni e negli orari di ufficio.

Il presente Avviso di adozione della Variante è pubblicato, ai sensi dell'art. 6 comma 4 del Regolamento della Regione Campania n. 3 del 06/10/2025, sul BURC, sul sito internet del Comune di Napoli all'indirizzo https://www.comune.napoli.it/articolo_tematico/urbanistica-patrimonio-politiche-per-la-casa-cimiteri-cittadini/variante-per-la-salvaguardia-dellofferta-abitativa-nel-centro-storico/ e all'Albo Pretorio dell'Ente.

Sottoscritto digitalmente da
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA
arch. Andrea Ceudech

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 07/03/2005, n. 82 e ss.mm.ii. (CAD). Il presente provvedimento è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs 82/2005.


Variante per la salvaguardia dell'
https://www.comune.napoli.it/articolo_tematico/urbana-urbanistica-napoli/puc/variante-per-la-salvaguardia-dellofferta-abitativa-nel-centro-storico/
Chat
Regione Campania
Accedi all'area personale
Comune di Napoli
Seguici su:
Cerca
Amministrazione
Novità
Servizi
Vivere il Comune
Municipalità
Tempo libero
Istruzione
Tutti gli argomenti
Home / Articoli tematici / UrbaNa – Urbanistica Napoli / PUC / Variante per la salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico
Variante per la salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico
Condividi
Vedi azioni
Argomenti
Turismo
Urbanistica
Urbanizzazione
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.
SINTESI NON TECNICA
La variante urbanistica ha l'obiettivo di salvaguardare la disponibilità di immobili per la residenza stabile in centro storico. Negli ultimi anni, infatti, il numero di abitazioni ordinarie è diminuito drasticamente anche in ragione del proliferare di "affitti brevi" e strutture extralberghiere rientranti tecnicamente nella categoria urbanistica "residenziale". La variante si configura, inoltre, come aggiornamento della disciplina urbanistica vigente alle recenti norme introdotte dal Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024) sui cambi di destinazione d'uso.
In base a quanto emerso dall'analisi effettuata sull'area di studio, corrispondente all'intersezione tra la zona A del Prg e la Buffer Zone del sito UNESCO, è stata individuata un'area di maggiore criticità per la quale si propone una regolamentazione, escludendo dunque i quartieri nei quali i valori di pressione turistica sono risultati percentualmente bassi rispetto ai residenti e che presentano una domanda di residenzialità ampiamente soddisfatta dal patrimonio abitativo esistente.
In sintesi, i contenuti della presente variante riguardano:
– 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 e conseguente aggiornamento dell'art. 3 (Elaborati costitutivi) delle norme di attuazione;
– la modifica dell'art. 21 (Destinazioni d'uso) delle norme con l'introduzione di sottocategorie omogenee che articolano le categorie "abitazioni di tipo residenziale"(a) e "attività per la produzione di servizi" (c) permettendo, per quanto riguarda la residenza, una distinzione tra le abitazioni ordinarie (a1), le abitazioni assimilabili a strutture ricettive extralberghiere (a2) e le abitazioni specialistiche e collettive (a3); per quanto riguarda, invece, la produzione di servizi, è prevista una sottocategoria specifica che distingue le "attività ricettive alberghiere ed extralberghiere" (c2) dalle restanti attività (c1);
– la conferma, nel medesimo articolo 21, delle limitazioni ai cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti e non, in ottemperanza alle prescrizioni introdotte dal DL
18°C
Soleggiato
Cerca
11:22
27/04/2026

Variante per la salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico

Argomenti

Turismo | Urbanistica | Urbanizzazione

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.

SINTESI NON TECNICA

La variante urbanistica ha l'obiettivo di salvaguardare la disponibilità di immobili per la residenza stabile in centro storico. Negli ultimi anni, infatti, il numero di abitazioni ordinarie è diminuito drasticamente anche in ragione del proliferare di "affitti brevi" e strutture extralberghiere rientranti tecnicamente nella categoria urbanistica "residenziale". La variante si configura, inoltre, come aggiornamento della disciplina urbanistica vigente alle recenti norme introdotte dal Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024) sui cambi di destinazione d'uso.

In base a quanto emerso dall'analisi effettuata sull'area di studio, corrispondente all'intersezione tra la zona A del Prg e la Buffer Zone del sito UNESCO, è stata individuata un'area di maggiore criticità per la quale si propone una regolamentazione, escludendo dunque i quartieri nei quali i valori di pressione

turistica sono risultati percentualmente bassi rispetto ai residenti e che presentano una domanda di residenzialità ampiamente soddisfatta dal patrimonio abitativo esistente.

In sintesi, i contenuti della presente variante riguardano:

– 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 e conseguente aggiornamento dell'art. 3 *(Elaborati costitutivi)* delle norme di attuazione;

– la modifica dell'art. 21 *(Destinazioni d'uso)* delle norme con l'introduzione di sottocategorie omogenee che articolano le categorie "*abitazioni di tipo residenziale*"(a) e "*attività per la produzione di servizi*" (c) permettendo, per quanto riguarda la residenza, una distinzione tra le *abitazioni ordinarie* (a1), le *abitazioni assimilabili a strutture ricettive extralberghiere* (a2) e le *abitazioni specialistiche e collettive* (a3); per quanto riguarda, invece, la produzione di servizi, è prevista una sottocategoria specifica che distingue le "*attività ricettive alberghiere ed extralberghiere*" (c2) dalle restanti attività (c1);

– la conferma, nel medesimo articolo 21, delle limitazioni ai cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti e non, in ottemperanza alle prescrizioni introdotte dal DL Salva Casa;

– l'aggiunta all'art. 63 *(Disciplina per l'attuazione degli interventi)* dei commi 8 e 9 che definiscono l'area di regolamentazione e il valore della soglia minima di residenzialità e ne disciplinano le modalità di aggiornamento, rimandando ad un successivo provvedimento la descrizione del meccanismo di verifica e le modalità applicative del dispositivo di regolamentazione. In sede di prima applicazione, la soglia di residenzialità minima è fissata al 70%.

PUBBLICAZIONE AVVISO DI ADOZIONE

Sul BURC n. 6 del 2 febbraio 2026, è stato pubblicato l'Avviso di deposito della Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico, adottata con deliberazione di Giunta comunale n. 637 del 19/12/2025

Avviso adozione Variante Centro Storico_BURC n. 6_2.2.2026

Nei trenta giorni di deposito chiunque può presentare, presso il protocollo del Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa nei giorni e negli orari di ufficio,

osservazioni alla Variante adottata, formulando le stesse per iscritto, in busta chiusa, con oggetto la seguente dicitura: "*Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico*" ovvero mediante posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo: **urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it**

I criteri per la valutazione delle osservazioni pervenute sono contenuti nella disposizione organizzativa n. 2 del 21/04/2017 del Servizio Pianificazione urbanistica generale che di seguito si rende disponibile.

Disposizione organizzativa per la valutazione delle osservazioni

---

ADOZIONE

Deliberazione di G.C. n. 637 del 19/12/2025 – adozione

allegati

Relazione di variante

Tavola 1 – offerta turistica a Napoli

Tav. 2 – pressione turistica sulla residenza e sui servizi alla residenza

Tav. 3 – Patrimonio edilizio ad uso abitativo: indice di saturazione nell'area centrale

Tav. 7A – Centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria

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. Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

DOCUMENTO STRATEGICO PRELIMINARE

Deliberazione Gc n. 292 del 26/6/2025

Documento Strategico del preliminare della Variante alla disciplina urbanistica per la...

La nuova sede del Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa è piazza Cavour, 42 – ingresso principale, VI piano – 80137 Napoli

Per informazioni o chiarimenti è possibile contattare gli uffici alla seguente mail **pianificazione.urbanistica@comune.napoli.it**

Ultimo aggiornamento: 09/03/2026, 12:09

Contenuti correlati

Amministrazione

U.O.A. Bradisismo

Area Sviluppo Economico

Servizio "Osservatorio Urbano" per il Turismo e Marketing...

Area Cultura

Vedi altri 6

Servizi

Rilascio Carte d'Identità cartacee presso l'Aeroporto di Capodichin...

Quanto sono chiare le informazioni su questa pagina?

Referta di pubblicazione

Si certifica che il documento sotto indicato è stato registrato all'Albo Pretorio di questo Ente con al numero progressivo 1719, e regolarmente pubblicato allo stesso per la durata di giorni 30, a decorrere dal giorno 03/02/2026 fino al giorno 05/03/2026 e che contro di esso non sono pervenuti reclami.

Dati principali atto

Unità organizzativaresponsabile: Servizio Protocollo, Urp e Albo pretorio

Ente richiedente: AREA URBANISTICA - Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

Estremi atto: Avviso al pubblico/Manifesto

Oggetto: Avviso di adozione 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 smi" pubblicato sul BURC n. 6 del 02.02.2026

Documenti

- Principale
  - allegato1770104073.pdf
  - *Impronta SHA256: 988BB94014C1ABB44D4B292A17F3CBF188507F19D83F91E4E9897BF76004D530*

Comune di Napoli, 27/04/2026

Il responsabile della Pubblicazione



Firmato digitalmente da:
ANTONIO VILLANI
Firmato il 27/04/2026 10:56
Seriale Certificato:
683936890376413748659029025917493351 70
Valido dal 27/12/2024 al 27/12/2027
ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

COMUNE DI NAPOLI

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.

Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Art. 3 (Elaborati costitutivi)

Testo vigente	Testo modificato
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.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	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)

Testo vigente	Testo modificato
1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono definite secondo le seguenti categorie omogenee, inclusive delle attrezzature di tipo privato: a) abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive; attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, 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 agrituristico e relative funzioni di servizio; c) attività per la produzione di servizi (a esempio direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio; d) attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio. 2. Il mutamento di destinazione d'uso 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.	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, 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 agrituristico 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-quinquies 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)

Testo vigente	Testo modificato
1. Nella zona A - insediamenti di interesse storico - come identificata nella tavola 6 il piano si attua mediante interventi diretti, disciplinati dalle norme di cui alla presente parte II, per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7, a eccezione delle parti sottoposte a piani urbanistici esecutivi a tale scopo delimitate nella tavola 8. In dette parti, nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto di ogni altra norma di cui alla presente disciplina per il centro storico. 2. Al fine di regolare gli interventi diretti, il piano opera la classificazione degli edifici e degli spazi liberi di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. Esso si fonda altresì sul principio della corrispondenza tra tipologie classificate, interventi consentiti e utilizzazioni compatibili. 3. La presente disciplina è distintamente riferita: a) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominate di base; b) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, denominate speciali; c) alle unità di spazio aperto costituite dalle aree inedificate pertinenziali e complementari alle unità edilizie nonché dai residui dell'originaria morfologia. In riferimento ai suddetti raggruppamenti, la disciplina è altresì articolata per categorie tipologiche, classificate e individuate nella tavola 7 e per singoli tipi in esse compresi e singolarmente normati nei successivi articoli da 64 a 125. 4. Per ciascuna unità edilizia individuata nella tavola 7, i proprietari o gli aventi titolo, ogniqualvolta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato cui essa si intende ricondotta. Sono tenuti inoltre ad attivare la procedura legittimante -DIA, permesso di costruire- corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla quale è riconducibile l'opera prevista (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione). Eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica- tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano – sono di competenza del consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica. 5. Nella zona A di cui al comma 1 il recupero abitativo dei sottotetti è consentito alle condizioni e con le limitazioni di cui alla LR n.15/2000 con l'esclusione delle unità edilizie di cui agli artt. da 102 a 113. Nei casi relativi alle unità edilizie di base di cui agli artt. da 64 a 101 gli interventi non devono risultare in contrasto con le rispettive norme di attuazione. Ai soli fini del conseguimento dell'abitabilità dei sottotetti sono ammessi: l'inserimento di collegamenti verticali tra penultimo piano e sottotetto, rimanendo consentita, esclusivamente al fine di conseguire le altezze minime necessarie, la modifica della quota di imposta del solaio tra essi compreso; l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, di superficie di bucatura complessiva	1. Nella zona A - insediamenti di interesse storico - come identificata nella tavola 6 il piano si attua mediante interventi diretti, disciplinati dalle norme di cui alla presente parte II, per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7, a eccezione delle parti sottoposte a piani urbanistici esecutivi a tale scopo delimitate nella tavola 8. In dette parti, nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto di ogni altra norma di cui alla presente disciplina per il centro storico. 2. Al fine di regolare gli interventi diretti, il piano opera la classificazione degli edifici e degli spazi liberi di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. Esso si fonda altresì sul principio della corrispondenza tra tipologie classificate, interventi consentiti e utilizzazioni compatibili. 3. La presente disciplina è distintamente riferita: a) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominate di base; b) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, denominate speciali; c) alle unità di spazio aperto costituite dalle aree inedificate pertinenziali e complementari alle unità edilizie nonché dai residui dell'originaria morfologia. In riferimento ai suddetti raggruppamenti, la disciplina è altresì articolata per categorie tipologiche, classificate e individuate nella tavola 7 e per singoli tipi in esse compresi e singolarmente normati nei successivi articoli da 64 a 125. 4. Per ciascuna unità edilizia individuata nella tavola 7, i proprietari o gli aventi titolo, ogniqualvolta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato cui essa si intende ricondotta. Sono tenuti inoltre ad attivare la procedura legittimante -DIA, permesso di costruire- corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla quale è riconducibile l'opera prevista (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione). Eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica- tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano – sono di competenza del consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica. 5. Nella zona A di cui al comma 1 il recupero abitativo dei sottotetti è consentito alle condizioni e con le limitazioni di cui alla LR n.15/2000 con l'esclusione delle unità edilizie di cui agli artt. da 102 a 113. Nei casi relativi alle unità edilizie di base di cui agli artt. da 64 a 101 gli interventi non devono risultare in contrasto con le rispettive norme di attuazione. Ai soli fini del conseguimento dell'abitabilità dei sottotetti sono ammessi: l'inserimento di collegamenti verticali tra penultimo piano e sottotetto, rimanendo consentita, esclusivamente al fine di conseguire le altezze minime necessarie, la modifica della quota di imposta del solaio tra essi compreso; l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, di superficie di bucatura complessiva

contenuta nel limite massimo del 12% della superficie di sottotetto e di 2,5 mq per ciascuna bucatura; i suddetti limiti massimi si intendono comprensivi di eventuali bucature esistenti conservate in rapporto all'originario assetto tipologico dell'unità edilizia. 6. L'inserimento di ascensori nei cortili o nelle chiostrine è sempre consentito se non in contrasto con la disciplina delle singole unità edilizie. 7**.** Sono sempre consentite le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche, come regolate per legge.	contenuta nel limite massimo del 12% della superficie di sottotetto e di 2,5 mq per ciascuna bucatura; i suddetti limiti massimi si intendono comprensivi di eventuali bucature esistenti conservate in rapporto all'originario assetto tipologico dell'unità edilizia. 6. L'inserimento di ascensori nei cortili o nelle chiostrine è sempre consentito se non in contrasto con la disciplina delle singole unità edilizie. 7**.** Sono sempre consentite le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche, come regolate per legge. ***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.***

ORIGINALE

Mod_fdgc_1_21

COMUNE DI **NAPOLI**

AREA: *URBANISTICA*

SERVIZIO: *PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA*

ASSESSORATO: *ALL'URBANISTICA*

SG: 669 **del** 16/12/2025
DGC: 749 del 15/12/2025
Cod. allegati: 1050L_2025_33

Proposta di deliberazione prot. n° 33 **del** 15/12/2025

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° *637*

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. 23 ter del Dpr 380/2001 smi.

Il giorno 19/12/2025 , in modalità mista (Presenza/Videoconferenza) , convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° sette Amministratori in carica:

SINDACO:	P	A
Gaetano MANFREDI		✓

ASSESSORI(*):	P	A
Laura LIETO *(Vicesindaco)*	✓	
Pier Paolo BARETTA	✓	
Antonio DE IESU	✓	
Teresa ARMATO	✓	
Edoardo COSENZA		✓
Vincenzo SANTAGADA		✓
Maura STRIANO	✓	
Emanuela FERRANTE	✓	
Chiara MARCIANI	✓	

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

Assume la Presidenza: *Vicesindaco Laura Lieto*

Assiste il Segretario del Comune: *Monica Cinque*

Il Funzionario titolare di incarico di elevata qualificazione

IL PRESIDENTE

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

Premesso

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

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

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

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

che relativamente alle varianti, il Documento individua i seguenti temi di azione:
- l'uso di residenze per gli affitti brevi in centro storico;
- le attrezzature con particolare riferimento a quelle di quartiere;
- le regole di attuazione della pianificazione di ambito;

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

Considerato

che con la Delibera 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";

che con la stessa Delibera è stata dichiarata l'esclusione dalla verifica di assoggettabilità alla procedura di

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica Sequi

Valutazione ambientale strategica della variante urbanistica in argomento, ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (Vas) in regione Campania approvato con DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009;

che la Delibera 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*";

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

che 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*;

che 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*";

che 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 comunicazioni accessibili dalla maggior parte dei soggetti da coinvolgere e poco dispendiose per la pubblica Amministrazione. (....)";

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

che 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 l'Albergo dei Poveri, due sedute della Commissione Urbanistica del Consiglio Comunale nella quale sono state ascoltate, nella prima seduta, le associazioni di categoria che operano nel settore extralberghiero e nella seconda associazioni e attivisti per la salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico. La sintesi di tali riunioni è riportata nel paragrafo 8 della Relazione di variante in allegato al presente atto;

Considerato inoltre

che 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";

che 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)*";

che 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. 9 (Procedimento di variante dei piani territoriali, urbanistici e di settore), 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*";

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica

- ai sensi dell'art. 9 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. 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 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*".

che 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.

Considerato altresì

che la finalità della variante urbanistica, dunque, è quella di salvaguardare un'adeguata offerta abitativa "ordinaria" per gli abitanti del centro storico che, negli ultimi anni, ha visto un processo di progressivo assottigliamento a causa, soprattutto, della forte e crescente espansione dell'offerta ricettiva extralberghiera e dell'offerta abitativa ad uso turistico (locazione breve) rientranti nella medesima categoria funzionale della "residenza", adeguando la normativa di attuazione della Variante generale alle recenti novità normative in materia di cambio di destinazione d'uso introdotte dal D.L. 69/2024, convertito, con modificazioni, nella Legge 105/2024;

che nella Relazione di variante allegata alla presente deliberazione, in ossequio agli indirizzi del Consiglio Comunale e sulla base del lavoro già prodotto e contenuto nel Documento Strategico di cui alla delibera di Giunta n. 292 del 26/06/2025, vi è uno studio sul fenomeno dei cosiddetti "affitti brevi" in centro storico per individuarne la rilevanza e proporre una sua eventuale regolamentazione, nel quale vi è una prima quantificazione del fenomeno degli affitti brevi e viene delineata la sua dinamica evolutiva;

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

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

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

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

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica Amore

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

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

che la circolare ministeriale "linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del DL 69/2024 convertito in legge 105/2024", citata nelle premesse, chiarisce, in merito alle suddette "specifiche condizioni", che esse "non potranno essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti (...) ma dovranno essere sorrette da adeguata motivazione" andando a limitare l'operatività della legge statale.
Nel caso di specie, riconoscendo la necessità di garantire la complessità sociale e funzionale che ha sempre caratterizzato il centro storico di Napoli e di ricercare equilibri sostenibili tra le varie tipologie di offerta ricettiva e quella abitativa, si ravvisa l'urgenza di introdurre limitazioni ai mutamenti di destinazione d'uso, sia orizzontali che verticali;

che in ogni caso anche il nuovo Regolamento regionale n. 3/2025 al comma 2 lettera i) dell'art. 5 - *sostenibilità urbanistica* introduce "la necessità di garantire, per i Comuni ad alta tensione abitativa ovvero interessati da elevati flussi turistici, la vivibilità urbana, un'adeguata offerta di edilizia residenziale pubblica e sociale e di regolamentare le locazioni brevi del patrimonio edilizio privato" consolidando l'intento della proposta di variante;

che, in definitiva, la misura proposta riguarda la riformulazione di alcuni contenuti dell'art. 21 delle norme di attuazione della Variante generale relativo alle destinazioni d'uso, e l'introduzione di una soglia minima di residenzialità ordinaria nell'area del centro storico definita nell'elaborato *7a centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria scala 1: 18.000*;

che inoltre è stato previsto un sistema di monitoraggio dell'intera area di studio in modo da poter implementare/restringere l'area di regolamentazione a seguito dell'emergere di nuove evidenze derivanti da futuri studi;

che, pertanto, sulla base del Documento Strategico, approvato con la delibera di Giunta Comunale n. 292 del 26/06/2025, è definita, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento regionale n. 5/2011, la variante urbanistica alla Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004 consistenti in :

a) integrazione degli elaborati costitutivi della Variante generale con la tavola *tav. 7a centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria scala 1: 18.000*, allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, e conseguente integrazione dell'art. 3 (Elaborati costitutivi) delle norme di attuazione della Variante generale con l'aggiunta, dopo la tavola 7, della seguente dicitura relativa al nuovo elaborato di piano 7a:
tav. 7a centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria scala 1: 18.000 ·

b) modifica dell'art. 21 (Destinazione d'uso) delle norme di attuazione della Variante generale come segue:
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 non gestiti in forma imprenditoriale ai sensi della LR 5/2001, Affittacamere, Case e

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica Cirillo

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 agrituristico 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 Bed&Breakfast gestiti in forma imprenditoriale ai sensi della LR 5/2001, 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-quinquies 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.

c) aggiunta all'art. 63 (Disciplina per l'attuazione degli interventi) delle norme della Variante generale dei seguenti commi 8 e 9:

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.*

Dato atto

che la variante urbanistica ha come riferimento il Documento di indirizzi approvato con la delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 19/06/2024, e il Documento Strategico di cui alla delibera di Giunta n. 292 del 26/06/2025, e in particolare:

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

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica Cirinà

- tale finalità è stata perseguita dalla variante proposta come indicato nel Documento, ovvero "*regolamentare le locazioni brevi per finalità turistiche mediante la definizione di soglie di compatibilità*";

che da quanto sopra riportato ne risulta la piena coerenza della proposta di variante al Documento di indirizzi di cui alla Delibera di Consiglio n. 20 del 19/06/2024, nonché con la delibera di Giunta n. 292 del 26/06/2025;

che per la suddetta variante urbanistica, come richiesto dall'art. 6 comma 1 del Regolamento n. 3/2025, sussiste la conformità alle leggi e regolamenti cogenti e agli eventuali strumenti urbanistici e territoriali sovra ordinati di livello superiore.

Precisato

che l'operatività della procedura di verifica della soglia resta subordinata al provvedimento di Giunta Comunale di cui al nuovo comma 8 dell'art. 63, che definirà nel dettaglio "*Il meccanismo di verifica e le modalità applicative*".

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

Attestato
che il presente provvedimento rientra nella previsione normativa di cui alla Misura MS32T - *Trasparenza nella fase di redazione del piano urbanistico comunale o delle varianti al PRG di competenza dell'ufficio*, Azione – *Individuazione degli indirizzi di pianificazione e partecipazione dei cittadini, adozione del PUC o delle varianti al Prg di competenza dell'ufficio, approvazione del PUC o delle varianti al Prg di competenza dell'ufficio*, Fase 3, come riportato nella predetta sezione del P.I.A.O., e che pertanto lo stesso, una volta ottenuta la relativa esecutività, sarà pubblicato sul sito web istituzionale del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla presente variante completo di allegati e di una sintesi non tecnica, fornendo dalla data di deposito del piano nella stessa pagina web le istruzioni per la presentazione delle osservazioni e i criteri che saranno utilizzati in fase istruttoria per la loro valutazione.

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

Visti
- la Legge regionale n. 16/2004 s.m.i.;
- il Regolamento per il Governo del territorio della Regione Campania n. 5/2011;
- il Regolamento regionale n. 3 del 06/10/2025 "Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della Lr 22 dicembre 2004, n. 16";
- il Regolamento di attuazione della Vas in Regione Campania approvato con DPGRC n. 17 del 18/12/2009;
- gli atti e gli elaborati elencati che costituiscono parte integrante della presente delibera.

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 154 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, con i numeri da 1050L_033_001 a 1050L_033_007 come di seguito specificato:

1050L_033_001 – Relazione di variante
Tavole di analisi:
1050L_033_002 – Tavola 1- Offerta turistica a Napoli
1050L_033_003 – Tavola 2 – Pressione turistica sulla residenza e sui servizi alla residenza
1050L_033_004 – Tavola 3 – Patrimonio edilizio abitativo: indice di saturazione nell'area centrale
Elaborato costitutivo della Variante al PRG di cui all'art. 3 delle norme di attuazione – integrazione:
1050L_033_005 – Tavola 7a centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria scala 1: 18.000

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica Cinque

1050L_033_006 – Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 delle norme di attuazione della Variante generale

1050L_033_007 – Delibera di Giunta Comunale n. 292 del 26/06/2025 (senza allegati)

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

il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Ceudech

Con voti UNANIMI,

DELIBERA

1. Adottare, 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.
2. Per l'effetto di tale adozione:
   - adottare l'elaborato elaborato costitutivo della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11.06.2004 denominato *tav. 7a centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria scala 1: 18.000*, allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, e conseguentemente modificare, come riportato nell'allegato 1050L_033_006 al presente atto, l'art. 3 (Elaborati costitutivi) delle norme di attuazione della Variante generale con l'aggiunta, dopo la tavola 7, della seguente dicitura relativa al nuovo elaborato di piano 7a: *tav. 7a centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria scala 1: 18.000;*
   - modificare l'art. 21 (destinazione d'uso) commi 1 e 2 delle norme di attuazione della Variante generale e integrare l'art. 63 (Disciplina per l'attuazione degli interventi) con i nuovi commi 8 e 9 come riportato in narrativa e nell'allegato 1050L_033_006 al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
3. Precisare che l'operatività della procedura di verifica della soglia resta subordinata al provvedimento di Giunta Comunale di cui al nuovo comma 8 dell'art. 63, che definirà nel dettaglio "*Il meccanismo di verifica e le modalità applicative*".
4. Demandare al Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa:
   - la pubblicazione della variante sul BURC, sul sito internet del Comune, nonché all'Albo Pretorio, ai sensi dell'art. 6 comma 4 del Regolamento regionale n. 3/2025;
   - il deposito degli atti che costituiscono la variante in argomento presso i propri uffici per trenta giorni a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURC ai fini di quanto previsto dal suddetto Regolamento regionale;
   - la trasmissione, ai sensi dell'art.6, comma 6 del Regolamento regionale n. 3/2025, della presente delibera di Giunta Comunale di adozione della variante, integrata con le eventuali osservazioni accolte, alla Città Metropolitana di Napoli al fine della verifica di coerenza e alle Amministrazioni competenti per l'acquisizione dei pareri, dei nulla osta, delle autorizzazioni e di ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio, al fine del prosieguo dell'iter di approvazione della variante.

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

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

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

L'Assessora all'Urbanistica
Laura Lieto

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Ceudech

VISTO:
Il Responsabile dell'Area Urbanistica
Andrea Ceudech

IL SEGRETARIO GENERALE

COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. n. 33 DEL 15/12/2025, 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 smi.

Il Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta:
FAVOREVOLE

Addì, 15/12/2025

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Ceudech

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il 15/12/2025 e protocollata con il n. DGE/2025/749;

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

.....

..... V. f. a .....

.....

Addì, 16/12/25

IL RAGIONIERE GENERALE
.....

COMUNE DI **NAPOLI**

10

Area Ragioneria
Servizio Gestione Bilancio

Oggetto : Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 . Proposta di delibera prot. n. 33 del 15.12.2025 DGC /749 del 15.12.2025 . Servizio Pianificazione Urbanistica ed Attuativa

Il provvedimento in esame dispone di adottare la variante urbanistica ai sensi degli artt. 6 e 9 del Regolamento della Regione Campania n. 3 del 6.10.2025, finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa del centro storico attraverso la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso nella categoria funzionale " residenziale" di cui all'art. 23 del DPR 380/2001 .

Tale adozione comporterà, tra l'altro,la modifica dell'art.21 (destinazione d'uso) l'integrazione dell'art. 63 (disciplina degli interventi) , secondo quanto riportato nella proposta.

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

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

Napoli, 16.12.2025

Il Ragioniere Generale
dott. ssa Claudia Gargiulo

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 33 DEL 15.12.2025
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA
PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 16.12.2025
SG 669 - 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.

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in esame si propone l'adozione di una variante alla vigente disciplina urbanistica del Comune di Napoli, finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso nell'ambito della categoria funzionale "residenziale", ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001.

- ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

Dalle premesse dell'atto in esame si rileva che la variante urbanistica proposta ha come riferimento il Documento di indirizzi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 19/06/2024 e il Documento Strategico di cui alla delibera di Giunta n. 292 del 26/06/2025.
La variante si inserisce, quindi, nel processo individuato dall'Amministrazione, che prevede varianti anticipatorie nelle more della redazione del PUC su particolari tematiche, tra cui *"l'uso di residenze per gli affitti brevi in centro storico"*.La finalità è quella della salvaguardia della residenzialità ordinaria e stanziale nel centro storico, ovvero di tutelare, come obiettivo di politica urbanistica, la permanenza di usi abitativi di tipo stanziale/urbano *(distinguendoli quindi da quelli "temporanei")*, regolando nello stesso tempo gli affitti brevi attraverso strumenti di governo che contribuiscano a mantenere un giusto equilibrio tra l'offerta di residenza urbana e quella di breve permanenza.

Nello specifico, la variante urbanistica prevede:

1. l'adozione dell'elaborato Tav. 7a, con delimitazione dell'area di salvaguardia dell'offerta abitativa;
2. la modifica dell'art. 21 (Destinazione d'uso) per definire categorie e sottocategorie residenziali e turistiche, distinguendo le abitazioni ordinarie dalle strutture ricettive e dalle locazioni brevi, con limiti e soglie minime di residenzialità ordinaria;
3. l'integrazione dell'art. 63 (Disciplina per l'attuazione degli interventi) con nuovi commi volti a regolamentare la soglia minima di residenzialità ordinaria, riferita all'intera unità edilizia, stabilita in sede di prima applicazione al 70%, nonché a prevedere un sistema di monitoraggio dell'area di regolamentazione mediante un meccanismo di verifica, con modalità applicative da definirsi nel dettaglio con separato provvedimento di Giunta comunale.

Nella proposta deliberativa viene esposta l'analisi della situazione abitativa e turistica del centro storico, con riferimento agli studi eseguiti sul fenomeno degli affitti brevi, sottolineando la coerenza della variante proposta con gli indirizzi strategici del Documento *"Per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva"* e con il Documento Strategico approvato con delibera di Giunta n. 292 del 26/06/2025.

Nelle premesse dell'atto in esame, con riferimento all'iter seguito, si sottolinea che *"...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 l'Albergo dei Poveri, due sedute della Commissione Urbanistica del Consiglio Comunale, nelle quali sono state ascoltate, nella prima seduta, le associazioni di categoria operanti nel settore extralberghiero e, nella seconda, associazioni e attivisti per la salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico"*

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

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:
L'istruttore Vincenzo Borriello
Il dirigente, Maria Aprea

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

- QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Nel provvedimento si richiamano il DPR 380/2001; la Legge regionale n. 16/2004 s.m.i.; il Regolamento per il Governo del territorio della Regione Campania n. 5/2011; il Regolamento regionale n. 3 del 06/10/2025 "Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della Lr 22 dicembre 2004, n. 16"; il Regolamento di attuazione della Vas in Regione Campania approvato con DPGRC n. 17 del 18/12/2009.
Con particolare riferimento al nuovo Regolamento regionale n. 3/2025, si segnalano:
- l'art.5 comma 2, lettera i) sulla " *necessità di garantire, per i Comuni ad alta tensione abitativa ovvero interessati da elevati flussi turistici, la vivibilità urbana, un'adeguata offerta di edilizia residenziale pubblica e sociale e di regolamentare le locazioni brevi del patrimonio edilizio privato secondo la disciplina prevista all'interno del RUE";*
- l'art.5 comma 13 *"Gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale e urbanistica devono dimostrare l'aderenza delle proprie scelte ai criteri di cui ai commi precedenti, dandone evidenza specifica negli elaborati di piano".*
- l' Art. 12 *(Partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti),* che al comma 1 recita: *"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";*
e al comma 2 stabilisce che *"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, estese anche alle procedure di valutazione ambientale sin dalla fase di consultazione del rapporto preliminare".*

- CONSIDERAZIONI FINALI

La proposta in argomento dà attuazione al Regolamento della regione Campania per la tutela della vivibilità urbana nei comuni ad alta tensione abitativa ovvero interessati da elevati flussi turistici, inserendosi con coerenza nel processo avviato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 19/06/2024 e con il Documento Strategico di cui alla deliberazione di Giunta n. 292 del 26/06/2025. Poichè la piena operatività dell'atto resta subordinata alla puntuale definizione del meccanismo di verifica della soglia minima di residenzialità ordinaria e delle relative modalità applicative, sarà necessario che l'Ufficio proceda con la predisposizione della delibera di Giunta prevista a tal fine.
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.
Ricordato che attiene alla stessa 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.

Monica Cinque

Firmato digitalmente da:
MONICA CINQUE
Firmato il 18/12/2025 17:11
Valido dal 09/08/2024 al 09/08/2027
ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

Il documento è firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 7/3/2005, nr. 82 e ss.mm.ii. (CAD) e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Visto: Il Sindaco

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:
L'istruttore Vincenzo Borriello
Il dirigente, Maria Aprea

Deliberazione di G. C. n. 637 *del* 19/12/2025 *composta da n.* 13 *pagine progressivamente numerate,*

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

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

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE .....

IL SEGRETARIO GENERALE .....

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 23/12/2025 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D. Lgs. 267/2000);
- La stessa, in pari data, è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D. Lgs.267/2000), nonché ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

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

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione :

☐ con separata votazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art.134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

☐ è divenuta esecutiva il giorno ..... ai sensi dell'art.134, comma 3, del D. Lgs.267/2000, essendo decorsi dieci giorni dalla pubblicazione.

Addì .....

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

Attestato di compiuta pubblicazione

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

dal _____ al _____

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

.....

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

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

☐ divenuta esecutiva in data .....;

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

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

.....

ORIGINALE

Mod_fdgc_1_21

COMUNE DI **NAPOLI**

AREA: *URBANISTICA*

SERVIZIO: *PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA*

ASSESSORATO: *ALL'URBANISTICA*

SG: 201 **del** 29/04/2026
DGC: 225 del 28/04/2026
Cod. allegati: 1050L_2026_04

Proposta di deliberazione prot. n° 04 **del** 27/04/2026

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 193

OGGETTO: 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.

Il giorno 30/04/2026 , in modalità mista (Presenza/Videoconferenza) , convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° nove Amministratori in carica:

SINDACO:	P	A
Gaetano MANFREDI	☑	☐

ASSESSORI(*):	P	A
Laura LIETO *(Vicesindaco)*	☑	☐
Pier Paolo BARETTA	☑	☐
Antonio DE IESU	☑	☐
Teresa ARMATO	☑	☐
Edoardo COSENZA	☐	☑
Vincenzo SANTAGADA	☐	☑
Maura STRIANO	☑	☐
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: *Sindaco Gaetano Manfredi*

Assiste il Segretario del Comune: *Monica Cinque*

Il Funzionario titolare di incarico di elevata qualificazione

IL PRESIDENTE

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

LA GIUNTA, su proposta della Vicesindaca e Assessora all'Urbanistica

Premesso

che 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";

che 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;

che 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*";

che, 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;

che 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*;

che 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*";

che 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. (....)";

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

che 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;

che 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";

che 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)*";

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

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica Cimmino

- 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*".

che 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;

che 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.

Considerato altresì

che, 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 del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla presente variante, dove la delibera è stata pubblicata completa degli allegati;

che 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;

che in particolare ai sensi della Misura MS32T - *Trasparenza nella fase di redazione del piano urbanistico comunale o delle varianti al PRG di competenza dell'ufficio*, Azione – *Individuazione degli indirizzi di pianificazione e partecipazione dei cittadini, adozione del PUC o delle varianti al Prg di competenza dell'ufficio, approvazione del PUC o delle varianti al Prg di competenza dell'ufficio*, Fase 3, come riportato nella sezione Sezione 2 – Valore pubblico, performance e anticorruzione – Sezione 2.3: Rischi corruttivi e Trasparenza del P.I.A.O. 2024-2026 la Deliberazione di Giunta di adozione della variante n. 637 del 19/12/2025

IL SEGRETARIO GENERALE

è stata pubblicata sul sito web istituzionale del Comune di Napoli nella sezione dedicata di Urbana completa di allegati e di una sintesi non tecnica, fornendo dalla data di deposito del piano nella stessa pagina web le istruzioni per la presentazione delle osservazioni e i criteri utilizzati in fase istruttoria per la loro valutazione.

Preso atto

che nei 30 giorni successivi alla pubblicazione sono state presentate le seguenti osservazioni alla variante al Prg adottata con Deliberazione di Giunta n. 637 del 19/12/2025:

1. [redacted] pec del 23/02/2026, acquisita con PG/2026/246997 del 24/02/2026.
2. [redacted] pec del 24/02/2026, acquisita con PG/2026/252741 del 25/02/2026.
3. [redacted] pec del 24/02/2026, acquisita con PG/2026/252785 del 25/02/2026.
4. [redacted] 27/02/2026, acquisita con PG/2026/266783 del 27/02/2026.
5. [redacted] pec del 02/03/2026, acquisita con PG/2026/275311 del 02/03/2026.
6. [redacted] pec del 03/03/2026, acquisita con PG/2026/280579 del 03/03/2026.
7. [redacted] pec del 03/03/2026, acquisita con PG/2026/280984 del 04/03/2026.
8. [redacted], pec del 03/03/2026, acquisita con PG/2026/280989 del 04/03/2026.
9. [redacted] pec del 03/03/2026, acquisita con PG/2026/280993 del 04/03/2026.
10. [redacted] pec del 03/03/2026, acquisita con PG/2026/280995 del 04/03/2026.
11. [redacted] pec 03/03/2026, acquisita con PG/2026/281001 del 04/03/2026.
12. [redacted] pec del 03/03/2026, acquisita con PG/2026/281007 del 04/03/2026.
13. [redacted] pec del 04/03/2026, acquisita con PG/2026/284139 del 04/03/2026.
14. [redacted] pec del 04/03/2026, acquisita con PG/2026/284519 del 04/03/2026.
15. [redacted], pec del 04/03/2026, acquisita con PG/2026/285544 del 04/03/2026.
16. [redacted] due pec del 04/03/2026, acquisite con PG/2026/285792 del 04/03/2026.
17. [redacted] pec del 04/03/2026, acquisita con PG/2026/285831 del 04/03/2026.
18. [redacted] pec del 04/03/2026, acquisita con PG/2026/285840 del 04/03/2026.
19. [redacted] pec del 04/03/2026, acquisita con PG/2026/286021 del 05/03/2026.

che, comunque, non risultano pervenute osservazioni anche al di fuori del suddetto termine.

Considerato

che il Servizio di Pianificazione urbanistica generale e attuativa ha effettuato un puntuale esame tecnico di tutte le osservazioni presentate, tenendo conto dei motivi esposti dagli osservanti;

che in riferimento a tale esame sono state esposte per ogni osservazione le ragioni tecniche a sostegno della proposta di controdeduzioni;

che l'istruttoria delle osservazioni pervenute si è conclusa ed è stata trasmessa all'Assessorato con nota PG/2026/486949 del 27/04/2026;

che ogni osservazione pervenuta è stata riportata in schede che ne forniscono i dati identificativi, la sintesi delle richieste formulate, le motivazioni a sostegno della proposta di controdeduzioni;

che le suddette schede costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione;

che le suddette osservazioni pervenute vengono allegate al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale e che pertanto la sintesi riportata nelle schede istruttorie assume un mero valore indicativo;

che si rende necessario in ordine alle osservazioni presentate svolgere le seguenti controdeduzioni.

Controdeduzione n. 1 – Osservazione [redacted] – OSS.01

Occorre premettere che la pianificazione urbanistica e la tutela dei beni culturali operano su piani distinti al fine di tutelare interessi pubblici differenti, e di conseguenza, il rilascio del titolo edilizio in conformità alle norme urbanistiche non legittima in alcun modo gli interventi anche dal punto di vista della tutela e viceversa.

Tale presupposto è ben noto in giurisprudenza e in particolare "Si deve al contrario ritenere, alla luce del tenore del dato positivo e della ratio che lo informa, che il piano regolatore generale possa recare previsioni vincolistiche incidenti su singoli edifici, configurati in sé quali "zone", quante volte la scelta, pur se puntuale sotto il profilo della portata, sia rivolta

non alla tutela autonoma dell'immobile *ex se* considerato ma al soddisfacimento di esigenze urbanistiche evidenziate dal carattere qualificante che il singolo immobile assume nel contesto dell'assetto territoriale. In tale caso, infatti, non si realizza alcuna duplicazione rispetto alla sfera di azione della legislazione statale di settore in quanto il pregio del bene, pur se non sufficiente al fine di giustificare l'adozione di un provvedimento impositivo di vincolo culturale o paesaggistico in base alla considerazione atomistica delle caratteristiche del bene, viene valutato come elemento particolare valore urbanistico e può quindi, costituire oggetto di salvaguardia in sede di scelta pianificatoria. E tanto in coerenza con una nozione ampia della materia urbanistica, che valorizza la funzione di governo del territorio attraverso la disciplina, nella loro globalità, di tutti i possibili insediamenti e delle altre utilizzazioni del territorio" (Sentenza del Consiglio di Stato, Sez. V, n. 02265/2013).
Inoltre, "2.2. Tanto premesso quanto alla ricognizione del dato positivo, merita condivisione l'insegnamento giurisprudenziale alla stregua del quale "l' art. 1 legge 19 novembre 1968 n. 1187, che ha esteso il contenuto del piano regolatore generale anche all'indicazione dei "vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico", legittima l'autorità titolare del potere di pianificazione urbanistica a valutare autonomamente tali interessi e, nel rispetto dei vincoli già esistenti posti dalle amministrazioni competenti, ad imporre nuove e ulteriori limitazioni. Ne consegue che la sussistenza di competenze statali e regionali in materia di bellezze naturali non esclude che la tutela di questi stessi beni sia perseguita in sede di adozione e approvazione di un piano regolatore generale." (Cons. Stato, sez. IV, 5 ottobre 1995, n. 781). Si è del pari ritenuto che "il piano regolatore generale, nell'indicare i limiti da osservare per l'edificazione nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico, può disporre che determinate aree siano sottoposte a vincoli conservativi, indipendentemente da quelli disposti dalle commissioni competenti nel perseguimento della salvaguardia delle cose di interesse storico, artistico o ambientale" (Cons. Stato, sez. IV, 14 febbraio 1990, n. 78).
Nel caso di specie, gli immobili vincolati sono valutati dalla variante nel contesto territoriale in cui risultano inseriti e concorrono anch'essi alla determinazione della soglia di residenzialità, restando, al fine della salvaguardia dell'offerta abitativa in centro storico, sottoposti alle limitazioni introdotte dalla variante, indipendentemente dal valore culturale tutelato che è oggetto di autonoma e separata valutazione della competente Soprintendenza.
Ne discende che non è condivisibile, in particolare, la parte dell'osservazione in cui si dichiara che: "Escludere a priori una parte degli usi, senza lasciare la valutazione di discrezionalità alle competenti soprintendenze, confliggerebbe con le preminenti esigenze di tutela", per cui le norme di tutela del Prg attribuirebbero all'ente territoriale parte delle competenze che invece sono dello Stato, anche ai sensi dell'art.9 della Costituzione".
Come visto, le limitazioni d'uso che il PRG vigente ha imposto mediante la disciplina tipologica prima e quelle che la presente variante oggi introduce, non costituiscono, dunque, una limitazione dell'attività delle Soprintendenze, ma rientrano legittimamente nella facoltà di pianificazione del Comune al fine di salvaguardare i valori materiali e immateriali degli stessi. Viceversa, le modifiche proposte, finalizzate a sottrarre dall'applicazione della variante gli immobili vincolati, produrrebbero una distorsione della lettura della quantità del patrimonio edilizio introducendo deroghe non motivate rispetto al quadro conoscitivo e pianificatorio delineato, ma giustificate da un non rilevabile conflitto di competenze, e pertanto risultano non accoglibili. Diversamente da quanto proposto, la variante opera una lettura complessiva del rapporto tra abitanti e patrimonio edilizio, a cui tutti gli immobili inclusi quelli vincolati appartengono, delineando una soglia minima di residenzialità da tutelare. La variante, dunque, risponde ad un evidente interesse pubblico la cui tutela attiene appieno al governo del territorio.
L'osservazione è non accoglibile.

Controdeduzione n. 2 – Osservazione [redacted] OSS.02
La finalità della manovra urbanistica, oltre a quella principale di mantenimento della residenzialità all'interno del centro storico, è proprio quella di combattere le forme illegittime delle attività ricettive in oggetto. La manovra in sé non può contenere elementi che riguardino esclusivamente il controllo che, in quanto attività di gestione, è demandata a verifiche da effettuare ad hoc. Infatti, nel Documento Strategico e nella Relazione che accompagna la Variante relativa al centro storico si ritiene necessario che questa manovra sia affiancata da altre tipologie di azioni: da una parte, è possibile sopperire alle necessità di una residenzialità di tipo stanziale attraverso un'offerta pubblica nelle aree che presentano questa tipologia di problematica; dall'altra sarà necessario incentivare le attività di autorizzazione, controllo e verifica dei singoli edifici a cura dei soggetti competenti allo svolgimento di dette attività.
Tutto ciò premesso, la proposta è dunque condivisibile in quanto l'Ente è interessato a qualsiasi azione che possa effettivamente limitare la presenza di attività illegittime sia per le motivazioni della Variante stessa, sia per limitare la concorrenza sleale; tuttavia, non può trovare una sua espressione nell'ambito di una variante urbanistica.
L'osservazione è non pertinente.

Controdeduzione n. 3 – Osservazione [redacted] OSS.03
L'osservazione presentata circa l'incompatibilità della classificazione dei B&B "imprenditoriali" nella categoria c.2, che imporrebbe di fatto un cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, ovvero un passaggio dalla categoria a–residenziale alla categoria c-produzione di servizi, risulta accoglibile per le seguenti ragioni. La Legge regionale n. 5/2001, che disciplina le attività di Bed and Breakfast, all'articolo 1 prevede, tra l'altro, che l'esercizio dell'attività ricettiva di B&B esercitata da un nucleo familiare utilizzando parte della propria abitazione, ancorché svolta "in forma imprenditoriale", mantenga "l'obbligo di residenza o di stabile domicilio nella stessa" per il titolare dell'abitazione, coincidente con il titolare della partita IVA. Il comma 5 del medesimo articolo precisa, inoltre, che tale esercizio non costituisce cambio di destinazione d'uso dell'immobile. Pertanto, diversamente dalle altre tipologie di attività ricettive extralberghiere a carattere imprenditoriale, la fattispecie dei Bed and Breakfast, in virtù del mantenimento dei requisiti di residenzialità sia anagrafici (obbligo di residenza o domicilio stabile nell'immobile oggetto dell'attività) sia fiscali (coincidenza del titolare della P.IVA con il titolare dell'abitazione) sia edilizi (requisiti igienico-sanitari di cui al DM 1975), è da ricondurre alla categoria a.2 della Variante in argomento (abitazioni e complessi di abitazioni assimilabili a strutture ricettive extralberghiere).

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica [illegible]

L'osservazione è accoglibile.

Controdeduzione n. 4 – Osservazione [redacted] – OSS.04

Occorre premettere che la pianificazione urbanistica e la tutela dei beni culturali operano su piani distinti al fine di tutelare interessi pubblici differenti, e di conseguenza, il rilascio del titolo edilizio in conformità alle norme urbanistiche non legittima in alcun modo gli interventi anche dal punto di vista della tutela e viceversa.

Tale presupposto è ben noto in giurisprudenza e nel dettaglio si rimanda ai passaggi giurisprudenziali citati nella scheda istruttoria relativa all'osservazione 1. Si evidenzia che nel caso di specie, gli immobili vincolati sono valutati dalla variante nel contesto territoriale in cui risultano inseriti e concorrono anch'essi alla determinazione della soglia di residenzialità, restando, al fine della salvaguardia dell'offerta abitativa in centro storico, sottoposti alle limitazioni introdotte dalla variante, indipendentemente dal valore culturale tutelato che è oggetto di autonoma e separata valutazione della competente Soprintendenza.

Le limitazioni d'uso che il PRG vigente ha imposto mediante la disciplina tipologica prima e quelle che la presente variante oggi introducono, non costituiscono, dunque, una limitazione dell'attività delle Soprintendenze, ma rientrano legittimamente nella facoltà di pianificazione del Comune al fine di salvaguardare i valori materiali e immateriali degli stessi.

Viceversa, le modifiche proposte, finalizzate a sottrarre dall'applicazione della variante gli immobili vincolati, produrrebbero una distorsione della lettura della quantità del patrimonio edilizio introducendo deroghe non motivate rispetto al quadro conoscitivo e pianificatorio delineato, ma giustificate da un non rilevabile conflitto di competenze, e pertanto risultano non accoglibili. Diversamente da quanto proposto, la variante opera una lettura complessiva del rapporto tra abitanti e patrimonio edilizio, a cui tutti gli immobili inclusi quelli vincolati appartengono, delineando una soglia minima di residenzialità da tutelare. La variante, dunque, risponde ad un evidente interesse pubblico la cui tutela attiene appieno al governo del territorio.

Quanto appena richiamato spiega che la competenza delle Soprintendenze nelle valutazioni degli interventi sugli immobili tutelati, pur indispensabile, non surroga quella esercitata legittimamente dai Comuni.

Riguardo alla circostanza che la destinazione d'uso extralberghiera potrebbe favorire la fruizione dei beni culturali al pubblico si evidenzia che la visitabilità del pubblico dei suddetti beni è imposta in attuazione del Codice dei beni culturali ove previsto e che circoscriverla ai soli utenti dell'attività extralberghiera non soddisferebbe tale prescrizione. Analogamente, il Codice richiede anche la "conservazione" del bene indipendentemente dall'utilizzo cui è destinato e ciò determina gli effetti positivi sulla valorizzazione dell'intorno urbano e sull'impiego di maestranze locali specializzate, che viene evidenziato. La Variante non incide negativamente in tal senso.

Si ricorda, altresì, che la disciplina tipologica vigente già prevede, anche per gli immobili vincolati, la definizione delle utilizzazioni compatibili tra le quali vi è quella ricettiva laddove coerente con la tipologia considerata.

L'osservazione è non accoglibile.

Controdeduzione n. 5 – Osservazione [redacted] – OSS.05

L'osservazione al Sub 1) risulta non circostanziata in quanto segnala delle "criticità" connesse al testo della variante senza una concreta proposta di rettifica delle norme tecniche proposte. In particolare, in riferimento alla presunta criticità connessa agli eccessivi rinvii a fonti esterne, si rappresenta che sarà valutata l'opportunità di inserire nelle modalità applicative, di cui all'art. 63 comma 8, i riferimenti che chiariscano a quale aggiornamento del DPR 380/2001 si fa riferimento, al fine di evitare il rischio di errori interpretativi.

Relativamente, invece, alle espressioni evidenziate come "terminologia generica" si precisa che le stesse non sono state modificate dalla presente disciplina e fanno correttamente riferimento a specifiche normative che possono evolversi nel tempo ad opera di altri soggetti (Stato e/o Regione) e che, pertanto, non possono che essere richiamati in forma generica.

In relazione a quanto rappresentato al Sub 2) circa la possibilità di applicare la soglia minima di residenzialità a zone omogenee invece che all'intera unità edilizia, la proposta non si ritiene accoglibile in quanto la scelta di applicare la verifica della soglia alla singola unità edilizia trova una duplice ragione. In primo luogo, la necessità di garantire una distribuzione omogenea degli usi nel tessuto edilizio e 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).

In secondo luogo, la verifica della soglia per singolo edificio permette l'applicazione di un criterio di proporzionalità equo, in quanto basato sul rapporto tra superfici (superficie dell'unità abitativa ad uso turistico rapportata alla superficie complessiva dell'intero edificio), garantendo, pertanto, un equilibrio delle funzioni, nonché il diritto di esercizio per singolo edificio. Intervenire per "zona omogenea", come proposto, significherebbe, al contrario, oltre all'arbitrarietà nella scelta dei parametri di omogeneità (quartieri?) oltretutto sperequativo, poiché potrebbe determinare il paradosso della saturazione turistica in specifici edifici e l'assenza in altri a causa della saturazione per "zona omogenea" e, di conseguenza, generare l'effetto contrario agli obiettivi perseguiti dalla presente Variante.

In relazione a quanto rappresentato al Sub 3) occorre preliminarmente precisare che la presente Variante modifica l'art. 21 delle norme vigenti e stabilisce dei criteri di valutazione per l'area di regolamentazione e per la verifica della soglia. Il Consiglio, approvando la variante, stabilisce dunque quali siano i criteri operativi entro i quali può operare la Giunta, alla quale è demandata difatti l'approvazione di un provvedimento che dettaglia il meccanismo di verifica e le modalità operative, di cui all'art. 63 comma 8.

Con riferimento alla specifica osservazione circa la necessità di avviare un procedimento di variante urbanistica ogniqualvolta si intenda modificare l'estensione dell'area di regolamentazione, di cui alla tavola 7a, e variare la soglia minima di residenzialità ordinaria, si rappresenta che la stessa non risulta condivisibile. Il comma 9 dell'art. 63, infatti, demanda comunque al Consiglio l'approvazione della variazione del perimetro e della soglia, precisando "ferme restando le

procedure di evidenza pubblica". Quest'ultimo riferimento fa salve le garanzie partecipative oggi delineate dal Regolamento regionale n. 3/2025.
A tal riguardo, il procedimento individuato è lo stesso previsto dall'art. 63 comma 4 delle norme di attuazione vigenti per quanto concerne la rettifica della classificazione tipologica. L'iter previsto, infatti, pur non configurandosi come procedimento di variante urbanistica, assicura in ogni caso la partecipazione di tutti gli interessati, mediante le procedure di evidenza pubblica espletate attraverso la pubblicazione all'Albo Pretorio, sul sito web istituzionale e sul BURC della "manifestazione di volontà a procedere", ai fini dell'avvio della fase di presentazione delle osservazioni da parte dei soggetti interessati, e solo successivamente l'approvazione da parte del Consiglio.
Per completezza, si ritiene utile precisare che il meccanismo ipotizzato è stato concepito come naturalmente flessibile, prevedendo un monitoraggio periodico, proprio in ragione della dinamicità di alcuni processi di cambiamento, consentendone la revisione laddove i dati ufficiali dovessero mostrare la necessità di modificare i parametri fissati in prima istanza.
L'osservazione è nel complesso non accoglibile e in particolare: Sub 1) non circostanziata; Sub 2) non accoglibile; Sub 3) non accoglibile.

Controdeduzione n. 6 – Osservazione [redacted] – OSS.06
In riferimento al Sub 1) e al Sub 2) occorre premettere che la Relazione di Variante oggetto delle presenti osservazioni segue una struttura ben definita, riepilogabile in tre macrosezioni: 1. analisi del fenomeno, confronto con i dati ufficiali e verifica di eventuali fattori di correlazione con altri fenomeni; 2. raccolta e analisi di dati ufficiali e implementazione di un modello di stima del fabbisogno abitativo residenziale basato sul DM 1444/68 per l'individuazione della soglia minima di residenzialità; 3. criteri per l'individuazione dell'area di regolamentazione e definizione delle norme.
La prima sezione riguarda la fase di studio e di analisi dell'overtourism finalizzata alla mera conoscenza dell'entità del fenomeno e della sua evoluzione nel tempo, come più volte precisato nella trattazione, e pertanto i dati quantitativi riportati permettono di approfondirne l'andamento sia in termini assoluti che relativi. A tal riguardo, la principale critica riferita alla non attualità dei dati, risulta infondata per due motivi: in primo luogo, perché i dati sono stati aggiornati al I semestre 2025 e riportati in un paragrafo di postfazione (par. 3.7 della Relazione), per una migliore fluidità della lettura; in secondo luogo, per ragioni intrinseche ad ogni studio, necessariamente riferito ad un arco temporale ben definito, che difficilmente può coincidere con le complesse e articolate fasi procedurali di approvazione di una variante urbanistica.
Con riferimento, invece, all'osservazione sull'inaffidabilità e parzialità dei dati provenienti da Airbnb, si rappresenta che la piattaforma Inside Airbnb consultata per lo studio del fenomeno è stata utilizzata come elemento di raffronto per monitorare come, nel corso del tempo, il rapporto tra i dati ufficiali e non si sia andato a stabilizzare (emersione del sommerso).
In ragione dell'obiettivo prioritario della presente Variante, corrispondente alla tutela della residenzialità in centro storico, il meccanismo di regolamentazione ipotizzato non si è basato sui dati turistici rilevati nelle prime due sezioni di analisi, ma sulla capienza teorica (superfici minime per abitante, ai sensi del DI 1444/68, desunte a partire dai dati catastali e dai dati sulla popolazione, provenienti da fonti ufficiali). Nello specifico, si è verificato se con l'attuale patrimonio abitativo fosse possibile "accomodare" la totalità dei residenti e quali quartieri fossero prossimi ad una soglia di stress abitativo indipendentemente dal tasso turistico eventualmente rilevabile.
Da quanto premesso, ne è scaturito un meccanismo regolatorio che non si limita ad intervenire nei soli quartieri che presentano il maggior numero di attività turistiche (in termini assoluti), ma estende la sua efficacia anche a quei quartieri che, pur registrando una densità di annunci non preoccupante, presentano un patrimonio edilizio con un margine di accomodamento residenziale estremamente ridotto. In questo modo, la norma agisce in chiave preventiva, proteggendo il diritto all'abitare anche laddove il fragile equilibrio tra residenti e spazio disponibile rischia di essere compromesso da pressioni esterne.
Per le ragioni appena esposte, la critica mossa sull'insensatezza della manovra urbanistica in argomento e sull'incomprensibilità dell'estensione dell'area di salvaguardia al di fuori dei quartieri Porto e San Giuseppe, unici a riportare evidenze di stress abitativo prossimo alla soglia del 30%, non può ritenersi fondata, in quanto parte dall'assunto erroneo secondo cui gli indirizzi normativi sottesi alla presente Variante siano riferiti alle risultanze dell'analisi condotta sui dati di Airbnb. A tal proposito, si ribadisce che le azioni individuate dalla Variante non possono che basarsi su dati ufficiali che, nel caso specifico, fanno riferimento al numero di attività ad uso turistico presenti nell'area di regolamentazione (individuate mediante i CUSR rilasciati dal SUAP) e alla banca dati del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (fornita dall'Agenzia delle Entrate). Analogamente, la soglia individuata del 70% di residenza stabile garantita e, complementarmente, del 30% ad uso promiscuo residenziale-turistico è basata su un criterio di proporzionalità che rapporta la superficie complessiva del singolo edificio (particella NCEU) a destinazione residenziale (categoria catastale da A1 ad A9) con la superficie dell'immobile da destinare ad uso turistico. Pertanto, il suggerimento indicato secondo cui l'amministrazione dovrebbe basare il proprio provvedimento sul numero di CUSR attribuiti dal SUAP e la loro localizzazione e "negare il rilascio di nuovi CUSR ogni qualvolta si è raggiunta la quota limite prefissata" è da intendersi già recepito, in quanto rappresenta il criterio reale su cui sarà basato il meccanismo di verifica della "capienza turistica".
In ultimo, per quanto attiene all'osservazione che vede la presente manovra agevolare i gruppi immobiliari a svantaggio dei piccoli proprietari, non se ne ravvisa il ragionamento sotteso, in quanto la soglia agisce sulla superficie catastale dell'intero edificio alla quale viene rapportata quella dell'immobile da destinare ad uso turistico. Ciò premesso, qualora l'osservazione facesse riferimento all'ampiezza dell'alloggio, si ribadisce che il meccanismo di ingresso che verrà introdotto si baserà necessariamente sulla cronologia di presentazione dell'istanza e, pertanto, può essere penalizzato sia il piccolo proprietario che il gruppo immobiliare. Qualora, invece, l'osservazione facesse riferimento alla quantità di alloggi in disponibilità ai gruppi immobiliari e, di conseguenza, alla maggiore possibilità per gli stessi di metterli a reddito, tale circostanza è naturalmente ascrivibile a leggi di mercato e ai grandi numeri e non ad una manovra urbanistica a vantaggio dei gruppi immobiliari. Con riferimento a quest'ultima ipotesi, si rappresenta che la presente manovra consente indirettamente di

estendere le ricadute positive dell'ospitalità turistica ad aree attualmente sottoutilizzate per tali attività rispetto a quelle che presentano un livello di capienza già ai limiti. Tra l'altro, i quartieri in cui lo "stress abitativo" risulta già elevato hanno anche una minore possibilità che possa aumentare l'accoglienza turistica proprio per la saturazione dell'attuale patrimonio abitativo. Di contro, le aree limitrofe potrebbero rappresentare quelle di maggiore interesse per chi agisce secondo logiche di investimento, che vanno nella direzione della professionalizzazione del settore.
Ad ogni buon conto, si ribadisce che il meccanismo ipotizzato è stato concepito come naturalmente flessibile, sia nel raggiungimento della definizione della soglia sia nella delineazione dell'area di regolamentazione. In tal senso, il meccanismo illustrato assume un carattere dinamico, nell'intento di non essere né repressivo né penalizzante, prevedendo un monitoraggio periodico che consiste nella revisione del meccanismo stesso laddove i dati ufficiali dovessero mostrare la necessità di modificare i parametri, anche differenziandoli per quartieri qualora dovessero ricorrerne i presupposti.
In sintesi:
- Da quanto sopra si evince che l'approfondimento istruttorio posto alla base della variante e contenuto nella Relazione risulta idoneo e sufficiente a motivare le scelte operate e, pertanto, il Sub 1) non risulta accoglibile.
- Relativamente al Sub 2) le modifiche proposte inerenti al rimando della norma ad una successiva fase e a una riduzione della soglia del 70% risultano non accoglibili in quanto la definizione del meccanismo della variante è stato basato su una specifica e approfondita analisi del fenomeno e alla definizione della soglia secondo le modalità tecniche evidenziate.
- In riferimento al Sub 3) la presente scheda istruttoria è finalizzata all'esame dell'osservazione proposta e, come previsto dall'art. 6 comma 5 del Regolamento regionale n. 3/2025, di tale valutazione si darà atto nel procedimento di variante.
L'osservazione complessivamente è non accoglibile e in particolare: Sub 1) non accoglibile; Sub 2) non accoglibile; Sub 3) pleonastica.

Controdeduzione n. 7 – [redacted] OSS.07
La richiesta di ridimensionamento della proposta si basa, come visto nella sintesi proposta, su una serie di presunte criticità che è necessario affrontare singolarmente al fine di verificare se le conclusioni cui si perviene siano o meno accoglibili.
A tal fine occorre premettere che la presente variante ha come obiettivo la tutela della residenzialità nelle aree della città maggiormente interessate dal fenomeno turistico e in quelle, ad esse adiacenti, in cui il patrimonio edilizio presenta margini esigui di utilizzo diverso da quello residenziale stanziale, nell'intento di ricercare equilibri sostenibili tra l'offerta turistica e quella abitativa. In questo modo, la norma agisce in chiave preventiva proteggendo il diritto all'abitare introducendo una soglia minima da riservare alla residenzialità stanziale anche laddove il fragile equilibrio tra residenti e spazio disponibile rischia di essere compromesso da pressioni esterne. L'entità della soglia non si basa dunque sui dati turistici rilevati e consente di estendere le ricadute positive dell'ospitalità turistica ad aree attualmente sottoutilizzate per tali attività rispetto a quelle che presentano un livello di capienza già ai limiti. Per quanto appena esposto non si ritiene corretta la criticità rilevata riguardante la presunta "sproporzione delle limitazioni introdotte (quali la soglia minima del 70% di SUL residenziale a.1 e le restrizioni ai cambi di destinazione d'uso) rispetto agli obiettivi dichiarati".
Analogamente la richiesta di revisionare la soglia di prima applicazione sulla base di un aggiornamento dei dati delle attività extralberghiere non risulta accoglibile sia perché i dati sono stati aggiornati rispetto alla stesura iniziale del documento (I semestre 2025), sia perché, come appena sopra accennato, parte dall'assunto, erroneo, secondo cui gli indirizzi normativi della presente Variante siano riferiti alle risultanze dell'analisi condotta sui soli dati delle attività ricettive. Al fine di perseguire l'obiettivo enunciato in premessa, ovvero la salvaguardia della residenza ordinaria, la presente Variante esamina, infatti, il tasso di "accomodamento residenziale" nei quartieri del centro storico, partendo dai dati sullo stock abitativo (fonte Nuovo Catasto Edilizio Urbano) e da quelli demografici (fonti Istat e Servizio Anagrafe comunale) per stabilire la quantità di superficie necessaria a garantire l'attuale presenza di residenti. La soglia minima di residenzialità, stimata al 70%, non è altro quindi che il risultato del rapporto tra i suddetti dati ufficiali e non è stimata in base ai dati dei flussi turistici. D'altronde, lo stesso meccanismo ipotizzato, nell'intento di non essere né repressivo né penalizzante, è stato concepito come naturalmente flessibile (sia nel raggiungimento della definizione della soglia, sia nella delineazione dell'area di regolamentazione) 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.
Riguardo all'assenza di una relazione causale diretta tra aumento delle locazioni brevi e pressione sui canoni e sullo stock abitativo che sarebbe confermata da uno studio dell'Agenzia delle Entrate del 2024 si evidenzia che il testo dell'Agenzia delle Entrate cui si fa riferimento viene estrapolato da un discorso più articolato la cui conclusione recita testualmente: "È indubbio che un'espansione della quota di alloggi utilizzata con formula home sharing, soprattutto se indiscriminata, non opportunatamente monitorata e regolamentata può avere conseguenze sulla tipologia di tessuto urbano modificando sostanzialmente la struttura socio-economica dei quartieri centrali delle città" (Ghiraldo, Marignoli, Festa, Locazioni brevi: un'analisi del fenomeno in alcune città italiane, p. 63, 2024). Inoltre, una pubblicazione più recente (2025), ad opera della stessa Agenzia, che peraltro viene citata nella Relazione della Variante (pag. 92) evidenzia, per l'appunto, che "Le locazioni brevi rappresentano una realtà complessa con una forte dinamica che certamente offre opportunità economiche; è però fondamentale affrontare le sfide legate alla regolamentazione e alla sostenibilità per massimizzare benefici e minimizzare gli impatti negativi. Se è vero che le locazioni brevi possono generare redditi significativi per i proprietari di abitazioni, non bisogna trascurare possibili problemi di sostenibilità per le comunità locali".
Nella stessa direzione propende il "Piano Casa Europeo" n. 2025/1053, approvato dalla Commissione Europea a Dicembre 2025 nell'ambito del lavoro svolto dal Parlamento europeo sulla crisi degli alloggi in Europa. Il Piano individua 4 "pilastri" e 10 "settori-chiave" su cui si ritiene necessario intervenire, sulla base di una consultazione pubblica estesa che ha coinvolto oltre 13.300 soggetti e portatori d'interessi, oltre a rappresentanti delle città e delle regioni, Comitati europei istituzionali e indipendenti. Il III pilastro affronta, tra l'altro, il tema delle locazioni a breve termine affermando che "la loro rapida crescita, pari a quasi il 93 % tra il 2018 e il 2024, si è evoluta passando dall'essere servizi occasionali tra pari a un'attività commerciale significativa, una circostanza questa che potrebbe avere limitato l'offerta di alloggi a prezzi

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica Cinque

accessibili per i residenti locali in talune zone. Nelle destinazioni molto popolari possono rappresentare fino al 20% del parco immobiliare." (p.14).
Relativamente alla richiesta di effettuare un confronto con altre città italiane ed europee, si rappresenta che non si ritiene utile un confronto basato sui dati relativi alla sola diffusione del fenomeno turistico in ambito residenziale, in quanto occorre considerare altri aspetti peculiari di ciascuna realtà urbana. Più semplicemente, i dati assoluti rappresentano certamente un aspetto importante nell'analisi di un fenomeno, ma che occorre relativizzare e calare nella realtà in cui lo stesso si innesta. La tensione abitativa che si intende scongiurare non viene fuori, infatti, dai soli dati quantitativi, strettamente legati al fenomeno indagato (nel caso specifico il numero di attività e la densità delle stesse in certe aree), ma anche da ulteriori dati, che seppur non necessariamente correlabili al fenomeno, possono rivelarsi significativi ai fini di una lettura complessiva dello stesso. Si fa riferimento non solo ai dati demografici, ai valori immobiliari o alla presenza di specifiche attività commerciali e servizi di prossimità, ma anche alla conformazione territoriale, alla quantità di patrimonio pubblico residenziale attivo, allo stato di salute del patrimonio edilizio storico, alla presenza di infrastrutture di supporto, alla povertà abitativa e/o lavorativa e quant'altro contribuisca ad una valutazione più esaustiva della "tensione abitativa". Quest'ultima accezione viene mutuata dallo stesso "Piano Casa Europeo" che, tra le altre indicazioni, ribadisce l'importanza di "individuare misure legislative e non legislative che consentano alle autorità locali di adottare azioni mirate e proporzionate, in particolare nelle zone soggette a tensioni abitative (...). Ciò garantirà una maggiore coerenza giuridica nel mercato unico per le autorità nazionali e locali nella gestione delle locazioni a breve termine, offrendo loro nel contempo flessibilità nel pieno rispetto della sussidiarietà. Consentirà inoltre agli Stati membri, alle città e alle regioni di trovare un equilibrio tra i benefici offerti dalle locazioni a breve termine e i potenziali effetti negativi sui mercati degli alloggi e sulle comunità" (p. 13).
Con riferimento alla richiesta di indizione di una conferenza di partecipazione ai sensi dell'art. 12 comma 6 del Regolamento regionale n. 3/2025, occorre precisare preliminarmente che la presente Variante è stata avviata prima dell'entrata in vigore del citato Regolamento e, pertanto, come indicato nella delibera di adozione, è stata predisposta in conformità al Regolamento 5/2011 art. 7 (partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti). Ad ogni modo, il procedimento avviato risulta comunque coerente con il nuovo Regolamento 3/2025, risultando soddisfatte anche le modalità di partecipazione obbligatorie previste da quest'ultimo.
Entrando nel merito della richiesta, si rappresenta che sia l'art. 7 comma 4 del Regolamento 5/2011 che l'art. 12 comma 6 del Regolamento 3/2025 non prevedono l'indizione di una conferenza di pianificazione come adempimento obbligatorio, lasciando all'amministrazione la scelta di utilizzare tale strumento aggiuntivo. Più semplicemente, l'indizione della Conferenza rappresenta una possibilità per l'amministrazione di aprire un ulteriore confronto laddove fosse necessario approfondire le osservazioni presentate con l'obiettivo di sciogliere dubbi significativi circa l'accoglimento di modifiche/integrazioni alla disciplina. Considerato il mancato verificarsi di tale circostanza, la richiesta risulta non condivisibile in quanto le osservazioni pervenute sono state accolte o meno in quanto ritenute fondate ovvero non pertinenti nell'ottica di una reciproca collaborazione pubblico-privato finalizzata all'interesse collettivo. Pertanto, considerando esaustiva l'intera fase di partecipazione espletata per l'approvazione della presente disciplina, che ha visto in ordine cronologico la predisposizione di tavoli di consultazione per la redazione del PUC e delle sue varianti, dettagliati nel capitolo 9 del Documento Strategico, e successivi incontri con le parti interessate, effettuati prima dell'adozione della presente variante (capitolo 8 della Relazione di Variante), non si ritiene condivisibile la carenza procedurale rilevata, in quanto non prevista dalla norma richiamata e non si ritiene necessario ricorrervi a seguito delle presenti controdeduzioni.
Inoltre, non si ritiene di accogliere le ulteriori criticità rilevate rispetto al lavoro svolto in quanto ritenute infondate o non ragionevoli.
In particolare, per quanto riguarda l'invito a considerare il presunto decremento dei valori delle locazioni immobiliari, l'analisi proposta nell'osservazione fa riferimento all'ultimo anno (2024-2025) mentre lo studio presentato nella Variante propone un'analisi più rigorosa relativa ad un intervallo più ampio, per lo meno pluriennale su cui fondare ipotesi di sviluppo più verosimili. Inoltre, il confronto viene proposto sulla base di dati derivanti dalla fonte immobiliare.it che sarebbero di provenienza OMI ma senza aver chiarito le modalità di aggregazione dei dati, né se l'area di riferimento sia sovrapponibile all'area di studio così come individuata e analizzata dalla presente Variante. Risulta, pertanto, impraticabile operare confronti tra dati non omogenei.
Analogo discorso va considerato con riferimento alla "assenza di una valutazione preventiva dell'impatto economico e sociale delle modifiche introdotte e, in particolare, (...) sulle ricadute occupazionali dirette e indirette connesse al comparto (...) e gli effetti sul gettito locale e sull'indotto economico generato dal turismo diffuso (...) indicando le coperture finanziarie certe per eventuali misure compensative."
A tal proposito, occorre fare delle precisazioni. La disciplina urbanistica, nella regolamentazione del fenomeno degli affitti brevi, ricerca un equilibrio sostenibile tra l'offerta residenziale e quella turistica, a salvaguardia della residenza ordinaria e dei servizi alla stessa connessi. Pertanto, il campo d'azione di tale disciplina non può essere ridotto all'analisi del gettito fiscale locale (per il quale peraltro è ragionevole attendersi un incremento) o alla valutazione dell'indotto economico generato dai flussi turistici. Al contrario, l'intervento della presente Variante, ascrivibile nella cornice del governo del territorio, trova un suo fondamento nella "funzione sociale" della proprietà, garantita peraltro dall'ordinamento costituzionale (art. 42). La Variante proposta si configura, infatti, come un provvedimento urbanistico volto alla salvaguardia della residenza ordinaria, a garanzia del diritto all'abitare.
D'altronde, la stessa pianificazione dei servizi pubblici (cd. standard urbanistici) è parametrata sulla base della popolazione residente e delle sue necessità. In tal senso, l'utilizzo di patrimonio abitativo a solo scopo turistico genera una domanda di servizi non legati alla cittadinanza, configurando di fatto una trasformazione del tessuto edilizio e sociale urbanisticamente rilevante. Il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e distributive proprie di un'abitazione, a fronte di un utilizzo diverso da quello residenziale in senso stretto, determina infatti una variazione della destinazione d'uso che si riflette sulla funzione sociale ed economica che la stessa assolve all'interno del tessuto urbano.

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica Cinque

La regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso verticali e orizzontali delle attività turistiche diventa, così, una misura necessaria per garantire la sostenibilità complessiva del tessuto urbano del centro storico, assicurando che la funzione ricettiva non si traduca in un processo di squilibrio sociale e di peggioramento della qualità della vita per i residenti.
Non si condivide, infine, la preoccupazione relativa alle difficoltà impresse agli operatori nell'effettuare un cambio di destinazione d'uso da residenziale-turistico (a2) a ricettivo puro (c2) in ragione dei tempi lunghi di gestione delle pratiche da parte degli uffici preposti.
Riguardo ad attività extralberghiere attualmente in esercizio in ambito residenziale pur avendo natura imprenditoriale esse potranno continuare a svolgere l'attività legittimamente comunicata e della quale è stato rilasciato regolare CUSR avendo la possibilità di regolarizzarsi con modalità e tempi che verranno individuati con apposito provvedimento amministrativo di cui all'art. 63 comma 8. Laddove non fosse possibile la suddetta regolarizzazione le stesse attività potranno continuare a svolgere l'attività in ambito residenziale ma in tal caso contribuiranno alla saturazione della soglia per il singolo edificio in cui sono presenti. Per le nuove attività a carattere imprenditoriale la normativa di riferimento e le procedure ad essa connesse sono quelle già in essere previste dal vigente Prg per le strutture ricettive che al momento non è stato possibile utilizzare per l'assenza di una normativa che classificasse tali usi che la presente Variante introduce.
L'osservazione è non accoglibile.

Controdeduzione n. 8 – [redacted] **– OSS.08**
Le osservazioni e le richieste conseguenti e conclusive sono sostanzialmente analoghe a quelle presentate nell'osservazione n. 7 e le controdeduzioni ad esse relative sono pertanto altrettanto analoghe a quanto già rappresentato in relazione alla suddetta osservazione.
L'osservazione è non accoglibile.

Controdeduzione n. 9 [redacted] **– OSS.09**
L'osservazione chiede, in sostanza, di escludere gli immobili vincolati dal DLgs. 42/2004 dall'applicazione della variante al fine di destinarli ad alberghi o attività extralberghiere assimilabili ad attività ricettive.
Va innanzitutto evidenziato che l'attuale disciplina tipologica della Variante generale già stabilisce gli usi ammissibili anche di carattere ricettivo per le diverse tipologie.
A tal proposito, si richiama quanto chiarito nel Cap. 4 – Le scelte per il centro Storico - della Relazione alla Variante al Piano Regolatore per il centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale, uno degli elaborati fondamentali dello strumento urbanistico generale, dal quale si evince che il modello normativo esistente – sul quale la variante in argomento non incide – prevede un equilibrio efficace tra tutela del patrimonio storico-architettonico, in tutte le sue specificità, e possibilità di intervento per la fruizione e la vita urbana.
La risposta a questo tema è stata la scelta di utilizzare, come detto, il metodo della Classificazione tipologica come fondamento della normativa di dettaglio nel Centro Storico, dove, ai sensi dell'art. 63 comma 1 delle Norme Tecniche di attuazione, il piano si attua mediante interventi diretti per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7, a eccezione delle parti sottoposte a piani urbanistici esecutivi.
Nell'insieme, il carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale del Centro Storico della città di Napoli ha imposto un approccio di tutela e valorizzazione distinto per ogni tipologia individuata. Grazie alla normativa tipologica, la città storica è disciplinata da norme che, pur prevedendo l'attuazione diretta, assicurano la conservazione delle tipologie originarie, senza escludere usi compatibili che garantiscano una giusta vivibilità della città.
La presente variante, nel rispetto della disciplina tipologica, intende invece regolare la possibilità di cambio d'uso orizzontale all'interno della categoria residenziale garantendo, attraverso il meccanismo della soglia, una quota di residenzialità ordinaria.
In tal senso, la presente Variante non modificando quanto già determinato con il PRG vigente in relazione alle possibilità che alcune tipologie possano ospitare strutture ricettive, ne estende l'efficacia anche alle attività extralberghiere che non mantengono i requisiti della residenzialità e come tali inquadrabili in strutture ricettive. Tale attribuzione è fondata su ragioni di carattere urbanistico che, come specificato nella Relazione che accompagna la Variante normativa, a sua volta sono supportate dalle pronunce giurisprudenziali amministrative.
In tal senso l'osservazione risulta non pertinente.
Valutando l'osservazione in senso più generale, ovvero "escludere gli immobili siti nel Centro Storico, e sottoposti a vincolo secondo l'ex D. Lgs. 42/2004, dalla normativa proposta per consentirne il cambio di destinazione d'uso così da aumentarne la fruizione e valorizzare i beni con regolari interventi di manutenzione e di restauro" si rappresenta quanto segue.
La pianificazione urbanistica e la tutela dei beni culturali operano su piani distinti al fine di tutelare interessi pubblici differenti e, di conseguenza, il rilascio del titolo edilizio in conformità alle norme urbanistiche non legittima in alcun modo gli interventi anche dal punto di vista della tutela e viceversa.
Tale presupposto è ben noto in giurisprudenza e in particolare "Si deve al contrario ritenere, alla luce del tenore del dato positivo e della ratio che lo informa, che il piano regolatore generale possa recare previsioni vincolistiche incidenti su singoli edifici, configurati in sé quali "zone", quante volte la scelta, pur se puntuale sotto il profilo della portata, sia rivolta non alla tutela autonoma dell'immobile ex se considerato ma al soddisfacimento di esigenze urbanistiche evidenziate dal carattere qualificante che il singolo immobile assume nel contesto dell'assetto territoriale. In tale caso, infatti, non si realizza alcuna duplicazione rispetto alla sfera di azione della legislazione statale di settore in quanto il pregio del bene, pur se non sufficiente al fine di giustificare l'adozione di un provvedimento impositivo di vincolo culturale o paesaggistico in base alla considerazione atomistica delle caratteristiche del bene, viene valutato come elemento particolare valore urbanistico e può quindi, costituire oggetto di salvaguardia in sede di scelta pianificatoria. E tanto in coerenza con una nozione ampia della materia urbanistica, che valorizza la funzione di governo del territorio attraverso la disciplina, nella

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica [illegible]

loro globalità, di tutti i possibili insediamenti e delle altre utilizzazioni del territorio" (Sentenza del Consiglio di Stato, Sez. V, n. 02265/2013).
Inoltre, "2.2. Tanto premesso quanto alla ricognizione del dato positivo, merita condivisione l'insegnamento giurisprudenziale alla stregua del quale "l' art. 1 l. 19 novembre 1968 n. 1187, che ha esteso il contenuto del piano regolatore generale anche all'indicazione dei "vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico", legittima l'autorità titolare del potere di pianificazione urbanistica a valutare autonomamente tali interessi e, nel rispetto dei vincoli già esistenti posti dalle amministrazioni competenti, ad imporre nuove e ulteriori limitazioni. Ne consegue che la sussistenza di competenze statali e regionali in materia di bellezze naturali non esclude che la tutela di questi stessi beni sia perseguita in sede di adozione e approvazione di un piano regolatore generale." (Cons. Stato, sez. IV, 5 ottobre 1995, n. 781). Si è del pari ritenuto che "il piano regolatore generale, nell'indicare i limiti da osservare per l'edificazione nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico, può disporre che determinate aree siano sottoposte a vincoli conservativi, indipendentemente da quelli disposti dalle commissioni competenti nel perseguimento della salvaguardia delle cose di interesse storico, artistico o ambientale" (Cons. Stato, sez. IV, 14 febbraio 1990, n. 78).
Nel caso di specie, gli immobili vincolati sono valutati dalla variante nel contesto territoriale in cui risultano inseriti e concorrono anch'essi alla determinazione della soglia di residenzialità, restando, al fine della salvaguardia dell'offerta abitativa in centro storico, sottoposti alle limitazioni introdotte dalla variante, indipendentemente dal valore culturale tutelato che è oggetto di autonoma e separata valutazione della competente Soprintendenza.
L'osservazione è non accoglibile.

Controdeduzione n. 10 – [redacted] - OSS.10
In relazione a quanto rappresentato al punto a):
La pressione turistica sulla residenzialità viene effettuata esclusivamente su dati forniti dal servizio SUAP e quindi su dati ufficiali e non su dati non verificabili. I dati di Inside Airbnb vengono utilizzati soltanto in forma comparativa per valutare l'entità delle attività "sommerse" e su come questo fenomeno del sommerso si sia quasi del tutto annullato con le recenti introduzioni normative che hanno istituito il CIN e il CUSR.
Per quanto riguarda, invece, l'introduzione della soglia, essa si basa sui dati catastali scaricati dalla piattaforma Sister, e deriva da un meccanismo di calcolo teorico, esposto nel capitolo 4 della Relazione che accompagna la Variante in argomento. La soglia, applicata a ciascuna unità edilizia (edificio), deriva dal confronto dell'ammontare complessivo delle superfici catastali presenti nell'area di regolamentazione, rientranti nella categoria catastale residenziale (dalla A1 alla A9, con esclusione della A10 riferita alla destinazione uffici) con le superfici minime, necessarie secondo il DM 1444/68 per ciascun abitante attualmente insediato, in modo da poter valutare se l'attuale patrimonio edilizio ad uso abitativo possa essere sufficiente ad accomodare gli attuali residenti (il cui numero viene proiettato al 2036 viene diminuito in funzione del solo saldo naturale registratosi negli ultimi anni), e se esso contenga quote residue utilizzabili per residenzialità non ordinaria. Detto calcolo teorico ha mostrato l'esistenza di una quota di superficie catastale utilizzabile a fini non residenziali che definisce la soglia. Naturalmente in quegli edifici dove questa quota fosse stata già esaurita non ci sarebbe possibilità di nuove attività extralberghiere rientranti nella categoria urbanistica a2, se non a seguito della rinuncia da parte di chi già in possesso di parte della quota.
Per quanto riguarda la penalità che sarebbe attribuita ai proprietari di immobili più piccoli, questa affermazione non trova riscontro in quelli che sono i principi basilari che hanno ispirato la Variante ovvero l'introduzione del principio di proporzionalità legato alle superfici detenute in quanto, come detto, la soglia è applicata in maniera proporzionale alle singole unità edilizie. Al contrario unità immobiliari (appartamenti) con consistenze rilevanti potrebbero trovare più difficile collocazione all'interno della quota consentita.
In relazione a quanto rappresentato al punto b):
la Variante ha come obiettivo la tutela della residenzialità nelle aree della città maggiormente interessate dall'overtourism o in quelle ad esse adiacenti e in cui il patrimonio edilizio presenta margini esigui di utilizzo diverso da quello residenziale stanziale; partendo da tale presupposto la Variante introduce una distinzione tra la categoria a.2 assimilabile alla categoria residenziale (in quanto ne conserva i requisiti di legge) utilizzabile in promiscuità, temporalmente e/o spazialmente, tra residenza stanziale e turistica alla quale viene attribuita una soglia e la categoria c.2 in cui si prevede esclusivamente un uso a fini turistici e mai un uso residenziale stanziale. Per la categoria urbanistica a2 la soglia è applicabile in qualsiasi unità edilizia rientrante all'interno dell'area di regolamentazione senza alcuna limitazione, viceversa la categoria c.2, in quanto assimilata alla categoria ricettiva per quanto già esposto, ai sensi della normativa della parte II delle NTA del Prg vigente, è consentita soltanto in determinati contesti e a determinate condizioni di superficie (o totalmente adibita ad attività ricettiva o con una percentuale di superfici molto alta).
In relazione a quanto rappresentato al punto c):
Per quanto riguarda il coinvolgimento pubblico è stato prodotto all'interno della Relazione che accompagna il Documento strategico che ha preceduto la Variante in argomento, un report nel quale sono stati sintetizzati gli apporti dei vari partecipanti ai tavoli tecnici di consultazione finalizzati alla redazione del PUC e delle Varianti al Prg, come quella qui discussa, che ne rappresentano un'anticipazione. Detti tavoli (Cfr cap. 9 del Documento strategico) hanno avuto adeguata pubblicità e per quanto noto non risulta siano stati richiesti ulteriori incontri se non in questa sede (osservazioni). Inoltre, nella Relazione che accompagna la Variante si sintetizzano gli esiti delle ulteriori due consultazioni tenutesi nell'ambito di commissioni consiliari convocate ad hoc che hanno visto la partecipazione di rappresentanti di associazioni operanti nel settore extralberghiero e, separatamente, attivisti per la salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico.
Riguardo all'asserita ricaduta negativa sui residenti e sulle attività che essi possono svolgere nell'ambito regolamentato, si ribadisce che la Variante introduce limitazioni e non divieti e, non avendo valore retroattivo rispetto alle strutture extralberghiere già ufficialmente presenti sul territorio regolamentato, non solo non mette a rischio l'indotto già presente, ma ne consente un'ulteriore diffusione sul territorio nei manufatti e nelle aree che non abbiano già saturato la quota disponibile, aumentando gli effetti socioeconomici indotti anche su altri soggetti. Al contrario, la manovra non riguarda le

IL SEGRETARIO GENERALE

attività alberghiere o comunque ricettive, la cui introduzione all'interno dell'area di regolamentazione rimane invariata, e, per quanto già detto, limitata in quanto consentita soltanto in alcune tipologie edilizie e a determinate condizioni. Le finalità della Variante non sono quelle di "vietare" le attività extralberghiere assimilate alla residenza ma determinare una quota dinamica a cui tali attività possano accedere che possa essere utilizzata da vari soggetti nel tempo. Inoltre, la stessa soglia, essendone previsto un meccanismo di monitoraggio e aggiornamento, non va intesa come un valore definitivo ma come un dato dinamico in grado di adeguarsi alle esigenze che si presenteranno nel tempo.
L'osservazione è non accoglibile.

Controdeduzione n. 11 - [redacted] OSS.11
Le osservazioni e le richieste conseguenti e conclusive sono sostanzialmente analoghe a quelle presentate nell'osservazione n. 7 e le controdeduzioni ad esse relative sono pertanto altrettanto analoghe a quanto già rappresentato in relazione alla suddetta osservazione.
L'osservazione è non accoglibile.

Controdeduzione n. 12 - [redacted] - OSS.12
Le osservazioni e le richieste conseguenti e conclusive sono sostanzialmente analoghe a quelle presentate nell'osservazione n. 7 e le controdeduzioni ad esse relative sono pertanto altrettanto analoghe a quanto già rappresentato in relazione alla suddetta osservazione.
L'osservazione è non accoglibile.

Controdeduzione n. 13 - [redacted] OSS.13
L'Associazione ABBAC evidenzia quattro criticità:
Sub 1) La distinzione tra attività ricettive extralberghiere, con e senza partita IVA, e la conseguente imposizione di cambi di destinazione d'uso, peraltro non sempre consentiti dalle NTA nel caso di cambi "verticali", contrasta con la normativa regionale vigente che mantiene l'extralberghiero nel residenziale e comporta costi e rigidità tali da penalizzare soprattutto i piccoli proprietari, con un effetto di ingessamento del mercato immobiliare.
Sub 2) Non sono state ascoltate le categorie dei proprietari ma solo quelle delle associazioni di categoria ed i comitati per il diritto alla casa.
Sub 3) Per rendere attuabile la Variante, il Servizio Edilizia Privata e il SUAP dovrebbero rilasciare obbligatoriamente pareri preventivi di fattibilità per ogni richiesta di apertura di un'attività extralberghiera, verificando in anticipo se la soglia minima di residenzialità del singolo fabbricato sia stata raggiunta. Ciò implica che entrambi gli uffici debbano monitorare continuamente, fabbricato per fabbricato, il numero di attività extralberghiere presenti, mantenere una banca dati aggiornata in tempo reale sulla situazione catastale, sui cambi d'uso e sui CUSR rilasciati. Si sollevano, pertanto, seri dubbi sulla sostenibilità operativa di questo meccanismo. L'assenza di un monitoraggio preciso renderebbe la Variante di fatto inattuabile ed esporrebbe il Comune a contenziosi legali da parte degli operatori.
Proposta alternativa per evitare l'ingestibilità del modello "per fabbricato", sarebbe preferibile ragionare su ambiti territoriali più ampi, ad esempio i quartieri; oppure micro aree omogenee all'interno della stessa Municipalità. Anche in questo modello resterebbe necessario il parere preventivo di fattibilità, ma il monitoraggio sarebbe realisticamente sostenibile,
la soglia di residenzialità verrebbe applicata su un perimetro più coerente,
si eviterebbero effetti casuali e discriminatori legati al fatto che un singolo fabbricato raggiunga la soglia prima o dopo.
Sub 4) Il Comune possiede molti immobili abbandonati o sotto-utilizzati che potrebbero essere recuperati per aumentare l'offerta abitativa per giovani e fasce deboli. Valorizzare questo patrimonio pubblico consentirebbe di raggiungere più facilmente la soglia minima di residenzialità, riducendo la necessità di imporre vincoli pesanti ai privati, evitando contenziosi e creando anche risorse economiche da destinare a politiche di sostegno abitativo.
Controdeduzioni
Con riferimento al Sub 1) e, nello specifico, all'obbligo e onerosità di presentare "un cambio di destinazione d'uso per un immobile nel quale si vuole svolgere attività extralberghiera", ovvero al passaggio dalla categoria urbanistica "residenziale" (a) alla categoria "produzione di servizi" (c), l'osservazione risulta accoglibile in relazione ai B&B gestiti in forma imprenditoriale, come definiti dalla L.R. 5/2001, in quanto l'art.1 comma 5 della citata normativa prevede che l'attività di B&B ancorché svolta "in forma imprenditoriale" mantenga "l'obbligo di residenza o di stabile domicilio nella stessa" per il titolare dell'abitazione, coincidente con il titolare della partita IVA.
Con riferimento a quanto rappresentato al Sub 2) si evidenzia che gli esiti del coinvolgimento pubblico sono stati riportati, durante l'iter di redazione della Variante, dapprima nel capitolo 9 del Documento Strategico e, successivamente, nel capitolo 8 della Relazione di Variante. Il primo report ha sintetizzato gli apporti dei vari partecipanti ai tavoli tecnici di consultazione finalizzati alla redazione del PUC e delle Varianti al Prg, tra cui quella in argomento, che ne rappresentano un'anticipazione. Detti tavoli (cfr. cap. 9 del Documento strategico) hanno avuto adeguata pubblicità e per quanto noto al Servizio non risulta siano stati richiesti ulteriori incontri se non in questa sede. Inoltre, nella Relazione che accompagna la presente Variante si sintetizzano gli esiti delle ulteriori due consultazioni tenutesi nell'ambito di commissioni consiliari, convocate ad hoc, che hanno visto la partecipazione di rappresentanti di associazioni operanti nel settore extralberghiero e, separatamente, attivisti per la salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico. Nessuna richiesta risulta pervenuta da "categorie dei proprietari" che non si ritenessero compiutamente rappresentati al tavolo di consultazione dalla pluralità di associazioni di categoria per la salvaguardia degli interessi delle attività extralberghiere, incluse quelle esercitate nell'ambito della destinazione residenziale che per loro natura includono i proprietari menzionati nell'osservazione.
In relazione al Sub 3), premesso che l'area di regolamentazione individuata dalla Variante rappresenta una porzione dell'area di studio, corrispondente all'intersezione tra la zona A del Prg vigente e il perimetro del Sito Unesco, la scelta di applicare la verifica della soglia alla singola unità edilizia e non al quartiere, trova una duplice ragione. In primo luogo, la

necessità di garantire una distribuzione omogenea degli usi nel tessuto edilizio e 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). In secondo luogo, la verifica della soglia per singolo edificio permette l'applicazione di un criterio di proporzionalità equo, in quanto basato sul rapporto tra superfici (superficie dell'unità abitativa ad uso turistico rapportata alla superficie complessiva dell'intero edificio), garantendo, pertanto, un equilibrio delle funzioni, nonché il diritto di esercizio, per singolo edificio. Per le ragioni appena esposte, l'attribuzione della soglia per edificio è stata considerata preferibile rispetto a quella suggerita, per quartiere, e ancor più per "microaree che comprendono un ambito più o meno esteso racchiuso da strade" in virtù anche dell'arbitrarietà nella scelta dei parametri per individuare tali aree.
Relativamente al dubbio sollevato circa la sostenibilità operativa del meccanismo di verifica e monitoraggio della soglia che, "se non preciso, renderebbe la Variante di fatto inattuabile ed esporrebbe il Comune a contenziosi legali da parte degli operatori" e, ancora, alla preoccupazione espressa che un proprietario intenzionato ad aprire un'attività extralberghiera in ambito residenziale, nelle more dei lavori di ristrutturazione, possa trovarsi "espulso" dalla soglia per un cortocircuito temporale tra l'intenzione di avviare l'attività, la richiesta di ottenimento di un mutuo richiesto a tale scopo e l'istanza di rilascio del CUSR, si rappresenta che tale problematica non sussiste in quanto, come regolarmente accade nelle procedure amministrative, si procede per ordine progressivo di presentazione dell'istanza. In questo caso, la richiesta del titolo edilizio abilitante il cambio di destinazione d'uso orizzontale (da a1 ad a2) propedeutico all'avvio dell'attività prescinde dalla previsione di lavori preventivi all'utilizzo dell'abitazione per tale finalità. Diversamente, l'osservazione espressa circa la possibilità che una mancata comunicazione da parte del proprietario/gestore del non-utilizzo dell'unità abitativa a fini turistici, per motivi sopraggiunti dopo l'ottenimento del CUSR, possa impedire di fatto l'apertura di un'attività ad un altro proprietario/gestore, a causa dell'occupazione impropria della soglia da parte del precedente, si rappresenta che, allo stato attuale, non esiste una norma specifica, né una procedura amministrativa codificata, che obbliga a tale comunicazione. Ricordato che l'obiettivo della Variante è la tutela della residenzialità e non il mantenimento di una quota di attività extralberghiere, ma ritenendo altresì l'osservazione fondata, nella fase di definizione del meccanismo di verifica della soglia e delle modalità applicative, demandata nel dettaglio ad un separato provvedimento amministrativo (art. 63 comma 8), si valuteranno eventuali accorgimenti (decadenza temporale per inutilizzo ovvero rinnovo periodico del CUSR o altro) per il superamento di tale criticità con i servizi competenti.
Con riferimento a quanto rappresentato al Sub 4), come ampiamente argomentato nella Relazione di Variante, la manovra normativa persegue obiettivi specificamente urbanistici, tra i quali la "necessità di salvaguardare il valore patrimoniale diffuso della città storica – rientrante, appunto, nel Patrimonio Unesco – con riferimento non solo a quello materiale ma anche a quello immateriale costituito da attività, saperi, mestieri e pratiche". Il suggerimento di recuperare "gli immobili comunali abbandonati o sotto-utilizzati" per incrementare l'offerta abitativa per giovani, anziani e fasce deboli o, ancora, della vendita degli stessi finalizzata all'ottenimento di "un tesoretto da utilizzare per la compensazione economica a favore del proprietario che concede in locazione a prezzi calmierati o che deve affrontare problemi economici e legali per morosità del locatario" non entra nel merito della Variante in argomento, ma delle azioni pubbliche complementari, descritte in Relazione, e auspicate come "affiancamento sinergico al percorso della proposta di Variante normativa in grado di (...) creare condizioni favorevoli per garantire maggiore convenienza ad una scelta di ricollocazione degli immobili nel mercato delle abitazioni ordinarie".
Per le ragioni già espresse al precedente Sub 3) il suggerimento proposto appare non pertinente rispetto alla presente Variante e non costituisce un'alternativa alle medesime, ma è ad esse complementare come già evidenziato nei passaggi della Relazione sopra evidenziati.
L'osservazione è parzialmente accolta e in dettaglio: Sub 1) parzialmente accolta, limitatamente alla inclusione nella soglia anche delle attività di B&B anche se svolte in forma imprenditoriale; Sub 2) non accoglibile; Sub 3) non accoglibile; Sub 4) non pertinente.

Controdeduzione n. 14 – [redacted] **– OSS.14**
L'osservazione presentata circa l'incompatibilità della classificazione dei B&B "imprenditoriali" nella categoria c.2, che imporrebbe di fatto un cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, ovvero un passaggio dalla categoria a–residenziale alla categoria c-produzione di servizi, risulta accoglibile per le seguenti ragioni. La Legge regionale n. 5/2001, che disciplina le attività di Bed and Breakfast, all'articolo 1 prevede, tra l'altro, che l'esercizio dell'attività ricettiva di B&B esercitata da un nucleo familiare utilizzando parte della propria abitazione, ancorché svolta "in forma imprenditoriale", mantenga "l'obbligo di residenza o di stabile domicilio nella stessa " per il titolare dell'abitazione, coincidente con il titolare della partita IVA. Il comma 5 del medesimo articolo precisa, inoltre, che tale esercizio non costituisce cambio di destinazione d'uso dell'immobile. Pertanto, diversamente dalle altre tipologie di attività ricettive extralberghiere a carattere imprenditoriale, la fattispecie dei Bed and Breakfast, in virtù del mantenimento dei requisiti di residenzialità sia anagrafici (obbligo di residenza o domicilio stabile nell'immobile oggetto dell'attività) sia fiscali (coincidenza del titolare della P.IVA con il titolare dell'abitazione) sia edilizi (requisiti igienico-sanitari di cui al DM 1975), è da ricondurre alla categoria a.2 della Variante in argomento (abitazioni e complessi di abitazioni assimilabili a strutture ricettive extralberghiere). Si rappresenta, per mera completezza di analisi, che in ragione di quanto appena argomentato, la disciplina della variante urbanistica non avrebbe comunque avuto gli effetti critici rilevati.
Per quanto sopra motivato, l'osservazione è accolta.

Controdeduzione n. 15 – [redacted] **– OSS.15**
Si premette che la finalità della presente Variante riguarda la tutela della residenzialità nelle aree della città maggiormente interessate dal fenomeno turistico e in quelle, ad esse adiacenti, in cui il patrimonio edilizio presenta margini esigui di utilizzo diverso da quello residenziale stanziale nell'intento di ricercare equilibri sostenibili tra l'offerta turistica e quella abitativa. Partendo da tale presupposto, la manovra urbanistica introduce una distinzione tra la categoria a.2 assimilabile

alla categoria residenziale (in quanto ne conserva i requisiti di legge) utilizzabile in promiscuità, temporalmente e/o spazialmente, tra residenza stanziale e turistica e la categoria c.2 in cui si prevede esclusivamente un uso a fini turistici e mai un uso residenziale stanziale.
Per la categoria urbanistica a2 la Variante fissa una soglia massima consentita, in termini di superficie, da applicare a ciascun edificio rientrante nell'area di regolamentazione. Tale area rappresenta una porzione dell'area di studio che non include, tra l'altro, i quartieri di Chiaia e Posillipo citati, oggetto della presente osservazione.
Per la categoria urbanistica c.2, invece, in quanto assimilata, per quanto suesposto, alla categoria ricettiva, ai sensi della normativa della parte II delle NTA del Prg vigente, l'attività turistica è consentita soltanto in determinati contesti e a determinate condizioni di superficie.
Infine, per completezza, si precisa che la Variante oltre a non riguardare l'area in cui ricadrebbe l'immobile citato nell'osservazione (Posillipo) non prevede "cambi catastali", la cui competenza, peraltro, è in capo ad altro ente pubblico, né prevede una soglia applicata alla singola unità abitativa, ma all'intero edificio in cui l'unità stessa ricade.
Per quanto sopra motivato, l'osservazione è non pertinente.

Controdeduzione n. 16 – [redacted] – OSS.16
Relativamente al Sub 1) si chiarisce che per "unità edilizia" si intende l'insieme delle unità immobiliari contenute in una medesima particella catastale così come precisato nell'art. 63 comma 8 che disciplina "(..) 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 (…)".
Per quanto riguarda, invece, la richiesta di chiarimento sulla modalità di individuazione dell'unità edilizia nei casi di edifici articolati in più particelle catastali, si ribadisce quanto già precisato al comma 8 dell'articolo 63, ovvero che tutti i dettagli operativi per l'attivazione del meccanismo di verifica e dei criteri di calcolo della capienza saranno debitamente esplicitati nel dispositivo di regolamentazione da approvarsi mediante separato provvedimento di Giunta comunale.
Con riferimento al Sub 2), sotto il profilo normativo, non si rinvengono riferimenti necessari per validare l'incoerenza rilevata. Difatti, la legge regionale che disciplina le attività ricettive extralberghiere (L.R. n. 17/2001) distinguendole secondo la forma di gestione (imprenditoriale o non imprenditoriale) e definendo i requisiti specifici per ciascuna tipologia, non impedisce espressamente l'attribuzione di una diversa valenza urbanistica, diversamente da quanto previsto, invece, dalla L.R. n. 5/2001 che, con riferimento ai bed & breakfast, disciplina all'art. 1 comma 5 che "l'esercizio dell'attività di b&b (gestito in qualsiasi forma) non costituisce cambio di destinazione d'uso dell'immobile e comporta, per i titolari dell'abitazione, l'obbligo di residenza o di stabile domicilio nella stessa".
Pertanto, diversamente dalle altre tipologie di attività ricettive extralberghiere a carattere imprenditoriale, la fattispecie dei Bed and Breakfast, in virtù del mantenimento dei requisiti di residenzialità sia anagrafici (obbligo di residenza o domicilio stabile nell'immobile oggetto dell'attività) sia fiscali (coincidenza del titolare della P.IVA con il titolare dell'abitazione) sia edilizi (requisiti igienico-sanitari di cui al DM 1975), è da ricondurre alla categoria a.2 della Variante in argomento (abitazioni e complessi di abitazioni assimilabili a strutture ricettive extralberghiere).
Relativamente alle altre attività, appare doveroso rispondere in merito alla presunta "criticità urbanistica della scelta" secondo cui "la trasformazione della destinazione d'uso da residenziale a produttiva sulla base della sola gestione imprenditoriale appare priva di adeguata motivazione urbanistica restando la funzione svolta all'interno dell'immobile di tipo abitativo-ricettivo e le caratteristiche edilizie e distributive quelle proprie della residenza". A tal riguardo, si rendono necessarie alcune precisazioni. La Variante non opera un automatismo basato sulla mera gestione economica, ma prevede il passaggio dalla categoria a) (residenziale) alla categoria c) (produzione di beni e servizi) per tutte le attività extralberghiere che non presentino i requisiti di legge previsti per le residenze e che siano gestite in forma imprenditoriale. La motivazione sottesa a tale scelta è da rintracciarsi nelle diverse "forme di utilizzo" dell'immobile. Nello specifico, laddove è previsto l'obbligo della residenzialità, tutti i servizi di prossimità appaiono strettamente correlati ad un utilizzo di tipo abitativo-residenziale; viceversa, una struttura a carattere imprenditoriale, che non prevede la residenza da parte del soggetto che conduce l'attività al suo interno, non ha alcuna attinenza con la fruizione residenziale in senso stretto, determinando di conseguenza l'utilizzo di servizi diversi da quelli necessari per la residenza, che tipicamente sono scuole, mercati rionali, biblioteche, servizi sanitari, parcheggi, spazi verdi per lo sport e il tempo libero, ecc.
D'altronde, la stessa pianificazione dei servizi pubblici (cd. standard urbanistici) è parametrata sulla base della popolazione residente e delle sue necessità. In tal senso, l'utilizzo di patrimonio abitativo a solo scopo turistico genera una domanda di servizi non legati alla cittadinanza, configurando di fatto una trasformazione del tessuto edilizio e sociale urbanisticamente rilevante. Il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e distributive proprie di un'abitazione, a fronte di un utilizzo diverso da quello residenziale in senso stretto, determina infatti una variazione della destinazione d'uso che si riflette sulla funzione sociale ed economica che la stessa assolve all'interno del tessuto urbano. Pertanto, le attività "non imprenditoriali", se adeguatamente regolamentate, non rischiano di alterare in modo significativo gli equilibri del tessuto urbano in cui si innestano, a differenza di quelle a carattere imprenditoriale.
Con riferimento al Sub 3) in cui si richiede l'inserimento nella Variante di una specifica norma transitoria volta a salvaguardare gli interventi edilizi e gli investimenti avviati prima dell'adozione della stessa e per i quali il procedimento "autorizzativo" (ottenimento del CUSR) non dovesse essersi concluso al momento dell'entrata in vigore della presente disciplina, si rappresenta che, fino all'entrata in vigore della Variante e dell'attivazione del meccanismo di verifica della soglia, sarà valutata l'opportunità o meno di individuare una finestra temporale entro cui consentire la regolarizzazione delle pratiche edilizie finalizzate al cambio di destinazione d'uso orizzontale (verso la categoria a2) e all'ottenimento del CUSR. Si demanda tale eventuale previsione al provvedimento che verrà approvato dalla Giunta comunale, di cui all'art. 63 comma 8 della presente Variante.
Con riferimento al Sub 4) si precisa che la disciplina urbanistica introdotta non può considerarsi retroattiva, in conformità al principio di irretroattività previsto dall'ordinamento giuridico nazionale all'art. 11 delle "Disposizioni preliminari al codice civile" (cd. preleggi). Ne consegue che il meccanismo di regolamentazione introdotto avrà i suoi effetti solo

successivamente all'approvazione del provvedimento di Giunta comunale che definirà i dettagli operativi del meccanismo di verifica della soglia e le modalità di applicazione.
Ad ogni buon conto, si precisa che tutte le strutture per le quali sia stato rilasciato il CUSR prima dell'efficacia della presente variante e dell'avvio del meccanismo di verifica, saranno utilizzate ai fini del calcolo della soglia.
L'osservazione è complessivamente parzialmente accolta e in dettaglio le osservazioni presentate ai Sub 1) e Sub 3) si ritengono non accoglibili, l'osservazione di cui al Sub 2) è parzialmente accolta, limitatamente alle attività di B&B, in conformità a quanto disciplinato dall'art. 1 comma 5 della L.R. n. 5/2001, l'osservazione Sub 4) si ritiene pleonastica.

Controdeduzione n. 17 - [redacted] OSS.17
Relativamente al punto Sub 1) si chiarisce che per "unità edilizia" si intende l'insieme delle unità immobiliari contenute in una medesima particella catastale così come precisato nell'art. 63 comma 8 che disciplina "(..) 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 (...)".
Per quanto riguarda, invece, la richiesta di chiarimento sulla modalità di individuazione dell'unità edilizia nei casi di edifici articolati in più particelle catastali, si ribadisce quanto già precisato al comma 8 dell'articolo 63, ovvero che tutti i dettagli operativi per l'attivazione del meccanismo di verifica e dei criteri di calcolo della capienza saranno debitamente esplicitati nel dispositivo di regolamentazione da approvarsi mediante separato provvedimento di Giunta comunale.
Con riferimento al Sub 2), sotto il profilo normativo, non si rinvengono riferimenti necessari per validare l'incoerenza rilevata. Difatti, la legge regionale che disciplina le attività ricettive extralberghiere (L.R. n. 17/2001) distinguendole secondo la forma di gestione (imprenditoriale o non imprenditoriale) e definendo i requisiti specifici per ciascuna tipologia, non impedisce espressamente l'attribuzione di una diversa valenza urbanistica, diversamente da quanto previsto, invece, dalla L.R. n. 5/2001 che, con riferimento ai bed & breakfast, disciplina all'art. 1 comma 5 che "l'esercizio dell'attività di b&b (gestito in qualsiasi forma) non costituisce cambio di destinazione d'uso dell'immobile e comporta, per i titolari dell'abitazione, l'obbligo di residenza o di stabile domicilio nella stessa".
Pertanto, diversamente dalle altre tipologie di attività ricettive extralberghiere a carattere imprenditoriale, la fattispecie dei Bed and Breakfast, in virtù del mantenimento dei requisiti di residenzialità sia anagrafici (obbligo di residenza o domicilio stabile nell'immobile oggetto dell'attività) sia fiscali (coincidenza del titolare della P.IVA con il titolare dell'abitazione) sia edilizi (requisiti igienico-sanitari di cui al DM 1975), è da ricondurre alla categoria a.2 della Variante in argomento (abitazioni e complessi di abitazioni assimilabili a strutture ricettive extralberghiere).
Relativamente alle altre attività, appare doveroso rispondere in merito alla presunta "criticità urbanistica della scelta" secondo cui "la trasformazione della destinazione d'uso da residenziale a produttiva sulla base della sola gestione imprenditoriale appare priva di adeguata motivazione urbanistica restando la funzione svolta all'interno dell'immobile di tipo abitativo-ricettivo e le caratteristiche edilizie e distributive quelle proprie della residenza". A tal riguardo, si rendono necessarie alcune precisazioni. La Variante non opera un automatismo basato sulla mera gestione economica, ma prevede il passaggio dalla categoria a) (residenziale) alla categoria c) (produzione di beni e servizi) per tutte le attività extralberghiere che non presentino i requisiti di legge previsti per le residenze e che siano gestite in forma imprenditoriale. La motivazione sottesa a tale scelta è da rintracciarsi nelle diverse "forme di utilizzo" dell'immobile. Nello specifico, laddove è previsto l'obbligo della residenzialità, tutti i servizi di prossimità appaiono strettamente correlati ad un utilizzo di tipo abitativo-residenziale; viceversa, una struttura a carattere imprenditoriale, che non prevede la residenza da parte del soggetto che conduce l'attività al suo interno, non ha alcuna attinenza con la fruizione residenziale in senso stretto, determinando di conseguenza l'utilizzo di servizi diversi da quelli necessari per la residenza, che tipicamente sono scuole, mercati rionali, biblioteche, servizi sanitari, parcheggi, spazi verdi per lo sport e il tempo libero, ecc.
D'altronde, la stessa pianificazione dei servizi pubblici (cd. standard urbanistici) è parametrata sulla base della popolazione residente e delle sue necessità. In tal senso, l'utilizzo di patrimonio abitativo a solo scopo turistico genera una domanda di servizi non legati alla cittadinanza, configurando di fatto una trasformazione del tessuto edilizio e sociale urbanisticamente rilevante. Il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e distributive proprie di un'abitazione, a fronte di un utilizzo diverso da quello residenziale in senso stretto, determina infatti una variazione della destinazione d'uso che si riflette sulla funzione sociale ed economica che la stessa assolve all'interno del tessuto urbano. Pertanto, le attività "non imprenditoriali", se adeguatamente regolamentate, non rischiano di alterare in modo significativo gli equilibri del tessuto urbano in cui si innestano, a differenza di quelle a carattere imprenditoriale.
Con riferimento al Sub 3) in cui si richiede l'inserimento nella Variante di una specifica norma transitoria volta a salvaguardare gli interventi edilizi e gli investimenti avviati prima dell'adozione della stessa e per i quali il procedimento "autorizzativo" (ottenimento del CUSR) non dovesse essersi concluso al momento dell'entrata in vigore della presente disciplina, si rappresenta che, fino all'entrata in vigore della Variante e dell'attivazione del meccanismo di verifica della soglia, sarà valutata l'opportunità di individuare una finestra temporale entro cui consentire la regolarizzazione delle pratiche edilizie finalizzate al cambio di destinazione d'uso orizzontale (verso la categoria a2) e all'ottenimento del CUSR. Si demanda tale eventuale previsione al provvedimento che verrà approvato dalla Giunta comunale, di cui all'art. 63 comma 8 della presente Variante.
Con riferimento al Sub 4) si precisa che la disciplina urbanistica introdotta non può considerarsi retroattiva, in conformità al principio di irretroattività previsto dall'ordinamento giuridico nazionale all'art. 11 delle "Disposizioni preliminari al codice civile" (cd. preleggi). Ne consegue che il meccanismo di regolamentazione introdotto avrà i suoi effetti solo successivamente all'approvazione del provvedimento di Giunta comunale che definirà i dettagli operativi del meccanismo di verifica della soglia e le modalità di applicazione.
Ad ogni buon conto, si precisa che tutte le strutture per le quali sia stato rilasciato il CUSR prima dell'efficacia della presente variante e dell'avvio del meccanismo di verifica, saranno utilizzate ai fini del calcolo della soglia.

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica Cinque

L'osservazione è complessivamente parzialmente accolta e in dettaglio le osservazioni presentate ai Sub 1) e Sub 3) si ritengono non accoglibili, l'osservazione di cui al Sub 2) è parzialmente accolta, limitatamente alle attività di B&B, in conformità a quanto disciplinato dall'art. 1 comma 5 della L.R. n. 5/2001, l'osservazione Sub 4) si ritiene pleonastica.

Controdeduzione n. 18 – [redacted] OSS.18

Le osservazioni e le richieste conseguenti e conclusive sono sostanzialmente analoghe a quelle presentate nell'osservazione n. 17 e le controdeduzioni ad esse relative sono pertanto altrettanto analoghe a quanto già rappresentato in relazione alla suddetta osservazione.

L'osservazione è complessivamente parzialmente accolta e in dettaglio le osservazioni presentate ai Sub 1) e Sub 3) si ritengono non accoglibili, l'osservazione di cui al Sub 2) è parzialmente accolta, limitatamente alle attività di B&B, in conformità a quanto disciplinato dall'art. 1 comma 5 della L.R. n. 5/2001, l'osservazione Sub 4) si ritiene pleonastica.

Controdeduzione n. 19 [redacted] OSS.19

Sub 1) In relazione alle motivazioni addotte relativamente al primo emendamento proposto si rileva quanto segue.

Occorre premettere che la pianificazione urbanistica e la tutela dei beni culturali operano su piani distinti al fine di tutelare interessi pubblici differenti, e di conseguenza, il rilascio del titolo edilizio in conformità alle norme urbanistiche non legittima in alcun modo gli interventi anche dal punto di vista della tutela e viceversa.

Tale presupposto è ben noto in giurisprudenza e nel dettaglio si rimanda ai passaggi giurisprudenziali citati nella scheda istruttoria relativa all'osservazione 1. Si evidenzia che nel caso di specie, gli immobili vincolati sono valutati dalla variante nel contesto territoriale in cui risultano inseriti e concorrono anch'essi alla determinazione della soglia di residenzialità, restando, al fine della salvaguardia dell'offerta abitativa in centro storico, sottoposti alle limitazioni introdotte dalla variante, indipendentemente dal valore culturale tutelato che è oggetto di autonoma e separata valutazione della competente Soprintendenza.

Le limitazioni d'uso che il PRG vigente ha imposto mediante la disciplina tipologica prima e quelle che la presente variante oggi introducono, non costituiscono, dunque, una limitazione dell'attività delle Soprintendenze, ma rientrano legittimamente nella facoltà di pianificazione del Comune al fine di salvaguardare i valori materiali e immateriali degli stessi.

Viceversa, le modifiche proposte, finalizzate a sottrarre dall'applicazione della variante gli immobili vincolati, produrrebbero una distorsione della lettura della quantità del patrimonio edilizio introducendo deroghe non motivate rispetto al quadro conoscitivo e pianificatorio delineato, ma giustificate da un non rilevabile conflitto di competenze, e pertanto risultano non accoglibili. Diversamente da quanto proposto, la variante opera una lettura complessiva del rapporto tra abitanti e patrimonio edilizio, a cui tutti gli immobili inclusi quelli vincolati appartengono, delineando una soglia minima di residenzialità da tutelare. La variante, dunque, risponde ad un evidente interesse pubblico la cui tutela attiene appieno al governo del territorio.

Rispetto alle motivazioni rappresentate, si rileva inoltre che:

- Quanto sopra richiamato spiega che la competenza delle Soprintendenze nelle valutazioni degli interventi sugli immobili tutelati, pur indispensabile, non surroga quella esercitata legittimamente dai Comuni.
- Riguardo alla circostanza che la destinazione d'uso extralberghiera potrebbe favorire la fruizione dei beni culturali al pubblico si evidenzia che la visitabilità del pubblico dei suddetti beni è imposta in attuazione del Codice dei beni culturali ove previsto e che circoscriverla ai soli utenti dell'attività extralberghiera non soddisferebbe tale prescrizione.
- Analogamente il Codice prescrive anche la "conservazione" del bene indipendentemente dall'utilizzo cui è destinato e ciò determina gli effetti positivi sulla valorizzazione dell'intorno urbano e sull'impiego di maestranze locali specializzate, che viene evidenziato. La Variante non incide negativamente in tal senso.

Sub 2) Riguardo al secondo emendamento in cui si propone di escludere dalla soglia minima riservata alla residenza ordinaria le categorie catastali A1 e A2 in quanto non necessiterebbero di tutele particolari potendo accedere agevolmente al mercato di altre aree cittadine, si evidenzia in proposito che esse concorrono (in particolare la categoria catastale A2 anche per la sola parte eccedente i 100 mq come proposto) al patrimonio abitativo dell'area oggetto di regolazione su cui è basata la capacità di "accomodamento" della popolazione residente da cui scaturisce l'individuazione della soglia. L'esclusione dal meccanismo della soglia di dette categorie porterebbe alla sottrazione della quota derivante da esse di patrimonio abitativo con una conseguente maggiore contrazione della stessa (presumibilmente di gran lunga inferiore al 30%). Tale contrazione riguarderebbe le sole categorie catastali più economiche mentre nel contempo, sulla scorta di quanto proposto, la possibilità di realizzare attività extralberghiere sarebbe concessa senza limitazioni agli immobili appartenenti alle categorie catastali segnalate, realizzando una evidente sperequazione.

Per le motivazioni sopra esposte l'osservazione, Sub 1 e Sub 2, è complessivamente non accoglibile.

Ritenuto pertanto

necessario, in esito all'accoglimento dell'osservazione n. 3 e al parziale accoglimento delle osservazioni nn. 13,16, 17, 18, riformulare la proposta di modifica dell'art. 21 limitatamente al comma 1 lettere a.2) e c.2) come segue:

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;

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica Cerioni

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;

Considerato inoltre

che ai sensi dell'art. 6, comma 6, "*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*";

che 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.
11. 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".

che, pertanto, tutte le osservazioni pervenute, unite agli eventuali pareri o osservazioni che altri Enti potranno proporre, saranno sottoposte al Consiglio Comunale, il quale dovrà approvare la Variante tenendo conto di tutte le eventuali osservazioni accoglibili.

Visti
gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti nel P.I.A.O. 2026-2028, approvato con Delibera di Giunta n. 108 del 18/03/2026, alla Sezione 2 – Valore pubblico, performance e anticorruzione – Sezione 2.4: Rischi corruttivi e Trasparenza.

Attestato
che il presente provvedimento rientra nella previsione normativa di cui alla Misura MS32T - *Trasparenza nella fase di redazione del piano urbanistico comunale o delle varianti al PRG di competenza dell'ufficio*, Azione – *Individuazione degli indirizzi di pianificazione e partecipazione dei cittadini, adozione del PUC o delle varianti al Prg di competenza dell'ufficio, approvazione del PUC o delle varianti al Prg di competenza dell'ufficio*, Fase 4, come riportato nella predetta sezione del P.I.A.O., e che pertanto lo stesso, una volta ottenuta la relativa esecutività, sarà pubblicato sul sito web istituzionale del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla presente variante completo di allegati.

Attestato, inoltre, che
- l'istruttoria preordinata all'adozione del presente atto, anche ai fini di eventuali ipotesi di conflitto anche potenziali ex art. 6 bis della legge n. 241/90, introdotto con legge n. 190/2012 (art. 1, comma 41), è stata espletata dalla dirigenza che lo sottoscrive;

IL SEGRETARIO GENERALE

- l'adozione del presente provvedimento avviene nel rispetto della regolarità e della correttezza amministrativa e contabile, ai sensi dell'art. 147 bis del D.lgs. n. 267/2000 e degli artt. 1, comma 1 lett. b) e 17, comma 2 lett.a) del regolamento dei controlli interni dell'Ente.

Visti
- la Legge regionale n. 16/2004 s.m.i.;
- il Regolamento regionale n. 3 del 06/10/2025 "Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della Lr 22 dicembre 2004, n. 16";
- gli atti e gli elaborati elencati che costituiscono parte integrante della presente delibera.

Ritenuto che ricorrono i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4, del Dlgs n. 267/2000 smi, per cui è necessario, al fine di consentire la prosecuzione dell'iter della variante urbanistica nel rispetto dei tempi di cui al comma 5 dell'art. 6 e al comma 2 del Regolamento regionale della Campania 6 ottobre 2025, n. 3, con separata votazione dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile per l'urgenza.

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 233 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, con i numeri da 1050L_004_001 a 1050L_004_007 come di seguito specificato:

1050L_004_001 – Estratto del BURC n. 6 del 02/02/2026 con avviso di deposito della variante urbanistica
1050L_004_002 – Pagina web di Urbana dedicata alla variante urbanistica (screenshot e versione stampabile) e Avviso di pubblicazione della variante urbanistica all'Albo Pretorio (referta di pubblicazione)
1050L_004_003 – nota PG/2026/486949 di trasmissione dell'istruttoria delle osservazioni all'Assessorato
1050L_004_004 – Allegato A alla nota PG/2026/486949- osservazioni pervenute
1050L_004_005 – Allegato B alla nota PG/2026/ 486949 - schede istruttorie delle osservazioni pervenute
1050L_004_006 – Registro delle osservazioni pervenute e determinazioni del Servizio
1050L_004_007 – Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 delle norme di attuazione della Variante generale riformulate in base alle osservazioni accolte e accolte parzialmente

dichiarazione sul trattamento dei dati personali:
Si attesta che gli allegati al presente atto contengono "dati personali" trattati in conformità alle condizioni di liceità di cui all'art. 6 del Regolamento UE 2016/679: alcuni vanno pubblicati nel rispetto dei commi 1 e 3 dell'art. 39 del D.lgs. 33/13, mentre quelli eccedenti, ovvero non realmente necessari per la finalità di trasparenza perseguita dalla pubblicazione degli atti, sono opportunamente nascosti e oscurati. Gli allegati che contengono dati personali oscurati riportano la dicitura "OMISS" nella denominazione e potranno essere pubblicati.

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

il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Gaudech

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica [illegible]

Con voti UNANIMI,

DELIBERA

1. Prendere atto delle osservazioni pervenute, in ciascuna delle parti in narrativa identificate come sub osservazioni, e in forza delle controdeduzioni riportate sinteticamente in narrativa e allegate al presente atto come parte sostanziale, ritenere le osservazioni:
   - n. 3 accolta;
   - nn. 13, 16, 17, 18 parzialmente accolte;
   - nn. 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 19 non accoglibili e pertanto non incidenti sulla variante urbanistica adottata;
   - nn. 2, 15 non pertinenti e pertanto non incidenti sulla variante urbanistica adottata.
2. Per l'effetto dell'accoglimento della osservazione n. 3 e del parziale accoglimento delle osservazioni nn. 13, 16, 17, 18, riformulare la proposta di modifica dell'art. 21 limitatamente al comma 1 lettere a.2) e c.2) come segue:
   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;
   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.
3. Dare mandato al Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa di procedere nell'iter di approvazione della presente variante, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 3 del 6/10/2025.

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

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

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

L'Assessora all'Urbanistica
Laura Lieto

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Ceudech

VISTO:
Il Responsabile dell'Area Urbanistica
Andrea Ceudech

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica Cimmino

COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. n. 04 DEL 27/04/2026, AVENTE AD OGGETTO:
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.

Il Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta:
FAVOREVOLE

Addì, 27/04/2026

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Andrea Ceudech

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il 28/04/2026 e protocollata con il n. DaG/2026/225;

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

.....

..... parere allegato .....

.....

Addì, 28/4/26

IL RAGIONIERE GENERALE

COMUNE DI **NAPOLI**

Area Ragioneria
Servizio Gestione Bilancio

Oggetto : Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 . Proposta di delibera prot. n. 4 del 27.04.2026 DCG /2026/225 del 28.04.2026. Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa .

Il provvedimento in esame prevede le valutazioni e le controdeduzioni alla variante urbanistica adottata con la deliberazione di Giunta Comunale 637 del 19.12.2025 per salvaguardare l'offerta abitativa nel centro storico di Napoli, di cui allart. 23 ter del DPR 380/2001, ai sensi degli artt 6 e 9 del Regolamento della Regione Campania n. 3 del 6.10.2025.
Per l'effetto dell'accoglimento o del parziale accoglimento di alcune osservazioni formulate, come riportate, viene riformulato l'art. 21 (destinazione d'uso) della variante generale delle opere, limitatamente al comma 21 lettere a.2) e c.2), come formulato .
Tanto premesso, il provvedimento non comporta, allo stato, riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria e/o sul Patrimonio dell'Ente. Pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile.
Ci si riserva di esprimere il parere di regolarità contabile sugli eventuali successivi provvedimenti che saranno disposti dal dirigente proponente derivanti dall'iter di approvazione della variante urbanistica.

Napoli, 29.04.2026

Il Ragioniere Generale
dott. ssa Claudia Gargiulo

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 04 DEL 27/04/2026
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA
PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 29.04.2026
SG 201 - 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.

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in esame si controdeduce alle osservazioni alla variante urbanistica adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 637 del 19/12/2025 e per effetto dell'accoglimento dell'osservazione n. 3 e del parziale accoglimento delle osservazioni nn. 13, 16, 17 e 18, si riformula la proposta di modifica dell'art. 21 delle norme di attuazione del piano urbanistico limitatamente al comma 1, lettere a.2) e c.2).

- ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE E DAGLI ATTI RICHIAMATI

Con 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 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 del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla presente variante, dove la delibera è stata pubblicata completa degli allegati; che 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.

Inoltre, *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.*

Nei 30 giorni successivi alla pubblicazione, sono state presentate 19 osservazioni alla variante al Prg e non risultano pervenute ulteriori osservazioni anche al di fuori del suddetto termine.

Il Servizio di Pianificazione urbanistica generale e attuativa *ha effettuato un puntuale esame tecnico di tutte le osservazioni presentate, tenendo conto dei motivi esposti dagli osservanti;* gli esiti di tale lavoro sono riportati in schede allegate alla proposta di deliberazione, dalle quali si evincono *i dati identificativi, la sintesi delle richieste formulate, le motivazioni a sostegno della proposta di controdeduzioni.*

In relazione alle osservazioni presentate e alle relative controdeduzioni, si riporta di seguito una sintesi generale:
- rispetto alla possibilità di escludere gli immobili sottoposti a vincolo culturale dall'applicazione della variante, sostenendo che la tutela dovrebbe essere demandata alle Soprintendenze, il Servizio procedente ha evidenziato, citando anche alcune sentenze al riguardo, che la pianificazione urbanistica e la tutela dei beni culturali sono materie distinte e che la soglia di residenzialità si applica anche agli immobili vincolati per garantire l'interesse pubblico dell'abitare;
- in ordine alle richieste di applicare la soglia minima di residenza (70%) non al singolo edificio ma a zone più ampie (quartieri o microaree), ritenendo il modello "per edificio" difficile da gestire, l'ufficio urbanistica ha confermato la scelta al fine di garantire una distribuzione omogenea degli usi e prevenire concentrazioni di attività turistiche in alcune aree o quartieri;

- per quanto attiene alla questione della classificazione urbanistica dei B&B gestiti in forma imprenditoriale, si è avanzata istanza, in linea con la normativa regionale, affinché i B&B familiari (anche se con partita IVA) restassero nella categoria residenziale. L'ufficio, in virtù del mantenimento dei requisiti di residenzialità, sia anagrafici (obbligo di residenza o domicilio stabile nell'immobile oggetto dell'attività), sia fiscali (coincidenza del titolare della P.IVA con il titolare dell'abitazione), sia edilizi (requisiti igienico-sanitari di cui al DM 1975) ha accolto l'osservazione;
- rispetto alla contestazione della validità dei dati utilizzati per definire la soglia, il Servizio Urbanistica ha evidenziato che la medesima è stata calcolata sulla base di dati ufficiali che, nel caso specifico, fanno riferimento al numero di attività ad uso turistico presenti nell'area di regolamentazione (individuate mediante i CUSR rilasciati dal SUAP) e alla banca dati del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (fornita dall'Agenzia delle Entrate);
- diverse osservazioni hanno evidenziato difficoltà pratiche a monitorare la soglia per ogni edificio, suggerendo di valorizzare il patrimonio pubblico inutilizzato per aumentare l'offerta abitativa, riducendo così la pressione sui privati, ecc. L'ufficio ha riconosciuto la validità di alcune proposte (come la valorizzazione dei B&B familiari) ma ha mantenuto la struttura della variante, prevedendo comunque un sistema di monitoraggio e possibili aggiustamenti futuri anche in virtù dei successivi provvedimenti da adottare, *"si valuteranno eventuali accorgimenti (decadenza temporale per inutilizzo ovvero rinnovo periodico del CUSR o altro) per il superamento di tale criticità con i servizi competenti"* - *"il meccanismo di regolamentazione introdotto avrà i suoi effetti solo successivamente all'approvazione del provvedimento di Giunta comunale che definirà i dettagli operativi del meccanismo di verifica della soglia e le modalità di applicazione"*.

In esito all'accoglimento dell'osservazione n. 3 e al parziale accoglimento delle osservazioni nn. 13,16, 17, 18, si chiede quindi alla Giunta di *riformulare la proposta di modifica dell'art. 21 limitatamente al comma 1 lettere a.2) e c.2) come segue: 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; 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.*

Richiamando la procedura prevista dall'art. 6 comma 6 del nuovo regolamento regionale 3/2025, l'ufficio evidenzia inoltre che *tutte le osservazioni pervenute, unite agli eventuali pareri o osservazioni che altri Enti potranno proporre, saranno sottoposte al Consiglio Comunale, il quale dovrà approvare la Variante tenendo conto di tutte le eventuali osservazioni accoglibili.*

Infine, nella parte narrativa della proposta di deliberazione in esame, si richiamano i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4, del Dlgs n. 267/2000 smi, al fine di consentire la prosecuzione dell'iter della variante urbanistica nel rispetto dei tempi di cui al comma 5 dell'art. 6 e al comma 2 del Regolamento regionale della Campania 6 ottobre 2025, n. 3.

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

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: *non dovuto*
Il Ragioniere Generale *"si riserva di esprimere il parere di regolarità contabile sugli eventuali successivi provvedimenti che saranno disposti dal dirigente proponente derivanti dall'iter di approvazione della variante urbanistica"*.

- QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:
L'istruttore, V. Borriello
Il dirigente, Maria Aprea

Nell'atto in esame si richiamano espressamente la Legge regionale n. 16/2004 s.m.i. e il Regolamento regionale n. 3 del 06/10/2025 "Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della Lr 22 dicembre 2004, n. 16".

Rispetto al Regolamento si riporta di seguito l'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.
Il comma 5 del citato art. 6 prevede che *"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".*
Il comma 11 dello stesso art. 6 prevede inoltre 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".*

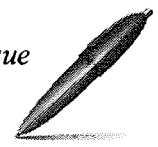
- CONSIDERAZIONI FINALI

Si evidenzia che, in merito alla procedura attivata con la proposizione alla Giunta Comunale delle osservazioni e delle controdeduzioni alla variante urbanistica, anziché la proposta al Consiglio di valutazione degli atti elencati nel richiamato art.6 comma 11 del Regolamento regionale n.3/2025, sopra riportato, **l'ufficio procedente tiene a precisare che *"tutte le osservazioni pervenute, unite agli eventuali pareri o osservazioni che altri Enti potranno proporre, saranno sottoposte al Consiglio Comunale"* secondo l'iter delineato dal Regolamento.**

Per quanto riguarda gli aspetti tecnici connessi alla proposta, assumono particolare rilievo l'istruttoria e le valutazioni espresse dalla dirigenza proponente, le quali trovano compiuta estrinsecazione nel parere di regolarità tecnica.

Ricordato che attiene alla stessa dirigenza, nell'ambito delle competenze gestionali ad essa demandate ai sensi dell'art. 107 del TUEL, l'esercizio del potere di vigilanza e di 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.

Monica Cinque



Il documento è firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 7/3/2005, nr. 82 e ss.mm.ii. (CAD) e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Visto:
Il Sindaco

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:
L'istruttore, V. Borriello
Il dirigente, Maria Aprea

Deliberazione di G. C. n. 193 *del* 30/04/2026 *composta da n.* 25 *pagine progressivamente numerate,*

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

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

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE ..... **IL SEGRETARIO GENERALE** .....

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 5.5.2026 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D. Lgs. 267/2000);
- La stessa, in pari data, è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D. Lgs.267/2000), nonché ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

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

.....

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione :

SI ☒ con separata votazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art.134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

☐ è divenuta esecutiva il giorno ..... ai sensi dell'art.134, comma 3, del D. Lgs.267/2000, essendo decorsi dieci giorni dalla pubblicazione.

Addì .....

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

.....

Attestato di compiuta pubblicazione

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

dal _____ al _____

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

.....

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

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

☐ divenuta esecutiva in data .....;

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

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

.....

COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica
Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa

PG/2026/535337 del 11/05/2026

Alla A.S.L. Napoli 1
Servizio Igiene e sanità pubblica
Pec: sisp@pec.aslna1centro.it

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 alla vigente disciplina urbanistica in oggetto si riporta, di seguito, una sintesi dell'iter procedurale finora espletato propedeutico alla approvazione della stessa.

1) Con Delibera di Giunta Comunale n. 292 del 26.06.2025 è avvenuta la "Approvazione del Documento Strategico (DS) 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 nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23ter del Dpr 380/2001 s.m.i., ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04.08.2011".
   Con medesima Delibera è stata dichiarata l'esclusione dalla 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 Vas in Regione Campania (DPGRC n. 17 del 18.12.2009).
   A partire dal 01.07.2025 e fino al 31.07.2025 la Delibera, completa degli allegati, è stata pubblicata all'Albo Pretorio dell'Ente e dal 02.07.2025 è stata pubblicata sul sito istituzionale del Comune nella sezione *UrbaNa - Urbanistica Napoli*. Durante il periodo di pubblicazione del Documento Strategico non sono pervenute richieste di informazioni o chiarimenti.
2) 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 suddetta variante alla disciplina urbanistica.
   Ai sensi dell'art. 6 comma 4 del *Regolamento* la Delibera di Giunta Comunale n. 637 del 19.12.2025 è stata pubblicata sul BURC n. 6 del 02.02.2026 e all'Albo Pretorio dell'Ente in data 23.12.2025.
   La Variante, completa degli allegati, è stata pubblicata sul sito istituzionale, nella sezione *Urbana*, e depositata presso il *Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa* per 30 giorni, decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURC, per il recepimento di eventuali osservazioni, ai sensi del *Regolamento*.
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 in argomento, ai sensi dell'art. 6 del *Regolamento*.

Ciò premesso, si chiede di esprimere il parere di competenza (Legge 833/1978, art. 20 lett. f) al fine di procedere alla definitiva approvazione della variante urbanistica in oggetto, precisando che tutti gli atti riportati nei punti precedenti 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 chiarire i contenuti della Variante in argomento si precisa quanto segue.
Con la Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 19.06.2024 è stato approvato il Documento "*Per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva*" contenente gli indirizzi per la redazione del Piano Urbanistico Comunale. Tali indirizzi prefigurano, tra l'altro, una manovra urbanistica "*come un processo a diverse velocità, anticipato da una variante normativa che risolva, nel breve termine, le principali incongruenze regolative che, alla prova del tempo, si sono rese manifeste e che di fatto ostacolano l'andamento operativo del piano rispetto alle domande e alle istanze attuali di trasformazione urbana*" e, al contempo permetta "*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*", anticipando i tempi di produzione del PUC.
A tal riguardo, la finalità della presente Variante, che fa proprio l'obiettivo delineato dal Documento di indirizzi di "*tutelare la permanenza di usi abitativi di tipo stanziale/urbano (distinguendoli da quelli "temporanei") regolando nello stesso tempo gli affitti brevi*", è quella di salvaguardare un'adeguata offerta abitativa "ordinaria" per gli abitanti del centro storico che, negli ultimi anni, ha visto un processo di progressivo assottigliamento a causa, soprattutto, della crescente espansione dell'offerta ricettiva extralberghiera e dell'offerta abitativa ad uso turistico (locazione breve) rientranti nella medesima categoria urbanistica della "residenza".
Gli studi condotti per la redazione della proposta di Variante hanno mostrato una presenza rilevante e crescente di offerta turistica non convenzionale, in special modo nelle aree centrali della Città, evidenziando tra i quartieri maggiormente interessati dal fenomeno quelli dell'area dei decumani (San Lorenzo presenta i valori assoluti più alti) e quelli immediatamente adiacenti ad essa (San Giuseppe e Porto presentano il rapporto più alto tra intere strutture per affitti brevi e nuclei familiari residenti). Quartieri come Chiaia e Posillipo, invece, dopo un'iniziale crescita hanno mostrato una sostanziale stabilità.
Ad esito delle analisi condotte, che hanno indagato diversi aspetti del tessuto edilizio, sociale ed economico, dettagliati nella Relazione di Variante, è emersa la necessità di avviare una regolamentazione specifica per l'utilizzo di patrimonio abitativo ad uso turistico in centro storico con l'obiettivo di prevenire 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.
La manovra trova, inoltre, la sua necessità di attuazione anche nell'ambito delle norme introdotte dalla L. n. 105/2024 (cd. "Salva Casa") in materia di cambio di destinazione d'uso. Nello specifico, il Decreto Salva Casa ha modificato l'articolo 23 ter del DPR 380/2001 al fine di "*agevolare i mutamenti di destinazione d'uso*" sia all'interno della stessa categoria funzionale (mutamenti di destinazione d'uso orizzontali) che tra categorie funzionali diverse (mutamenti di destinazione d'uso verticali). I commi 1bis e 1ter del suddetto articolo disciplinano che il cambio di destinazione d'uso per le singole unità immobiliari è sempre ammesso "ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni".
A tal riguardo, la Circolare ministeriale "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del Salva Casa" chiarisce, in merito alle suddette "specifiche condizioni", che esse "*non potranno essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti (…) ma dovranno essere sorrette da adeguata motivazione*".
Nel caso di specie, riconoscendo la necessità di garantire la complessità sociale e funzionale che ha sempre caratterizzato il centro storico di Napoli e di ricercare equilibri sostenibili tra le varie tipologie di offerta ricettiva e quella abitativa, si ravvisa l'urgenza di introdurre limitazioni ai mutamenti di destinazione d'uso in centro storico, 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, come di seguito sintetizzate:

- la riformulazione dell'art. 21 *(Destinazioni d'uso)* delle norme di attuazione della Variante generale al Prg vigente con l'introduzione di sottocategorie omogenee che articolano le categorie urbanistiche "abitazioni di tipo residenziale" (a) e "attività per la produzione di servizi" (c). In particolare, per quanto riguarda la residenza, è introdotta una distinzione tra le abitazioni ordinarie (a1), le abitazioni assimilabili a strutture ricettive extralberghiere (a2) e le abitazioni specialistiche e collettive (a3); per quanto riguarda, invece, la produzione di servizi, è prevista una sottocategoria specifica che distingue le "attività ricettive alberghiere ed extralberghiere" (c2) dalle restanti attività (c1);

- la conferma, nel medesimo articolo 21, delle limitazioni ai cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti e non in centro storico, ovvero l'individuazione delle "specifiche condizioni per i cambi di destinazione d'uso" di cui al DL Salva Casa;
- 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 e conseguente aggiornamento dell'art. 3 *(Elaborati costitutivi)* delle norme di attuazione;
- in ultimo, l'aggiunta dei commi 8 e 9 all'art. 63 *(Disciplina per l'attuazione degli interventi)* delle Nta che definiscono l'area di regolamentazione e il valore della soglia minima di residenzialità e ne disciplinano le modalità di aggiornamento, rimandando ad un successivo provvedimento la descrizione del meccanismo di verifica e le modalità applicative del dispositivo di regolamentazione. In sede di prima applicazione, la soglia di residenzialità minima è fissata al 70%.

In sostanza, la Variante punta a regolamentare le locazioni brevi per finalità turistiche mediante la definizione di soglie di compatibilità, intendendo con tale accezione la minima superficie necessaria da destinare alla residenza di tipo ordinario, oltre la quale non è possibile introdurre attività di tipo turistico in ambito residenziale. La soglia individuata, in prima analisi corrispondente al 70% della superficie "abitativa" del singolo edificio, è applicata ad un'area ben definita, detta "di regolamentazione", che corrisponde sostanzialmente all'area dei decumani e ai quartieri immediatamente adiacenti.

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.
La variante si configura, dunque, come adeguamento normativo alla legge n. 105/2024 (Salva Casa) che, in quanto sovraordinata, andrebbe a sovrascrivere quanto disciplinato in maniera capillare dalle norme urbanistiche vigenti, come ampiamente precisato in precedenza.
Piuttosto, la proposta di variante ribadisce quanto attualmente previsto dalle norme di attuazione vigenti per il centro storico, altrimenti rese inefficaci dalle norme del Salva Casa, e garantisce una distribuzione omogenea degli usi nel tessuto edilizio e 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).

Si resta in attesa di un cortese riscontro.

Il Dirigente
arch. Andrea Ceudech

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
*Piazza Cavour, 42 80137 Napoli - **tel.** 081 7957903 - **PEC:** urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it*

PG/2026/739845 del 08/07/2026

Da: sisp@pec.aslna1centro.it
Inviato: mercoledì 8 luglio 2026 10:46 (GMT+00:00)
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it; vicesindaco@comune.napoli.it; enrico.g.russo@gmail.com
Oggetto: Prot. n. 0241411 del 08/07/2026 12:38 - 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. 23-ter del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. - Parere di competenza ai sensi dell'art. 20, lett. f), della L. 833/1978.
Allegati:
595564_Variante.urbanistica.salvaguardia.offerta.abitativa.centro.storico.-.Parere.di.competenza.pdf, 595564_SEGNATURA.XML, 595564_Timbro_Variante.urbanistica.salvaguardia.offerta.abitativa.centro.storico.-.Parere.di.competenza.pdf

Il documento è stato protocollato dal mittente con numero: **0241411 del 08/07/2026 12:38**

Protocollo Generale ASL Napoli 1 Centro - Prot. 0241411/u del 08/07/2026 12.38 Registrato da: U.O.C. Igiene E Sanita' Pubblica
08/07/2026 12.38-20260241411

REGIONE CAMPANIA
Azienda Sanitaria Locale Napoli 1 Centro
una Squadra al lavoro per garantire salute

Dipartimento di Prevenzione
U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica

AZIENDA SANITARIA LOCALE NAPOLI 1 CENTRO

*via Comunale del Principe n°13/A - 80145 – **Napoli** – C.F. 06328131211*
email: *protocollogenerale@aslnapoli1centro.it*, ***PEC:*** *aslnapoli1centro@pec.aslna1centro.it*

U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica - ***tel.*** *081-254.7048-.9582,*
email: *sisp@aslnapoli1centro.it*, ***PEC:*** *sisp@pec.aslna1centro.it*

Al Comune di Napoli
Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
PEC: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

e, p.c.:
Al Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica

Al Arch. Enrico Russo, enrico.g.russo@gmail.com

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. 23-ter del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. – **Parere di competenza ai sensi dell'art. 20, lett. f), della L. 833/1978.**

In riscontro alla nota in riferimento, con la quale codesto Servizio ha richiesto il parere di competenza ai fini della definitiva approvazione della Variante in oggetto – adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 637 del 19.12.2025 e definita, quanto alle controdeduzioni alle osservazioni pervenute, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 193 del 30.04.2026 – si rappresenta quanto segue.

Atteso che la Variante introduce, mediante la riformulazione dell'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione, sottocategorie omogenee della categoria urbanistica "abitazioni di tipo residenziale" – distinguendo le abitazioni ordinarie (a1), le abitazioni assimilabili a strutture ricettive extralberghiere (a2) e le abitazioni specialistiche e collettive (a3) – e fissa, in sede di prima applicazione, una soglia minima di residenzialità pari al 70% nell'area di regolamentazione, si osserva quanto di seguito esposto.

Il presente parere è reso, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 20, lett. f), della L. 833/1978, il quale attribuisce alla scrivente la verifica della compatibilità dei piani urbanistici con le esigenze di tutela dell'ambiente sotto il profilo igienico-sanitario e di difesa della salute della popolazione. Esso resta pertanto circoscritto ai profili igienico-sanitari, esulando dal perimetro della competenza di questa U.O.C. ogni valutazione di merito in ordine alle scelte di governo del territorio.

Considerato che le caratteristiche igienico sanitarie di riferimento dei manufatti edilizi nelle due ipotesi d'uso sono pressoché sovrapponibili ai fini delle valutazioni di competenza sottese all'emissione del parere richiesto, non si ravvisano sotto il profilo igienico-sanitario di competenza, differenze significative tra l'uso abitativo residenziale dell'appartamento ed il suo utilizzo quale struttura ricettiva, atteso che entrambe le fattispecie insistono su unità a destinazione residenziale assoggettate a simili standard edilizi-sanitari.

Tutto ciò premesso, per quanto di competenza e limitatamente ai profili igienico-sanitari di cui all'art. 20, lett. f), della L. 833/1978, si rappresenta quanto segue:

Comune di Napoli
Data: 08/07/2026, PG/2026/0739845

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 Responsabile
UOS Strutture Sanitarie ed Igiene edilizia
Dott.ssa Laura Mendozza

Il Direttore
UOC Igiene e Sanità Pubblica
Dott. Emilio Lemetre

DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE - Servizio Igiene e Sanità Pubblica
ASL NAPOLI 1 CENTRO

Comune di Napoli
Data: 08/07/2026, PG/2026/0739845

COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica
Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa

PG/2026/535346 del 11/05/2026

Alla Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale Protezione Civile e Uffici territoriali del Genio Civile
214.02.00 - Genio Civile di Napoli
Pec: geniocivile@pec.regione.campania.it

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 alla vigente disciplina urbanistica in oggetto si riporta, di seguito, una sintesi dell'iter procedurale finora espletato propedeutico alla approvazione della stessa.

1) Con Delibera 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 nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23ter del Dpr 380/2001 s.m.i., ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04.08.2011".
   Con medesima Delibera è stata dichiarata l'esclusione dalla 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 Vas in Regione Campania (DPGRC n. 17 del 18.12.2009).
   A partire dal 01.07.2025 e fino al 31.07.2025 la Delibera, completa degli allegati, è stata pubblicata all'Albo Pretorio dell'Ente e dal 02.07.2025 è stata pubblicata sul sito istituzionale del Comune nella sezione *UrbaNa - Urbanistica Napoli*. Durante il periodo di pubblicazione del Documento Strategico non sono pervenute richieste di informazioni o chiarimenti.
2) 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 suddetta variante alla disciplina urbanistica.
   Ai sensi dell'art. 6 comma 4 del *Regolamento* la Delibera di Giunta Comunale n. 637 del 19.12.2025 è stata pubblicata sul BURC n. 6 del 02.02.2026 e all'Albo Pretorio dell'Ente in data 23.12.2025.
   La Variante, completa degli allegati, è stata pubblicata sul sito istituzionale, nella sezione *Urbana*, e depositata presso il *Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa* per 30 giorni, decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURC, per il recepimento di eventuali osservazioni, ai sensi del *Regolamento*.
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 in argomento, ai sensi dell'art. 6 del *Regolamento*.

Al fine di chiarire i contenuti della Variante in argomento si precisa quanto segue.
Con la Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 19.06.2024 è stato approvato il Documento "*Per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva*" contenente gli indirizzi per la redazione del Piano Urbanistico Comunale. Tali indirizzi prefigurano una manovra urbanistica "*come un processo a diverse velocità,*

anticipato da una variante normativa che risolva, nel breve termine, le principali incongruenze regolative che, alla prova del tempo, si sono rese manifeste e che di fatto ostacolano l'andamento operativo del piano rispetto alle domande e alle istanze attuali di trasformazione urbana" e, al contempo permetta *"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"*, anticipando contenuti strutturali e tempi di approvazione del PUC.

In questo contesto, la finalità della presente Variante, che fa proprio l'obiettivo delineato dal Documento di indirizzi di *"tutelare la permanenza di usi abitativi di tipo stanziale/urbano (distinguendoli da quelli "temporanei") regolando nello stesso tempo gli affitti brevi"*, è quella di salvaguardare un'adeguata offerta abitativa "ordinaria" per gli abitanti del centro storico che, negli ultimi anni, ha visto un processo di progressivo assottigliamento a causa, soprattutto, della crescente espansione dell'offerta ricettiva extralberghiera e dell'offerta abitativa ad uso turistico (locazione breve), rientranti nella medesima categoria urbanistica della "residenza".

Gli studi condotti per la redazione della proposta di Variante hanno mostrato, infatti, una presenza rilevante e crescente di offerta turistica non convenzionale, in special modo nelle aree centrali della Città, evidenziando tra i quartieri maggiormente interessati dal fenomeno quelli dell'area dei decumani e quelli immediatamente adiacenti ad essa.

Dalle analisi condotte, che hanno indagato diversi aspetti del tessuto edilizio, sociale ed economico, dettagliati nella Relazione di Variante, è emersa la necessità di avviare una specifica regolamentazione per l'utilizzo di patrimonio abitativo ad uso turistico in centro storico, con l'obiettivo di prevenire 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.

La manovra trova, inoltre, la sua necessità di attuazione nell'ambito delle norme introdotte dalla L. n. 105/2024 (cd. "Salva Casa") in materia di cambio di destinazione d'uso. Nello specifico, il Decreto ha modificato l'articolo 23 ter del DPR 380/2001 al fine di *"agevolare i mutamenti di destinazione d'uso"* sia all'interno della stessa categoria funzionale (mutamenti di destinazione d'uso orizzontali) che tra categorie funzionali diverse (mutamenti di destinazione d'uso verticali). I commi 1bis e 1ter del suddetto articolo disciplinano che il cambio di destinazione d'uso per le singole unità immobiliari è sempre ammesso *"ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni"*.

A tal riguardo, la Circolare ministeriale *"Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del Salva Casa"* chiarisce, in merito alle suddette "specifiche condizioni", che esse *"non potranno essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti (...) ma dovranno essere sorrette da adeguata motivazione"*.

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

Per operare tale adeguamento normativo, la manovra urbanistica propone alcune modifiche alle norme di attuazione vigenti, come di seguito sintetizzate:

- la riformulazione di alcuni contenuti dell'art. 21 *(Destinazioni d'uso)* delle norme di attuazione della Variante generale al Prg vigente con l'introduzione di sottocategorie omogenee che articolano le categorie urbanistiche *"abitazioni di tipo residenziale"* (a) e *"attività per la produzione di servizi"* (c). In particolare, per quanto riguarda la residenza, è introdotta una distinzione tra le *abitazioni ordinarie* (a1), le *abitazioni assimilabili a strutture ricettive extralberghiere* (a2) e le *abitazioni specialistiche e collettive* (a3); per quanto riguarda, invece, la produzione di servizi, è prevista una sottocategoria specifica che distingue le *"attività ricettive alberghiere ed extralberghiere"* (c2) dalle restanti attività (c1);
- la conferma, nel medesimo articolo 21, delle limitazioni ai cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti e non in centro storico, ovvero l'individuazione delle "specifiche condizioni per i cambi di destinazione d'uso" di cui al DL Salva Casa;
- 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 e conseguente aggiornamento dell'art. 3 *(Elaborati costitutivi)* delle norme di attuazione;
- in ultimo, l'aggiunta dei commi 8 e 9 all'art. 63 *(Disciplina per l'attuazione degli interventi)* delle Nta che definiscono l'area di regolamentazione e il valore della soglia minima di residenzialità e ne disciplinano le modalità di aggiornamento, rimandando ad un successivo provvedimento la

descrizione del meccanismo di verifica e le modalità applicative del dispositivo di regolamentazione. In sede di prima applicazione, la soglia di residenzialità minima è fissata al 70%.

Il dispositivo di regolamentazione individuato, quindi, va a definire un'adeguata ripartizione dimensionale tra immobili destinati a residenza ordinaria (sottocategoria a.1) e quelli ospitanti attività ricettive extralberghiere e locazioni brevi (sottocategoria a.2). Tale ripartizione si basa su una soglia minima di residenzialità corrispondente al valore percentuale minimo di superficie degli immobili rientranti nella sottocategoria a.1 rispetto a quella complessiva delle sottocategorie a.1 e a.2. In altri termini, il dispositivo 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 soglia individuata, in prima analisi corrispondente al 70% della superficie "abitativa" del singolo edificio, è applicata ad un'area ben definita, detta "di regolamentazione", che corrisponde sostanzialmente all'area dei decumani e ai quartieri immediatamente adiacenti.

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.
La variante si configura, dunque, come adeguamento normativo alla legge n. 105/2024 (Salva Casa) che, in quanto sovraordinata, andrebbe a sovrascrivere quanto disciplinato in maniera capillare dalle norme urbanistiche vigenti, come ampiamente precisato in precedenza.
Piuttosto, la proposta di variante ribadisce quanto attualmente previsto dalle norme di attuazione vigenti per il centro storico, altrimenti rese inefficaci dalle norme del Salva Casa, e garantisce una distribuzione omogenea degli usi nel tessuto edilizio e 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).

Al fine di evidenziare come i contenuti della variante in argomento non risultino direttamente incidenti sul suolo e sottosuolo si precisa quanto segue.

La presente Variante opera un adeguamento normativo alla disciplina introdotta dal Decreto Salva Casa attraverso la modifica di alcuni articoli delle norme di attuazione della disciplina urbanistica vigente, come sopra sintetizzato, e nello specifico:

- non approva progetti o opere direttamente incidenti su suolo e sottosuolo;
- non determina nuovo carico insediativo;
- non introduce nuove possibilità edificatorie;
- non determina specifiche nuove destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, ma conferma i limiti ai cambi di destinazione d'uso verticali già vigenti in centro storico;
- non modifica le destinazioni compatibili nelle tipologie del centro storico.

Per quanto sopra rappresentato, si dichiara che la variante urbanistica in argomento non interessa direttamente il suolo e sottosuolo in quanto si configura nella sostanza come un adeguamento normativo al sopravvenuto DL Salva Casa e che le modifiche introdotte non comportano variazioni nelle condizioni di compatibilità geologica e geomorfologica del territorio.

Tuttavia, ai fini della completezza del procedimento, si richiede a codesto Ente l'espressione del parere di competenza (art. 15 della L.R. 9/1983 smi e art. 89 del DPR 380/2001 smi) ai fini della prosecuzione dell'iter di approvazione della variante.
Si precisa che tutti gli atti relativi alla variante urbanistica in oggetto - delibere 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/.

Si resta in attesa di un cortese riscontro.

Il Dirigente
arch. Andrea Ceudech

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
*Piazza Cavour, 42 80137 Napoli - **tel.** 081 7957903 - **PEC:** urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it*

Link alla pagina istituzionale della Variante:
https://www.comune.napoli.it/articolo_tematico/urbana-urbanistica-napoli/puc/variante-per-la-salvaguardia-dellofferta-abitativa-nel-centro-storico/

PG/2026/558753 del 18/05/2026

Da: geniocivile@pec.regione.campania.it
Inviato: venerdì 15 maggio 2026 10:21 (GMT+02:00)
A: urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Prot.N.0449567/2026 - RISCONTRO ALLA RICHIESTA DEL PARERE DI COMPETENZA IN ORDINE ALLA VARIANTE URBANISTICA PER LA SALVAGUARDIA DELL'OFFERTA ABITATIVA IN CENTRO STORICO. RIF.0436320/2026 - POSTA CERTIFICATA: VARIANTE URBANISTICA PER LA SALVAGUARDIA DELL'OFFERTA ABITATIVA IN CENTRO STORICO - RICHIESTA PARERE DI COMPETENZA
Allegati: RISCONTRO_prot_n_0436320_2026_VARIANTE PER LA SALVAGUARDIA DEL CENTRO STORICO_signed.pdf, Copia con segnatura Prot.N.0449567-2026.pdf

Si trasmette quanto in oggetto.

Direzione Generale Protezione Civile e
Uffici Territoriali del Genio Civile
Settore 214.02.00
Via A. De Gasperi, 28 - 80133 Napoli
Tel 081/7963397
geniocivile@per.regione.campania.it

REGIONE CAMPANIA | U
COPIA
Protocollo N.0449567/2026 del 15/05/2026
Firmatario: giacomo masino

REGIONE CAMPANIA

Giunta Regionale della Campania

Direzione Generale Protezione Civile
e Uffici Territoriali del Genio Civile
Settore
Uffici territoriali del Genio Civile
Genio Civile di Napoli
214.02.00

Il Dirigente

Al Comune di Napoli
urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it

Oggetto: riscontro alla richiesta del parere di competenza in ordine alla *Variante urbanistica per la salvaguardia dell'offerta abitativa in centro storico.*

PARERE SUGLI STRUMENTI URBANISTICI - Art.89 del DPR 6 giugno 2001, n.380, art.15 della L.R. n.9 del 7 gennaio 1983.
Richiesta parere di competenza

Premesso che con nota prot. n. PG_535346 del 11.05.2026 acquisita al protocollo generale della Regione Campania n. 0436320/2026 del 12/05/2026 codesta Amministrazione ha inoltrato allo scrivente Settore la richiesta per l'espressione del parere di competenza, ai sensi delle norme richiamate, in ordine alla Variante urbanistica in oggetto.
Si rappresenta che per l'espressione del suddetto parere è necessario produrre la seguente documentazione:

- Il parere dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale che, ai sensi della nota prot. n. 0287238 del 18/06/2020 della Direzione Generale LL.PP. e Protezione Civile, già inviata a tutti i Comuni della regione Campania ed all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, è propedeutico all'espressione del parere di questo Settore.
- Lo studio geomorfologico e sismico secondo quanto disposto dagli artt. 11 e 12 della Legge Regionale 7 gennaio 1983, n. 9 che dovrà contenere:
    - Le indagini geologiche - geognostiche ai fini della prevenzione del rischio, previste dall'art. 11 della Legge Regionale n. 9 del 1983, aggiornate alle Norme tecniche per le Costruzioni NTC 2018 (Decreto Ministeriale del 17 gennaio 2018) nonché alle Linee Guida per la Microzonazione sismica del territorio del ICMS 2008. Tali indagini dovranno reperire dati per la compilazione della *carta geolitologica, la carta della stabilità, la carta idrogeologica* e *carta della zonazione del territorio in prospettiva sismica* (ex art.11 L.R. n. 9 del 1983) che dovrà essere redatta come definito negli standards ICMS 2008 (Carta delle MOPS – microzone omogenee in Prospettiva Sismica di Livello 1) suddivisa in tre categorie di microzone: *zone stabili*, *zone stabili suscettibili di amplificazioni locali* e *zone suscettibili di instabilità*. Se l'area oggetto della Variante Urbanistica ricade in "*zone stabili suscettibili di instabilità*" per amplificazione sismica dovrà essere redatta la Carta delle MOPS – microzone omogenee in Prospettiva Sismica di Livello 2.
    - Le valutazioni inerenti gli aspetti della liquefazione/verifiche al rischio liquefazione laddove si riscontrino eventuali aree di "attenzione" potenzialmente suscettibili di fenomeni di liquefazione. Tale verifica può essere omessa solo per i casi previsti al paragrafo 7.11.3.4.2 delle NTC 2018, conformemente alla Circolare n. 7 del 21/01/2019 Cap. 6 Progettazione geotecnica – Linee Guida finalizzate alla mitigazione del rischio sismico.
    - Lo studio di eventuali cavità, nella fattispecie deve essere chiarito se il territorio interessato dalla Variante Urbanistica presenta cavità nel sottosuolo, in caso affermativo:
        - lo studio geologico-sismico dovrà contenere la descrizione e gli esiti delle diverse indagini eseguite ai fini del loro rilevamento e su apposita cartografia, in scala adeguata, devono essere rappresentate le aree con presenza di cavità;
        - va redatta la carta di sovrapposizione delle aree con presenza di cavità con le previsioni urbanistiche della Variante in oggetto;
    - l'espressione del giudizio di compatibilità tra le previsioni della Variante Urbanistica e le condizioni geomorfologiche e sismiche del territorio oggetto dello strumento urbanistico (art. 13 della L.S. 64/74 – art. 89 DPR 380/01) anche con specifico riferimento alla presenza di eventuali cavità e faglie attive.

Si resta in attesa delle integrazioni richieste

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Giacomo Masino

COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica
Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa

PG/2026/541507 del 12/05/2026

All'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appenino Meridionale
Pec: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

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 alla vigente disciplina urbanistica in oggetto si riporta, di seguito, una sintesi dell'iter procedurale finora espletato propedeutico alla approvazione della stessa.

1) Con Delibera 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 nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23ter del Dpr 380/2001 s.m.i., ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04.08.2011".
   Con medesima Delibera è stata dichiarata l'esclusione dalla 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 Vas in Regione Campania (DPGRC n. 17 del 18.12.2009).
   A partire dal 01.07.2025 e fino al 31.07.2025 la Delibera, completa degli allegati, è stata pubblicata all'Albo Pretorio dell'Ente e dal 02.07.2025 è stata pubblicata sul sito istituzionale del Comune nella sezione *UrbaNa - Urbanistica Napoli*. Durante il periodo di pubblicazione del Documento Strategico non sono pervenute richieste di informazioni o chiarimenti.
2) 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 suddetta variante alla disciplina urbanistica.
   Ai sensi dell'art. 6 comma 4 del *Regolamento* la Delibera di Giunta Comunale n. 637 del 19.12.2025 è stata pubblicata sul BURC n. 6 del 02.02.2026 e all'Albo Pretorio dell'Ente in data 23.12.2025.
   La Variante, completa degli allegati, è stata pubblicata sul sito istituzionale, nella sezione *Urbana*, e depositata presso il *Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa* per 30 giorni, decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURC, per il recepimento di eventuali osservazioni, ai sensi del *Regolamento*.
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 in argomento, ai sensi dell'art. 6 del *Regolamento*.

Al fine di chiarire i contenuti della variante in argomento e di evidenziare come tale variante non incida sugli aspetti connessi al rischio geologico e idrogeologico del territorio interessato, si rappresenta quanto segue.
Con la Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 19.06.2024 è stato approvato il Documento "*Per una città*

giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva" contenente gli indirizzi per la redazione del Piano Urbanistico Comunale. Tali indirizzi prefigurano una manovra urbanistica "*come un processo a diverse velocità, anticipato da una variante normativa che risolva, nel breve termine, le principali incongruenze regolative che, alla prova del tempo, si sono rese manifeste e che di fatto ostacolano l'andamento operativo del piano rispetto alle domande e alle istanze attuali di trasformazione urbana"* e, al contempo permetta "*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*", anticipando contenuti strutturali e tempi di approvazione del PUC.
In questo contesto, la finalità della presente Variante è quella di salvaguardare un'adeguata offerta abitativa "ordinaria" per gli abitanti del centro storico che, negli ultimi anni, ha visto un processo di progressivo assottigliamento a causa, soprattutto, della crescente espansione dell'offerta ricettiva extralberghiera e dell'offerta abitativa ad uso turistico (locazione breve), rientranti nella medesima categoria urbanistica della "residenza".
Gli studi condotti per la redazione della proposta di Variante hanno mostrato, infatti, una presenza rilevante e crescente di offerta turistica non convenzionale, in special modo nelle aree centrali della Città, evidenziando tra i quartieri maggiormente interessati dal fenomeno quelli dell'area dei decumani e quelli immediatamente adiacenti ad essa.
Dalle analisi condotte, che hanno indagato diversi aspetti del tessuto edilizio, sociale ed economico, dettagliati nella Relazione di Variante, è emersa la necessità di avviare una specifica regolamentazione per l'utilizzo di patrimonio abitativo ad uso turistico in centro storico, con l'obiettivo di prevenire 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.
La manovra trova, inoltre, la sua necessità di attuazione nell'ambito delle norme introdotte dalla L. n. 105/2024 (cd. "Salva Casa") in materia di cambio di destinazione d'uso. Nello specifico, il Decreto ha modificato l'articolo 23 ter del DPR 380/2001 al fine di "*agevolare i mutamenti di destinazione d'uso*" sia all'interno della stessa categoria funzionale (mutamenti di destinazione d'uso orizzontali) che tra categorie funzionali diverse (mutamenti di destinazione d'uso verticali). I commi 1bis e 1ter del suddetto articolo disciplinano che il cambio di destinazione d'uso per le singole unità immobiliari è sempre ammesso "*ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni*".
A tal riguardo, la Circolare ministeriale "*Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del Salva Casa*" chiarisce, in merito alle suddette "specifiche condizioni", che esse "*non potranno essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti (…) ma dovranno essere sorrette da adeguata motivazione*".
Nel caso di specie, riconoscendo la necessità di garantire la complessità sociale e funzionale che ha sempre caratterizzato il centro storico di Napoli e di ricercare equilibri sostenibili tra le varie tipologie di offerta ricettiva e quella abitativa, si ravvisa l'urgenza di introdurre limitazioni ai mutamenti di destinazione d'uso, sia orizzontali che verticali, altrimenti indiscriminatamente consentiti dal decreto Salva Casa.
Per operare tale adeguamento normativo, la manovra urbanistica propone alcune modifiche alle norme di attuazione vigenti, come di seguito sintetizzate:

- la riformulazione di alcuni contenuti dell'art. 21 *(Destinazioni d'uso)* delle norme di attuazione della Variante generale al Prg vigente con l'introduzione di sottocategorie omogenee che articolano le categorie urbanistiche "*abitazioni di tipo residenziale*" (a) e "*attività per la produzione di servizi*" (c). In particolare, per quanto riguarda la residenza, è introdotta una distinzione tra le *abitazioni ordinarie* (a1), le *abitazioni assimilabili a strutture ricettive extralberghiere* (a2) e le *abitazioni specialistiche e collettive* (a3); per quanto riguarda, invece, la produzione di servizi, è prevista una sottocategoria specifica che distingue le "*attività ricettive alberghiere ed extralberghiere*" (c2) dalle restanti attività (c1);
- la conferma, nel medesimo articolo 21, delle limitazioni ai cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti e non in centro storico, ovvero l'individuazione delle "specifiche condizioni per i cambi di destinazione d'uso" di cui al DL Salva Casa;
- 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 e conseguente aggiornamento dell'art. 3 *(Elaborati costitutivi)* delle norme di attuazione;
- in ultimo, l'aggiunta dei commi 8 e 9 all'art. 63 *(Disciplina per l'attuazione degli interventi)* delle Nta che definiscono l'area di regolamentazione e il valore della soglia minima di residenzialità e ne disciplinano le modalità di aggiornamento, rimandando ad un successivo provvedimento la

descrizione del meccanismo di verifica e le modalità applicative del dispositivo di regolamentazione. In sede di prima applicazione, la soglia di residenzialità minima è fissata al 70%.

Il dispositivo di regolamentazione individuato va, dunque, a definire un'adeguata ripartizione dimensionale tra immobili destinati a residenza ordinaria (sottocategoria a.1) e quelli ospitanti attività ricettive extralberghiere e locazioni brevi (sottocategoria a.2). Tale ripartizione si basa su una soglia minima di residenzialità corrispondente al valore percentuale minimo di superficie degli immobili rientranti nella sottocategoria a.1 rispetto a quella complessiva delle sottocategorie a.1 e a.2. In altri termini, il dispositivo 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 soglia individuata, in prima analisi corrispondente al 70% della superficie "abitativa" del singolo edificio, è applicata ad un'area ben definita, detta "di regolamentazione", che corrisponde sostanzialmente all'area dei decumani e ai quartieri immediatamente adiacenti.

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.
La variante si configura, dunque, come adeguamento normativo alla legge n. 105/2024 (Salva Casa) che, in quanto sovraordinata, andrebbe a sovrascrivere quanto disciplinato in maniera capillare dalle norme urbanistiche vigenti, come ampiamente descritto in precedenza.
La proposta conferma le norme vigenti per il centro storico, altrimenti rese inefficaci dal Salva Casa, e garantisce una distribuzione omogenea degli usi nel tessuto edilizio e 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).

Da quanto rappresentato, appare evidente come i contenuti della Variante non risultino direttamente incidenti sul suolo e sottosuolo e, in particolare, sugli aspetti connessi al rischio geologico e idrogeologico. Nello specifico, la Variante:

- non approva progetti o opere direttamente incidenti sulle caratteristiche geologiche e idrogeologiche del territorio;
- non determina nuovo carico insediativo;
- non introduce nuove possibilità edificatorie;
- non determina specifiche nuove destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, ma conferma i limiti ai cambi di destinazione d'uso verticali già vigenti in centro storico;
- non modifica le destinazioni compatibili nelle tipologie del centro storico.

Per quanto sopra argomentato, si dichiara che la presente variante urbanistica assume un carattere meramente normativo, consistente nell'aggiornamento e conferma delle norme vigenti per il centro storico, e che le modifiche introdotte non interessano direttamente il suolo e sottosuolo né comportano variazioni nelle condizioni di compatibilità geologica e idrogeologica del territorio, in quanto tali aspetti sono stati oggetto di specifici approfondimenti durante l'iter approvativo dello strumento urbanistico vigente e successivi aggiornamenti in recepimento delle riclassificazioni trasmesse.

Ciò premesso, ai fini della completezza del procedimento, si chiede di esprimere il parere di competenza, ai sensi dell'art. 7 comma 2 delle norme di attuazione del PSAI 2015, ai fini della prosecuzione dell'iter di approvazione della variante, precisando che tutti gli atti relativi alla stessa - delibere 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/.

Si resta in attesa di un cortese riscontro.

Sottoscritta digitalmente dal dirigente
arch. Andrea Ceudech

Firmato digitalmente da:
Andrea Ceudech
Firmato il 12/05/2026 17:11
Seriale Certificato: 4078774566718798085
Valido dal 11/06/2025 al 10/06/2028
UANATACA Qualified eIDAS CA 2020

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.

COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica
Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa

PG/2026/563582 del 19/05/2026

All'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appenino Meridionale
Pec: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

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 – **Trasmissione elaborato integrativo alla nota PG/541507 del 12.05.2026**

Con riferimento alla nota PG/541507 del 12.05.2026 con la quale si richiedeva a codesta Autorità di esprimere il parere di competenza sulla Variante in oggetto, ai sensi dell'art. 7 comma 2 delle norme di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, si trasmette in allegato l'elaborato di sovrapposizione dell'area oggetto di regolamentazione, individuata dalla variante urbanistica in argomento, ai rischi frana e idraulico di cui al PSAI per permettere una migliore lettura di quanto ampiamente descritto nella nota citata.

Allegato: Sovrapposizione vincoli PSAI-Area di regolamentazione Centro Storico

Il Dirigente
arch. Andrea Ceudech

Variante per il Centro Storico 2026

perimetro Area di regolamentazione

PSAI Rischio Frana

- Rischio da frana molto elevato
- Rischio da frana elevato
- Rischio da frana medio
- Rischio da frana moderato

PSAI Rischio Idraulico

- Rischio da frana molto elevato
- Rischio da frana elevato
- Rischio da frana medio
- Rischio da frana moderato

Da: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it
Inviato: lunedì 6 luglio 2026 18:46 (GMT+02:00)
A: "COMUNE DI NAPOLI URBANISTICA ATTUATIVA" <urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it>
Oggetto: 06/07/2026 - 0026132 - VARIANTE URBANISTICA FINALIZZATA ALLA SALVAGUARDIA DELL'OFFERTA ABITATIVA NEL CENTRO STORICO
Allegati: Segnatura.xml, per_Carrino_060726_260706_184038.PDF, Copia_DocPrincipale_per_Carrino_060726_260706_184038.pdf

VARIANTE URBANISTICA FINALIZZATA ALLA SALVAGUARDIA DELL'OFFERTA ABITATIVA NEL CENTRO STORICO

Comune di Napoli
Data: 07/07/2026, PG/2026/0731327

Tit.:5.6
Rif. int. 2026_18216

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

Vs. rif. PG/2026/541507 del 12/05/2026
PG/2026/563582 del 19/05/2026

Al **Comune di Napoli**
Area Urbanistica - Servizio Pianificazione Urbanistica generale e attuativa
c.a.: Dirigente Arch. Andrea Ceudech
urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it

e p.c.:

Al **Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica**
Arch. Laura Lieto
assessorato.benicomuni@pec.comune.napoli.it

AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO MERIDIONALE
Protocollo Partenza N. 26132/2026 del 06-07-2026
Doc. Principale - Copia Documento

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.* - **PARERE**

Preliminarmente si premette che:

- l'esame istruttorio delle istanze di parere formulate a questa Autorità è condotto, con riferimento ai Piani di Gestione Distrettuali delle Acque (PGA) e del Rischio di Alluvioni (PGRA) ed ai vigenti Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico redatti dalle ex Autorità di Bacino, con specifico riguardo a quelli pertinenti per l'ambito territoriale (Unit of Management - UoM) in cui ricadono le opere/interventi oggetto dell'istanza (acquisibili dal portale istituzionale: www.distrettoappenninomeridionale.it);
- i Piani di Gestione Distrettuali ed i Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) hanno valenza di piani territoriali di settore e contengono prescrizioni immediatamente vincolanti ed inderogabili per amministrazioni, enti pubblici e loro succedanei, a qualsiasi titolo, nonché per soggetti privati; al riguardo, è opportuno sottolineare che i soggetti istituzionali titolari di funzioni pianificatorie devono provvedere a conformare gli atti pianificatori di competenza alle disposizioni/prescrizioni dei Piani in parola;
- le trasformazioni d'uso del territorio previste dagli strumenti urbanistici comunali e loro varianti sono subordinate alle prescrizioni/indicazioni derivanti dalla pianificazione sovraordinata di Bacino e di Distretto, che prevalgono sulle disposizioni strutturali e programmatiche degli strumenti urbanistici comunali vigenti, anche laddove non espressamente richiamate nel corpo delle relative Norme Tecniche di Attuazione ed elaborati grafici di analisi e progetto;

Tanto premesso, con riferimento all'oggetto ed agli aspetti di propria competenza, la scrivente Autorità di Bacino Distrettuale, vista la documentazione trasmessa reperita al link indicato nella nota a margine evidenziata (acquisita al prot. 18216 del 13/05/2026), relativa 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 D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii.* - adottata con D.G.C. n.637 del 19.12.2025 (B.U.R.C. n.6 del 02.02.2026) - e nota integrativa acquisita al prot. n. 19139 del 19.05.2026 inerente alla sovrapposizione dell'area di interesse individuata dalla Proposta di Variante urbanistica in esame con il PsAI ex Autorità di Bacino Regionale Campania Centrale, prende atto che:

AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO MERIDIONALE
Protocollo Partenza N. 26132/2026 del 06-07-2026
Doc. Principale - Copia Documento

- ✓ la Proposta di Variante allo strumento urbanistico vigente, in coerenza con il "Documento di Indirizzi per la pianificazione urbanistica" (approvato con D.C.C. n.20 del 19.06.2024), ha come obiettivo "*l'introduzione di una specifica normativa finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria nel Centro storico nell'intento di accompagnare le trasformazioni urbane allineando, per quanto possibile, la regolazione urbanistica all'andamento rapido dei processi di cambiamento*";
- ✓ la suddetta proposta nasce dalla "*necessità di avviare una regolamentazione per l'utilizzo del patrimonio abitativo ad uso turistico nel Centro storico con l'obiettivo di prevenire gli effetti negativi di una crescita incontrollata del turismo in ambito residenziale nell'ottica di definire equilibri sostenibili tra le varie tipologie di offerta ricettiva e quella abitativa*";
- ✓ l'Amministrazione Comunale rileva il carattere di emergenza della Variante normativa - da non poter rinviare alla approvazione del redigendo PUC - riconducibile "*sia alla velocità, intensità delle dinamiche di crescita delle strutture ricettive extralberghiere che producono nel Centro storico squilibri consistenti, effetti negativi per la popolazione residente, progressiva perdita di residenzialità e la mixité sociale nel Centro storico, che all'introduzione di nuove norme legislative nazionali in materia di 'semplificazione' dei cambiamenti di destinazione d'uso degli immobili che, se non opportunamente limitate, non consentono di governare i fenomeni di squilibrio*";
- ✓ con la D.G.C. n.193 del 30.04.2026, la Giunta Comunale ha preso atto delle osservazioni pervenute e relative controdeduzioni alla Proposta di Variante che hanno portato alla riformulazione dell'art.21 delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico vigente del Comune di Napoli, come modificato dalla Proposta di Variante, limitatamente al co.1. lett. a.2) e c.2).

In relazione al vigente *Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) ex Autorità di bacino Regionale Campania Centrale*, dalla disamina della documentazione trasmessa, con specifico riguardo ai contenuti degli elaborati prodotti, si rileva che:

- la documentazione trasmessa si compone di: *i)* "*Relazione illustrativa di Variante*", la quale si avvale delle analisi e degli studi sviluppati nel "*Documento Strategico (DS) del Preliminare della Variante alla disciplina urbanistica per la salvaguardia dell'offerta abitativa nel Centro storico*" (approvato con D.G.C. n.292 del 26.06.2025); *ii)* quadro delle modifiche/integrazioni alle Norme di Attuazione; *iii)* elaborato integrativo di sovrapposizione dell'area oggetto della Variante urbanistica in argomento con il PSAI ex autorità di Bacino Regionale Campania Centrale;
- la proposta si configura come Variante normativa finalizzata alla regolamentazione dei processi in atto nel Centro storico del comune di Napoli ai fini dell'utilizzo del patrimonio abitativo ad uso turistico introducendo una soglia minima di residenzialità, articolando la categoria della Destinazione d'uso abitativa (art. 21 comma 1. Norme di Attuazione della Variante generale) in sottocategorie, distinguendo le abitazioni ordinarie da quelle assimilabili a strutture ricettive extralberghiere (B&B, affittacamere, case vacanza con la condizione che conservino i requisiti della residenzialità) e da quelle collettive (Convitti, Conventi, Collegi, Studentati, Strutture di cohousing, Strutture residenziali per anziani, ecc.);
- l'adeguamento e l'integrazione normativa prevede modifiche alle Norme di Attuazione (NTA) vigenti della Variante generale allo strumento urbanistico vigente (PRG) (approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004) con specifico riguardo ai seguenti articoli - *art.3 (Elaborati costitutivi); art.21 (Destinazione d'uso); art.63 (Disciplina per l'attuazione degli interventi).*
- la proposta di Variante introduce integrazioni, modifiche nell'ambito delle Norme di attuazione della Variante generale allo strumento urbanistico vigente che non prevedono previsioni di trasformazione del territorio ma regolamentano le condizioni per l'utilizzo a scopo turistico degli immobili residenziali; con essa si perseguono, altresì, finalità di interesse pubblico relativamente alla tutela del patrimonio storico-culturale del Centro storico dagli effetti negativi del turismo;
- con riferimento al vigente *Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico* (Rischio idraulico e rischio da frana) limitati settori nel margine occidentale e settentrionale dell'*area di regolamentazione* interferiscono con aree classificate ad diversi livelli di Rischio, tra cui anche molto elevato (R4) ed elevato (R3), nelle quali vigono le Norme di Attuazione del medesimo PsAI.

Per tutto quanto sopra rappresentato, la scrivente Autorità di Bacino Distrettuale, ai fini della compatibilità della Variante urbanistica con gli strumenti di pianificazione di bacino/distretto vigenti, esprime parere favorevole, subordinatamente al rispetto delle raccomandazioni di seguito riportate:

- 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 ed 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 acqua piovane.

Il Dirigente Tecnico
Dott. Geol. Gennaro Capasso

Il Segretario Generale
Dott.ssa Geol. Vera CORBELLI

AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO MERIDIONALE
Protocollo Partenza N. 26132/2026 del 06-07-2026
Doc. Principale - Copia Documento

Da: geniocivile@pec.regione.campania.it
Inviato: giovedì 9 luglio 2026 12:21 (GMT+02:00)
A: protocollo@pec.comune.napoli.it; urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Prot.N.0612966/2026 - RISCONTRO ALLA RICHIESTA DEL PARERE DI COMPETENZA IN ORDINE ALLA VARIANTE URBANISTICA PER LA SALVAGUARDIA DELL'OFFERTA ABITATIVA IN CENTRO STORICO.
Allegati: PARERE_VARIANTE PER LA SALVAGUARDIA DEL CENTRO STORICO_signed_signed.pdf, Copia con segnatura Prot.N.0612966-2026.pdf

Si invia la nota in oggetto

Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale Protezione Civile
Settore Uffici territoriali del Genio Civile Genio Civile di Napoli 214.02.00

Via A. De Gasperi n. 28
80131 Napoli
Tel. 081-7963395
Pec: geniocivile@pec.regione.campania.it

REGIONE CAMPANIA | U
COPIA
Protocollo N.0612966/2026 del 09/07/2026
Firmatario: giacomo masino, Massimino Cavallaro

Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale Protezione Civile
e Uffici Territoriali del Genio Civile
Settore
Uffici territoriali del Genio Civile
Genio Civile di Napoli
214.02.00

Il Dirigente

COMUNE DI NAPOLI
urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it

Oggetto: riscontro alla richiesta del parere di competenza in ordine alla *Variante urbanistica per la salvaguardia dell'offerta abitativa in centro storico.*

PARERE SUGLI STRUMENTI URBANISTICI - Art.89 del DPR 6 giugno 2001, n.380, art.15 della L.R. n.9 del 7 gennaio 1983.

Premesso che:

- con deliberazione n. 635 del 11/04/2005 della Giunta Regionale, questo Ufficio è stato individuato a rilasciare parere di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, per le finalità di prevenzione del rischio sismico di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/01;
- ai sensi della D.G.R.C. n. 5447 del 07/11/2002 "Aggiornamento della classificazione sismica dei comuni della Regione Campania", il Comune di Napoli risulta in zona omogenea 2 della classificazione sismica regionale con variazione rispetto alla precedente classificazione;
- i comuni classificati sismici dalla Giunta Regionale sono obbligati ad osservare, oltre alla L. 2 Febbraio 1974 n. 64 e alle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. Infrastrutture del 17/01/2018, le disposizioni della L.R. 07/01/1983 n. 9 e in particolare per quanto concerne gli strumenti urbanistici le disposizioni finalizzate alla prevenzione del rischio sismico contenute negli articoli da 11 a 15 della stessa L.R. n. 9/83;
- con nota prot. n. PG_535346 del 11.05.2026 acquisita al protocollo generale della Regione Campania n. 0436320/2026 del 12/05/2026 codesta Amministrazione ha inoltrato allo scrivente Settore la richiesta per l'espressione del parere di competenza, ai sensi delle norme richiamate, in ordine alla Variante urbanistica in oggetto;
- con nota n. 0449567/2026 del 15/05/2026 questo Settore ha inoltrato la richiesta d'integrazioni in ordine allo studio idro-geo-morfologico-sismico e al parere dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;
- con nota acquisita al protocollo regionale n. 0605459/2026 del 07/07/2026 è stata ricevuta la documentazione integrativa;

Considerato:

- che lo studio geologico e sismico è completo di quanto previsto dalla L.R. n. 9/83;
- che, per quanto attiene gli aspetti connessi alla compatibilità tra le previsioni urbanistiche e l'assetto idro-geomorfologico in chiave sismica del territorio - ex art. 89 del DPR 380/01, la Variante in oggetto è supportata dalla studio geologico-sismico, redatto dal dott. Geol. Dott. Gennaro D'Agostino;

Dall'esame della documentazione risulta che:

- lo studio geologico presentato è completo di quanto previsto dalla L.R. n°9 del 1983 – artt. 11 e 12;
- le previsioni contenute nella proposta di Variante Urbanistica in oggetto sono compatibili con le condizioni geomorfologiche del territorio interessato per le finalità di prevenzione del rischio sismico.

Tutto ciò premesso e considerato, si esprime, 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.

REGIONE CAMPANIA

Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale Protezione Civile
e Uffici Territoriali del Genio Civile
Settore
Uffici territoriali del Genio Civile
Genio Civile di Napoli
214.02.00

Il Dirigente

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.

Restano ferme le responsabilità dei professionisti che hanno elaborato e sottoscritto la documentazione agli atti del Genio Civile in ordine:

- ai dati esposti, ai contenuti ed alle conclusioni nella stessa riportate circa la compatibilità delle aree per gli aspetti di competenza in relazione alla normativa richiamata;
- alla definizione delle ulteriori necessarie indagini nelle aree di intervento e di influenza delle opere oltre alla caratterizzazione geotecnica di singoli manufatti nella fase di progettazione delle stesse secondo le norme vigenti.

Il funzionario
arch. Giacomo Masino

Il Dirigente
ing. Massimino Cavallaro

COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica
Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa

PG/2026/744851 del 09/07/2026

Alla Città Metropolitana di Napoli
Area Pianificazione strategica
Direzione Pianificazione territoriale
Pec: cittametropolitana.na@pec.it

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 alla vigente disciplina urbanistica in oggetto si riporta, di seguito, una sintesi dell'iter procedurale finora espletato propedeutico alla approvazione della stessa.

1) Con Delibera di Giunta Comunale n. 292 del 26.06.2025 è avvenuta la "Approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante in argomento, ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04.08.2011.
   Con medesima Deliberazione è stata dichiarata l'esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante, 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 Delibera, 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 del Documento Strategico non sono pervenute richieste di informazioni o chiarimenti.
2) 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 suddetta variante alla disciplina urbanistica.
   Ai sensi dell'art. 6 comma 4 del *Regolamento*, la Delibera di Giunta Comunale n. 637 del 19.12.2025 è stata pubblicata sul BURC n. 6 del 02.02.2026 e all'Albo Pretorio dell'Ente in data 23.12.2025.
   La Variante, completa degli allegati, è stata pubblicata sul sito istituzionale, nella sezione *Urbana*, e depositata presso il *Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa* per 30 giorni, decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURC, per il recepimento di eventuali osservazioni, ai sensi del *Regolamento*.
3) Con Delibera 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 in argomento, ai sensi dell'art. 6 del *Regolamento*.
4) In ottemperanza a quanto previsto all'art. 6 comma 6 del *Regolamento*, il Servizio scrivente ha trasmesso gli elaborati della Variante *"alle amministrazioni competenti per l'acquisizione dei pareri, dei nulla osta, delle autorizzazioni e di ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio"*, senza ricorso alla Conferenza di Servizi.
   Nello specifico, sono stati richiesti e ottenuti i pareri dei seguenti Enti:
   - Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale – parere favorevole con prescrizioni, acquisito con PG/731327 del 07.07.2026;

- ASL Napoli 1 – parere favorevole, acquisito con PG/739845 del 08.07.2026;
- Genio Civile di Napoli – parere favorevole, acquisito con PG/744760 del 09.07.2026.

Ciò premesso si richiede di esprimere 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.
Si precisa che tutti gli atti relativi alla Variante - delibere 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/.
Si trasmettono, inoltre, in allegato alla presente nota, i pareri obbligatori pervenuti di cui al punto 4, in conformità all'art. 6 comma 8 del *Regolamento* che prescrive "*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"*.

Al fine di chiarire i contenuti della variante si rappresenta quanto segue.
Con la Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 19.06.2024 è stato approvato il Documento "*Per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva*" contenente gli indirizzi per la redazione del Piano Urbanistico Comunale. Tali indirizzi prefigurano una manovra urbanistica "*come un processo a diverse velocità, anticipato da una variante normativa che risolva, nel breve termine, le principali incongruenze regolative che, alla prova del tempo, si sono rese manifeste e che di fatto ostacolano l'andamento operativo del piano rispetto alle domande e alle istanze attuali di trasformazione urbana"* e, al contempo permetta "*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*", anticipando contenuti strutturali e tempi di approvazione del PUC.
In questo contesto, la finalità della presente Variante è quella di salvaguardare un'adeguata offerta abitativa "ordinaria" per gli abitanti del centro storico che, negli ultimi anni, ha visto un processo di progressivo assottigliamento a causa, soprattutto, della crescente espansione dell'offerta ricettiva extralberghiera e dell'offerta abitativa ad uso turistico (locazione breve), rientranti nella medesima categoria urbanistica della "residenza".
Gli studi condotti per la redazione della proposta di Variante hanno mostrato, infatti, una presenza rilevante e crescente di offerta turistica non convenzionale, in special modo nelle aree centrali della Città, evidenziando tra i quartieri maggiormente interessati dal fenomeno quelli dell'area dei decumani e quelli immediatamente adiacenti ad essa.
Dalle analisi condotte, che hanno indagato diversi aspetti del tessuto edilizio, sociale ed economico, dettagliati nella Relazione di Variante, è emersa la necessità di avviare una specifica regolamentazione per l'utilizzo di patrimonio abitativo ad uso turistico in centro storico, con l'obiettivo di prevenire 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.
La manovra trova, inoltre, la sua necessità di attuazione nell'ambito delle norme introdotte dalla L. n. 105/2024 (cd. "Salva Casa") in materia di cambio di destinazione d'uso. Nello specifico, il Decreto ha modificato l'articolo 23 ter del DPR 380/2001 al fine di "*agevolare i mutamenti di destinazione d'uso*" sia all'interno della stessa categoria funzionale (mutamenti di destinazione d'uso orizzontali) che tra categorie funzionali diverse (mutamenti di destinazione d'uso verticali). I commi 1bis e 1ter del suddetto articolo disciplinano che il cambio di destinazione d'uso per le singole unità immobiliari è sempre ammesso "*ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni*".
Nel caso specifico, riconoscendo la necessità di garantire la complessità sociale e funzionale che ha sempre caratterizzato il centro storico di Napoli e di ricercare equilibri sostenibili tra le varie tipologie di offerta ricettiva e quella abitativa, si ravvisa l'urgenza di introdurre limitazioni ai mutamenti di destinazione d'uso, sia orizzontali che verticali, altrimenti indiscriminatamente consentiti dal decreto Salva Casa.
Per operare tale adeguamento normativo, la manovra urbanistica propone alcune modifiche alle norme di attuazione della Variante generale al Prg vigente come di seguito sintetizzate:

- la riformulazione di alcuni contenuti dell'art. 21 *(Destinazioni d'uso)* con l'introduzione di sottocategorie omogenee che articolano le categorie urbanistiche "*abitazioni di tipo residenziale*" (a) e "*attività per la produzione di servizi*" (c). In particolare, per quanto riguarda la residenza, è introdotta una distinzione tra le *abitazioni ordinarie* (a1), le *abitazioni assimilabili a strutture ricettive extralberghiere* (a2) e le *abitazioni specialistiche e collettive* (a3); per quanto riguarda, invece, la produzione di servizi, è prevista una sottocategoria specifica che distingue le "*attività*

ricettive alberghiere ed extralberghiere" (c2) dalle restanti attività (c1);

- la conferma, nel medesimo articolo 21, delle limitazioni ai cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti e non in centro storico, ovvero l'individuazione delle "specifiche condizioni per i cambi di destinazione d'uso" di cui al DL Salva Casa;
- l'aggiornamento dell'art. 3 *(Elaborati costitutivi)* con l'integrazione della 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;
- in ultimo, l'aggiunta dei commi 8 e 9 all'art. 63 *(Disciplina per l'attuazione degli interventi)* che definiscono l'area di regolamentazione e il valore della soglia minima di residenzialità e ne disciplinano le modalità di aggiornamento, rimandando ad un successivo provvedimento la descrizione del meccanismo di verifica e le modalità applicative del dispositivo di regolamentazione.

Il dispositivo di regolamentazione individuato va a definire un'adeguata ripartizione dimensionale tra immobili destinati a residenza ordinaria (sottocategoria a.1) e quelli ospitanti attività ricettive extralberghiere e locazioni brevi (sottocategoria a.2). Più precisamente, il dispositivo 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 soglia individuata, in prima analisi corrispondente al 70% della superficie "abitativa" del singolo edificio, è applicata ad un'area ben definita, detta "di regolamentazione", che corrisponde sostanzialmente all'area dei decumani e ai quartieri immediatamente adiacenti.

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.
La variante si configura, dunque, come adeguamento normativo alla legge n. 105/2024 (Salva Casa) che, in quanto sovraordinata, andrebbe a sovrascrivere quanto disciplinato in maniera capillare dalle norme urbanistiche vigenti per il centro storico e garantisce una distribuzione omogenea degli usi nel tessuto edilizio e urbano, scongiurando la formazione di aree monofunzionali che minerebbero la mixité sociale e urbana tutelata dalla stessa Variante (ad esempio la concentrazione di attività extra-alberghiere lungo gli assi principali del centro storico).

Si resta in attesa di un cortese riscontro, restando a disposizione per ogni utile approfondimento.

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.

PG/2026/775301 del 16/07/2026

Da: "cittametropolitana.na@pec.it" <cittametropolitana.na@pec.it>
Inviato: giovedì 16 luglio 2026 12:51 (GMT+02:00)
A: urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it; protocollo@pec.comune.napoli.it
Oggetto: Protocollo nr: 136988 - del 16/07/2026 - cmna - Città Metropolitana di Napoli Comune di Napoli - 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. Parere di coerenza ai sensi dell'art. 6 comma 6 regolamento Regionale n. 3/2025.Trasmissione determinazione dirigenziale e relazione istruttoria.
Allegati: 3978464_6344-REG-1784198667582-trasmissione det e rel variante napoli.pdf.p7m, cmna.REGISTRO UFFICIALE.2026.0136988.pdf, cmna.DETERMINAZIONI_DIRIGENZIALI.2026.0006470.pdf, cmna.REGISTRO UFFICIALE.2026.0135077.pdf, Segnatura.xml

Oggetto: Comune di Napoli - 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. Parere di coerenza ai sensi dell'art. 6 comma 6 regolamento Regionale n. 3/2025.Trasmissione determinazione dirigenziale e relazione istruttoria.
Data protocollo: 16/07/2026
Protocollato da: cmna - Città Metropolitana di Napoli
Allegati: 5

Città Metropolitana di Napoli.REGISTRO UFFICIALE.U.0136988.16-07-2026

Città Metropolitana di Napoli
AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA
Direzione Pianificazione Territoriale

Città Metropolitana

di Napoli

Al Comune di Napoli
urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it
protocollo@pec.comune.napoli.it

Oggetto: Comune di Napoli - 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. Parere di coerenza ai sensi dell'art. 6 comma 6 regolamento Regionale n. 3/2025.Trasmissione determinazione dirigenziale e relazione istruttoria.

In riferimento all'oggetto, si trasmette in allegato la determinazione dirigenziale n. 6470 del 15-07-2026 e la Relazione istruttoria prot. n. 135077 del 15-07-2026.

Il Dirigente

Ing. Pasquale Gaudino

(firmato digitalmente)

Città Metropolitana di
Napoli_DETERMINAZIONI_DIRIGENZIALI.R.0006470.15-07-2026

CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI

AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA

DIREZIONE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: Comune di Napoli- 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. Parere di coerenza ai sensi dell'art. 6 comma 6 regolamento Regionale n. 3/2025.

Il Dirigente:

Visto l'art. 107 (Funzioni e responsabilità della dirigenza) del D Lgs. n. 267/2000 - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

Vista la Legge Regionale del 22 dicembre 2004 n.16 recante "Norme sul Governo del Territorio" e ss. mm. e ii.;

Visto l'art.1, comma 16, della legge 56/2014, che stabilisce che dal 1° gennaio 2015 le città metropolitane subentrano alle province omonime e succedono ad esse in tutti i rapporti attivi e passivi e ne esercitano le funzioni; art.26 (Piani Urbanistici attuativi) e art.27 (Procedimento di formazione dei PUA);

Visto il Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 17 del 18/12/2009 di approvazione del "Regolamento di Attuazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in Regione Campania" e relativa Circolare esplicativa prot. n°331337 del 15.04.2010;

Vista la deliberazione n.25 del 29/01/2016 del Sindaco della Città Metropolitana di Napoli ad oggetto "Piano territoriale di Coordinamento - Rapporto Ambientale – Sintesi non tecnica – Studio di Incidenza. Adozione", pubblicata il 3/02/2016, immediatamente eseguibile;

Vista la Delibera di Giunta Provinciale n.35 del 28/02/2014 la Provincia avente ad oggetto: "Indirizzi operativi in ordine ai criteri e modalità riguardanti progetti di opere pubbliche in variante alla strumentazione urbanistica comunale generale vigente ai sensi dell'art. 19 – D.P.R. 327/2001, e succ. mm. e ii. in combinato disposto con il Regolamento Regionale di Attuazione per il Governo del Territorio n.5/2011";

Visto il Regolamento regionale di attuazione per il governo del territorio n.5/2011 vigente al momento dell'adozione della Variante urbanistica in oggetto, successivamente abrogato con l'entrata in vigore nuovo R.R. n.3 del 6 ottobre 2025, pubblicato sul B.U.R.C. n.71 del 08/10/2025;

Visto il Regolamento regionale di attuazione per il governo del territorio n.3 del 6 ottobre 2025, pubblicato sul B.U.R.C. n.71 del 08/10/2025, di sostituzione del RR. n. 5/2011.

Vista: la Deliberazione del Sindaco Metropolitano n.60 del 13/03/2026 di presa d'atto del Progetto di PTM e dell'Intesa Istituzionale con la Conferenza Permanente di Pianificazione ex art.5 della L.R. n.13/2008, raggiunta in data 10/03/2026 sul progetto di Piano Territoriale Metropolitano (PTM), che recita: "nelle more dell'adozione e approvazione del PTM, le Amministrazioni sottoscrittrici ravvedono nel progetto di PTM, le strategie, gli obiettivi e le macroazioni a scala sovracomunale per l'orientamento della pianificazione comunale redatta ai sensi della L.R. 16/04 come emendata dalla L.R. n. 5/24 e dal Regolamento regionale n. 3/25, ai fini della formulazione delle dichiarazioni di coerenza sui PUC e sulle relative Varianti urbanistiche da parte della Città Metropolitana", da considerare come riferimento per i piani e le varianti urbanistiche

Documento originale firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del CAD e conservato in originale ai sensi dell'art. 43 del D. Lgs. 82/2005 negli archivi informatici dell'Ente

avviate ai sensi del Regolamento regionale di attuazione per il governo del territorio n.3 del 6 ottobre 2025, pubblicato sul B.U.R.C. n.71 del 08/10/2025.

Visto il con Decreto Sindacale n. 422 del 02-10-2025 con il quale è stato conferito l'incarico di Coordinatore dell'Area Pianificazione Strategica – Direzione Pianificazione Territoriale all'ing. Pasquale Gaudino, per il quale non sussistono cause di incompatibilità ovvero conflitti di interesse, ai sensi della normativa vigente, in relazione al presente provvedimento;

Premesso che:

- con nota acquisita al protocollo generale della Città Metropolitana di Napoli al R.U. n. 132534 del 09/07/2026, il Comune di Napoli ha richiesto il parere di competenza ai sensi dell'art. 6 comma 6 del RR. n. 3/2026, in riferimento 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."

- la suddetta nota è stata assegnata tramite procedura folium per l'istruttoria della pratica in oggetto, al funzionario arch. Carla Casolaro che con nota prot. r.u. n. 135077 del 15-07-2026 allegata al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale relaziona quanto segue:

con nota acquisita al protocollo generale della Città Metropolitana di Napoli al R.U. n. 132534 del 09/07/2026, il Comune di Napoli ha richiesto il parere di competenza ai sensi dell'art. 6 comma 6 del RR. n. 3/2026, in riferimento 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." indicando il link al quale accedere per acquisire e visionare la documentazione relativa alla proposta di variante urbanistica e precisamente:

a) Delibera di Giunta Comunale n. 637 del 19/12/2025 di "*Adozione ai sensi degli artt. 6 e 9 del Regolamento regionale n. 3/2025, 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 "residenziale" di cui all'art. 23 ter. Del DPR 380/01 smi" ;*
b) Avviso di adozione Variante Centro storico sul BURC n. 6 del 02/02/2026;.
c) Delibera di Giunta Comunale n. 193 del 30/04/2026 *"Controdeduzione alle osservazioni alla variante urbanistica adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 637 del 19/12/2025 …"*
d) *ELABORATI:*
   - Relazione di Variante
   - Tavola 1 – offerta turistica a Napoli
   - Tav. 2 – pressione turistica sulla residenza e sui servizi alla residenza
   - Tav. 3 – Patrimonio edilizio ad uso abitativo: indice di saturazione nell'area centrale
   - Tav. 7A – Centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria

   - 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. Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004
e) Unitamente alla suddetta documentazione, con la nota acquisita al RU n. 132534 del 09/07/2026, sono stati trasmessi i seguenti pareri
   - Parere Autorità di Bacino PG 731327 del 07/07/2026;
   - Parere ASL NA 1 PG 739845 dell'08/07/2026;
   - Parere del Genio Civile recante PG n. 744760 del 09/07/2026.

Documento originale firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del CAD e conservato in originale ai sensi dell'art. 43 del D. Lgs. 82/2005 negli archivi informatici dell'Ente

Dall'esame di tutta la documentazione trasmessa si prende atto che:

Con delibera di C.C. n. 20 del 19/06/2024 è stato approvato il Documento "Per una Città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva" contenente indirizzi per la redazione di varianti alla vigente disciplina urbansitcia e la redazione del PUC.

Relativamente alle varianti urbanistiche alla strumentazione vigente il Documento di Sintesi individua tre temi di azione e precisamente:

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

Con riferimento alla prima tematica, ovvero la necessità di regolamentare l'uso delle residenze in centro storico per fitti di breve periodo, con delibera di Giunta Comunale n. 292 del 26/06/2025 è stato approvato il 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. 23 ter del DPR 380/01smi, ai sensi dell'art. 2 del RR n. 5/2011;

con la stessa delibera GC. n. 292/2025 è stata dichiarata l'esclusione dalla verifica di assoggettabilità a VAS della variante in argomento ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett.e) e 7 del Regolamento di Attuazione VAS in Regione campania n. 17/2009;

Dato atto che

La presente proposta di Variante si concretizza nella modifica alla disciplina urbanistica vigente ed ha come obiettivo l'introduzione di una specifica normativa finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria nel centro storico nell'intento "di accompagnare le trasformazioni urbane allineando, per quanto possibile, la regolazione urbanistica all'andamento rapido dei processi di cambiamento", adeguando la norma tecnica di attuazione della Variante generale alle recenti novità normative in materia di cambio di destinazione d'uso introdotte dalla L. 105/2024;

L'intervento è considerato indifferibile a causa della rapidità e dell'intensità della crescita delle strutture ricettive extralberghiere nel centro storico, con i conseguenti effetti negativi per la popolazione residente, nonché dall'introduzione della normativa nazionale sulla semplificazione dei cambi di destinazione d'uso (Legge 105/2024, nota come "DL Salva Casa"). A tale proposito infatti il comma 1bis dell'art. 23 ter del Testo Unico DPR 380/2001 modificato dal DL 105/2024, prevede che "*Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale (mutamento destinazione d'uso "orizzontale") è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni*". Con il comma 1 ter tale possibilità viene estesa anche ai mutamenti di destinazione d'uso "verticali" anche se con delle ulteriori restrizioni.

La variante propone un dispositivo normativo finalizzato a salvaguardare un'adeguata offerta abitativa "ordinaria" per gli abitanti del centro storico, che negli ultimi anni ha visto un progressivo assottigliamento a causa soprattutto della forte e crescente espansione dell'offerta ricettiva extralberghiera e dell'offerta abitativa ad uso turistico, cosiddetta locazione breve, rientranti nella medesima categoria a) definita all'art. 21 delle NTA della variante generale per il centreo storico del Comune di Napoli.

La proposta di Variante interviene quindi sulle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico vigente, articolando la categoria a) della Destinazione d'uso abitativa (art. 21 comma 1 delle norme di attuazione della Variante generale) in sottocategorie, distinguendo le abitazioni ordinarie da quelle assimilabili a strutture ricettive extralberghiere (B&B, affittacamere, case vacanza con la condizione che conservino i requisiti della residenzialità) e da quelle collettive (Convitti, Conventi, Collegi, Studentati, Strutture di cohousing, Strutture residenziali per anziani, ecc.).

Essa riguarda la riformulazione di alcuni contenuti 21 delle NTA della Variante generale con riferimento alle destinazioni d'uso degli immobili e l'introduzione all'art. 63 delle NTA di una soglia minima di residenzialità ordinaria da applicare all'intera unità edilizia dell'area del centro storico definita,

Documento originale firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del CAD e conservato in originale ai sensi dell'art. 43 del D. Lgs. 82/2005 negli archivi informatici dell'Ente

nell'elaborato *7a centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria scala 1:18.000*;
Inoltre l'operatività della procedura di verifica della soglia resta subordinata e rinviata ad un successivo provvedimento di Consiglio Comunale che definirà nel dettaglio il meccanismo di verifica e le modalità applicative;

Considerato che

- la disciplina urbanistica vigente per il Comune di Napoli è costituita dall'insieme di due Varianti al PRG del 1972, l'una relativa alla zona Occidentale della Città, approvata con DPGR dedlla Campania n. 4741 del 15/04/1998 e l'altra relativa al Centro Storico, Zona Orientale, Zona Nord Occidentale approvata con Decreto del PGRC n. 327/2004 denominata "Variante Generale";
- con Delibera di Giunta Comunale n. 637 del 19/12/2025 è stata adottata, ai sensi degli artt. 6 e 9 del Regolamento regionale n. 3/2025, 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 "residenziale" di cui all'art. 23 ter. Del DPR 380/01 smi" *;*
- Sul BURC n. 6 del 02/02/2026 è stato pubblicato l'avviso di adozione Variante Centro storico ed inoltre è stata data notizxia dell'adozione della variante mediante avviso affisso all'Albo pretorio nonché sul sito istituzionale del Comune di Napoli;.
- Con delibera di Giunta Comunale n. 193 del 30/04/2026 avente ad oggetto "Controdeduzione alle osservazioni alla variante urbanistica adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 637 del 19/12/2025" sono state esaminate le osservazioni pervenute a seguito della fase di partecipazione al procedimento;
- con delibera di adozione della variante è stato dichiarato che per la suddetta variante urbanistica sussiste la conformità alle leggi e regolamenti cogenti e agli eventuali strumenti urbanistici e territoriali sovra ordinati di livello superiore, come richiesto dall'art. 6 comma 1 del RR n. 3/2025;
- con la richiamata delibera di giunta comunale di adozione della variante urbanistica è stato dichiarato che il procedimento di variante risulta coerente con il procedimento delineato dal vigente regolamento regionale per il Governo del Territorio n. 3/2025.
- Gli elaborati della Variante sono stati trasmessi alle amministrazioni competenti per l'acquisizione dei pareri, dei nulla osta, delle autorizzazioni e di ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio, senza ricorso alla Conferenza di Servizi.
- Sono stati quindi acquisiti i seguenti pareri:
  - Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale – parere favorevole con prescrizioni, acquisito con PG/731327 del 07.07.2026;
  - ASL Napoli 1 – parere favorevole, PG/739845 del 08.07.2026;
  - Genio Civile di Napoli – parere favorevole, PG/744760 del 09.07.2026

ATTESO CHE

La Legge regionale n. 16/2004 e ss.mm. e ii. ed il relativo Regolamento regionale di attuazione n. 3/2025, disciplinano dei procedimenti amministrativi dei piani territoriali, urbanistici e di settore previsti, attribuendo ai Comuni la competenza e responsabilità in ordine al procedimento di formazione, adozione ed approvazione dei piani urbanistici comunali (PUC) e delle loro varianti.
In particolare, nel suindicato quadro normativo resta esclusivamente in capo al Comune, la competenza e la responsabilità in ordine:

- alla verifica della legittimità e correttezza della variante sotto il profilo amministrativo ed urbanistico, cosi come prescritto all'art. 6, comma 1 del Regolamento regionale per il Governo del Territorio n. 3/2025;
- alla ufficialità, completezza e correttezza degli atti trasmessi per la verifica di coerenza alla Città Metropolitana di Napoli;
- alla conformità della variante alle leggi e regolamenti ed agli strumenti urbanistici territoriali e sovraordinati di settore;

Documento originale firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del CAD e conservato in originale ai sensi dell'art. 43 del D. Lgs. 82/2005 negli archivi informatici dell'Ente

- al corretto e compiuto procedimento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e della Valutazione di Incidenza (VI);
- all'acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni ed ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio e propedeutico all'approvazione della variante, nonchè all'adeguamento della stessa nel rispetto delle prescrizioni, condizioni e raccomandazioni formulate nei predetti pareri;
- alla repressione dei manufatti realizzati illegittimamente; ;
- alla verifica della condonabilità dei manufatti edilizi che sono stati costruiti senza regolare titolo edilizio o difformemente dallo stesso, da valutarsi alla luce delle leggi statali e regionali in materia.

Rilevato che

La presente proposta di variante è stata adottata con delibera di Giunta Comunale 637 del 19/12/2025 , ai sensi degli artt. 6 e 9 del Regolamento regionale n. 3/2025 e pertanto, in vigenza del Regolamento regionale n. 3/2025, segue il procedimento di formazione dei PUC di cui all'art. 6 del suddetto RR n. 3/2025, in base al quale: "*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. .... 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 macroazioni a scala sovracomunale individuate nei loro relativi piani..*"

Ai sensi degli artt. 6 e 9 del citato R.R. n.3/2025, alla Città Metropolitana compete quindi l'espressione della dichiarazione di coerenza dei Piani Urbanistici Strutturali costituenti i PUC e delle Varianti Urbanistiche rispetto alle strategie, agli obiettivi e alle macro-azioni a scala sovracomunale individuate dalla Città metropolitana di Napoli nel proprio Piano.

Con Deliberazione sindacale n. 60 del 13 marzo 2026 il Sindaco metropolitano ha approvato la "*Presa d'atto del Progetto di PTM oggetto dell'Intesa Istituzione con la Conferenza permanente di Pianificazione ai sensi della L.R.n.13/2008 e Proposta al Consiglio Metropolitano di adozione del Piano Territoriale Metropolitano (PTM) con il relativo Rapporto Ambientale integrato con Valutazione di Incidenza e Sintesi non Tecnica*". Il progetto di Piano Territoriale Metropolitano (PTM) è stato elaborato in conformità alla L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii. ed al relativo Regolamento di attuazione n.3/2025, riprendendone obiettivi e finalità. Nell'ottica della sostenibilità urbanistica ed ambientale, il PTM persegue, infatti, le finalità del contenimento del consumo di suolo, tutela dell'ambiente, conservazione e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, mitigazione e adattamento al cambiamento climatico, nonché della promozione dello sviluppo economico e sociale del territorio della Città Metropolitana, assumendo a riferimento i principi della Legge urbanistica regionale innovata e del nuovo regolamento regionale. La Deliberazione 60/2026 è stata preceduta dalla sottoscrizione in data 10 marzo 2026 tra Regione Campania e Città Metropolitana di Napoli dell'Intesa Istituzionale in Conferenza permanente di Pianificazione (ex art. 5 L.R. n. 13/2008) sul progetto di Piano Territoriale Metropolitano (PTM), con la quale i due Enti hanno dato atto che il progetto di PTM contiene le strategie, gli obiettivi e le macroazioni a scala sovracomunale per l'orientamento della pianificazione comunale ai sensi del Regolamento regionale n. 3/25, ai fini della formulazione delle dichiarazioni di coerenza.

Pertanto ai sensi della suddetta Delibera di S.M. n.60/2026 la Direzione Pianificazione Territoriale della Città Metropolitana valuta ed esprime la dichiarazione di coerenza dei Piani Urbanistici Strutturali (costituenti i PUC) e delle Varianti Urbanistiche adottate in vigenza del Regolamento regionale n. 3/2025, avendo quale riferimento le strategie, gli obiettivi e le macro-azioni a scala sovracomunale individuate in relazione al progetto di PTM.

Evidenziato che

Al fine di orientare le politiche territoriali sovracomunali e locali verso le risoluzione dei principali squilibri ambientali, economici e sociali, il progetto di PTM individua le seguenti 10 Strategie Territoriali:

- Potenziare le Connessioni e Reti Ecologiche e l'Infrastrutturazione verde del territorio metropolitano

Documento originale firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del CAD e conservato in originale ai sensi dell'art. 43 del D. Lgs. 82/2005 negli archivi informatici dell'Ente

- Promuovere la Rigenerazione urbana e territoriale
- Promuovere lo Sviluppo economico sostenibile
- Contrastare il Consumo di suolo e di aree agricole
- Valorizzare il Patrimonio culturale ed incrementare le reti di fruizione del territorio
- Promuovere il Policentrismo e il riequilibrio territoriale
- Potenziare l'Efficienza e l'Ecocompatibilità del sistema produttivo attraverso l'attrazione di investimenti
- Garantire la Sicurezza del Territorio
- Perseguire l'Adattamento e Mitigazione dei Cambiamenti climatici
- Potenziare l'accessibilità e Promuovere la mobilità sostenibile;

La proposta di variante non introduce modifiche alle previsioni di trasformabilità del territorio comunale ma regolamenta l'uso degli immobili residenziali nell'area individuata nella Tav 7a limitandone l'uso per finalità di tipo turistico recettivo.

Essa infatti prevede:

1. l'adozione dell'elaborato Tav 7a contenente la delimitazione dell'area di salvaguardia dell'offerta abitativa;
2. la modifica dell'art. 21 delle NTA della variante generale al PRG contenente la definizione delle categorie e sottocategorie residenziali e turistiche, e la distinzione tra le abitazioni ordinarie dalle locazioni brevi, con limiti e soglie minime di residenzialità ordinaria;
3. l'integrazione dell'art. 63 delle NTA – Disciplina per l'attuazione degli interventi – con nuovi commi volti a regolamentare la soglia minima di residenzialità ordinaria, riferita all'intera unità edilizia, stabilita in sede di prima applicazione nella misura del 70%. Inoltre si prevede un sistema di monitoraggio dell'area di regolamentazione mediante un meccanismo di verifica da definire con separato provvedimento di Giunta comunale.

Tale norma pertanto 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 soglia individuata, in prima analisi corrispondente al 70% della superficie "abitativa" del singolo edificio, è applicata ad un'area ben definita, detta "di regolamentazione", che corrisponde sostanzialmente all'area dei decumani e ai quartieri immediatamente adiacenti.

La variante pertanto non contrasta con le strategie territoriali metropolitane poichè interviene esclusivamente sulla disciplina di dettaglio delle modalità di utilizzo degli immobili residenziali nell'area perimetrata nella tavola 7ª, al fine di preservarne l'autenticità e garantirne la destinazione prevalente a beneficio dei residenti del centro storico.

CONSIDERATO ALTRESI' CHE

Ai sensi dell'art. 9 del RR n. 3/2025 per i Comuni sprovvisti di PUC, come il caso in esame, le varianti allo strumento urbanistico vigente sono consentite esclusivamente per la realizzazione di opere pubbliche, di interesse pubblico o programmi di interesse pubblico;

Nel caso di specie il comune di Napoli ha riconosciuto la necessità di garantire la complessità sociale e funzionale che caratterizza il centro storico attraverso la ricerca di equilibri sostenibili tra le varie tipologie di offerta ricettiva e abitativa introducendo limitazioni ai mutamenti di destinazione d'uso sia orizzontali che verticali;

Il significativo incremento dell'offerta turistica legata alle locazioni brevi, come documentato dallo studio allegato alla proposta di variante, ha determinato l'esigenza di introdurre misure volte a mitigare gli effetti distorsivi dell'overtourism sul tessuto urbano, sociale ed economico. La variante risulta pertanto sorretta da evidenti finalità di interesse pubblico, dirette alla tutela dell'identità socio-culturale del territorio e alla conservazione dell'equilibrio insediativo e funzionale del centro storico.

Ritenuto, alla stregua della relazione istruttoria prot. n. 135077 del 15-07-2026 allegata alla presente determinazione dirigenziale per formarne parte integrante e sostanziale che in relazione alla proposta di

Documento originale firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del CAD e conservato in originale ai sensi dell'art. 43 del D. Lgs. 82/2005 negli archivi informatici dell'Ente

PROVINCIA DI NAPOLI

"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.

Determina

Alla stregua della relazione istruttoria prot. n. 135077 del 15-07-2026 allegata alla presente determinazione dirigenziale per formarne parte integrante e sostanziale 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.

Attestare la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 – bis del D.Lgs. 267/2000 (Controllo di regolarità amministrativa e contabile);

- Dare atto che la presente determinazione dirigenziale è stata inserita nel sistema SISDOC per la registrazione e rubricazione, entro il termine di conclusione del procedimento;

- Dare atto che avverso il presente provvedimento è possibile proporre ricorso giurisdizionale al T.A.R. o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della repubblica, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla pubblicazione dello stesso;

- Dare atto che per il responsabile del procedimento arch. Carla Casolaro non sussistono cause di incompatibilità e di conflitto di interessi in relazione al presente provvedimento ai sensi della normativa vigente come da dichiarazione allegata.

Il Dirigente

Ing. Pasquale Gaudino

(firmato digitalmente)

Documento originale firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del CAD e conservato in originale ai sensi dell'art. 43 del D. Lgs. 82/2005 negli archivi informatici dell'Ente

Città Metropolitana di Napoli.REGISTRO UFFICIALE.Int.0135077.15-07-2026

CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI

AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA

DIREZIONE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Al Coordinatore d'Area
Dirigente Pianificazione Territoriale
Ing. Pasquale GAUDINO - Sede

OGGETTO: Comune di Napoli- 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.
Parere di coerenza ai sensi dell'art. 6 comma 6 regolamento Regionale n. 3/2025.
RELAZIONE ISTRUTTORIA.

VISTA la Legge 17 agosto 1942, n.1150 e ss. mm. e ii.;
VISTO il D.M. n.1444 del 2 aprile 1968;
VISTA la Legge Regionale 20 marzo 1982, n.14 e ss. mm. e ii.;
VISTA la Legge Regionale 20 marzo 1982, n.17 e ss. mm. e ii.;
VISTA la legge Regionale n.16/2004 "Norme sul Governo del Territorio" e ss. mm. e ii.;
VISTO il Decreto legislativo n.42/2004 e ss. mm. e ii.;
VISTO il Decreto legislativo n.152/2006 e ss. mm. e ii.;
VISTA la legge regionale n.13/2022;
VISTO il Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.17 del 18/12/2009 di approvazione del "Regolamento di Attuazione della Valutazione Ambientale Strategica(VAS) in Regione Campania";
VISTO il Regolamento regionale di attuazione per il governo del territorio n.3 del 6 ottobre 2025, pubblicato sul B.U.R.C. n.71 del 08/10/2025, di sostituzione del RR. n. 5/2011.
VISTA la Delibera del Sindaco Metropolitano n.25 del 29/01/2016 di adozione del Piano territoriale di coordinamento ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.16/2004 e ss. mm. e ii., nonché del Rapporto Ambientale (RA), Studio di Incidenza (SI) e Sintesi non tecnica, nonché la Delibera del Sindaco Metropolitano n.75 del 29/04/2016 recante: "Ulteriori disposizioni integrative e correttive della deliberazione sindacale n.25 del 29/01/2016" e la Delibera del Sindaco Metropolitano n.258/2019;
VISTA la Delibera del Sindaco Metropolitano n.60 del 13/03/2026, avente ad oggetto: "Presa d'atto del Progetto di PTM oggetto dell'Intesa Istituzione con la Conferenza permanente di Pianificazione ai sensi della L.R.n.13/2008 e Proposta al Consiglio Metropolitano di adozione del Piano Territoriale Metropolitano (PTM) con il relativo Rapporto Ambientale integrato con Valutazione di Incidenza e Sintesi non Tecnica".

Premesso che

Con nota acquisita al protocollo generale della Città Metropolitana di Napoli al R.U. n. 132534 del 09/07/2026, il Comune di Napoli ha richiesto il parere di competenza ai sensi dell'art. 6 comma 6 del RR. n. 3/2026, in riferimento 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."* indicando il link al quale accedere per acquisire e visionare la documentazione relativa alla proposta di variante urbanistica e precisamente:

a) Delibera di Giunta Comunale n. 637 del 19/12/2025 di "*Adozione ai sensi degli artt. 6 e 9 del Regolamento regionale n. 3/2025, 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 "residenziale" di cui all'art. 23 ter. Del DPR 380/01 smi" ;*
b) Avviso di adozione Variante Centro storico sul BURC n. 6 del 02/02/2026;*.*
c) Delibera di Giunta Comunale n. 193 del 30/04/2026 *"Controdeduzione alle osservazioni alla variante urbanistica adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 637 del 19/12/2025 ..."*
d) *ELABORATI:*
   - Relazione di Variante
   - Tavola 1 – offerta turistica a Napoli
   - Tav. 2 – pressione turistica sulla residenza e sui servizi alla residenza
   - Tav. 3 – Patrimonio edilizio ad uso abitativo: indice di saturazione nell'area centrale
   - Tav. 7A – Centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria
   - 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. Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004
e) Unitamente alla suddetta documentazione, con la nota acquisita al RU n. 132534 del 09/07/2026, sono stati trasmessi i seguenti pareri
   - Parere Autorità di Bacino PG 731327 del 07/07/2026;
   - Parere ASL NA 1 PG 739845 dell'08/07/2026;
   - Parere del Genio Civile recante PG n. 744760 del 09/07/2026.

Dall'esame di tutta la documentazione trasmessa si prende atto che:

Con delibera di C.C. n. 20 del 19/06/2024 è stato approvato il Documento "Per una Città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva" contenente indirizzi per la redazione di varianti alla vigente disciplina urbansitcia e la redazione del PUC.

Relativamente alle varianti urbanistiche alla strumentazione vigente il Documento di Sintesi individua tre temi di azione e precisamente:

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

Con riferimento alla prima tematica, ovvero la necessità di regolamentare l'uso delle residenze in centro storico per fitti di breve periodo, con delibera di Giunta Comunale n. 292 del 26/06/2025 è stato approvato il 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. 23 ter del DPR 380/01smi, ai sensi dell'art. 2 del RR n. 5/2011;

con la stessa delibera GC. n. 292/2025 è stata dichiarata l'esclusione dalla verifica di assoggettabilità a VAS della variante in argomento ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett.e) e 7 del Regolamento di Attuazione VAS in Regione campania n. 17/2009;

Dato atto che

La presente proposta di Variante si concretizza nella modifica alla disciplina urbanistica vigente ed ha come obiettivo l'introduzione di una specifica normativa finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria nel centro storico nell'intento "di accompagnare le trasformazioni urbane allineando, per quanto possibile, la regolazione urbanistica all'andamento rapido dei processi di cambiamento", adeguando la norma tecnica di attuazione della Variante generale alle recenti novità normative in materia di cambio di destinazione d'uso introdotte dalla L. 105/2024;

L'intervento è considerato indifferibile a causa della rapidità e dell'intensità della crescita delle strutture ricettive extralberghiere nel centro storico, con i conseguenti effetti negativi per la popolazione residente, nonché dall'introduzione della normativa nazionale sulla semplificazione dei cambi di destinazione d'uso (Legge 105/2024, nota come "DL Salva Casa"). A tale proposito infatti il comma 1bis dell'art. 23 ter del Testo Unico DPR 380/2001 modificato dal DL 105/2024, prevede che "*Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale (mutamento destinazione d'uso "orizzontale") è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni*". Con il comma 1 ter tale possibilità viene estesa anche ai mutamenti di destinazione d'uso "verticali" anche se con delle ulteriori restrizioni.

La variante propone un dispositivo normativo finalizzato a salvaguardare un'adeguata offerta abitativa "ordinaria" per gli abitanti del centro storico, che negli ultimi anni ha visto un progressivo assottigliamento a causa soprattutto della forte e crescente espansione dell'offerta ricettiva extralberghiera e dell'offerta abitativa ad uso turistico, cosiddetta locazione breve, rientranti nella medesima categoria a) definita all'art. 21 delle NTA della variante generale per il centreo storico del Comune di Napoli.

La proposta di Variante interviene quindi sulle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico vigente, articolando la categoria a) della Destinazione d'uso abitativa (art. 21 comma 1 delle norme di attuazione della Variante generale) in sottocategorie, distinguendo le abitazioni ordinarie da quelle assimilabili a strutture ricettive extralberghiere (B&B, affittacamere, case vacanza con la condizione che conservino i requisiti della residenzialità) e da quelle collettive (Convitti, Conventi, Collegi, Studentati, Strutture di cohousing, Strutture residenziali per anziani, ecc.).

Essa riguarda la riformulazione di alcuni contenuti 21 delle NTA della Variante generale con riferimento alle destinazioni d'uso degli immobili e l'introduzione all'art. 63 delle NTA di una soglia minima di residenzialità ordinaria da applicare all'intera unità edilizia dell'area del centro storico definita, nell'elaborato *7a centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria scala 1:18.000*;

Inoltre l'operatività della procedura di verifica della soglia resta subordinata e rinviata ad un successivo provvedimento di Consiglio Comunale che definirà nel dettaglio il meccanismo di verifica e le modalità applicative;

Considerato che

- la disciplina urbanistica vigente per il Comune di Napoli è costituita dall'insieme di due Varianti al PRG del 1972, l'una relativa alla zona Occidentale della Città, approvata con DPGR dedlla Campania n. 4741 del 15/04/1998 e l'altra relativa al Centro Storico, Zona Orientale, Zona Nord Occidentale approvata con Decreto del PGRC n. 327/2004 denominata "Variante Generale";
- con Delibera di Giunta Comunale n. 637 del 19/12/2025 è stata adottata, ai sensi degli artt. 6 e 9 del Regolamento regionale n. 3/2025, 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 "residenziale" di cui all'art. 23 ter. Del DPR 380/01 smi" *;*
- Sul BURC n. 6 del 02/02/2026 è stato pubblicato l'avviso di adozione Variante Centro storico ed inoltre è stata data notizxia dell'adozione della variante mediante avviso affisso all'Albo pretorio nonché sul sito istituzionale del Comune di Napoli;.
- Con delibera di Giunta Comunale n. 193 del 30/04/2026 avente ad oggetto "Controdeduzione alle osservazioni alla variante urbanistica adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 637 del 19/12/2025" sono state esaminate le osservazioni pervenute a seguito della fase di partecipazione al procedimento;

- con delibera di adozione della variante è stato dichiarato che per la suddetta variante urbanistica sussiste la conformità alle leggi e regolamenti cogenti e agli eventuali strumenti urbanistici e territoriali sovra ordinati di livello superiore, come richiesto dall'art. 6 comma 1 del RR n. 3/2025;
- con la richiamata delibera di giunta comunale di adozione della variante urbanistica è stato dichiarato che il procedimento di variante risulta coerente con il procedimento delineato dal vigente regolamento regionale per il Governo del Territorio n. 3/2025.
- Gli elaborati della Variante sono stati trasmessi alle amministrazioni competenti per l'acquisizione dei pareri, dei nulla osta, delle autorizzazioni e di ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio, senza ricorso alla Conferenza di Servizi.
- Sono stati quindi acquisiti i seguenti pareri:
  - Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale – parere favorevole con prescrizioni, acquisito con PG/731327 del 07.07.2026;
  - ASL Napoli 1 – parere favorevole, PG/739845 del 08.07.2026;
  - Genio Civile di Napoli – parere favorevole, PG/744760 del 09.07.2026

ATTESO CHE

La Legge regionale n. 16/2004 e ss.mm. e ii. ed il relativo Regolamento regionale di attuazione n. 3/2025, disciplinano dei procedimenti amministrativi dei piani territoriali, urbanistici e di settore previsti, attribuendo ai Comuni la competenza e responsabilità in ordine al procedimento di formazione, adozione ed approvazione dei piani urbanistici comunali (PUC) e delle loro varianti.

In particolare, nel suindicato quadro normativo resta esclusivamente in capo al Comune, la competenza e la responsabilità in ordine:

- alla verifica della legittimità e correttezza della variante sotto il profilo amministrativo ed urbanistico, cosi come prescritto all'art. 6, comma 1 del Regolamento regionale per il Governo del Territorio n. 3/2025;
- alla ufficialità, completezza e correttezza degli atti trasmessi per la verifica di coerenza alla Città Metropolitana di Napoli;
- alla conformità della variante alle leggi e regolamenti ed agli strumenti urbanistici territoriali e sovraordinati di settore;
- al corretto e compiuto procedimento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e della Valutazione di Incidenza (VI);
- all'acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni ed ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio e propedeutico all'approvazione della variante, nonchè all'adeguamento della stessa nel rispetto delle prescrizioni, condizioni e raccomandazioni formulate nei predetti pareri;
- alla repressione dei manufatti realizzati illegittimamente; ;
- alla verifica della condonabilità dei manufatti edilizi che sono stati costruiti senza regolare titolo edilizio o difformemente dallo stesso, da valutarsi alla luce delle leggi statali e regionali in materia.

Rilevato che

La presente proposta di variante è stata adottata con delibera di Giunta Comunale 637 del 19/12/2025 , ai sensi degli artt. 6 e 9 del Regolamento regionale n. 3/2025 e pertanto, in vigenza del Regolamento regionale n. 3/2025, segue il procedimento di formazione dei PUC di cui all'art. 6 del suddetto RR n. 3/2025, in base al quale: "*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. …. 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 macroazioni a scala sovracomunale individuate nei loro relativi piani..”

Ai sensi degli artt. 6 e 9 del citato R.R. n.3/2025, alla Città Metropolitana compete quindi l’espressione della dichiarazione di coerenza dei Piani Urbanistici Strutturali costituenti i PUC e delle Varianti Urbanistiche rispetto alle strategie, agli obiettivi e alle macro-azioni a scala sovracomunale individuate dalla Città metropolitana di Napoli nel proprio Piano.

Con Deliberazione sindacale n. 60 del 13 marzo 2026 il Sindaco metropolitano ha approvato la “*Presa d’atto del Progetto di PTM oggetto dell’Intesa Istituzione con la Conferenza permanente di Pianificazione ai sensi della L.R.n.13/2008 e Proposta al Consiglio Metropolitano di adozione del Piano Territoriale Metropolitano (PTM) con il relativo Rapporto Ambientale integrato con Valutazione di Incidenza e Sintesi non Tecnica*”. Il progetto di Piano Territoriale Metropolitano (PTM) è stato elaborato in conformità alla L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii. ed al relativo Regolamento di attuazione n.3/2025, riprendendone obiettivi e finalità. Nell’ottica della sostenibilità urbanistica ed ambientale, il PTM persegue, infatti, le finalità del contenimento del consumo di suolo, tutela dell'ambiente, conservazione e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, mitigazione e adattamento al cambiamento climatico, nonché della promozione dello sviluppo economico e sociale del territorio della Città Metropolitana, assumendo a riferimento i principi della Legge urbanistica regionale innovata e del nuovo regolamento regionale. La Deliberazione 60/2026 è stata preceduta dalla sottoscrizione in data 10 marzo 2026 tra Regione Campania e Città Metropolitana di Napoli dell’Intesa Istituzionale in Conferenza permanente di Pianificazione (ex art. 5 L.R. n. 13/2008) sul progetto di Piano Territoriale Metropolitano (PTM), con la quale i due Enti hanno dato atto che il progetto di PTM contiene le strategie, gli obiettivi e le macroazioni a scala sovracomunale per l'orientamento della pianificazione comunale ai sensi del Regolamento regionale n. 3/25, ai fini della formulazione delle dichiarazioni di coerenza.

Pertanto ai sensi della suddetta Delibera di S.M. n.60/2026 la Direzione Pianificazione Territoriale della Città Metropolitana valuta ed esprime la dichiarazione di coerenza dei Piani Urbanistici Strutturali (costituenti i PUC) e delle Varianti Urbanistiche adottate in vigenza del Regolamento regionale n. 3/2025, avendo quale riferimento le strategie, gli obiettivi e le macro-azioni a scala sovracomunale individuate in relazione al progetto di PTM.

Evidenziato che

Al fine di orientare le politiche territoriali sovracomunali e locali verso le risoluzione dei principali squilibri ambientali, economici e sociali, il progetto di PTM individua le seguenti 10 Strategie Territoriali:

- Potenziare le Connessioni e Reti Ecologiche e l’Infrastrutturazione verde del territorio metropolitano
- Promuovere la Rigenerazione urbana e territoriale
- Promuovere lo Sviluppo economico sostenibile
- Contrastare il Consumo di suolo e di aree agricole
- Valorizzare il Patrimonio culturale ed incrementare le reti di fruizione del territorio
- Promuovere il Policentrismo e il riequilibrio territoriale
- Potenziare l’Efficienza e l’Ecocompatibilità del sistema produttivo attraverso l’attrazione di investimenti
- Garantire la Sicurezza del Territorio
- Perseguire l’Adattamento e Mitigazione dei Cambiamenti climatici
- Potenziare l’accessibilità e Promuovere la mobilità sostenibile;

La proposta di variante non introduce modifiche alle previsioni di trasformabilità del territorio comunale ma regolamenta l’uso degli immobili residenziali nell’area individuata nella Tav 7a limitandone l’uso per finalità di tipo turistico recettivo.

Essa infatti prevede:

1. l'adozione dell'elaborato Tav 7a contenente la delimitazione dell'area di salvaguardia dell'offerta abitativa;
2. la modifica dell'art. 21 delle NTA della variante generale al PRG contenente la definizione delle categorie e sottocategorie residenziali e turistiche, e la distinzione tra le abitazioni ordinarie dalle locazioni brevi, con limiti e soglie minime di residenzialità ordinaria;
3. l'integrazione dell'art. 63 delle NTA – Disciplina per l'attuazione degli interventi – con nuovi commi volti a regolamentare la soglia minima di residenzialità ordinaria, riferita all'intera unità edilizia, stabilita in sede di prima applicazione nella misura del 70%. Inoltre si prevede un sistema di monitoraggio dell'area di regolamentazione mediante un meccanismo di verifica da definire con separato provvedimento di Giunta comunale.
   Tale norma pertanto 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 soglia individuata, in prima analisi corrispondente al 70% della superficie "abitativa" del singolo edificio, è applicata ad un'area ben definita, detta "di regolamentazione", che corrisponde sostanzialmente all'area dei decumani e ai quartieri immediatamente adiacenti.

La variante pertanto non contrasta con le strategie territoriali metropolitane poichè interviene esclusivamente sulla disciplina di dettaglio delle modalità di utilizzo degli immobili residenziali nell'area perimetrata nella tavola 7ª, al fine di preservarne l'autenticità e garantirne la destinazione prevalente a beneficio dei residenti del centro storico.

CONSIDERATO ALTRESI' CHE

Ai sensi dell'art. 9 del RR n. 3/2025 per i Comuni sprovvisti di PUC, come il caso in esame, le varianti allo strumento urbanistico vigente sono consentite esclusivamente per la realizzazione di opere pubbliche, di interesse pubblico o programmi di interesse pubblico;

Nel caso di specie il comune di Napoli ha riconosciuto la necessità di garantire la complessità sociale e funzionale che caratterizza il centro storico attraverso la ricerca di equilibri sostenibili tra le varie tipologie di offerta ricettiva e abitativa introducendo limitazioni ai mutamenti di destinazione d'uso sia orizzontali che verticali;

Il significativo incremento dell'offerta turistica legata alle locazioni brevi, come documentato dallo studio allegato alla proposta di variante, ha determinato l'esigenza di introdurre misure volte a mitigare gli effetti distorsivi dell'overtourism sul tessuto urbano, sociale ed economico. La variante risulta pertanto sorretta da evidenti finalità di interesse pubblico, dirette alla tutela dell'identità socio-culturale del territorio e alla conservazione dell'equilibrio insediativo e funzionale del centro storico.

Per tutto quanto sopra esposto e sulla base della documentazione esaminata

si è del parere che in relazione alla proposta d " *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.il*", 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.

Funzionario P.O.
Arch. Carla Casolaro
f.to digitalmente

COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica
Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa

PG/2026/733780 del 07/07/2026

Alla Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale Protezione Civile e Uffici territoriali del Genio Civile
214.02.00 - Genio Civile di Napoli
Pec: geniocivile@pec.regione.campania.it

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

OGGETTO: Richiesta parere di competenza 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. - **Trasmissione integrazioni in riscontro alla nota Prot. n. 0449567/2026 del 15.05.2026**

Con riferimento alla nota in oggetto, acquisita al protocollo interno con nota PG/558753 del 18.05.2026, con la quale codesto Genio Civile richiedeva integrazioni in ordine alla Variante urbanistica in argomento per l'espressione del parere di propria competenza, si trasmette in allegato la seguente documentazione:

1. parere favorevole dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;
2. relazione geologica sottoscritta dal dott. Geologo Gennaro D'Agostino (comprensiva di indagini geognostiche) attestante la compatibilità delle previsioni contenute nella proposta di Variante con le condizioni geomorfologiche del territorio interessato per le finalità di prevenzione del rischio sismico;
3. carta idrogeologica ai sensi della L.R. 9/83 allegata alla relazione;
4. cartografie di microzonazione sismica del territorio ICMS 2008, allegate e sottoscritte dal Geologo.

Si ricorda che la Variante in argomento opera, nella sostanza, un mero adeguamento normativo alla disciplina introdotta dal Decreto Salva Casa attraverso la modifica di alcuni articoli delle norme di attuazione della disciplina urbanistica vigente.
Nello specifico, la suddetta Variante:

- non approva progetti o opere direttamente incidenti su suolo e sottosuolo;
- non determina nuovo carico insediativo;
- non introduce nuove possibilità edificatorie;
- non determina specifiche nuove destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, ma conferma i limiti ai cambi di destinazione d'uso verticali già vigenti in centro storico;
- non modifica le destinazioni compatibili nelle tipologie del centro storico.

Fiduciosi che quanto prodotto ad integrazione della nota precedente risulti esaustivo e chiarificatorio rispetto alla non incidenza della presente Variante sulle condizioni di compatibilità geologica, geomorfologica e sismica del territorio, si resta in attesa di un cortese riscontro.

Il Dirigente
arch. Andrea Ceudech

AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO MERIDIONALE
Protocollo Partenza N. 26132/2026 del 06-07-2026
Doc. Principale - Copia Documento

Tit:5.6
Rif. int. 2026_18216

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

Vs. rif. PG/2026/541507 del 12/05/2026
PG/2026/563582 del 19/05/2026

Al **Comune di Napoli**
Area Urbanistica - Servizio Pianificazione Urbanistica generale e attuativa
c.a.: Dirigente Arch. Andrea Ceudech
urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it

e p.c.:

Al **Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica**
Arch. Laura Lieto
assessorato.benicomuni@pec.comune.napoli.it

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.* - **PARERE**

Preliminarmente si premette che:

- l'esame istruttorio delle istanze di parere formulate a questa Autorità è condotto, con riferimento ai Piani di Gestione Distrettuali delle Acque (PGA) e del Rischio di Alluvioni (PGRA) ed ai vigenti Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico redatti dalle ex Autorità di Bacino, con specifico riguardo a quelli pertinenti per l'ambito territoriale (Unit of Management - UoM) in cui ricadono le opere/interventi oggetto dell'istanza (acquisibili dal portale istituzionale: www.distrettoappenninomeridionale.it);
- i Piani di Gestione Distrettuali ed i Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) hanno valenza di piani territoriali di settore e contengono prescrizioni immediatamente vincolanti ed inderogabili per amministrazioni, enti pubblici e loro succedanei, a qualsiasi titolo, nonché per soggetti privati; al riguardo, è opportuno sottolineare che i soggetti istituzionali titolari di funzioni pianificatorie devono provvedere a conformare gli atti pianificatori di competenza alle disposizioni/prescrizioni dei Piani in parola;
- le trasformazioni d'uso del territorio previste dagli strumenti urbanistici comunali e loro varianti sono subordinate alle prescrizioni/indicazioni derivanti dalla pianificazione sovraordinata di Bacino e di Distretto, che prevalgono sulle disposizioni strutturali e programmatiche degli strumenti urbanistici comunali vigenti, anche laddove non espressamente richiamate nel corpo delle relative Norme Tecniche di Attuazione ed elaborati grafici di analisi e progetto;

Tanto premesso, con riferimento all'oggetto ed agli aspetti di propria competenza, la scrivente Autorità di Bacino Distrettuale, vista la documentazione trasmessa reperita al link indicato nella nota a margine evidenziata (acquisita al prot. 18216 del 13/05/2026), relativa 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 D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii.* - adottata con D.G.C. n.637 del 19.12.2025 (B.U.R.C. n.6 del 02.02.2026) - e nota integrativa acquisita al prot. n. 19139 del 19.05.2026 inerente alla sovrapposizione dell'area di interesse individuata dalla Proposta di Variante urbanistica in esame con il PsAI ex Autorità di Bacino Regionale Campania Centrale, prende atto che:

AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO MERIDIONALE
Protocollo Partenza N. 26132/2026 del 06-07-2026
Doc. Principale - Copia Documento

- ✓ la Proposta di Variante allo strumento urbanistico vigente, in coerenza con il "Documento di Indirizzi per la pianificazione urbanistica" (approvato con D.C.C. n.20 del 19.06.2024), ha come obiettivo *"l'introduzione di una specifica normativa finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria nel Centro storico nell'intento di accompagnare le trasformazioni urbane allineando, per quanto possibile, la regolazione urbanistica all'andamento rapido dei processi di cambiamento"*;
- ✓ la suddetta proposta nasce dalla *"necessità di avviare una regolamentazione per l'utilizzo del patrimonio abitativo ad uso turistico nel Centro storico con l'obiettivo di prevenire gli effetti negativi di una crescita incontrollata del turismo in ambito residenziale nell'ottica di definire equilibri sostenibili tra le varie tipologie di offerta ricettiva e quella abitativa"*;
- ✓ l'Amministrazione Comunale rileva il carattere di emergenza della Variante normativa - da non poter rinviare alla approvazione del redigendo PUC - riconducibile *"sia alla velocità, intensità delle dinamiche di crescita delle strutture ricettive extralberghiere che producono nel Centro storico squilibri consistenti, effetti negativi per la popolazione residente, progressiva perdita di residenzialità e la mixité sociale nel Centro storico, che all'introduzione di nuove norme legislative nazionali in materia di 'semplificazione' dei cambiamenti di destinazione d'uso degli immobili che, se non opportunamente limitate, non consentono di governare i fenomeni di squilibrio"*;
- ✓ con la D.G.C. n.193 del 30.04.2026, la Giunta Comunale ha preso atto delle osservazioni pervenute e relative controdeduzioni alla Proposta di Variante che hanno portato alla riformulazione dell'art.21 delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico vigente del Comune di Napoli, come modificato dalla Proposta di Variante, limitatamente al co.1. lett. a.2) e c.2).

In relazione al vigente *Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) ex Autorità di bacino Regionale Campania Centrale*, dalla disamina della documentazione trasmessa, con specifico riguardo ai contenuti degli elaborati prodotti, si rileva che:

- la documentazione trasmessa si compone di: *i)* "*Relazione illustrativa di Variante*", la quale si avvale delle analisi e degli studi sviluppati nel "*Documento Strategico (DS) del Preliminare della Variante alla disciplina urbanistica per la salvaguardia dell'offerta abitativa nel Centro storico*" (approvato con D.G.C. n.292 del 26.06.2025); *ii)* quadro delle modifiche/integrazioni alle Norme di Attuazione; *iii)* elaborato integrativo di sovrapposizione dell'area oggetto della Variante urbanistica in argomento con il PSAI ex autorità di Bacino Regionale Campania Centrale;
- la proposta si configura come Variante normativa finalizzata alla regolamentazione dei processi in atto nel Centro storico del comune di Napoli ai fini dell'utilizzo del patrimonio abitativo ad uso turistico introducendo una soglia minima di residenzialità, articolando la categoria della Destinazione d'uso abitativa (art. 21 comma 1. Norme di Attuazione della Variante generale) in sottocategorie, distinguendo le abitazioni ordinarie da quelle assimilabili a strutture ricettive extralberghiere (B&B, affittacamere, case vacanza con la condizione che conservino i requisiti della residenzialità) e da quelle collettive (Convitti, Conventi, Collegi, Studentati, Strutture di cohousing, Strutture residenziali per anziani, ecc.);
- l'adeguamento e l'integrazione normativa prevede modifiche alle Norme di Attuazione (NTA) vigenti della Variante generale allo strumento urbanistico vigente (PRG) (approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004) con specifico riguardo ai seguenti articoli - *art.3 (Elaborati costitutivi); art.21 (Destinazione d'uso); art.63 (Disciplina per l'attuazione degli interventi).*
- la proposta di Variante introduce integrazioni, modifiche nell'ambito delle Norme di attuazione della Variante generale allo strumento urbanistico vigente che non prevedono previsioni di trasformazione del territorio ma regolamentano le condizioni per l'utilizzo a scopo turistico degli immobili residenziali; con essa si perseguono, altresì, finalità di interesse pubblico relativamente alla tutela del patrimonio storico-culturale del Centro storico dagli effetti negativi del turismo;
- con riferimento al vigente *Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico* (Rischio idraulico e rischio da frana) limitati settori nel margine occidentale e settentrionale dell'*area di regolamentazione* interferiscono con aree classificate ad diversi livelli di Rischio, tra cui anche molto elevato (R4) ed elevato (R3), nelle quali vigono le Norme di Attuazione del medesimo PsAI.

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC:protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

Per tutto quanto sopra rappresentato, la scrivente Autorità di Bacino Distrettuale, ai fini della compatibilità della Variante urbanistica con gli strumenti di pianificazione di bacino/distretto vigenti, esprime parere favorevole, subordinatamente al rispetto delle raccomandazioni di seguito riportate:

- 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 ed 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 acqua piovane.

Il Dirigente Tecnico
Dott. Geol. Gennaro Capasso

Il Segretario Generale
Dott.ssa Geol. Vera CORBELLI

AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO MERIDIONALE
Protocollo Partenza N. 26132/2026 del 06-07-2026
Doc. Principale - Copia Documento

AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO MERIDIONALE
Protocollo Partenza N. 26132/2026 del 06-07-2026
Doc. Principale - Copia Documento

Ordine dei Geologi della CAMPANIA
A.P.C. ASSOLTO
Triennio 2014 - 2016
Certificato n° 4871/2017
Valido fino al 30/06/2020
Aggiornamento Professionale Continuo

GEOLOGO
Gennaro D'AGOSTINO
Studio di
GEOLOGIA APPLICATA & AMBIENTALE

COMUNE DI NAPOLI

COMUNE DI NAPOLI
(Città Metropolitana di Napoli)

RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA e SISMICA

Studio idro-geologico morfologico e sismico, aggiornato alle Norme Tecniche per le Costruzioni NTC 2018, a supporto 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 n. 380/2001 ss.mm.ii.

COMMITTENTE	Amministrazione comunale
LOCALITA'	Centro storico città di Napoli

TEVEROLA -CE-
giugno 2026

Allegati:

- Carta ubicazione delle indagini (vedi ICMS 2008)
- Carta geolitologica (vedi ICMS 2008)
- Carta geomorfologica e della stabilità (vedi CGT e MOPS ICMS 2008)
- Carta idrogeologica
- Carta di microzonazione sismica (vedi MOPS)
- Sondaggi a carotaggio continuo
- Elaborati Prove Penetrometriche Dinamiche e SPT in foro
- Prospezioni sismiche tipo MASW -DOWN HOLE - HVSR
- Carta delle indagini IMCS 2008 - livello 1
- Carta geologico tecnica ICMS 2008 - livello 1
- Carta di microzonazione sismica (MOPS) ICMS 2008 - livello 1
- Carta delle sezioni Geologiche

il Geologo

Dott. Gennaro D'Agostino

GENNARO D'AGOSTINO
29/06/2026 09:16:36 UTC+0200

ALBO O.R.G. 1943

via I° Dietro Corte n°73 81030 Teverola (CE) ☎ 081 5029593 349 4205297
e-mail: gennaro.dagostino@libero.it P.IVA: 02939190613

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

INDICE

1 Premessa	pag. 2
2 Inquadramento geografico	pag. 5
3 Morfologia dell'area	pag. 6
3.1 Cavità Sotterranee	pag. 9
3.2 Stabilità del territorio comunale	pag. 11
4 Inquadramento geotettonico	pag. 16
4.1 Assetto geolitologico dell'area comunale	pag. 17
4.2 Modello Geologico Locale di Riferimento	pag. 19
5. Idrografia ed idrogeologia	pag. 20
6. Pericolosita' sismica	pag. 21
6.1 Caratterizzazione sismica di sito	pag. 28
6.2 Verifica alla liquefazione	pag. 40
7. Caratterizzazione geomeccanica	pag. 42
8. ICMS 2008 Metodologia e Elaborazioni	pag. 45
9. Conclusioni	pag. 50

ALLEGATI

L.R. 9/83:
Carta ubicazione delle indagini (vedi ICMS 2008)
Carta geomorfologica e della stabilità (vedi CGT e MOPS ICMS 2008)
Carta idrogeologica
Carta di microzonazione sismica (vedi carta delle MOPS ICMS 2008)
Sondaggi a carotaggio continuo
Elaborati Prove Penetrometriche Dinamiche
Prospezioni sismiche tipo MASW - HVSR

ICMS 2008:
- Carta delle indagini IMCS 2008 – livello 1
- Carta geologico tecnica ICMS 2008 – livello 1
- Carta di microzonazione sismica (MOPS) ICMS 2008 – livello 1
- Carta delle sezioni Geologiche

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

1 PREMESSA

Facendo seguito all'incarico ricevuto dall'Amministrazione comunale relativo a "Studio idro-geologico morfologico e sismico, aggiornato alle Norme Tecniche per le Costruzioni NTC 2018, a supporto 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 n. 380/2001 ss.mm.ii.", Contratto dell'Affidamento del 22/06/2026, il sottoscritto Dr. Geologo Gennaro D'Agostino iscritto in data 20/Maggio/1999 all'albo professionale dell'Ordine dei Geologi della Regione Campania con numero 1943, accettato l'incarico, ha eseguito uno studio di geologia tecnica finalizzato alla individuazione delle caratteristiche geolitologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, sismiche e fisico meccaniche dell'area di studio e alla valutazione della fattibilità del piano in relazione alla stabilità d'insieme della zona. Tale studio che viene effettuato in variante allo strumento urbanistico vigente, è assoggettato a quanto prescritto dai seguenti dettami legislativi in materia:

- Legge Regionale 7 gennaio 1983 n° 9 recante "*Norme per l'esercizio delle funzioni in materia di difesa del territorio dal Rischio Sismico*" e successive integrazioni;
- Decreto Min. LL.PP. 11 marzo 1988 e Circolare Min. LL.PP. 24 settembre 1988, N° 30483;
- Delibera di Giunta Regionale n°5447 del 7 novembre 2002 "*Aggiornamento della classificazione sismica dei comuni della Regione Campania"*;
- Deliberazione n°248 del 24 gennaio 2003 della Giunta Regionale della Campania: "*Circolare applicativa dell'Aggiornamento della classificazione sismica dei comuni della Regione Campania*"*;*
- Ordinanza 3274/2003 della Presidenza del Consiglio dei Ministri recante "*Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zone sismiche*" e successive modifiche e integrazioni.
- Delibera della Giunta Regionale n. 118 del 27/05/2013, A.G.C.5 Ecologia, tutela dell'ambiente, disinquinamento, protezione civile Settore 3 Programmazione interventi di protezione civile sul territorio, OPCM 4007/2012 RECANTE "ATTUAZIONE DELL'ART. 11 DEL DL 28/04/2009 N. 39, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE DEL 24/06/2009, N. 77, IN MATERIA DI CONTRIBUTI PER INTERVENTI DI PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO". APPROVAZIONE INDIRIZZI E CRITERI;
- DECRETO MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI 17 gennaio 2018 Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni». Gazzetta Ufficiale, SO n. 42 del 20 febbraio 2018.

In particolare, la Legge Regionale n. 9 del 1983 (Testo aggiornato con le modifiche introdotte dalle- L.R. 19 del 28/12/09 (art.10) - L.R. 5 del 06/05/13 (art.1,

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

co.132) - L.R. 7 del 05/05/11 (art.1, co.1) - L.R. 16 del 07/08/14 (art.1, co.192, 237) - L.R. 1 del 27/01/12 (art.33) - L.R. 10 del 11/05/16 (art. unico)), al Titolo II Art. 11 Strumenti urbanistici generali - recita:

1. Prima della formazione, revisione ed adeguamento degli strumenti urbanistici generali o loro varianti, ogni Comune della Regione dichiarato sismico o ammesso a consolidamento, è tenuto a predisporre indagini geologiche - geognostiche, ai fini della prevenzione del rischio.

Le indagini dovranno reperire dati per la compilazione delle seguenti carte:

- Carta Geolitologica;

- Carta della stabilità;

- Carta idrogeologica;

- Carta della zonazione del territorio in prospettiva sismica.

La base cartografica sarà in scala 1:5.000 o maggiorata in base ad esigenze particolari. Le previsioni urbanistiche degli strumenti generali non possono prescindere dai risultati delle dette indagini.

All'Art. 12 Contenuti delle Carte prevede –

Carta Geolitologica Ai fini della compilazione della carta dovrà essere eseguito un rilevamento litologico di superficie, integrato dalle risultanze delle indagini dirette e indirette svolte nell'ambito del territorio, per la definizione della stratigrafia e delle strutture, nonchè per le caratteristiche tecniche generali. La situazione geologica locale dovrà essere inquadrata nel contesto geologico regionale e alla luce della storia sismica regionale. A corredo della carta dovranno essere compilate sezioni geologiche in numero sufficiente a dare una chiara visione delle caratteristiche geologiche e strutturali. Ove necessario saranno riportati altresì gli aspetti morfologici locali significativi sotto l'aspetto della risposta sismica.

Carta della stabilità Sulla base di rilevazioni geomorfologiche integrate da indagini specifiche dirette ed indirette saranno riportati i fenomeni di instabilità reali e potenziali antichi e recenti. In particolare si dovranno classificare i dissesti in base al tipo, causa, evoluzione, importanza (fenomeni profondi o superficiali), dinamica (attivi, quiescenti o stabilizzati). Sulla base degli accertamenti eseguiti si dovrà esprimere un giudizio sulla possibilità di recupero del territorio. La carta della stabilità potrà essere corredata da una suddivisione del territorio per classi di pendenza.

Carta Idrogeologica Lo studio per la compilazione della carta dovrà definire la situazione idrologica e idrogeologica, sia in prospettiva sismica, sia in funzione di eventuale utilizzazione e protezione delle risorse idriche.

Carta della zonazione del territorio di prospettiva sismica Attraverso l'elaborazione e l'esame dei dati ottenuti mediante le indagini di cui innanzi, e con l'ausilio, quando possibile, degli elementi ricavabili dalla carta del danno, si dovrà redigere una carta della zonazione del territorio, che ha per scopo la definizione di zone omogenee per quanto riguarda il comportamento in prospettiva sismica, specificando la natura del rischio. Per la compilazione della carta potranno essere effettuate ulteriori indagini specifiche per la definizione della rigidità degli orizzonti di interesse geotecnico. Le carte di cui innanzi costituiscono degli allegati ad una relazione generale illustrativa nella quale verranno trascritte le metodologie e commentati i risultati ottenuti.

Mentre la:

D. G. R. n. 118, A.G.C.5 del 27/05/2013, recante OPCM 4007/2012 recante "Attuazione dell'art. 11 del dl 28/04/2009 n. 39, convertito con modificazioni dalla Legge del 24/06/2009, n. 77, in materia di contributi per interventi di prevenzione del rischio sismico". approvazione indirizzi e criteri, prevede al punto f, di dover stabilire che gli *studi di Microzonazione Sismica sono da eseguirsi almeno al livello 1, preliminare e*

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

propedeutico ai successivi livelli 2 o 3, secondo quanto definito negli "Indirizzi e Criteri per la Microzonazione Sismica" (Standard ICMS 2008), con gli standard di rappresentazione ed archiviazione informatica definiti dalla Commissione Tecnica di cui all'art. 5, comma 7, dell'OPCM 4007/2012;

la carta di microzonazione sismica deve essere redatta secondo quando definito negli "Indirizzi e criteri per la microzonazione sismica (Standard ICMS 2008)" con appropriato livello di approfondimento come desumibile al capitolo 1.7.3;

le indagini sismiche dovranno, tra l'altro, essere finalizzate all'individuazione del substrato sismico (Vs>800m/s) o di uno strato ad impedenza rilevante (contrasto di velocità orientativamente, verranno realizzato lo studio di microzonazione sismica come specificato negli "Indirizzi e Criteri per la Microzonazione Sismica" (standard ICMS 2008)" Microzonazione sismica di I e II livello.

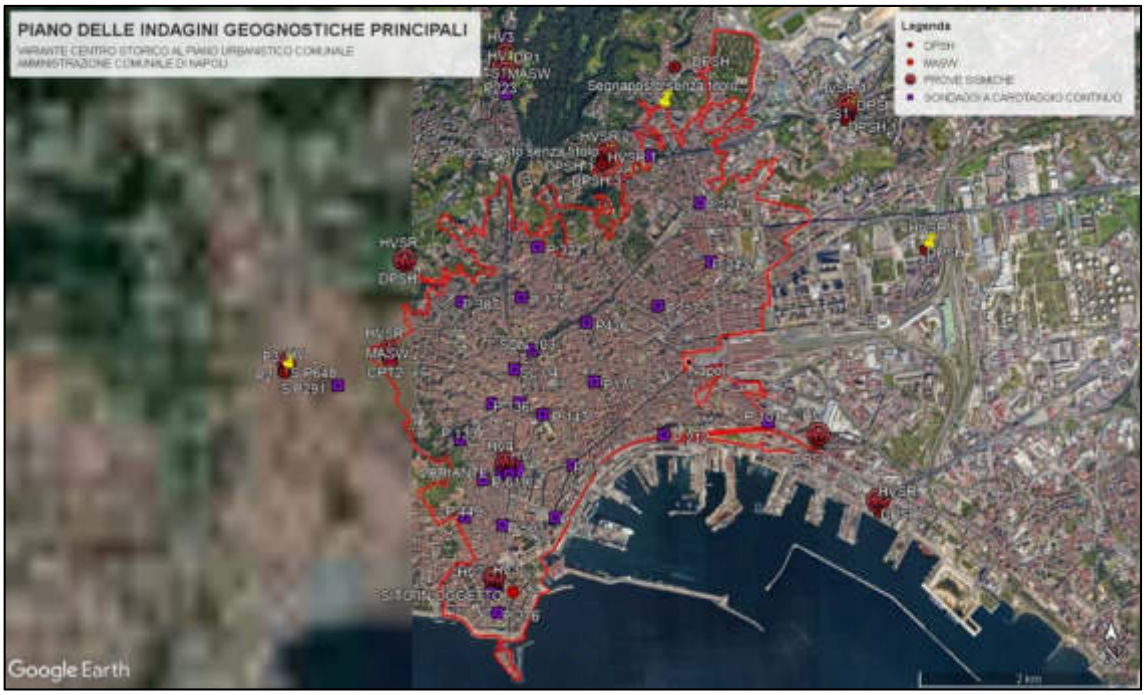
In considerazione di quanto sopra, per la realizzazione di tale lavoro sono stati preliminarmente raccolti i dati bibliografici, integrati con un rilevamento geologico geomorfologico e idrogeologico preliminare dell'area.

In aderenza con quanto previsto dalla normativa in materia sopra specificata, il presente studio geologico, sarà finalizzato ad inquadrare il sito in studio nel contesto geologico geomorfologico idrogeologico e sismico di riferimento, dal quale verrà predisposto un appropriato piano di indagini geognostiche in sito e di laboratorio finalizzato alla puntuale e approfondita caratterizzazione del modello geologico, geomorfologico, idrogeologico e sismico e alla produzione della cartografia geologica di piano così come previsto dagli art. 11 e 12 della succitata L.R. 9/83 e s.m.i. e dagli ICMS 2008.

Sono state pertanto considerate varie indagini già realizzate sul territorio in esame consisitite in sondaggi a carotaggio continuo, prove penetrometriche dinamiche tipo DPSH e prove sismiche MASW e HVSR, realizzate dal sottoscritto. Sono stati inoltre consultati la relazione geologica allegata al PRG di Napoli, lo studio di microzonazione sismica a scala comunale (ICMS 2008) fornite dalla committenza, e le indagini geognostiche realizzate nell'area di studio allegate allo stesso studio e consistite in sondaggi a carotaggio continuo e prove sismiche HVSR. Tale studio si è rese utili per inquadrare il sito nel contesto areale geologicamente significativo.

Considerato che il Comune di Napoli ha approvato e concluso gli studi di Microzonazione Sismica di Livello 1 (MS-1), le Tavole di Microzonazione sismica MCS ICMS 2008 come previsto per norna regionale (D. G. R. n. 118, A.G.C.5 del 27/05/2013) già approvate costituiscono parte integrante della seguente relazione e vengono pertanto riportate in allegato come cartografia dela presente variante di Piano del Centro storico di Napoli.

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it



Localizzazione area oggetto di indagine delimitata in rosso
da immagine satellitare Google Earth con piano delle indagini

2 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

L'area in esame, situata nel Comune di Napoli (CE) comprende l'area del centro storico. Ricade nel foglio n° 23 NAPOLI e 31 TORRE DEL GRECO della Carta Tecnica Programmatica Regionale (CTPR) alla scala 1:25.000 pubblicato nel 1998, nel foglio n°446-447 NAPOLI dell'IGMI alla scala 1:50.000, pubblicato nel 1993 e nel foglio n°447 Napoli- della Carta Geologica d'Italia alla scala 1: 50.000.

La città di Napoli si sviluppa tra la Piana Campana a Nord, i Campi Flegrei ad Ovest, le propaggini meridionali del Vesuvio ad est e il mare a sud.

La morfologia della città si presenta alquanto articolata per caratteristiche morfostrutturali particolari legate alle vicissitudini vulcaniche dell'area, per processi legati all'evoluzione della linea di costa, e per processi legato alle vicissitudini storici antropiche che hanno portato alla realizzazione di cave, tagli naturali, riempimenti etc.

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it



Fig. 1 Territorio di Napoli oggetto di studio

L'area in oggetto ricade nella porzione centrale tagliando in due l'intera città di Napoli dalla collina di Pizzofalcone risalendo lungo il versante ad est del Bosco di Capodimonte in località Ponti Rossi. La morfologia risulta degradante a pendenza media con rotture repentine di pendenza lungo tagli antropici e in corrispondenza della costa.

Il versante che si raccorda a sud con la costa presenta pendenze elevate lungo la parete tufacea esposta a sud verso il borgo marinano – Castel Dell'Ovo (foto Fig. 1).

3 MORFOLOGIA DELL'AREA

Situato a circa 43.00 metri s.l.m. l'area in oggetto presenta quota variabile tra un minimo di 0.00 metri sul livello medio del mare a sud a circa 200.00 metri sul livello del mare verso nord ovest, raggiunti nell'area del centro storico a ridosso del Castel Sant'Elmo.

Partendo dalla collina di Pizzofalcone la sua importanza è dovuta al fatto che vi avvennero i primi insediamenti umani dell'area napoletana. Anticamente questa collinetta si presentava come una piccola penisola in quanto era lambita dal mare su tre lati, S Lucia, Chiatamone e lato del Chiatamone su p.zza Vittoria. I successivi

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

riempimenti di via S. Lucia e del Chiatamone hanno quasi del tutto cancellato questa particolarità.

Questa struttura è attualmente completamente edificata ospitando gli abitati del "Pallonetto di S. Lucia" e il "Monte di Dio". È delimitata a nord dal solco di via Chiaia che la separa dalla parte bassa della retrostante collina del Vomero. I lati est e ovest una volta lambiti dal mare e il lato sud hanno un andamento molto ripido ulteriormente accentuato dalla intensa attività estrattiva che probabilmente ebbe inizio già in epoca greca. Attualmente la morfologia dei bordi non è visibile, in quanto occultata dai fabbricati che sorgono su via S.Lucia e su via Chiatamone, Per poterla osservare bisogna entrare in alcuni edifici di via Chiatamone o guardarla da lontano, ad esempio dalla collina di Posillipo.

La collina di Pizzofalcone riveste una notevole importanza geografica, per la città di Napoli, in quanto divide la conca di Chiaia da quella di Neapolis. Infatti la prima va da Posillipo a Pizzofalcone, la seconda da Pizzofalcone fino alle ultime propaggini della collina di Capodimonte (S.Eframo Vecchio).

Nella zona di Pizzofalcone, il versante si presenta per estesi tratti intensamente antropizzato, di conseguenza anche la morfologia risulta pesantemente condizionata da tale aspetto, con la presenza di discontinuità legate alla realizzazione di ripiani morfologici realizzati per l'edificato che si alternano a muri di contenimento in tufo e in cemento, di altezza variabile dal metro ad alcuni metri e tagli legati alla presenza di strade. Il versante si presenta pertanto articolato con pendenza media di circa 4° (6 %)

Questa struttura collinare ha andamento N-S si raccorda con la collina del Vomero con una larga sella nella zona a valle di Castel sant'Angelo. Essenzialmente la collina può essere divisa in due zone, la prima, rivolta a sud est, affaccia sul mare di Mergellina, la seconda, rivolta a sud ovest, affaccia sul mare della zona Portuale.

Spostandoci verso nord est troviamo una zona a debole pendenza che risale verso la collina di Capodimonte a nord mentre ad est si raccorda con pendenze maggiori alla collina del Vomero.

Nel 474 a.C. i cumani preferirono, invece di potenziare l'esistente nucleo di Partenope, costuire ex novo una città chiamata Neapolis. Il nuovo centro fu posto nell'area di falsopiano avente leggera pendenza verso sudest, attualmente corrispondente alla zona centro occidentale del quartiere Pendino.

Il punto altimetricamente più elevato è in corrispondenza di S. Aniello a Caponapoli (68 m s.l.m.), mentre sul versante prospiciente il mare la quota più alta si raggiunge nella zona di S. Marcellino.

Poco distante da detti luoghi, nell'area compresa tra via Grande Archivio e via Duomo, vi è una depressione dovuta ad una insenatura lungo la linea di costa dove, in epoca medioevale, vi era un accesso al mare attraverso Portanova.

Il pianoro era circoscritto su tre lati da profondi fossati naturali che fungevano da baluardo difensivo, il lato mare era protetto da un salto ad eccezione dell'insenatura do Portanuova.

Ancora oggi, nonostante le modificazioni antropiche succedutesi nel tempo, a testimoniare questa antica morfologia vi sono le differenze di quota che si rilevano tra

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

l'altura di S. Giovanni Maggiore rispetto alla sottostante via Sedile di Porto, quelle del monastero di S. Marcellino e di S. Agostino alla Zecca rispetto all'area posta a monte di c. so Umbetto I.

Un altro salto esisteva, tra via Tribunali e via Spaccanapoli, una riprova di ciò ci viene dal tempio dei Dioscuri (attuale basilica di S. Gaetano) che si trovava molto più in alto delle costruzioni oggi visibili al di sotto della chiesa di S. Lorenzo Maggiore. L'evidenza morfologica attuale ci è data dalla pendenza di via S. Gregorio Almeno.

Il confine settentrionale del pianoro era determinato dal fossato dell'attuale piazza Cavour, quello nordorientale dal solco d'erosione dell'Arena alla Sanità.

Ad occidente il pianoro era delimitato dal solco dell'Arenella, questo aveva origine in prossimità dell'odierna p.zza Arenella proseguendo per via Arenella, via

Battistello Caracciolo, via delle Nocelle, via Francesco Saverio Conera per sfociare nell'attuale p.zza Dante e procedere, quindi, per via Monteoliveto al mare. (Fonte Relazione geologica PRG – PUC).

L’area al contorno assume immediatamente una morfologia più acclive e articolata verso le zone collinari di Capodimonte a nord e Vomero Castel Sant’Elmo ad ovest mentre verso est continuo l’area pianeggiante fino a raccordarsi alla piana del Sebeto.

Procedendo verso nord, La collina di Capodimonte è ubicata nell’area centrale del territorio della città a sud est del massimo rilievo collinare cittadino dei Camaldoli. La collina di Capodimonte deve il suo nome all'intensa attività estrattiva del tufo giallo che è avvenuta nel corso dei secoli lungo i suoi fianchi. Infatti al toponimo si attribuisce il significato di "sommità dell'altopiano ricco di tufo" in quanto nel gergo dei cavatori napoletani la parola "monte" indicava un affioramento di tufo. La collina è sita immediatamente a nord del centro antico di Napoli, il punto a quota maggiore raggiunge i 155 m s.l.m. (osservatorio astronomico). Morfologicamente è rappresentata da un ampio tavolato che inclina dolcemente verso nord. I bordi della collina hanno un andamento irregolare. Il lato ovest si raccorda con la collina dei Camaldoli tramite una sella su cui corre la via Colli Aminei. Il lato nord è delimitato dal vallone di Miano che all'altezza di via Udalrigo Masoni piega bruscamente verso sud fungendo da limite orientale della collina su entrambi i lati. Questo funge, quindi, da separazione fra la collina di Capodimonte e la retrostante piana di Miano - Secondigliano - Capodichino.

Molto più articolata è la parte sudoccidentale e la parte meridionale. La prima è separata dal Vomero tramite il basso strutturale del vallone delle Fontanelle, la seconda si raccorda con la parte bassa, delimitata da via Foria, tramite la zona dei Miracoli, Moiariello e S. Eframo Vecchio. Queste tre zone, in cui va compresa anche la zona dei Ponti Rossi, ad occidente del cavane di Miano, sono estremamente accidentate a causa della già citata attività estrattiva. Infatti un po' dappertutto si vedono fronti di cava molto accentuati e in parte visibili anche da lontano, come nel caso del Moiariello il cui fronte è ben visibile anche da p.zza Cavour.

La zona ha un grosso interesse paesaggistico in quanto racchiude l'unico grosso polmone di verde della città di Napoli il cosiddetto "bosco di Capodimonte" che è un'area boschiva di 120 ettari. Il sito in oggetto è posto immediatamente ad est del bosco di capodimonte, Il versante che si raccorda ad est con i Camaldoli si presenta per estesi

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

tratti intensamente antropizzato, di conseguenza anche la morfologia risulta pesantemente condizionata da tale aspetto, con la presenza di discontinuità legate alla realizzazione di ripiani morfologici realizzati per l'edificato che si alternano a muri di contenimento in tufo e in cemento, di altezza variabile dal metro ad alcuni metri e tagli legati alla presenza di strade. Il versante si presenta pertanto articolato con pendenza media di circa 4° (6 %)

Questa struttura collinare ha andamento N-S si raccorda con la collina del Vomero con una larga sella nella zona a nord est di Castel sant'Angelo.

Procedendo lungo la costa ad est si raggiunge la zona orientale pianeggiante che rappresenta l'area in studio più depressa raccordandosi nella zona portuale al livello del mare morfologicamente denominata "depressione del Sebeto". L'area fino all'inizio del secolo scorso era coperta da paludi e attraversata da corsi d'acqua a lento deflusso. Successivamente a seguito di bonifiche e diventata area di espansione urbanistica. Il corso del Sebeto, coperto è adibito a collettore fognario. Il fiume impostava il suo corso lungo una depressione tettonica che generava un abbassamento della zona orientale rispetto alla retrostante terra di lavoro formando il Golfo del Sebeto. Il golfo andò via via colmandosi sia per accumulo di sabbia marina sia per apporti di materiale alluvionale dalle zone interne caratterizzato da materiali argillosi e ghiaiosi di provenienza appenninica.

3.1 CAVITÀ SOTTERRANEE

Un dato di rilevanza particolare è dato dalla presenza, nell' area comunale di Napoli, di cavità sotterranee che si attestano nei livelli litoidi tufacei (Tufo giallo Napoletano) presenti nella successione stratigrafica del luogo.

Il tufo giallo napoletano rappresenta il substrato geologico della città di Napoli e l'ossatura di tutti i rilievi collinari della città. Proprio l'ampia diffusione di questa roccia tenera dalle ottime caratteristiche litotecniche ha fatto sì che si sviluppasse una fiorente attività mineraria mirata alla coltivazione di questa roccia utilizzata per la costruzione non solo delle comuni abitazioni, ma anche di chiese, castelli e fortezze. Questa attività mineraria ha comportato, di conseguenza, la realizzazione di numerose cavità sotterranee molte delle quali ancora completamente sconosciute o scomparse.

Gli ipogei sotterranei si sviluppano, all'interno dell'ammasso tufaceo della formazione del tufo giallo napoletano. Si ricorda, infatti, che i due più importanti depositi tufacei della Piana Campana, l'IC (ignimbrite campana) ed il TGN (Tufo Giallo Napoletano), hanno subito, dopo la deposizione, due differenti processi di alterazione noti rispettivamente come pipernizzazione e zeolitizzazione. Questi processi hanno condotto a differenti associazioni mineralogiche che hanno fatto assumere consistenza litoide ai primari depositi piroclastici sciolti conferendo una colorazione gialla, al TGN, ed una doppia facies, gialla e grigia, per l'IC.

Nel complesso, il deposito tufaceo in cui si sviluppano le cavità, presenta un aspetto molto compatto con numerosi clasti lavici da millimetrici a centimetrici di colore dal giallo al rossiccio, inclusi di ossidiana e di scorie molto vescicolate di colore nero.

A luoghi il deposito si presenta, lungo zone ad andamento sub-verticale, incoerente e costituito solo dagli inclusi su descritti con scarsa matrice,a formare quelli

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

che in letteratura sono definiti “pipes da degassazione” (Di Girolamo, 1968a,b; Fisher & Schmincke, 1984). I “pipes da degassazione”, nel gergo locale noti come “carie del tufo” (Di Girolamo, 1968a,b), rappresentano delle fumarole fossili prodotte dalla degassazione dei vapori contenuti, all’atto della messa in posto, dalla coltre piroclastica. Tali vapori asportano la frazione fine lasciando lungo il “condotto verticale” solo materiale grossolano dell’originario deposito vulcanico, che si presenta alterato per processi idrotermali e con tipica colorazione rossastra. A differenza del deposito compatto, quest’ultima facies in cui si presenta il tufo possiede scadenti caratteristiche tecniche risultando di nessun interesse per i cavamonti.

L’ammasso tufaceo litoide sfuma verso l’alto in un “cappellaccio” o “mappamonte” di colore rossiccio, dello spessore medio di circa un metro, che si mostra alterato e molto sciolto, con scadenti caratteristiche tecniche e facilmente erodibile. Al di sopra della formazione del tufo Giallo poggia, una successione di depositi piroclastici sciolti di colore variabile dal grigio chiaro al grigio scuro, nel complesso ben addensati. In particolare essa è costituita prevalentemente da cineriti sottilmente stratificate, a luoghi frammiste a pomici grigio-chiare con diametro generalmente non superiore a 2 centimetri, che corrispondono alla più nota pozzolana della formazione del Tufo Giallo Napoletano (Scarpati et al., 1993).

Elemento negativo per la stabilità è rappresentato proprio dalla presenza di cavità sotterranee cavate nel banco tufaceo più superficiale finalizzate all’estrazione del tufo utilizzato per l’edificazione in epoca passata degli attuali edifici storici. Spesso a tali cavità sono stati occlusi gli accessi oppure sono state riempite con materiale di riporto con scadenti caratteristiche geomeccaniche; questi comportamenti impropri sono stati tali da generare sprofondamenti specie se a contatto con acque di infiltrazione incontrollata quali perdite di rete fognaria o idrica o in concomitanza con eccezionali eventi pluviometrici.

La zona del centro storico oggetto di studio racchiude in buona parte un’area densamente urbanizzata. L’edificazione storica dei quartieri collinari e non solo e la presenza dell’ossatura tufacea che caratterizza il sottosuolo di buona parte dell’area oggetto di variante ha favorito la presenza nel sottosuolo di importanti cavità. Dall’analisi dei dati geologici e stratigrafici relativi all’area in oggetto, dall’analisi del censimento delle cavità e dalla cartografia ICMS, **emerge la presenza di una rete diffusa di cavità sotterranee in buona parte dell’area interessata da variante. La presenza delle cavità si associa all’aumento della quota topografica sul livello del mare, che genera un innalzamento dal livello di falda basale (0 m.s.l.m.) e dalla presenza nelle zone collinari dell’ossatura tufacea che caratterizza il territorio.**

Per la perimetrazione delle aree con presenza di cavità si fa riferimento alle carte prodotte per la Microzonazione sismica del territorio della città di Napoli (CGT e Carta delle MOPS - ICMS 2008).

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

3.2 STABILITÀ DEL TERRITORIO COMUNALE

La prima considerazione da fare, circa la stabilità del territorio comunale in oggetto, è che la morfologia dell'area del Centro storico di Napoli è stata fortemente influenzata dalla genesi di origine vulcanica oltre ad essere pesantemente alterata ad opera dell'uomo.

La zona centrale dell'area di centro storico che si raccorda alla linea di costa è caratterizzata da un 'area pianeggiante che si estende dalle pendici del Promontorio di Pizzofalcone ad ovest e che comprende tutta l'area portuale e si estende verso nord a tutto il corso Umberto I fino all'area di Piazza Garibaldi e oltre.

Risalendo verso nord si assiste lungo via Toledo ad un aumento della quota topografica che si realizza con una zona che con debole pendenza risale verso la collina di Capodimonte limite nord dell'area in studio. In quest'area dal punto divista della geomorfologia non si hanno evidenti problemi di stabilità sul territorio. La situazione cambia lungo il lato ovest dell'area ove si assiste ad un aumento della morfologia risalendo lungo la collina del vomero che culmina nell'area con Castel Sant'Elmo - -Complesso della certosa di san Martino, con presenza di tagli stradali e di terrazzamento che localmente rasentano la verticalità.

Discorso analogo riguarda tutta la zona di via Foria – Sanità da dove procedendo verso nord la morfologia subisce una repentina variazione verso la collina di Capodimonte con situazioni simili alla precedente.

Ciò nonostante, in generale, l'andamento morfologico, attraverso un'analisi cartografica e di foto aerea si nota comunque come i versanti delle colline, sia verso ovest che verso est, non sono molto acclivi, infatti dalla parte alta, a circa 50 m s.l.m. si scende seguendo una morfologia abbastanza matura.

Questo non avviene verso sud in direzione dell'isolotto di Megaride, dove si raggiunge quota di 50.6 metri s.l.m. nei pressi dei resti della villa di Licinio Lucullo, dove si possono ammirare importanti tagli nel tufo giallo napoletano stratificati. La collina culmina con un versante acclive pendenza superiore ai 60° che raccorda la stessa alla zona di incrocio tra via Santa Lucia e via Chiatamone con la presenza di un imponente contrafforte murario in tufo giallo.

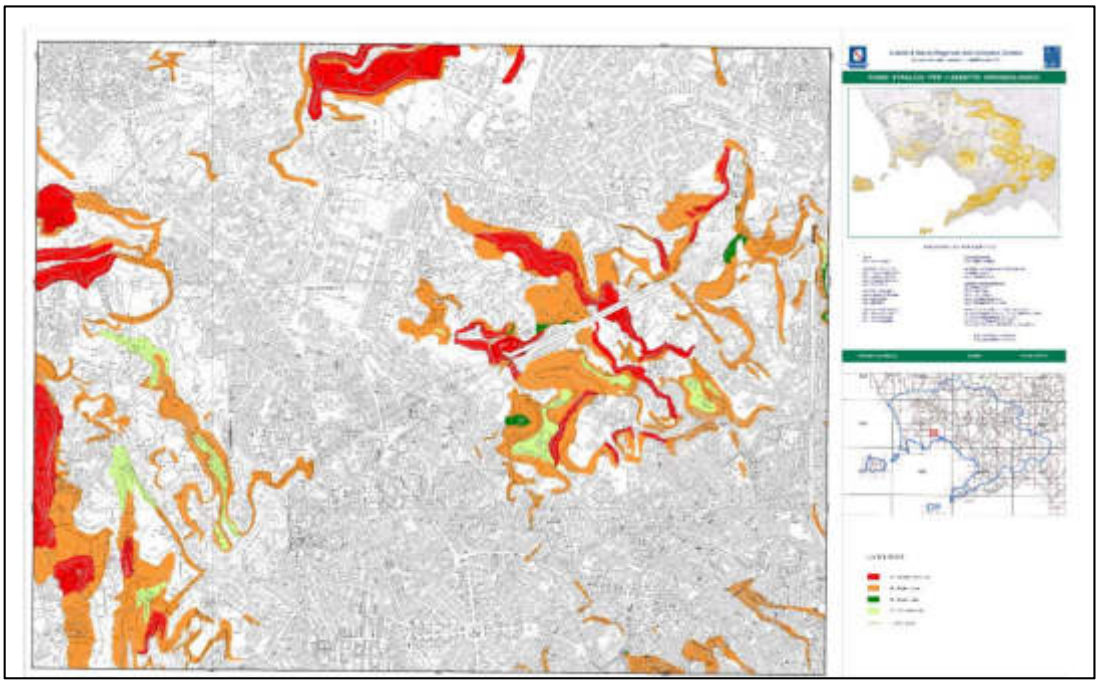
La collina si presenta come una struttura allungata che si protende verso meridione, questa conformazione fa sì che non vi siano grosse linee di impluvio in quanto i bacini di raccolta risultano molto piccoli e quindi gli alvei torrentizi modesti.

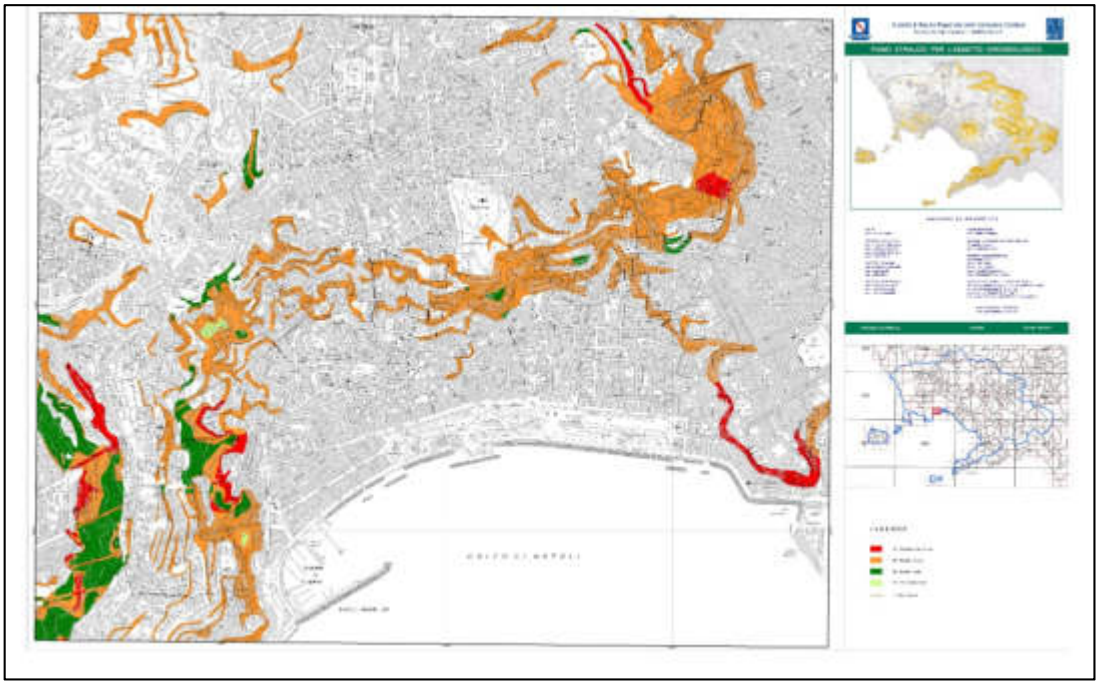
Ritornando all'area in oggetto la particolare caratteristica geomorfologica è chiaramente riscontrata nella cartografia del rischio da frana redatta per l'area di studio dalla competente Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale (ex Autorità Di Bacino Campania NO). Nella tavola 447151 447112pubblicata sul sito https://www.distrettoappenninomeridionale.it

L'area in oggetto risulta infatti a tratti classificata a rischio. Le porzioni che perimetrano l'area ad andamento collinare lungo i lati nord e ovest, dove si realizzano maggiori pendenze, risulta classificata a Rischio elevato e molto elevato legato ad una pericolosità (suscettibilità) all'innesco al transito e all'invasione da frana elevata come

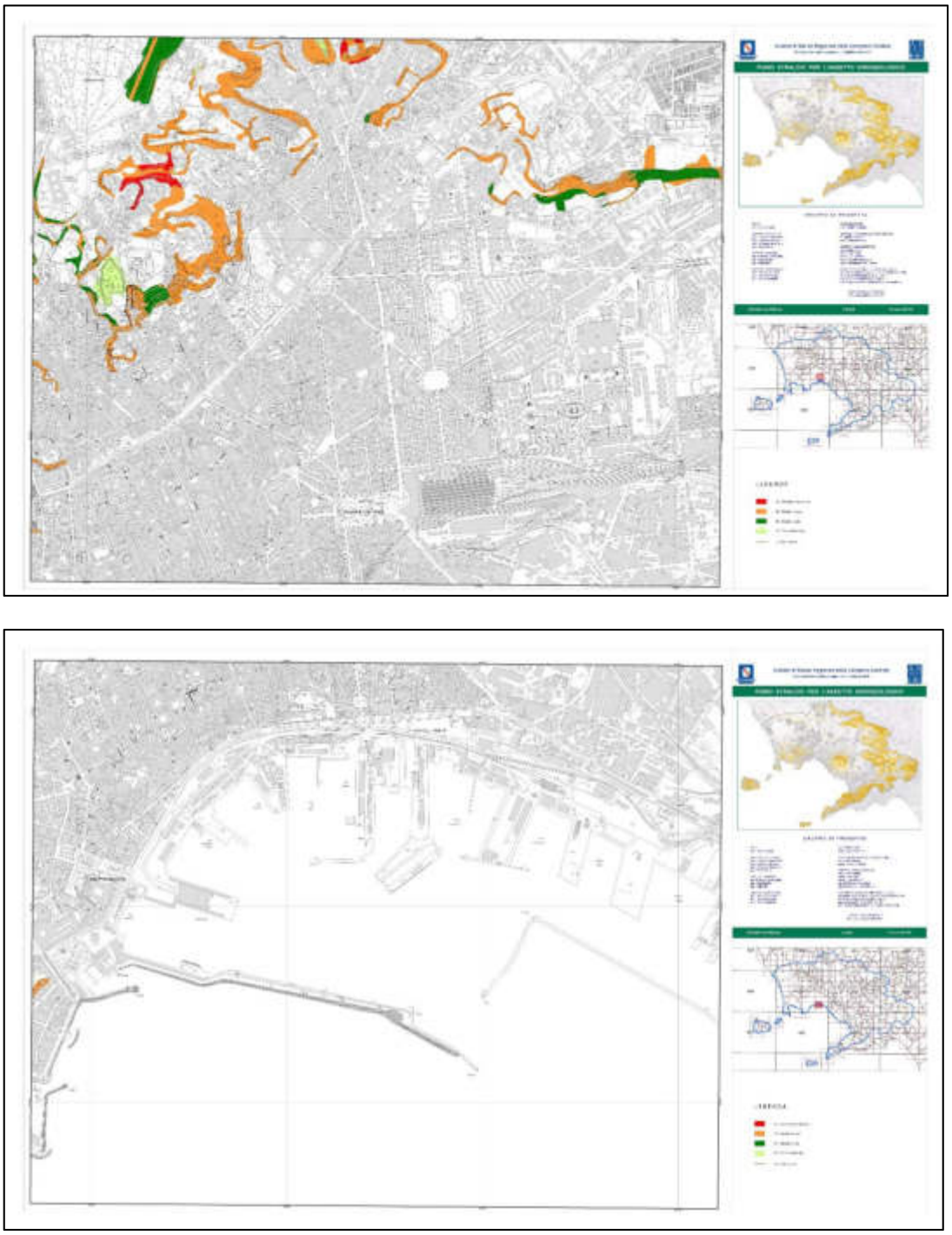
✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

illustrato nelle tavole seguenti. Questa pericolosità e relativo rischio si esplica in particolare lungo i tagli stradali e di terrazzamento.





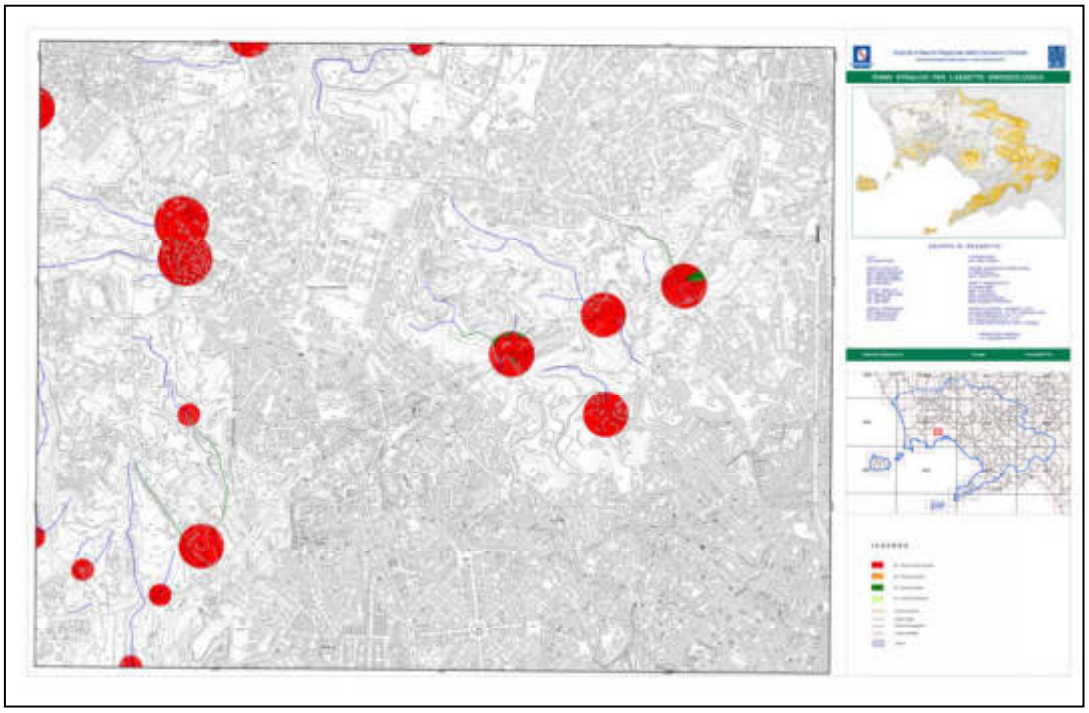
✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it



Rischio Frana da PSAI; fogli 447112 - 447151 - 447123 - 447164 relativi all'area di studio

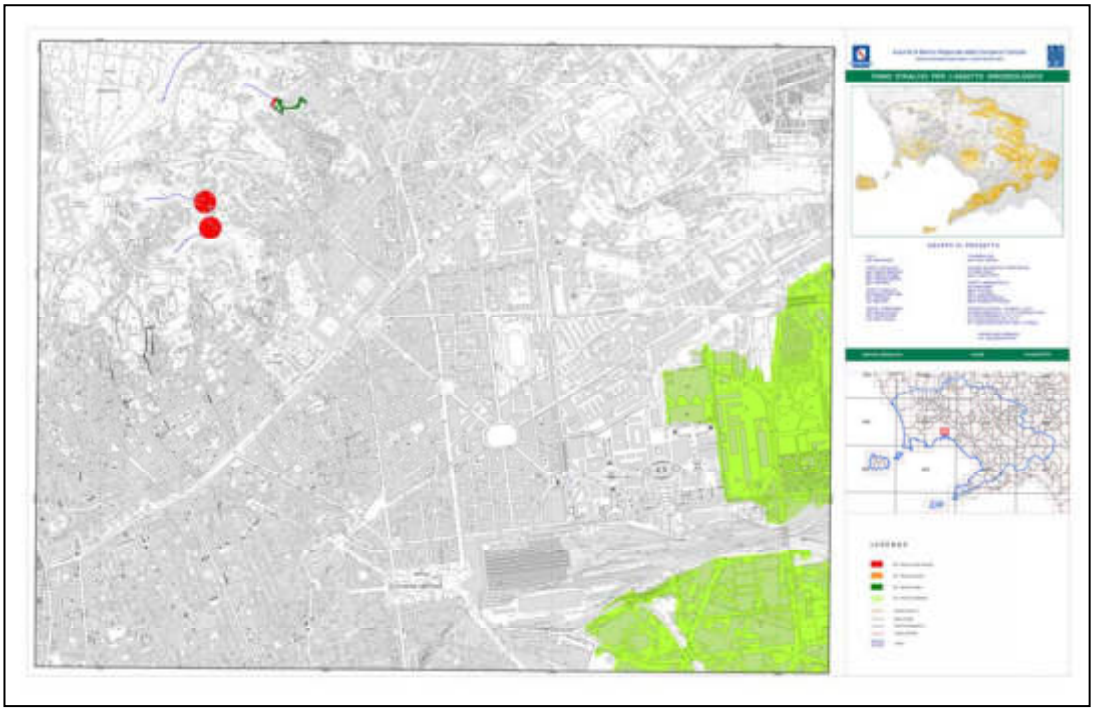
Per quanto riguarda invece il Rischio Idraulico, il sito in oggetto risulta solo marginalmente perimetrato a rischio medio ed elevato, legato alla presenza di zone puntuali poste allo sbocco dei valloni. Una limitata zona a rischio moderato e ubicata nell'area est della zona portuale, la relativa cartografia non risulta pubblicata sul sito dell'autorità di bacino.

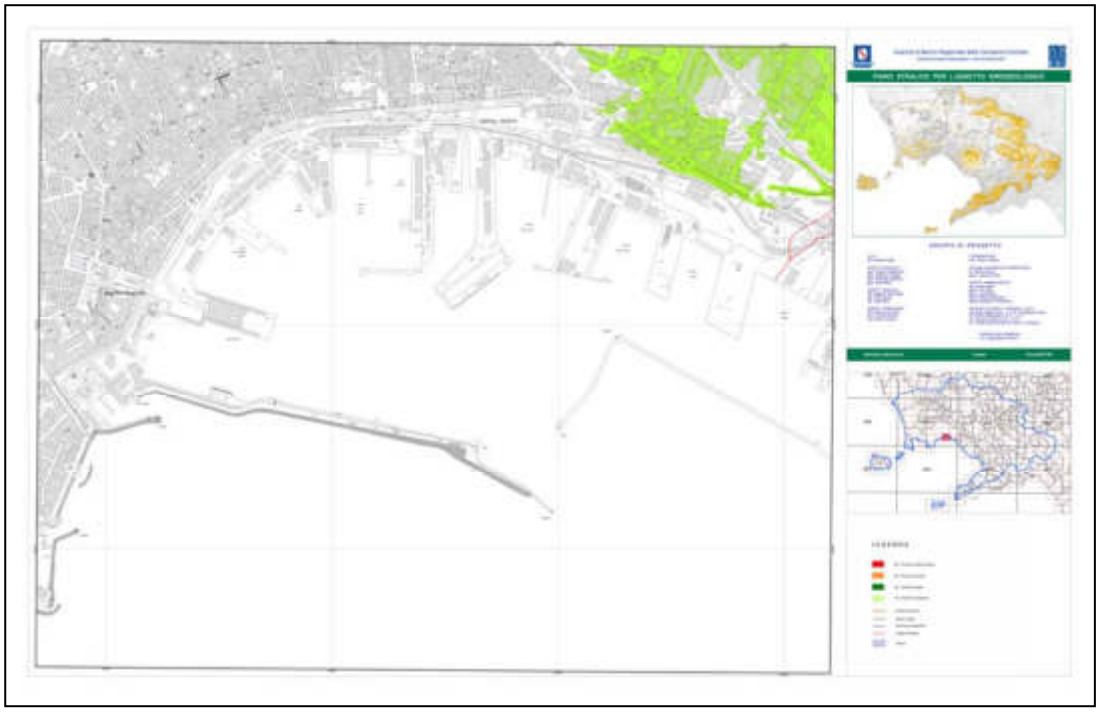
✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it





✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it





Rischio Idraulico da PSAI; fogli 447112 - 447151 - 447123 - 447164 relativi all'area di studio

Per queste aree si fa riferimento a quanto previsto nelle Norme di Attuazione del PAI. Il tutto è sintetizzato nelle relative riproduzioni cartografiche allegate.

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

4 INQUADRAMENTO GEOTETTONICO

L'area in esame appartiene al dominio geologico della Piana Campana, importante depressioni strutturali (Graben) del bordo tirrenico dell'Appennino impostato su un originario piastrone carbonatico formata tra il Pliocene sup. ed il Quaternario. La piana estesa circa 1500 kmq è delimitata a NW dal M.te Massico, a NE dai M.ti di Caserta ed a SE dai M.ti Lattari. Lungo le fratture che hanno prodotto la depressione si è avuta, nel tempo, un intensa attività vulcanica condizionando fortemente l'assetto morfologico e stratigrafico della piana. Le rocce affioranti nella Piana, hanno litologia e genesi differenti; sono presenti sia rocce vulcaniche e piroclastiche, messe in posto dall'intensa attività eruttiva dei complessi vulcanici dei Campi Flegrei, del Roccamonfina e del Somma - Vesuvio, sia depositi epiclastici e alluvionali deposti dai corsi d'acqua che solcano la piana.

In superficie, quindi, sono ben osservabili le strutture marginali del graben. Le strutture recenti principali sono rappresentate da faglie normali orientate NE-SW e NW-SE, che in almeno due fasi del Quaternario hanno determinato rigetti verticali dell'ordine di qualche migliaio di metri.

Le strutture mioceniche, osservabili ai margini della Piana, sono connesse ai fenomeni di sovrascorrimento che hanno interessato la copertura sedimentaria triassico-miocenica e non sono legate alle deformazioni attuali del basamento cristallino.

Queste ultime hanno orientamento W-E e sono costituite da una serie di monoclinali immergenti a Nord e delimitate a Sud da faglie normali, aventi rigetti verticali fino a mille metri e che tendono ad estinguersi, verso il basso, sulle superfici di sovrascorrimento.

Le faglie recenti, cui sono connessi anche i fenomeni vulcanici del graben della Piana Campana, sono evidenti, con gli stessi orientamenti e sempre con notevoli rigetti verticali, in tutto l'Appennino Campano-Lucano.

Le aree vulcaniche marine, antistanti la Piana Campana (Isole Pontine, Ischia), sono da mettere in relazione principalmente con strutture recenti ed antiche parallele alla catena, lungo una fascia in cui, in profondità al di sotto dei depositi del Miocene superiore, Pliocene e Quaternario, si ha il probabile contatto tra la crosta assottigliata del tipo tirrenico e quella deformata ed ispessita sottostante la catena.

Lungo tale fascia, si potrebbe avere la sovrapposizione della crosta del bordo orientale tirrenico sulle unità sedimentarie ricoprenti la crosta deformata del margine continentale africano. Le strutture principali recenti che hanno controllato il vulcanismo di questa fascia, quindi, sarebbero da collegare principalmente all'assetto strutturale profondo determinatosi dal Pliocene al Quaternario.

I fenomeni vulcanici dell'area Flegrea, del Roccamonfina e del Vesuvio sono connessi a strutture recenti che interessano anche la crosta, deformatasi probabilmente per fenomeni compressivi fino al Messiniano, sostenente le unità sedimentarie della catena.

Queste zone vulcaniche sono ubicate in corrispondenza dei graben delimitati da faglie orientate NE-SW e NW-SE, là dove si individuano le zone di massimo sprofondamento.

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

La struttura profonda della Piana Campana è stata indagata sia con prospezioni geofisiche che con pozzi profondi.

I pozzi (profondi sino ad alcune migliaia di metri) però non hanno mai raggiunto, nella parte centrale del graben, il substrato carbonatico sottostante i potenti depositi alluvionali detritici e vulcanici quaternari.

Le strutture profonde quindi risultano ancora oggi di difficile e controversa interpretazione per gli oggettivi limiti delle indagini finora condotte.

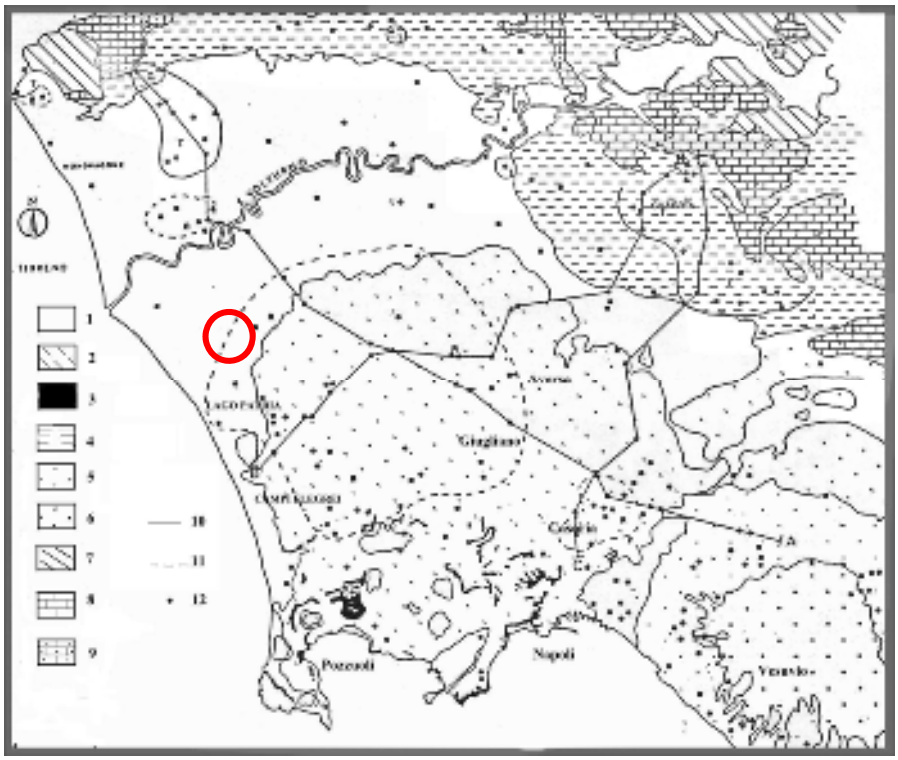
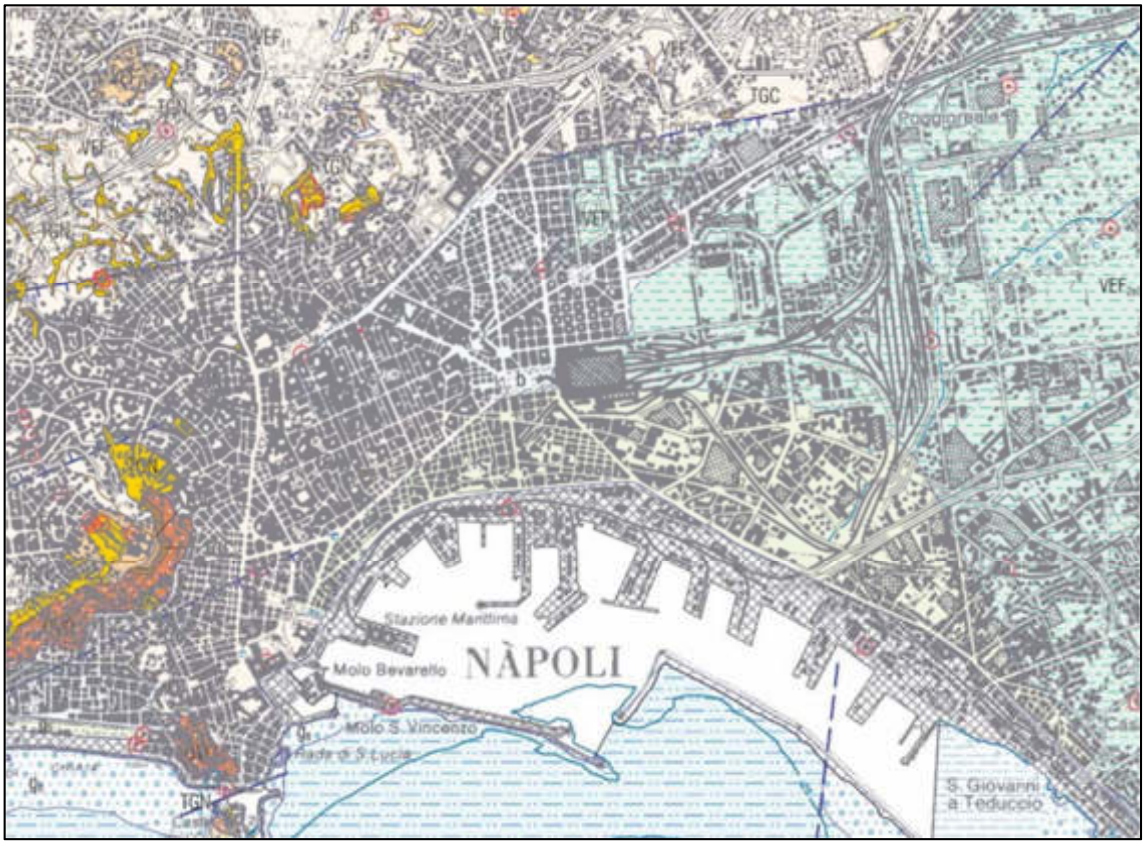


Fig. 5.1 – Schema geologico della Piana Campana (da Ortolani & Aprile, 1985); in rosso l'area di studio. *1)* Alluvioni recenti; *2)* Piroclastiti recenti dei Campi Flegrei; *3)* Tufo giallo; *4)* Tufo grigio; *5)* Piroclastiti del Somma Vesuvio; *6)* Lave e piroclastiti del Somma Vesuvio; *7)* Arenarie, argille e marne mioceniche; *8)* Calcari e dolomie della piattaforma Campano-Lucana; *9)* Calcari e dolomie della piattaforma Abruzzese-Campana; *10)* Travertino presente nel sottosuolo; *11)* Lave a piccola profondità; *12)* Perforazioni;

4.1 ASSETTO GEOLITOLOGICO DELL'AREA COMUNALE

I terreni più superficiali affioranti nell'area in esame comprendono essenzialmente piroclastiti di età pleistocenica e subordinatamente sabbie ed argille sabbiose. Queste ultime affiorano nelle zone depresse e sono legate sia alla dinamica costiera attuale e antica sia a depositi alluvionali e lacustri. I litotipi piroclastici sono in genere in giacitura primaria ed hanno una regolare stratificazione secondo un'alternanza di ceneri e pomici frutto di una attività esplosiva ritmica; Il litotipo più rappresentativo dell'area partenopea è rappresentato dal Tufo giallo Napoletano datato circa 13.000 anni fà.

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it



Stralcio foglio n° 447 NAPOLI CARTA GEOLOGICA D'ITALIA 1: 50.000 relativo all'area di studio

area dei Campi Flegrei

SUBSINTEMA DI CONTRADA ROMANO (VEF_{12})

(cfr. - CCU - unità di Casalnuovo - Casoria *p.p.* del F. 448 "Ercolano")

VEF_{12}

Successione di depositi prevalentemente cineritici finemente stratificati con intercalati livelli di lapilli pomicei da caduta. I depositi poggiano su di uno spesso paleosuolo ocraceo ampiamente diffuso sia nei settori interni che esterni alla caldera flegrea, nelle aree di piana circostanti, fino ai contrafforti appenninici o, a luoghi, su depositi marini. Nell'area orientale del foglio tra la città di Napoli e Casoria-Afragola, la parte alta della sequenza comprende depositi piroclastici dell'eruzione vesuviana di Avellino. Tutte le sequenze delle unità litosomatiche o litostratigrafiche sono separate da superfici erosive o paleosuoli. Porzioni di duomi di lava sono riconoscibili nel settore centrale della caldera. Tra le sequenze piroclastiche sono talora visibili depositi epiclastici legati a sedimentazione marina o lacustre-palustre.

OLOCENE p.p. (parte media) - ATTUALE

TUFO GIALLO NAPOLETANO

emerso

TGN_b

TGN_a

TGN

sommerso

Successione di depositi piroclastici giallastri generalmente litificati nelle zone prossimali (TGN_a) che variano in verticale e lateralmente a depositi sciolti di colore grigio chiaro (TGN_b). La sequenza del TGN è suddivisibile in due diversi membri separati da variazioni sedimentologiche e tessiturali dei depositi o dalla presenza di una discordanza angolare, ma in questa sede non cartografati singolarmente. Una breccia grossolana lentiforme ricca in scorie nere, lave e tufi si intercala tra i due membri. Il membro inferiore di spessore massimo circa 20 m è formato da una fitta alternanza di livelli cineritici ricchi in lapilli accrezionali e sottili livelli pomicei grossolani. Il membro superiore di spessore massimo di 100 m, è formato da spessi livelli cineritici generalmente massivi, con lenti pomicee. Le pomici hanno vescicole molto allungate pochi cristalli di feldspato e composizione da latitica a trachitica. I litici sono tufi verdi e tufi epiclastici e lave. I depositi sono stati messi in posto da correnti piroclastiche e subordinatamente per caduta. Età $^{40}Ar/^{39}Ar$ 14,9±0.4 ka (Deino *et alii*, 2004).

PLEISTOCENE SUPERIORE p.p. (Tardoglaciale)

TUFI DI CASTEL DELL'OVO

emerso

OVO

sommerso

Tufi giallo-marroni con diverso grado di litificazione, caratterizzati prevalentemente da una fitta stratificazione da incrociata a piano-parallela. I depositi sono ricchi in scorie nerastre e frammenti litici ed hanno una composizione fono-trachitica. I depositi di questa unità formano la morfostruttura antica della Città di Napoli e sono talora coperti dal TGN attraverso una superficie di discordanza. Lo spessore massimo è pari a circa 60 m. Un'unità nella parte inferiore della successione ha dato un'età $^{40}Ar/^{39}Ar$ di 78,3±0.4 ka (Scarpati *et alii*, 2012).

PLEISTOCENE SUPERIORE p.p. (pre-LGM)

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it



Stralcio foglio n° 447 NAPOLI CARTA GEOLOGICA D'ITALIA 1: 50.000 Legenda

Dall'esame degli istogrammi dei tests esaminati, relativi all'area di studio, si evidenziano lievi disomogeneità nelle alternanze stratigrafiche, sia nella fase genetica che tessiturale dei litotipi.

In generale la successione al di sotto del suolo agrario, è rappresentata nella parte sommitale da prodotti dell'attività esplosiva recente, costituiti da strati poco competenti ascrivibili al III periodo flegreo carattrerizzati dall'alternanza di livelli cineritici e pomicei, succeduti dalla tipica facies del tufo giallo napoletano (II periodo flegreo), che sfuma lateralmente e superiormente in prodotti meno coerenti di colore grigio (Mappamonte). Il tufo giallo napoletano è una piroclastite a matrice prevalente formata da pomici e da frammenti litici dispersi in una matrice con caratteri granulometrici variabili da grossolani a fini. I frammenti litici sono rappresentati da blocchi lavici a composizione prevalente rachitica. Alla base del tufo giallo e presente un livello di tufi stratificati biancastri separati dal tufo giallo da un paleosuolo. Alla base di tali tufi biancastri è presente la breccia museo-piperno in funzione del grado di litificazione e di peculiari caratteristiche tessiturali.

4.2 MODELLO GEOLOGICO LOCALE DI RIFERIMENTO

Dall'analisi di dati stratigrafici, da fonti bibliografiche e dal confronto con i dati relativi alle prove penetrometriche realizzate nell'area, i terreni costituenti il sottosuolo dell'area collinare di Napoli oggetto di studio sono stati distinti nei seguenti complessi a partire da quelli più recenti dall'alto verso il basso:

A. Depositi sabbiosi da medi a grossolani di origine piroclastica lungo il litorale (attuali). – g_2 in carta geologica F 447
B. Limo sabbiosi con livelli torbosi palustri della piana del Volla e del Sebeto (olocene – attuale) VEF_{2e3} in carta geologica F 447
C. Piroclastiti cineritiche stratificate costituiti da staterelli alternati di ceneri e pomici ad andamento regolare in giacitura primaria o leggermente rimaneggiate (Olocene). VEF_{12} in carta geologica F 447
C. Tufo giallo vacuolare e scoriaceo 13.000 anni BP.(Pleistocene superiore) –TGN – TGN_a – TGN_b in carta geologica F 447

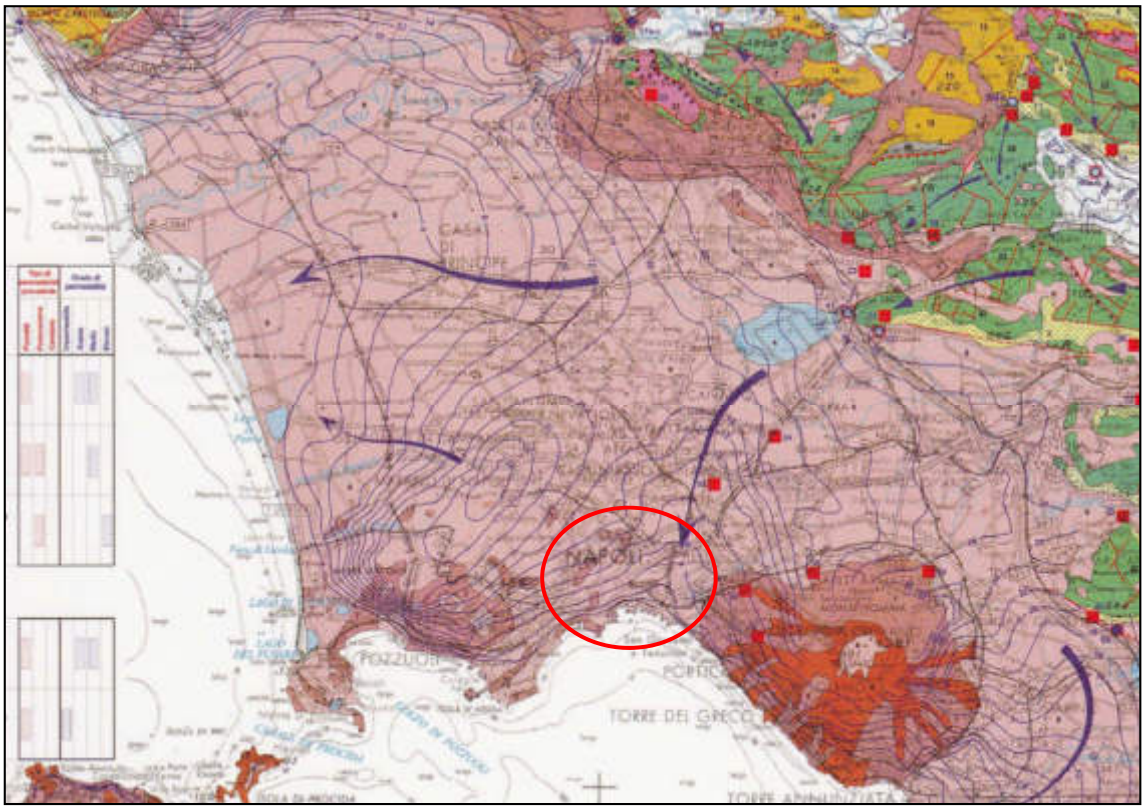
✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

5 IDROGRAFIA E IDROGEOLOGIA

Il sottosuolo dell'area metropolitana della città di Napoli è sede di una falda idrica profonda che defluisce verso sud, raccordandosi con la superficie marina.

L'acquifero principale è rappresentato dai depositi piroclastici sciolti con granulometria da media a media-grossolana sottostanti la porzione tufacea litoide. Anche il tufo partecipa alla circolazione idrica sotterranea attraverso una permeabilità che si esplica attraverso il sistema di fratture da raffreddamento. Come è tipico per gli acquiferi piroclastici, la circolazione idrica sotterranea, nell'area di studio si raccorda all'incirca all'andamento della topografia.

Il sottosuolo della zona in oggetto pertanto è sede di una falda idrica che defluisce verso sud, raccordandosi con la superficie marina.



Carta idrogeologica dell'Italia meridionale; cerchiata in rosso l'area di Studio (da Celico et alii, 2005).

Gli apporti per travasi sotterranei nella piana campana sono stati stimati nell'ordine di 70 milioni di mc/anno. La trasmissività media dell'acquifero principale è di circa 10^{-2}-10^{-3} mq / sec. con valori minimi in prossimità della costa (10^{-4} - 2 $\cdot 10^{-5}$ mq/sec.). La falda idrica nell'area oggetto del presente studio, misurata in pozzo esistente in area adiacente a quella di studio, si varia da una profondità maggiore di 150 metri dal p.c. nella zona collinare ovest dell'area di studio, fino a raccordarsi al livello del mare nell'area costiera della zona portuale dove la falda si rinviene a circa 1 metro di profondità.

Focalizzandoci all'area in oggetto la circolazione idrica sotterrane è condizionata dalla presenza delle litologie tufacee dal loro grado di fratturazione e della porosità primaria.

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

Come rappresentato nella allegata carta idrogeologica, emerge inoltre un andamento della circolazione idrica sotterranea orientata verso sud sud-est, in aderenza con quanto previsto a scala generale.

6 PERICOLOSITA' SISMICA

Il territorio di Napoli non presenta, nei suoi confini amministrativi, strutture sismogenetiche note; esso risente dei fenomeni sismici che si originano nella catena appenninica e nelle aree vulcaniche dei Campi Flegrei e del Somma- Vesuvio.

Per quanto concerne la sismicità dell'area, con particolare riferimento alla macrosismologia, la ricerca su quanto avvenuto in passato si è avvalsa dei cataloghi predisposti dalla Comunità Scientifica ed in particolare della documentazione prodotta dall'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia (I.N.G.V.).

Più in dettaglio sono stati esaminati:

• il Catalogo Parametrico dei Terremoti Italiani CPTI 15;

• il Database collegato al Catalogo DBMI 15 v 4;

I dati di questa analisi sono riassunti nella Tab. successiva, dalla quale si evince che per il territorio comunale di Napoli, la massima intensità sismica risentita è relativa al terremoto Appennino centro meridionale del 05/12/1456 ed è pari all' VIII grado MCS.

Tab. III: osservazioni macrosismiche per il comune di Napoli;
Is rappresenta l'intensità di sito espressa nella scala MCS (Mercalli-Cancani-Sieberg, 1930), mentre Ix l'intensità epicentrale (Mercalli-Cancani-Sieberg, 1930), Mw rappresenta la magnitudo momento dell'area epicentrale.

Seismic history of Napoli [40.855, 14.260] Total number of earthquakes: 183					
Effects	Earthquake occurred:				
Is	**Anno Me Gi Or**	**Area epicentrale**	**nMDP**	**Ix**	**Mw**
8	1456 12 05	Appennino centro-meridionale	199	11	7.19
8	1688 06 05 15 30	Sannio	215	11	7.06
7-8	1349 09 09	Lazio-Molise	24	10	6.80
7-8	1386 03 17	Napoli	1	7-8	3.75
7-8	1805 07 26 21	Molise	220	10	6.68
7	1293 09 04	Sannio-Matese	6	8-9	5.80
7	1456 12 30 08 20	Appennino centro-meridionale	2		
7	1561 07 31 20 10	Penisola sorrentina	5	8	5.56
7	1694 09 08 11 40	Irpinia-Basilicata	251	10	6.73
7	1732 11 29 07 40	Irpinia	183	10-11	6.75
7	1930 07 23 00 08	Irpinia	547	10	6.67
7	1980 11 23 18 34 5	Irpinia-Basilicata	1394	10	6.81
6-7	1575 06 05 20 30	Napoli	2	5-6	3.25
6-7	1756 10 22 14	Napoletano	5	6-7	3.50
6-7	1875 12 06	Gargano	97	8	5.86
6-7	1962 08 21 18 19	Irpinia	562	9	6.15
D	1280	Napoli	1		
6	1457 01 08	Napoli	1	6	3.37
6	1505 05 18 08 55	Campi Flegrei (Agnano)	3	7-8	3.75
6	1538 04 20	Campi Flegrei	1	5-6	3.25
6	1702 03 14 05	Sannio-Irpinia	37	10	6.56
6	1857 12 16 21 15	Basilicata	340	11	7.12
5-6	1564 07	Campi Flegrei	2	5	3.12
5-6	1631 12	Area Vesuviana	2	5-6	3.25
5-6	1742 08 17	Napoli	1	5-6	3.25
5-6	1981 02 14 17 27 4	Monti di Avella	85	7-8	4.88

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

5-6	1984 05 07 17 50	Monti della Meta	911	8	5.86
5	1406 09 16	Napoli	1	5	3.12
5	1466 01 15 02 25	Irpinia-Basilicata	31	8-9	5.98
5	1498 10 07	Campi Flegrei (Pozzuoli)	2	5-6	3.25
5	1499 03 18 01 45	Napoli	1	5	3.12
5	1508 07 19 08 55	Napoli	1	5	3.12
5	1517 03 29 19	Irpinia	3	7-8	5.33
5	1520 01 28 23 50	Campi Flegrei (Pozzuoli)	2	6-7	3.50
5	1536 08 07	Napoli	1	5	3.12
5	1538 09 29 18 30	Campi Flegrei (Pozzuoli)	2	8	3.88
5	1566 05 06 22 45	Campi Flegrei	2	5	3.12
5	1570 04 30 23 06	Campi Flegrei (Pozzuoli)	2	6-7	3.50
5	1582 06 05 07 08	Campi Flegrei (Pozzuoli)	2	8	3.88
5	1601 08 10	Napoli	1	5	3.12
5	1627 07 30 10 50	Capitanata	64	10	6.66
5	1646 05 31	Gargano	35	10	6.72
5	1685 05	Penisola Sorrentina	5	5-6	4.73
5	1687 04 25 00 30	Penisola Sorrentina	2	6	4.63
5	1692 03 04 22 20	Irpinia	9	8	5.88
5	1702 03 14 04 30	Sannio-Irpinia	4	6-7	4.86
5	1720 08 28	Cassinese	2	5-6	4.35
5	1731 03 20 03	Tavoliere delle Puglie	49	9	6.33
5	1794 06 12 22 30	Irpinia	16	7	5.26
5	1836 11 20 07 30	Appennino lucano	17	8	5.86
5	1851 08 14 13 20	Vulture	103	10	6.52
5	1882 06 06 05 40	Isernino	50	7	5.20
5	1883 07 28 20 25	Isola d'Ischia	27	9-10	4.26
5	1915 01 13 06 52 4	Marsica	1041	11	7.08
4-5	1561 08 19 15 50	Vallo di Diano	32	10	6.72
4-5	1568 12 27	Campi Flegrei (Pozzuoli)	2	6	3.37
4-5	1657 01 29 02	Capitanata	12	8-9	5.96
4-5	1702 04 02 06 20	Sannio-Irpinia	4	6-7	4.86
4-5	1706 11 03 13	Maiella	99	10-11	6.84
4-5	1731 10 17 11	Tavoliere delle Puglie	6	6-7	4.86
4-5	1743 02 20	Ionio settentrionale	84	9	6.68
4-5	1760 12 23	Area vesuviana	7	6-7	3.50
4-5	1777 06 06 16 15	Tirreno meridionale	9		
4-5	1905 03 14 19 16	Avellinese	94	6-7	4.90
4-5	2016 10 30 06 40 1	Valnerina	379		6.61
4	1537 02 14	Campi Flegrei (Pozzuoli)	2	6-7	3.50
4	1538 09 20	Campi Flegrei (Pozzuoli)	3	5-6	3.25
4	1538 09 22	Campi Flegrei (Pozzuoli)	3	5-6	3.25
4	1538 09 23	Campi Flegrei (Pozzuoli)	3	5-6	3.25
4	1538 09 24	Campi Flegrei (Pozzuoli)	3	5-6	3.25
4	1538 09 25	Campi Flegrei (Pozzuoli)	3	5-6	3.25
4	1538 09 26	Campi Flegrei (Pozzuoli)	3	5-6	3.25
4	1538 09 27	Campi Flegrei (Pozzuoli)	3	5-6	3.25
4	1538 09 28 06 00	Campi Flegrei (Pozzuoli)	2	5-6	3.25
4	1538 09 28 17 30	Campi Flegrei (Pozzuoli)	2	5-6	3.25
4	1538 09 29 11 00	Campi Flegrei (Pozzuoli)	2	5-6	3.25
4	1737 03 31 17 20	Monti di Avella	3	7	5.10
4	1739 02 27 04 20	Benevento	3	5-6	4.40
4	1741 08 06 13 30	Irpinia	8	7-8	5.44
4	1779 10 01 00 45	Napoletano	3	6	3.37
4	1783 03 28 18 55	Calabria centrale	323	11	7.03
4	1853 04 09 12 45	Irpinia	47	8	5.60
4	1874 12 06 15 50	Val Comino	43	7-8	5.48
4	1910 06 07 02 04	Irpinia-Basilicata	376	8	5.76
4	1913 10 04 18 26	Molise	205	7-8	5.35
4	1927 05 25 02 50	Sannio	54	6	4.98
4	1930 04 27 01 46	Salernitano	26	7	4.98
4	1971 05 06 03 45	Irpinia	68	6	4.83
4	1975 06 19 10 11	Gargano	61	6	5.02
4	1979 09 19 21 35	Valnerina	694	8-9	5.83
4	1980 12 03 23 54 2	Irpinia-Basilicata	11	6	4.83
4	1982 03 21 09 44 0	Golfo di Policastro	125	7-8	5.23
4	1999 10 09 05 41 0	Area vesuviana	38	5	3.24
F	1457 02 10	Capua	2	5-6	4.40
F	1498 10 20	Campi Flegrei (Pozzuoli)	2	7	3.63
F	1654 07 24 00 25	Sorano	44	9-10	6.33

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

F	1693 01 08	Pollino	16	7	5.27
F	1694 10 07 15	Penisola sorrentina	9	5-6	4.71
F	1782 01 11	Benevento	2	5	4.16
F	1794 06 15	Area vesuviana	3	4	2.87
F	1806 07 21 09	Cassinese	5	5-6	4.40
F	1821 08 02	Calabria centrale	3	7	5.10
F	1826 02 01 16	Potentino	18	8	5.74
F	1826 10 26 18	Salento	7	6-7	5.22
F	1841 02 21	Gargano	13	6-7	5.17
F	1846 08 08	Potentino	13	6-7	5.18
F	1858 03 07 14	Campania meridionale	9	7-8	5.39
F	1858 03 07 19	Vibonati	3	4	3.70
F	1861 12 09	Torre del Greco	3	5-6	3.25
F	1903 05 04 03 44	Valle Caudina	78	7	4.69
F	1905 08 25 20 41	Valle Peligna	29	6	5.15
F	1916 07 03 23 21	Isola di Stromboli	18	5-6	4.66
F	1971 11 29 18 49 3	Alta Val d'Agri	17	5	4.50
F	2016 08 24 01 36 3	Monti della Laga	221	10	6.18
F	2016 10 26 19 18 0	Valnerina	77		6.07
3-4	1703 01 14 18	Valnerina	197	11	6.92
3-4	1735 01 26	Casertano	3	5	4.16
3-4	1806 08 26 07 35	Colli Albani	35	8	5.61
3-4	1836 04 25 00 20	Calabria settentrionale	44	9	6.18
3-4	1851 08 14 14 40	Vulture	10	7-8	5.48
3-4	1893 01 25	Vallo di Diano	134	7	5.15
3-4	1895 02 01 07 24 3	Monti del Partenio	40	5	4.29
3-4	1901 07 31 10 38 3	Sorano	76	7	5.16
3-4	1905 09 08 01 43	Calabria centrale	895	10-11	6.95
3-4	1905 11 26	Irpinia	122	7-8	5.18
3-4	1924 05 09 05 48	Irpinia	8	4	4.71
3-4	1981 01 09 00 12 4	Irpinia-Basilicata	6	5-6	4.36
3-4	2002 11 01 15 09 0	Molise	638	7	5.72
3	1560 05 11 04 40	Costa pugliese centrale	7	8	5.66
3	1638 03 27 15 05	Calabria centrale	213	11	7.09
3	1688 07 23	Capitanata	3	7-8	5.33
3	1688 08 14	Beneventano	3	6-7	4.86
3	1694 10 09	Avellino	2	5-6	4.40
3	1703 01 16 13 30	Appennino laziale-abruzzese	22		
3	1703 02 02 11 05	Aquilano	69	10	6.67
3	1733 05 15 00 30	Puglia	3		
3	1739 02 12 21 30	Tavoliere delle Puglie	5	5-6	4.40
3	1779 12 12	Napoletano	5	6	3.37
3	1805 10 13 22	Pianura Campana	3	7	5.10
3	1814 11 25	Beneventano	2	5-6	4.40
3	1817 04 17	Potentino	7	4-5	3.97
3	1821 11 22 01 15	Costa molisana	9	7-8	5.59
3	1832 03 08 18 30	Crotonese	99	10	6.65
3	1858 05 24 09 20	Tavoliere delle Puglie	13	4-5	4.35
3	1870 10 04 16 55	Cosentino	54	9-10	6.24
3	1872 10 08 13 25	Cosentino	6	5	4.72
3	1881 09 10 07	Chietino	43	7-8	5.41
3	1895 08 09 17 38 2	Adriatico centrale	103	6	5.11
3	1903 12 07 05 58	Beneventano	9	4-5	4.14
3	1907 12 18 19 21	Monti Picentini	35	5-6	4.52
3	1922 12 29 12 22 0	Val Roveto	119	6-7	5.24
3	1923 11 08 12 28	Appennino campano-lucano	28	6	4.73
3	1924 03 26 20 50	Sannio	12	4	4.06
3	1930 10 30 07 13	Senigallia	268	8	5.83
3	1936 04 03 18 42	Valle Caudina	10	5-6	4.25
3	1948 08 18 21 12 2	Gargano	58	7-8	5.55
3	1973 08 08 14 36 2	Appennino campano-lucano	29	5-6	4.75
3	1980 06 14 20 56 5	Marsica	69	5-6	4.96
3	1996 04 03 13 04 3	Irpinia	557	6	4.90
2-3	1873 07 12 06 06	Val Comino	61	7-8	5.38
2-3	1919 10 22 06 10	Anzio	142	6-7	5.22
2	1854 02 12 17 50	Cosentino	89	10	6.34
2	1867 08 15 23 30	Isola d'Ischia	2	4-5	2.99
2	1873 03 12 20 04	Appennino marchigiano	196	8	5.85
2	1885 09 17 09 35	Benevento	22	5	4.26
2	1885 12 26 02	Molise	28	5-6	4.66

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

2	1889 12 08	Gargano	122	7	5.47
2	1908 12 28 04 20 2	Stretto di Messina	772	11	7.10
2	1925 09 24 13 33 4	Molise occidentale	50	7	5.26
2	1956 09 22 03 19 3	Gargano	57	6	4.64
2	1977 07 24 09 55 2	Irpinia	85	5-6	4.37
2	1978 02 08 04 10 2	Irpinia	100	5-6	4.44
2	2003 06 01 15 45 1	Molise	501	5	4.44
NF	1783 02 05 12	Calabria meridionale	356	11	7.10
NF	1828 02 02 09 15	Isola d'Ischia	10	8-9	4.01
NF	1875 03 17 23 51	Costa romagnola	144	8	5.74
NF	1880 07 24 05 40	Isola di Ventotene	5	6	4.63
NF	1881 03 04 12 15	Isola d'Ischia	17	9	4.14
NF	1887 12 03 03 45	Calabria settentrionale	142	8	5.55
NF	1915 09 23 18 07	Marsica	18	6	5.07
NF	1927 12 26 15 06 1	Colli Albani	38	7	4.89
NF	1967 12 09 03 09 5	Adriatico centrale	22		4.36
NF	1984 04 29 05 02 5	Umbria settentrionale	709	7	5.62

Le nuove norme tecniche in materia di rischio sismico (OPC 3274/2003), indicano **4** valori di accelerazioni orizzontali **ag/g** di ancoraggio dello spettro di risposta elastico; pertanto, il numero delle **zone** è fissato in **4**.

Ciascuna zona è individuata secondo valori di accelerazione di picco orizzontale del suolo (ag), con probabilità di superamento del 10% in 50 anni, Ciascuna e contrassegnata da un valore del parametro **ag max**. secondo lo schema successivo:

Zona	Accelerazione orizzontale con probabilità di superamento pari al 10% in 50 anni valore di a g / g	Accelerazione orizzontale di ancoraggio dello spettro di risposta elastico valore di ag / g
1	> 0.25	0.35
2	**0.15 - 0.25**	**0.25**
3	0.05 - 0.15	0.15
4	< 0.05	0.05

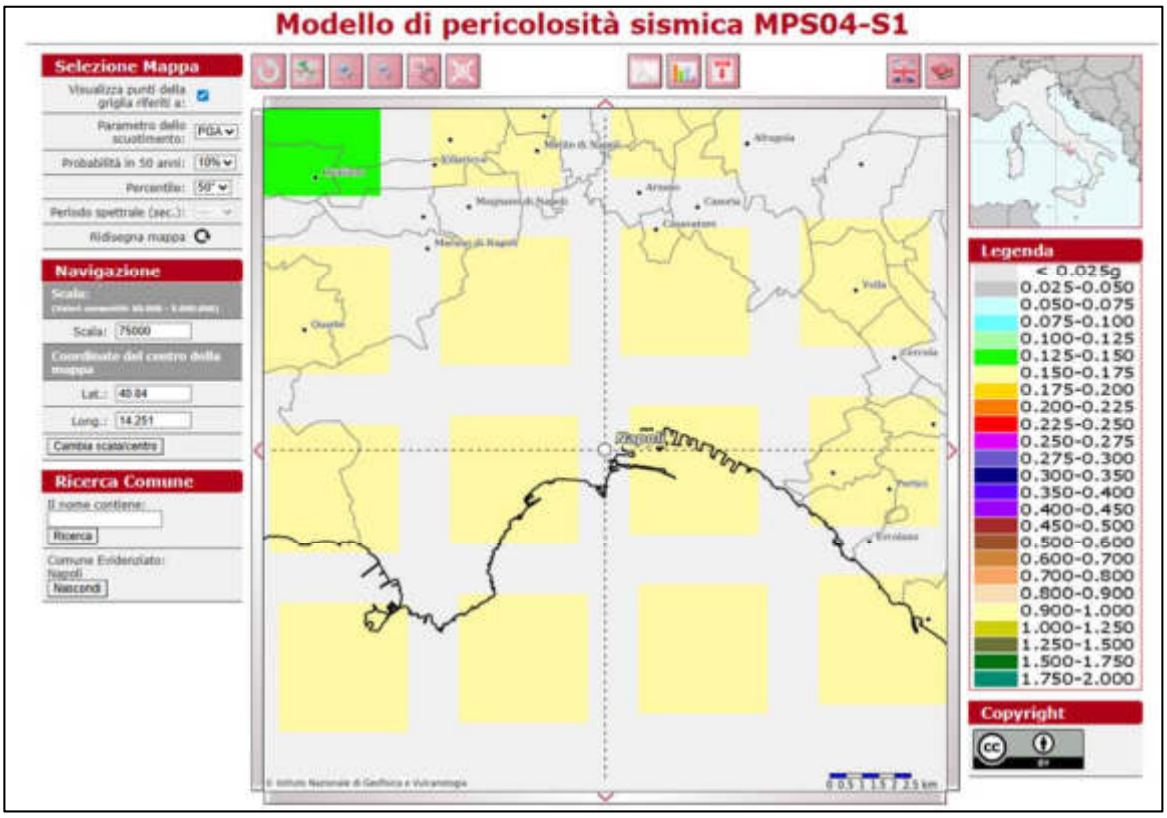
Livelli energetici delle Azioni sismiche previste dall'OPCM 3274/03 per le varie zone

Per quanto riguarda l'area in oggetto, dal novembre 2002, (D.G.R. n°5447 del 07/11/2002 e D.G.R. n°248 del 24/01/2003 "*Circolare applicativa dell'Aggiornamento della classificazione sismica dei comuni della Regione Campania*") il territorio Comunale di **Napoli** rientra in zona sismica di IIª Categoria. (in generale si fa riferimento anche all'OPCM 3274).

Per quanto riguarda la pericolosità sismica di base, la definizione del terremoto di progetto è stato effettuato prendendo a riferimento la procedura utilizzata per la definizione della pericolosità sismica nazionale dall'INGV (http://esse1-gis.mi.ingv.it/).

Attraverso la mappa di pericolosità sismica interattiva è stata individuata per l'area di studio un range di pericolosità sismica basata sulla definizione della PGA in termini di **accelerazione sismica di picco a(g) compresa tra 0.150 – 0.175**.

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it



Mappa di Pericolosità Sismica della Campania Fonte INGV

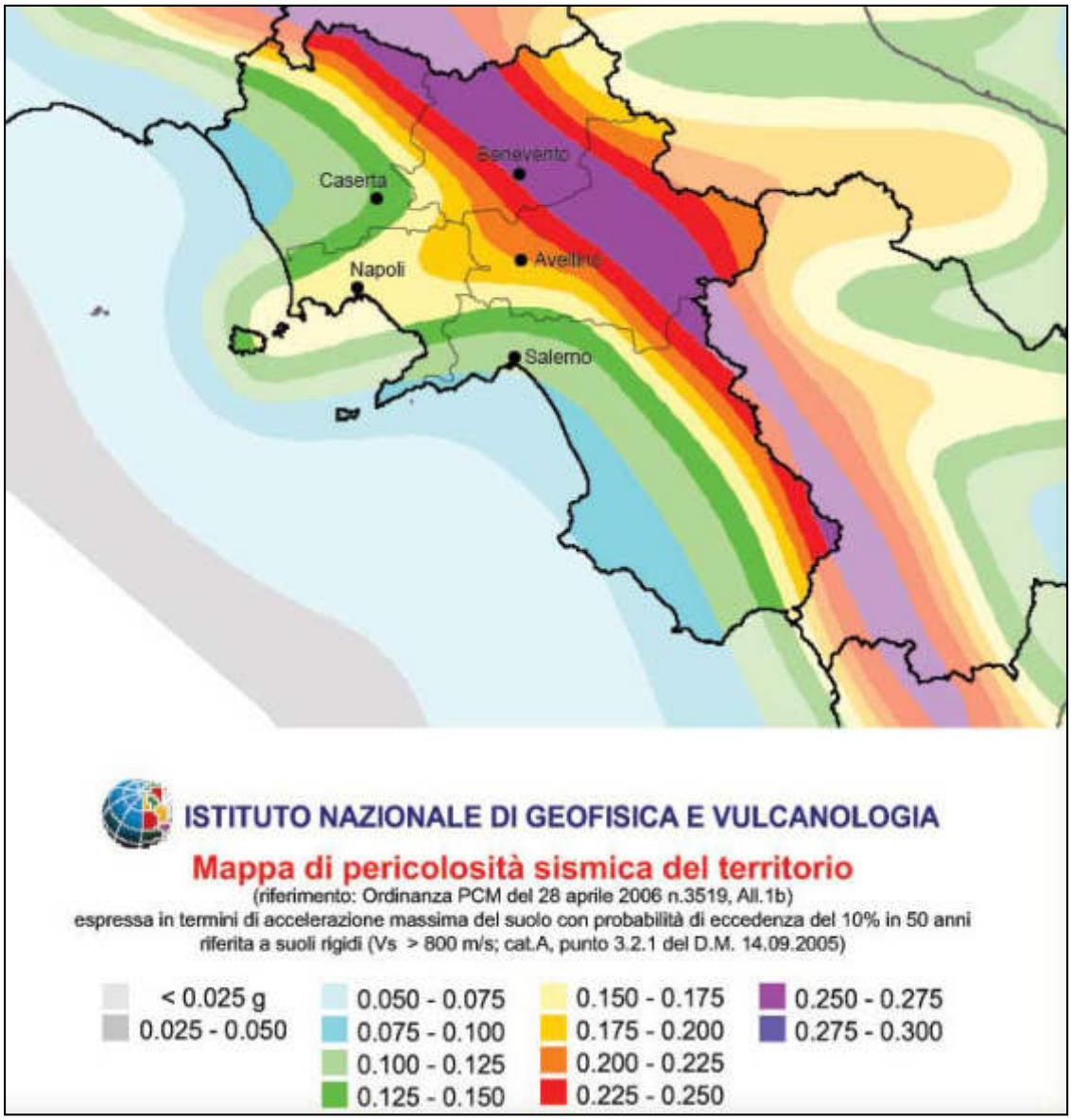
Mentre dai dati di disaggregazione dei parametri sismici epicentrali è stato parametrizzato il terremoto che meglio rappresenta le amplificazioni di sito:

Valori Medi		
Magnitudo	Distanza	Epsilon
4.98	8.54	0.951

Disaggregazione del valore a(g) con probabilita' di eccedenza del 10% in 50 anni.
(Coordinate del punto lat: 40.783, lon: 14.2163, ID: 334222)

Il DM 17 gennaio 2018 Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni» che sostituisce il DM 14 gennaio 2008 stabilisce che le azioni sismiche di progetto, in base alle quali valutare il rispetto dei diversi stati limite considerati, si definiscono a partire dalla “pericolosità sismica di base” del sito di costruzione. Essa costituisce l’elemento di conoscenza primario per la determinazione delle azioni sismiche.

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it



Mappa di Pericolosità Sismica della Campania Fonte INGV

La pericolosità sismica (**PGA Peak ground acceleration**) è definita in termini di accelerazione orizzontale massima attesa ***ag*** in condizioni di campo libero su sito di riferimento rigido con superficie topografica orizzontale (di categoria **A**), nonché di ordinate dello **spettro di risposta elastico** in accelerazione ad essa corrispondente $S_e(T)$, con riferimento a prefissate probabilità di eccedenza P_{VR}, nel periodo di riferimento V_R. Ai fini della presente normativa le forme spettrali sono definite, per ciascuna delle probabilità di superamento nel periodo di riferimento P_{VR}, a partire dai valori dei seguenti parametri su sito di riferimento rigido orizzontale:

ag -accelerazione orizzontale massima al sito;

Fo -valore max del fattore di amplificazione dello spettro in accelerazione orizzontale;

T*C -periodo di inizio del tratto a vel. costante dello spettro in acc. orizzontale.

In allegato alla norma, per tutti i siti considerati, sono forniti i valori di ***ag, Fo*** e ***T*C*** necessari per la determinazione delle azioni sismiche, riferendosi ad una griglia di

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

parametri spettrali di riferimento che copre tutto il territorio nazionale con passo di circa 15 Km per nodo.

Inoltre, la suddetta norma, ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto, qualora le condizioni stratigrafiche e le proprietà dei terreni siano chiaramente riconducibili alle cinque categorie definite nella Tab. successiva propone l'adozione di un sistema di caratterizzazione, da eseguire con un approccio semplificato che si basa sulla classificazione del sottosuolo in funzione dei valori della velocità di propagazione delle onde di taglio, V_S. La classificazione del sottosuolo si effettua in base alle condizioni stratigrafiche ed ai valori della velocità equivalente di propagazione delle onde di taglio, VS,eq (in m/s), definita dall'espressione:

$$V_{S,eq} = \frac{H}{\sum_{i=1}^{N} \frac{h_i}{V_{S,i}}}$$

con:

- hi spessore dell'i-esimo strato;
- VS,i velocità delle onde di taglio nell'i-esimo strato;
- N numero di strati;
- H profondità del substrato, definito come quella formazione costituita da roccia o terreno molto rigido, caratterizzata da VS non inferiore a 800 m/s.

Per le fondazioni superficiali, la profondità del substrato è riferita al piano di imposta delle stesse, mentre per le fondazioni su pali è riferita alla testa dei pali. Nel caso di opere di sostegno di terreni naturali, la profondità è riferita alla testa dell'opera. Per muri di sostegno di terrapieni, la profondità è riferita al piano di imposta della fondazione.
Per depositi con profondità H del substrato superiore a 30 m, la velocità equivalente delle onde di taglio VS,eq è definita dal parametro VS,30, ottenuto ponendo H=30 m nella precedente espressione e considerando le proprietà degli strati di terreno fino a tale profondità.

Come specificato nel paragrafo successivo, dall'elaborazione delle indagini sismiche effettuate, e dal confronto di queste con i dati stratigrafici, ci troviamo nel caso specifico nella condizione stratigrafica di substrato sismico posto a profondità superiore ai 30 metri, pertanto la categoria di sottosuolo viene calcolata riferendoci ai valori di velocità delle onde di taglio mediate, sui primi 30 metri di terreno (Vs30):

$$\mathbf{Vs_{30}} = \frac{30}{\sum_{i=1,\,n} \frac{hi}{Vi}}$$

Ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto, come sopra già specificato, la nuova normativa sismica, semplificando la molteplicità delle situazioni geologiche possibili su un generico sito, tende alla modellizzazione sintetica del sottosuolo dettando le seguenti definizioni per le varie categorie di profilo stratigrafico per il suolo di fondazione:

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

A	***Ammassi rocciosi affioranti o terreni molto rigidi*** *caratterizzati da valori di velocità delle onde di taglio superiori a 800 m/s, eventualmente comprendenti in superficie terreni di caratteristiche meccaniche più scadenti con spessore massimo pari a 3 m.*
B	***Rocce tenere e depositi di terreni a grana grossa molto addensati o terreni a grana fina molto consistenti,*** *caratterizzati da un miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di velocità equivalente compresi tra 360 m/s e 800 m/s.*
C	***Depositi di terreni a grana grossa mediamente addensati o terreni a grana fina mediamente consistenti*** *con profondità del substrato superiori a 30 m, caratterizzati da un miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di velocità equivalente compresi tra 180 m/s e 360 m/s.*
D	***Depositi di terreni a grana grossa scarsamente addensati o di terreni a grana fina scarsamente consistenti,*** *con profondità del substrato superiori a 30 m, caratterizzati da un miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di velocità equivalente compresi tra 100 e 180 m/s.*
E	***Terreni con caratteristiche e valori di velocità equivalente riconducibili a quelle definite per le categorie C o D,*** *con profondità del substrato non superiore a 30 m.*

6.1 CARATTERIZZAZIONE SISMICA DI SITO

Per addivenire ad informazioni circa l'entità e la distribuzione dei parametri sismici, necessari alla stesura di questa parte di studio, si sono utilizzati i dati scaturiti dall'indagini geognostiche effettuate in sito secondo quanto prescritto dalle norme legislative vigenti Nazionali e Regionali.

In particolare, sono stati eseguiti, a tale proposito, n. 1 profilo sismico multicanale di lunghezza 25 m mediante la tecnica MASW e n. 3 profili sismici multicanale mediante la tecnica HVSR. Il metodo MASW canalizza medie frequenze quindi indaga medie profondità. Mentre il metodo HVSR analizzando le basse frequenze riesce a caratterizzare maggiori profondità.

Il rilievo geofisico MASW (multichannel analysis of surface waves) è utilizzato per la determinazione dei profili verticali della velocità delle onde di taglio (VS) tramite inversione delle curve di dispersione delle onde di Rayleigh effettuata con algoritmi genetici. L'indagine è stata eseguita utilizzando un sismografo a 24 canali della SARA Electronic Instruments S.r.l. di Perugia, modello DOREMI, con processore Pentium IV esterno, display VGA a colori in LCD-TFT 15". Sono stati utilizzati 24 geofoni da 4,5 Hz e, come sorgente energizzante, una massa battente (martello) da 5 Kg battuta su una piastra metallica.

La caratterizzazione sismica con sismica passiva HVSR (Horizzontal to Vertical Spectral Ratio – Metodo di Nakamura) è finalizzata all'individuazione delle frequenze caratteristiche di risonanza di sito. Esse sono correlabili ai cambi litologici presenti sia all'interno della copertura che nell'ammasso roccioso. Le vibrazioni sismiche ambientali (rumore sismico o microtremore) sono onde sismiche di bassa energia con ampiezze dell'ordine di 10^-4 - 10^-2 mm (Okada, 2003). L'analisi delle misure di rumore sismico che sembra fornire i risultati migliori è proprio quello dei rapporti spettrali H/V noto anche come metodo HVSR. L'apparecchiatura utilizzata si compone di n.1. PC portatile Acer per il salvataggio dei dati acquisiti, un Tromografo digitale SR04 a tre componenti con frequenza dei geofoni di 2 Hz, Per l'interpretazione dei dati sperimentali relativi alle indagini sismiche HVSR è stato utilizzato il software di elaborazione Sesmowin.

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

Confrontando i dati scaturiti dalle indagini sismiche MASW e HVSR con i dati stratigrafici quali risultano dai relativi sondaggi a carotaggio continuo e con quelli relativi a prove penetrometriche, è stato possibile effettuare una caratterizzazione geosismica degli strati litologici significativi costituenti il sottosuolo: L'elaborazione dei dati sopra menzionati, confrontati con la stratigrafia scaturita dalle analisi dirette effettuate nel sito in oggetto, ha permesso quindi di effettuare una caratterizzazione del sito in oggetto dal punto di vista della risposta sismica.

Da cui, analizzando il valore della Vs per i singoli strati, si ricava il valore della Vs30.

MASW 1 Eg

Modello MASW

strato	Descrizione	h [m]	z [m]	Densità [kg/m^3]	Falda	Poisson	Vs [m/s]	Vs fixed	Vs min [m...	Vs max [...	Vp [m/s]	Alluvionale	Vs fin.[m/s]
1		2.50	-2.5	1400	NO	0.40	145.78	NO	72.89	218.67	357.09	NO	145.780
2		2.50	-5	1400	NO	0.40	258.83	NO	129.42	388.25	634.00	NO	258.830
3		3	-8	1500	NO	0.35	340.41	NO	170.21	510.62	708.62	NO	340.410
4		4	-12	1600	NO	0.35	446.46	NO	223.23	669.69	929.38	NO	446.460
5		3	-15	1600	NO	0.35	519.88	NO	259.94	779.82	1082.22	NO	519.880
6		5	-20	1800	NO	0.30	601.46	NO	300.73	902.19	1125.23	NO	601.460
7		5	-25	1800	NO	0.30	601.46	NO	300.73	902.19	1125.23	NO	601.460
8		oo	-oo	1800	NO	0.30	601.46	NO	300.73	902.19	1125.23	NO	601.460

Spessore (metri)	Velocità onde S (metri/secondo)	Vs 30 m/sec
2.[illegible]	146	398
2.[illegible]	259	
3.0	340	
4.0	446	
3.[illegible]	520	
15.[illegible]	615	

MASW 1 Pr

Modello MASW

strato	Descrizione	h [m]	z [m]	Densità [kg/m^...	Falda	Poisson	Vs [m/s]	Vs fixed	Vs min [m...	Vs max [...	Vp [m/s]	Alluvionale	Vs fin.[m/s]
1		3	-3	1400	NO	0.40	167	NO	84	251	409	NO	167
2		3	-6	1400	SI	0.48	212	NO	106	318	1081	NO	212
3		7	-13	1400	SI	0.48	244	NO	122	366	1244	NO	244
4		10	-23	1500	SI	0.48	373	NO	187	560	1902	NO	373
5		2	-25	1600	SI	0.48	548	NO	274	822	2794	NO	548
6		oo	-oo	1600	SI	0.48	548	NO	274	822	2794	NO	548

Spessore (metri)	Velocità onde S (metri/secondo)	Vs 30 m/sec
3	167	298
3	212	
7	244	
10	373	
7	548	

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

MASW 1 Cav

Modello MASW

strato	Descrizione	h [m]	z [m]	Densità [kg/m^...	Falda	Poisson	Vs [m/s]	Vs fixed	Vs min [m...	Vs max [...	Vp [m/s]	Alluvionale	Vs fin [m/s]
1		3	-3	1400	NO	0.40	156	NO	78	234	382	NO	156
2		2.50	-5.5	1400	NO	0.40	205	NO	103	308	502	NO	205
3		4.50	-10	1400	SI	0.48	242	NO	121	363	1234	NO	242
4		8	-18	1500	SI	0.48	358	NO	179	537	1825	NO	358
5		7	-25	1600	SI	0.48	524	NO	262	786	2672	NO	524
6		oo	-oo	1600	SI	0.48	524	NO	262	786	2672	NO	524

Da cui, analizzando il valore della Vs per i singoli strati, si ricava il valore della Vs30.

Spessore (metri)	Velocità onde S (metri/secondo)	Vs 30 m/sec
3	156	**314**
2.5	205	
4.5	242	
8	358	
12	524	

MASW 1 Gar

Modello MASW

strato	Descrizione	h [m]	z [m]	Densità [kg/m^...	Falda	Poisson	Vs [m/s]	Vs fixed	Vs min [m...	Vs max [...	Vp [m/s]	Alluvionale	Vs fin [m/s]
1		3	-3	1400	NO	0.40	145	NO	77	218	355	NO	145
2		2	-5	1400	NO	0.40	190	NO	95	380	465	NO	190
3		3.50	-8.5	1400	NO	0.40	220	NO	110	441	539	NO	220
4		5.50	-14	1500	NO	0.35	332	NO	174	498	691	NO	332
5		11	-25	1600	NO	0.35	554	NO	174	831	1153	NO	554
6		oo	-oo	1600	NO	0.35	554	NO	276	831	1153	NO	554

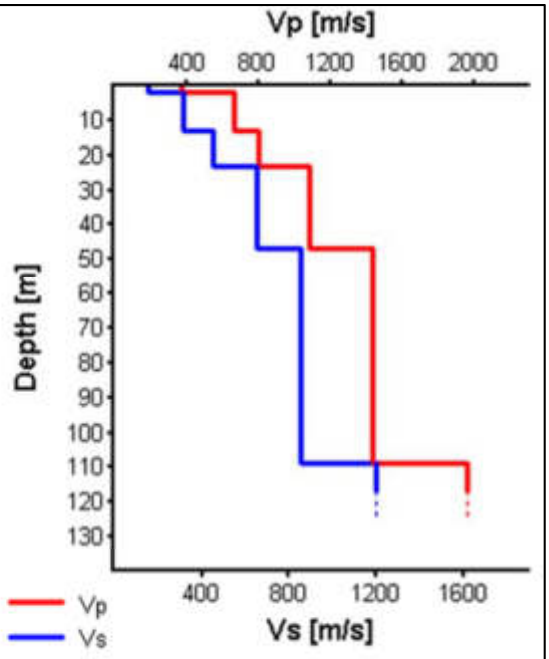
Da cui, analizzando il valore della Vs per i singoli strati, si ricava il valore della Vs30.

Spessore (metri)	Velocità onde S (metri/secondo)	Vs 30 m/sec
3	145	**324**
2	190	
3.50	220	
5.50	332	
16	554	

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

HVSR 1 Eg

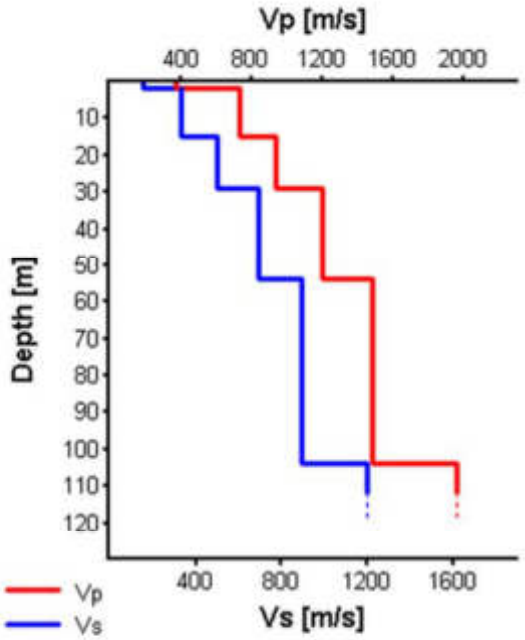
H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
2	2	367	150	1350
11	13	663	310	1400
10	23	802	450	1500
24	47	1085	650	1600
62	109	1435	850	1700
-	> 109	1960	1200	1800



Vs 30 = 367 m/s (Offset = 0 m)

HVSR 2 eg

H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
2	2	367	150	1350
13	15	727	330	1400
14	29	935	500	1500
25	54	1195	690	1600
50	104	1485	890	1700
-	> 104	1960	1200	1800

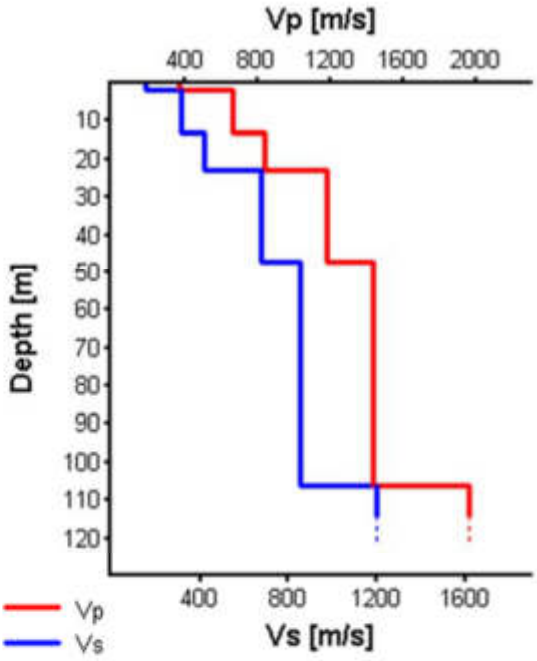


Vs 30 = 365 m/s (Offset = 0 m)

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

HVSR 3 eg

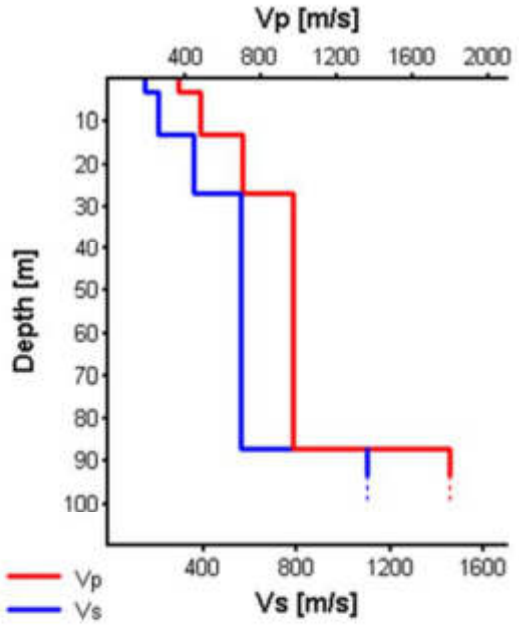
H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
2	2	367	150	1350
11	13	663	310	1400
10	23	834	420	1500
24	47	1178	680	1600
59	106	1435	850	1700
-	> 106	1960	1200	1800



Vs 30 = 362 m/s (Offset = 0 m)

HVSR 1 pr

H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
3	3	367	150	1400
10	13	477	210	1500
14	27	700	360	1600
60	87	970	560	1700
-	> 87	1796	1100	1900

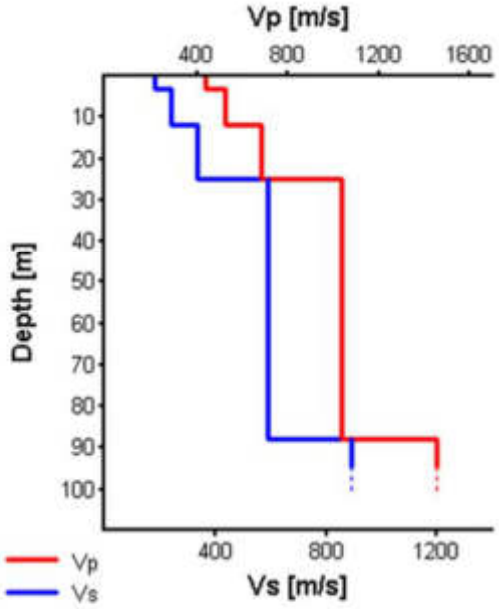


Vs 30 = 268 m/s (Offset = 0 m)

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

HVSR 2 pr

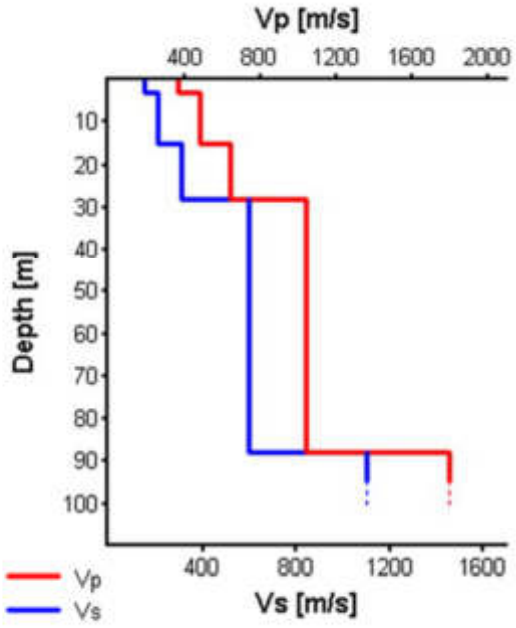
H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
3	3	441	180	1400
9	12	528	240	1500
13	25	687	330	1600
63	88	1036	590	1700
-	> 88	1453	890	1800



Vs 30 = 294 m/s (Offset = 0 m)

HVSR 3 pr

H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
3	3	367	150	1400
12	15	477	210	1500
13	28	645	310	1600
60	88	1039	600	1700
-	> 88	1796	1100	1900

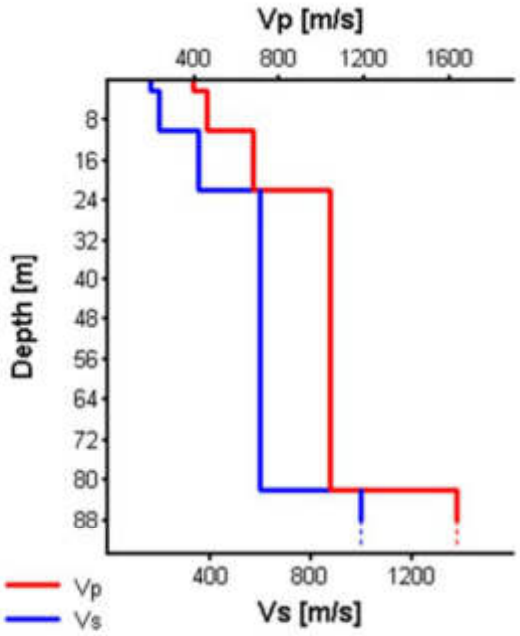


Vs 30 = 245 m/s (Offset = 0 m)

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

HVSR 4pr

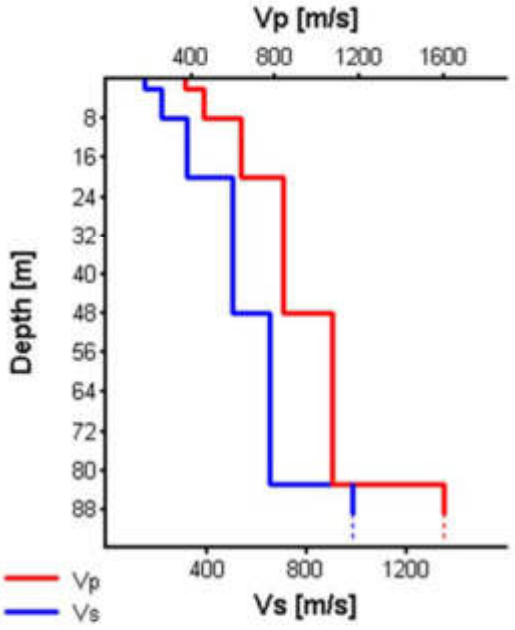
H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
2	2	392	160	1400
8	10	455	200	1500
12	22	680	350	1600
60	82	1039	600	1700
-	> 82	1633	1000	1900



Vs 30 = 300 m/s (Offset = 0 m)

HVSR 5pr

H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
2	2	367	150	1400
6	8	458	220	1500
12	20	635	320	1600
28	48	835	500	1700
35	83	1073	650	1800
-	> 83	1600	980	1900

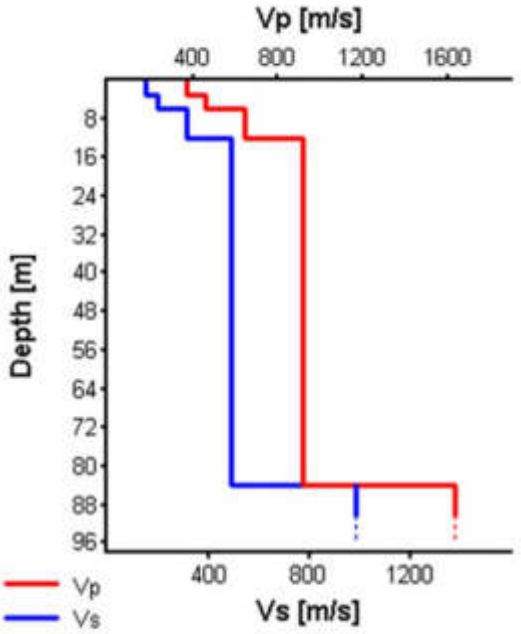


Vs 30 = 306 m/s (Offset = 0 m)

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

HVSR 6 pr

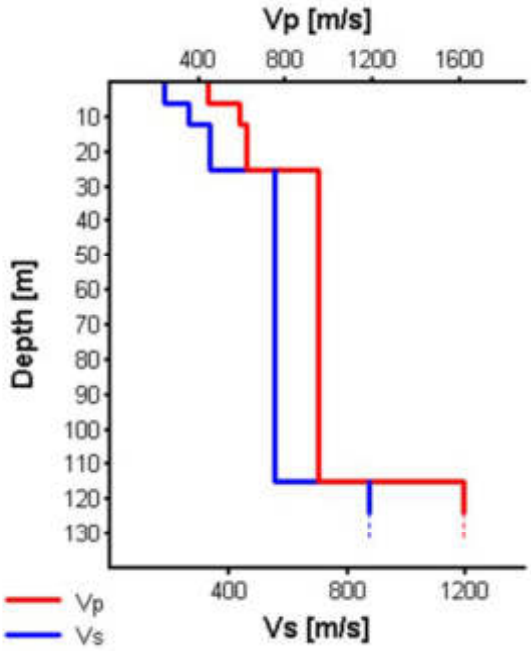
H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
3	3	367	150	1400
3	6	455	200	1500
6	12	645	310	1600
72	84	917	490	1700
-	> 84	1636	980	1900



Vs 30 = 329 m/s (Offset = 0 m)

HVSR 1 Cav

H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
6	6	441	180	1400
6	12	591	260	1500
13	25	617	330	1600
90	115	953	550	1700
-	> 115	1617	870	1900

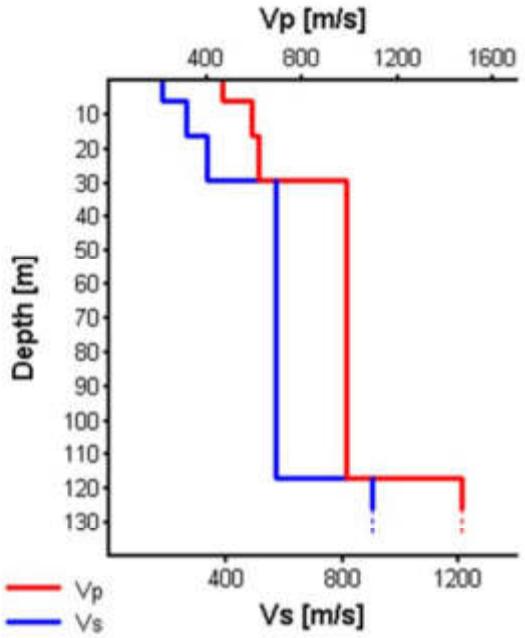


Vs 30 = 286 m/s (Offset = 0 m)

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

HVSR 2 Cav

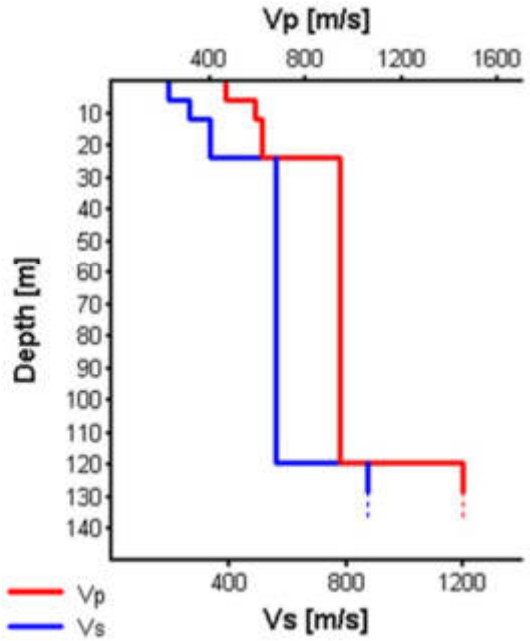
H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
6	6	465	180	1400
10	16	591	260	1500
13	29	617	330	1600
88	117	987	570	1700
-	> 117	1470	900	1900



Vs 30 = 266 m/s (Offset = 0 m)

HVSR 3 Cav

H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
6	6	465	190	1400
6	12	591	260	1500
12	24	617	330	1600
95	119	946	560	1700
-	> 119	1452	870	1900

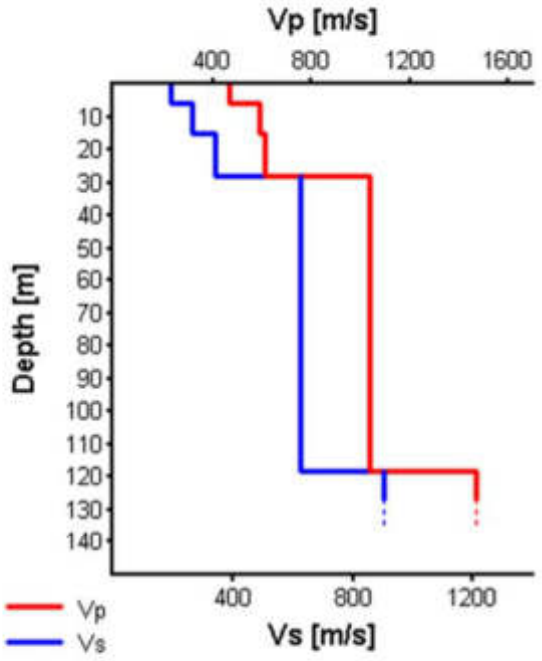


Vs 30 = 295 m/s (Offset = 0 m)

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

HVSR 4 Cav

H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
6	6	465	190	1400
9	15	591	260	1500
13	28	615	340	1600
90	118	1035	620	1700
-	> 118	1470	900	1900



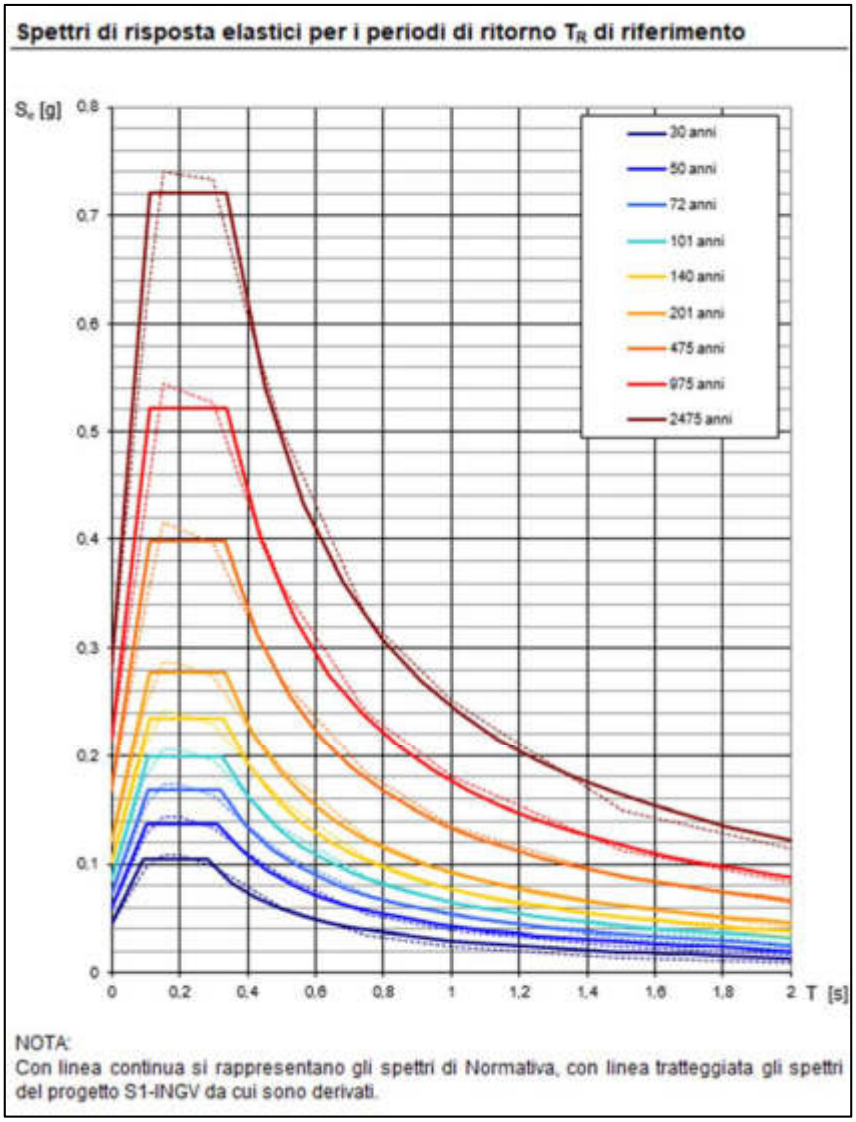
Vs 30 = 279 m/s (Offset = 0 m)

Il "range" dei valori calcolati mette in evidenza che, il sottosuolo dell'area del centro storico in variante di Napoli oggetto di studio risulta caratterizzato da un valore della **Vs30 variabile** da una media di 370 m/sec che caratterizza l'area di Pizzofalcone e delle colline ad ovest **ricadendo pertanto nella categoria di suolo B (360 m/s - 800 m/s),** a circa 270 m/sec che caratterizza le aree pianeggianti e subpianeggianti della restante parte di territorio**, ricadendo pertanto nella categoria di suolo C (180 m/s - 360 m/s) in accordo con quelle che sono le caratteristiche sismiche tipiche dei terreni dell'area. Tale valore è stato calcolato partendo dai terreni posti al piano campagna.**

Come anzi detto, Il livello di sismicità di una specifica area viene caratterizzato attraverso lo spettro di risposta elastico. Per il calcolo dei parametri spettrali si è fatto uso del programma edito sul sito web del Ministero Delle Infrastrutture Spettri-NTC ver.1.0.3. e di quello sul sito della GEOSTRU. Per avere indicazione degli spettri relativi a diverse condizioni stratigrafiche si riportano di seguito due spettri ricavati in zona collinare e in zona pianeggiante di centro città.

Partendo dalle coordinate medie del sito in oggetto zona collinare di pizzofalcone ***LAT 40.833885°*** e ***LON 14.47186° (***Cfr. Fig. 2.1) si ricavano i valori di Ag, Fo e T*C riferiti al punto indicativo del sito in oggetto, in condizioni di campo libero su sito di riferimento rigido (di categoria **A**) con superficie topografica orizzontale, ossia in assenza di effetti locali. Nel grafico e nella tabella successiva vengono riportati in forma grafica e in forma tabellare gli spettri di risposta e i parametri spettrali relativi al sito in oggetto:

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it



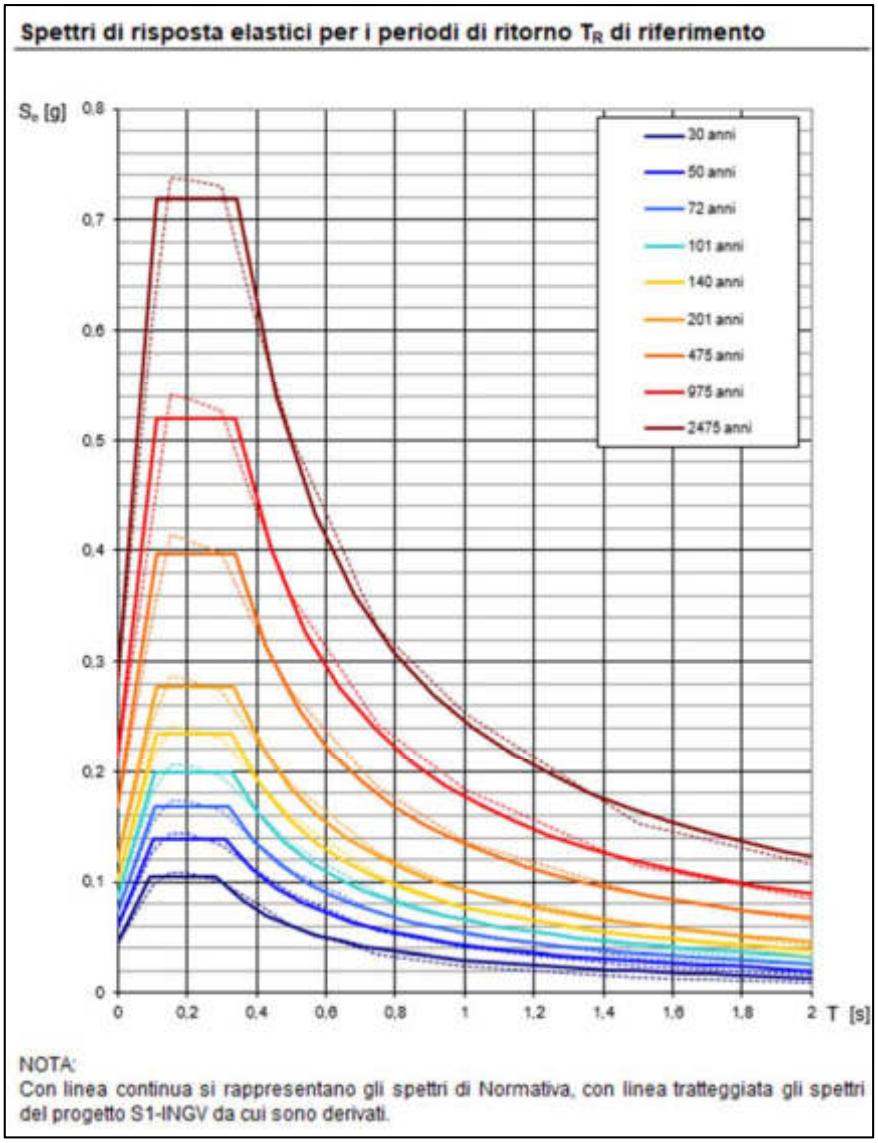
T_R *(anni)*	a_g *(g)*	F_o *(-)*	T^*_C *(s)*
30	0,044	2,345	0,283
50	0,059	2,329	0,312
72	0,072	2,319	0,320
101	0,086	2,319	0,326
140	0,101	2,315	0,329
201	0,120	2,307	0,332
475	0,168	2,365	0,335
975	0,214	2,432	0,338
2475	0,281	2,564	0,340

Valori dei parametri A_g F_0 T*c per i periodi di ritorno T_R di riferimento per il sito in oggetto

Mentre dalle coordinate medie del sito in oggetto zona piazza Cavour LAT 40.852437° e LON 14.250451° (Cfr. Fig. 2.1) si ricavano i seguenti valori di Ag, Fo e T*C riferiti al punto indicativo del sito in oggetto, in condizioni di campo libero su sito di

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

riferimento rigido (di categoria A) con superficie topografica orizzontale, ossia in assenza di effetti locali. Nel grafico e nella tabella successiva vengono riportati in forma grafica e in forma tabellare gli spettri di risposta e i parametri spettrali relativi al sito in oggetto:



T_R *(anni)*	a_g *(g)*	F_o *(-)*	T^*_C *(s)*
30	0,045	2,345	0,284
50	0,059	2,339	0,312
72	0,072	2,329	0,322
101	0,085	2,333	0,329
140	0,100	2,328	0,332
201	0,119	2,320	0,335
475	0,166	2,379	0,340
975	0,212	2,445	0,343
2475	0,279	2,571	0,344

Valori dei parametri A_g F_0 T*c per i periodi di ritorno T_R di riferimento per il sito in oggetto

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

6.2 VERIFICA ALLA LIQUEFAZIONE

Con il termine di liquefazione si intende riferirsi alla perdita di resistenza dei terreni saturi sotto sollecitazioni statiche o dinamiche, in conseguenza delle quali il terreno raggiunge una condizione di fluidità pari a quella delle masse viscose. Ciò avviene solitamente nei depositi di sabbie sciolte fini quando sotto l'azione di carichi applicati o di forze idrodinamiche, la pressione dell'acqua nei pori aumenta progressivamente fino ad uguagliare la pressione totale di confinamento, cioè quando gli sforzi efficaci, da cui dipende la resistenza al taglio, si riducono a zero.

L'occorrenza della liquefazione ha effetti in superficie solamente in particolari condizioni. Nel caso di terreno pianeggiante, gli effetti in superficie sono trascurabili se lo spessore dello strato più superficiale non liquefacibile è maggiore dello spessore dello strato sottostante liquefacibile.

il Potenziale di liquefazione di un determinato terreno sabbioso si esprime attraverso un coefficiente di sicurezza dato dal rapporto tra la resistenza al taglio mobilitabile nello strato (R) e lo sforzo tagliente indotto dal sisma di progetto (T):

Fs=R/T

I terreni suscettibili alla liquefazioni sono quelli la cui resistenza alla deformazione è mobilizzata per attrito tra le particelle, quindi i terreni incoerenti.

la grandezza T dipende dai parametri del sisma di progetto (accelerazione sismica e magnitudo di progetto). R è funzione delle caratteristiche meccaniche dello strato, principalmente del suo stato di addensamento, e può essere ricavato direttamente attraverso correlazioni con i risultati di prove penetrometriche dinamiche, statiche o con i valori delle velocità delle onde S ricavati da stendimenti di sismica a rifrazione.

La grandezza T viene ricavata attraverso la relazione:

$$\boldsymbol{T\,(CSR) = \; 0.65 \left(\frac{a_{max}}{g}\right) r_d \left(\frac{\sigma_v}{\sigma'_v}\right)}$$

Che rappresenta in altre parole la tensione indotta dal terremoto

dove:
T o csr = resistenza ciclica alla liquefazione
a max = accelerazione sismica massima;
g = accelerazione di gravità = 980.7 cm/s2;
σ_v = pressione verticale totale alla profondità z dal p.c.;
σ_v'= pressione verticale efficace alla profondità z dal p.c.;
rd (coefficiente funzione della profondità dal p.c.) = (1-0.015z)

La resistenza alla liquefazione **R (crr)**, nel caso specifico, viene valutata in funzione della magnitudo del sisma di progetto (terremoto atteso per l'area in oggetto), numero di colpi penetrometrici $N_{(60)}$, pressione verticale effettiva, densità relativa. Il numero di colpi penetrometrici $N_{(60)}$ rappresenta il numero di colpi Nspt normalizzato ad una pressione effettiva di confinamento di 100 KPa e un fattore di rendimento energetico di 0.6 nell'esecuzione della prova.

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

$$R\ (CRR) = \frac{\tau_{ult}}{\sigma'_{vo}}$$

In altre parole R è la resistenza normalizzata rispetto alla tensione efficace verticale iniziale σ'_{v0}.

Per quanto riguarda il valore di Magnitudo locale di progetto, sono state seguite le procedure contenute in *Indirizzi e criteri per la microzonazione sismica* edito da Dip. Prot. Civile (2009). La ragione per la quale la magnitudo entra in gioco è che, tanto più è elevata, tanto maggiore è l'energia rilasciata e, quindi, la capacità di generare cicli di deformazione del terreno di numero ed ampiezza tali da produrre sovrapressioni neutre e fenomeni di liquefazione. Per le stesse ragioni, eventi di M elevata possono produrre impulsi in grado di conferire elevate energie cinetiche a parti di terreno o di rocce e quindi fenomeni di instabilità.

Tabella 2.8-1 – Valori di M_{max} per le zone sismogenetiche di ZS9 (estratto da Gruppo di lavoro, 2004)

Nome ZS	Numero ZS	M_{max}
Colli Albani, Etna	922, 936	5.45
Ischia-Vesuvio	928	5.91
Altre zone	901, 902, 903, 904, 907, 908, 909, 911, 912, 913, 914, 916, 917, 920, 921, 926, 932, 933, 934	6.14
Medio-Marchigiana/Abruzzese, Appennino Umbro, Nizza Sanremo	918, 919, 910	6.37
Friuli-Veneto Orientale, Garda-Veronese, Garfagnana-Mugello, Calabria Jonica	905, 906, 915, 930	6.60
Molise-Gargano, Ofanto, Canale d'Otranto	924, 925, 931	6.83
Appennino Abruzzese, Sannio – Irpinia-Basilicata	923, 927	7.06
Calabria tirrenica, Iblei	929, 935	7.29

In particolare per l'area in oggetto sono state individuate due zone soismogenetiche rappresentate dalla Zona 928 (Ischia Vesuvio) e la zona 927 (Appennino Abruzzese Sannio Irpina Basilicata) che presentano distanza minima dalla zona in oggetto rispettivamente di circa 20 e 70 Km (Cfr fig successiva).

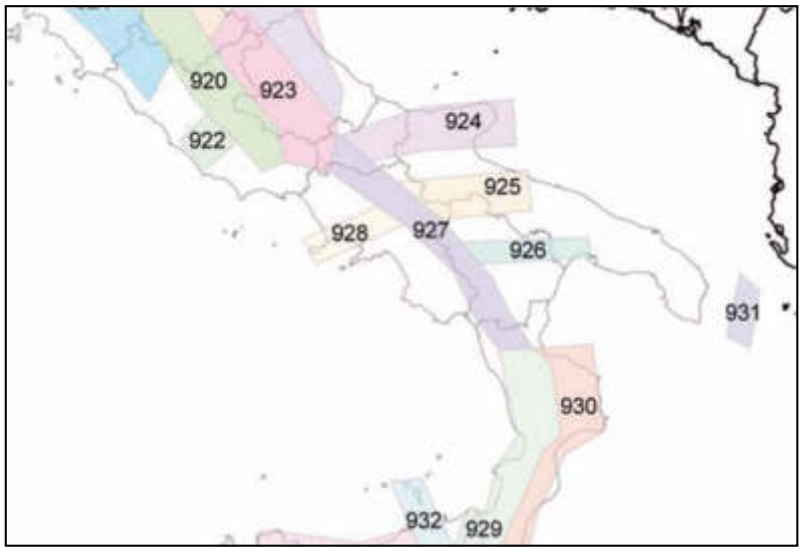


Figura 7.1 - Zone sismogenetiche per la mappa di pericolosità sismica di base di riferimento (Gruppo di lavoro, 2004).

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

Nell'ambito di una variante al PUC per la valutazione del potenziale di liquefazione, si fa riferimento a quanto esposto nella microzonazione sismica di I Livello, considerando la profondità di falda dal piano campagna (Cfr. OPCM 3274/2003, D.M. 17/01/2018 NTC, Indirizzi e criteri di microzonazione sismica Presidenza del Consiglio dei Ministri Dipartimento della Protezione Civile 09/2008). Pertanto ai fini della definizione del potenziale di liquefazione si fa riferimento a quanto riportato nella citata cartografia, Carta delle MOPS, che si riporta in allegato. Dall'analisi di tale cartografia in aderenza con quanto prescritto dalla norma, le aree del centro storico suscettibili a tale fenomenologie sono quelle dove la profondità di falda si attesta ad una profondità inferiore ai 15 metri dal piano campagna, rappresentata quindi nell'area di studio dalle aree costiere, prospicienti il porto ed il lungomare e le aree depresse relative all'area di stazione e all'area orientale.

7 CARATTERIZZAZIONE GEOMECCANICA

La caratterizzazione dei parametri fisici dei terreni caratterizzanti il sottosuolo delle aree oggetto di studio, è stata realizzata sulla scorta dei risultati di indagini geognostiche realizzate sul territorio comunale di Napoli oggetto di studio. Per il calcolo delle caratteristiche di fisico meccaniche dei terreni, sono state prese a riferimento in particolare le prove penetrometriche, prove SPT in foro, analisi di laboratorio su campiono indisturbati.

Con le informazioni geomeccaniche fornite dalle indagini realizzate è possibile conoscere il punto critico di rottura del terreno e la sua risposta alle sollecitazioni.

La stratigrafia litotecnica scaturita dall'integrazione dei dati relativi alle indagini geognostiche realizzate in sito è la seguente:

STIMA PARAMETRI GEOTECNICI MEDI

DPSH 1 Eg

Numero di strato LITOLOGIA	Prof. (m)	N_{SPT}	Peso di volume **γ** *(kN/m³)*	Angolo di attrito **Φ** *(°)*	Modulo Edometrico **Ed** *(Mpa)*	Modulo Elastico **Y** *(Mpa)*)	Modulo Poisson **ν**	Modulo di taglio **G** *(Mpa)*	Densità relativa **Dr** *(%)*
Strato (1) Riporto antropico	0.00-0,80	5,51	13,92	24,09	56,45	13,14	9,83	0,34	31,70
Strato (2) Terreno vegetale	0,80-1,40	2,94	13,57	21,64	38,64	11,01	7,94	0,35	17,57
Strato (3) Piroclastite limoso sabbiosa	1,40-6,00	5,69	13,94	24,24	44,4	13,22	9,90	0,34	32,68
Strato (4) Piroclastite sabbioso limosa	6,00-8,80	11,33	14,65	28,04	51,53	26,68	21,48	0,33	62,43
Strato (5) Piroclastite limoso sabbiosa	8,80-13,00	8,82	14,34	26,5	39,57	23,58	18,57	0,34	49,34
Strato (6) Tufo da semilitoide a litoide	13,00-14,20	45,82	17,90	41,22	82,45	68,77	61,39	0,26	232,18

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

DPSH 2 Eg

Numero di strato LITOLOGIA	Prof. (m)	N_{SPT}	Peso di volume **γ** *(kN/m³)*	Angolo di attrito **Φ** *(°)*	Modulo Edometrico **Ed** *(Mpa)*	Modulo Elastico **Y** *(Mpa)*)	Modulo Poisson **ν**	Modulo di taglio **G** *(Mpa)*	Densità relativa **Dr** *(%)*
Strato (1) Riporto frammisto a terreno vegetale	0.00-2,80	3,47	13,65	22,21	41,1	12,24	8,12	0,35	20,53
Strato (2) Piroclastite sabbioso limosa	2,80-10,40	9,79	14,46	27,12	49,45	24,01	19,69	0,33	54,42
Strato (3) Tufo	10,40-10,80	63,94	18,85	45,97	100	89,69	82,36	0,22	317,59

DPSH 3 Eg

Numero di strato LITOLOGIA	Prof. (m)	N_{SPT}	Peso di volume **γ** *(kN/m³)*	Angolo di attrito **Φ** *(°)*	Modulo Edometrico **Ed** *(Mpa)*	Modulo Elastico **Y** *(Mpa)*)	Modulo Poisson **ν**	Modulo di taglio **G** *(Mpa)*	Densità relativa **Dr** *(%)*
Strato (1) Riporto frammisto a terreno vegetale	0.00-3,60	3,68	13,67	22,43	40,98	12,34	8,18	0,35	21,69
Strato (2) Piroclastite limoso sabbiosa	3,60-6,00	4,66	13,80	23,36	38,11	13,76	9,45	0,34	27,08
Strato (3) Piroclastite sabbioso limosa	6,00-7,60	15,61	15,16	30,3	62,73	33,55	28,94	0,32	84,38
Strato (4) Piroclastite limoso sabbiosa	7,60-9,80	8,01	14,24	25,96	41,17	21,23	17,63	0,34	45,07
Strato (5) Piroclastite sabbioso limosa	9,80-15,20	12,52	14,80	28,7	44,76	30,20	25,76	0,33	68,58

DPSH 4 Eg

Numero di strato LITOLOGIA	Prof. (m)	N_{SPT}	Peso di volume **γ** *(kN/m³)*	Angolo di attrito **Φ** *(°)*	Modulo Edometrico **Ed** *(Mpa)*	Modulo Elastico **Y** *(Mpa)*)	Modulo Poisson **ν**	Modulo di taglio **G** *(Mpa)*	Densità relativa **Dr** *(%)*
Strato (1) Riporto	0.00-1,60	2,76	13,55	21,43	38,64	12,42	7,89	0,35	16,55
Strato (2) Piroclastite limosa pedogenizzata e alterata	1,60-6,00	3,88	13,70	22,63	36,88	15,51	8,25	0,35	22,80
Strato (3) Piroclastite limoso sabbiosa	6,00-7,80	8,66	14,32	26,4	46,89	32,52	11,22	0,34	48,50
Strato (4) Piroclastite sabbioso limosa	7,80-10,60	15,54	15,15	30,27	56,42	14,16	28,87	0,32	84,02

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

Strato (5) Piroclastite limoso sabbiosa	10,60-11,20	7,84	14,22	25,84	37,44	61,16	10,85	0,34	44,17
Strato (6) Tufo	11,20-12,40	42,14	17,65	40,14	83,76	12,42	57,13	0,27	214,61

SPT SP U1 Cav

Strato	Prof. (m)	NSPT	Peso di volume (KN/m³)	Peso di volume saturo (KN/m³)	Angolo di resistenza al taglio (°)	Modulo Edometrico (Mpa)	Modulo Elastico (Mpa)	Modulo Poisson	Modulo di taglio G (Mpa)
SPT1	7,40-7,85	11,00	14,61	18,90	27,85	28,54	24,19	0,33	60,72
SPT2	9,30-9,75	9,00	14,36	18,75	26,62	22,66	18,78	0,34	50,28
SPT3	10,80-11,25	7,00	14,11	18,59	25,25	14,79	10,48	0,34	39,70
SPT4	13,20-13,65	17,00	15,32	19,34	30,97	34,16	30,37	0,32	91,42
SPT5	15,25-15,70	15,00	15,09	19,20	30	32,29	28,31	0,32	81,28
SPT6	17,30-17,75	19,00	15,54	19,48	31,88	36,04	32,43	0,32	101,50
SPT7	19,30-19,75	23,00	15,97	19,74	33,57	41,79	36,55	0,31	121,47
SPT8	21,20-21,65	10,00	14,49	18,83	27,25	27,10	23,16	0,33	55,52

SPT SP 581 Gall

Strato	Prof. (m)	NSPT	Peso di volume (KN/m³)	Peso di volume saturo (KN/m³)	Angolo di resistenza al taglio (°)	Modulo Edometrico (Mpa)	Modulo Elastico (Mpa)	Modulo Poisson	Modulo di taglio G (Mpa)
SPT1	5,00-5,45	7,00	14,11	18,59	25,25	14,79	10,48	0,34	39,70
SPT2	7,80-8,25	7,00	14,11	18,59	25,25	14,79	10,48	0,34	39,70
SPT3	11,30-11,75	8,00	14,24	18,67	25,95	22,23	17,62	0,34	45,01
SPT4	14,30-14,75	13,00	14,85	19,05	28,96	31,41	26,25	0,33	71,05
SPT5	18,20-18,65	21,00	15,76	19,61	32,75	40,91	34,49	0,31	111,51

Conformemente a quanto emerso dal complesso programma di raccolta dati, indagine e campionamento effettuato sul territorio, i terreni caratterizzanti il sottosuolo dell'area in oggetto rivelano un comportamento geotecnico segnato da parametri a rottura e di deformabilità che sono associabili sia ai mezzi puramente incoerenti.

Per quanto riguarda le piroclastiti, il grosso delle bancate piroclastiche rinvenute in profondità, è costituito da terreni a grana media con sfondi ghiaiosi e limosi subordinati. La parte limosa è costituita maggiormente delle ceneri vulcaniche. La frazione ghiaiosa è fornita dalla parte litoide dei termini tufacei ovvero prodotti di attività esplosiva come lapilli, scorie, pomici e xenoliti vari. In ogni caso, l'entità dei parametri a rottura e di deformabilità associabili a detti terreni si mantiene media o medio – alta.

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

8. ICMS 2008 METODOLOGIA E ELABORAZIONI

METODOLOGIA DI ANALISI

Il presente capitolo espone le modalità di acquisizione e di elaborazione dei dati geologici, geotecnici, sismici e cartografici adottate nella realizzazione dello studio di Microzonazione Sismica di Secondo Livello ed illustra la cartografia tematica prodotta secondo la norma vigente e in particolare a quanto richiesto dagli ICMS 2008 per l'esecuzione di studi di Microzonazione Sismica.

Le nuove Linee Guida per la Microzonazione Sismica vanno applicate agli studi di microzonazione sismica a corredo degli strumenti di pianificazione urbanistica generale e loro varianti e agli strumenti Urbanistici Attuativi.

In funzione dei diversi contesti e dei diversi obiettivi gli studi di MS possono essere effettuati a vari livelli di approfondimento, con complessità ed impegno crescenti, passando dal livello 1 fino al livello 3.

LIVELLO I: si applica in sede di PUC e consente di delineare gli scenari della pericolosità sismica e di identificare le parti del territorio comunale suscettibili di effetti sismici locali: amplificazione del moto sismico, cedimenti, instabilità dei versanti, liquefazione, rottura del terreno, ecc.;

LIVELLO II: si applica in sede di PUA a tutte le parti del territorio suscettibili di amplificazione sismica individuati nella precedente fase e per le quali si prevedono trasformazioni urbanistiche del territorio che comportano un incremento dei carichi urbanistici/insediativi e per il territorio compreso nel perimetro del "centro abitato" così come previsti dalla normativa vigente e lungo le fasce delle nuove reti infrastrutturali;

LIVELLO III: si applica in sede di PUA per le scelte di trasformazione urbanistica nelle aree con particolari criticità geologiche, geomorfologiche e geotecniche. Si applica altresì alle aree in cui è prevista la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico.

Essendo il comune di Napoli già provvisto di Studio di Microzonazione simica di I livello redatta ai sensi dell'ICMS 2008 verrà proposto per la microzonazione sismica del territorio come stabilito dalla D. G. R. n. 118, A.G.C.5 del 27/05/2013 la cartografia relativa alla microzonazione di I livello per l'area di studio e di quella immediatamente al contorno.

Per quanto riguarda invece l'entrata in vigore delle nuove norme tecniche sulle costruzioni, a valle dello studio integrativo e delle indagini espletate per redigere la presente relazione integrativa, verrà effettuato un'analisi circa l'aderenza o meno dello studio geologico già presentato con le nuove norme.

MICROZONAZIONE SISMICA DI PRIMO LIVELLO

Il livello 1 ha per obiettivo l'individuazione delle microzone a comportamento sismico omogeneo su una carta a scala 1:5.000 – 1:10.000. Il livello 1 costituisce uno studio propedeutico e obbligatorio per affrontare i successivi livelli di approfondimento. I risultati di questo livello possono orientare la scelta del livello successivo di approfondimento (livello 2 e/o livello 3). Solo in alcuni casi particolari i risultati di questo

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

approfondimento possono essere considerati esaustivi e definitivi. Condizione preliminare per la realizzazione di questo livello è la messa a punto di un quadro conoscitivo generale, che riguarda un territorio più vasto rispetto a quello in cui si andranno a effettuare gli studi di MS.

A seguito della predisposizione del quadro conoscitivo generale verrà realizzata la Carta delle indagini per l'area di studio in scala 1:10.000 o superiore.

Generalmente nella Carta delle indagini dovranno essere indicati:

• la localizzazione delle indagini pregresse raccolte;

• il tipo di indagini;

• le aree dove si ritiene importante o indispensabile che vengano effettuate ulteriori indagini.

Il secondo elaborato Carta Geologico Tecnica per la microzonazione sismica sono riportate tutte le informazioni di base (geologia, geomorfologia, caratteristiche litotecniche, geotecniche ed idrogeologiche) derivate da carte ed elaborati esistenti, necessari alla definizione del modello di sottosuolo e funzionali alla realizzazione della Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (livello 1).

Il terzo elaborato previsto in questo livello è la Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica. La carta individua le microzone ove, sulla base di osservazioni geologiche e geomorfologiche e della valutazione dei dati litostratigrafici (si sottolinea che si tratta di dati pregressi, già disponibili per l'area), è prevedibile l'occorrenza di diversi tipi di effetti prodotti dall'azione sismica (amplificazioni, instabilità di versante, liquefazione, ecc.).

Le microzone della carta sono classificate in tre categorie:

A) zone stabili, nelle quali non si ipotizzano effetti locali di rilievo di alcuna natura (substrato geologico in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata – pendii con inclinazione inferiore a circa 15°);

B) zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, nelle quali sono attese amplificazioni del moto sismico, come effetto dell'assetto litostratigrafico e morfologico locale;

C) zone suscettibili di instabilità, nelle quali gli effetti sismici attesi e predominanti sono riconducibili a deformazioni permanenti del territorio (non sono necessariamente esclusi per queste zone anche fenomeni di amplificazione del moto). I principali tipi di instabilità sono:

• instabilità di versante

• liquefazioni

• faglie attive e capaci

• cedimenti differenziali

Inoltre, nella carta sono rappresentate alcune caratteristiche morfologiche del territorio e, laddove individuabili, forme sepolte che possono contribuire ad eventuali effetti di amplificazione.

Attraverso questo livello, quindi, sarà possibile:

• l'individuazione delle aree a minore pericolosità locale (zone stabili);

• la programmazione di indagini di approfondimento, sulla base delle diverse tipologie di effetti attesi;

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

• l'individuazione delle aree per le quali sono necessari ulteriori livelli di approfondimento.

Tabella 1.6-1 - Livello1. Sintesi delle indagini, elaborazioni e prodotti

ndagini	Raccolta dati pregressi: rilievi geologici, geomorfologici, geologico-tecnici e sondaggi
Elaborazioni	Sintesi dei dati e della cartografia disponibili
Prodotti	Carta delle indagini Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica Relazione illustrativa (modello concettuale, omogenee in prospettiva sismica

Per quanto riguarda la rappresentazione cartografica, la Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (Livello 1 o Carta delle MOPS) è costruita sulla base degli elementi predisponenti alle amplificazioni e alle instabilità sismiche già riportati nella CGT_MS (Carta Geologico Tecnica). Le basi topografiche utilizzate per la rappresentazione della carta, dovranno essere a scala 1: 10.000 o superiore.

In funzione delle informazioni rappresentate, la legenda è distinta nelle seguenti parti:

- **zone stabili**
- **zone stabili suscettibili di amplificazioni locali**
- **zone di attenzione per le instabilità**
- **faglie attive e capaci/fratture vulcaniche cosismiche**
- **forme di superficie e sepolte**

Come si evince anche dalla cartografia di I livello prodotta è presente nell'area di studio una presunta faglia attiva e capace, la cui definizione è ancora oggi in via di definizione. Possono escludersi il verificarsi di cedimenti differenziali attesa l'omogeneità laterale dei terreni e, in considerazione della morfologia collinare, sono possibili fenomeni di instabilità di versante sia per cause naturali sia per modificazione antropiche del territorio. Per quanto riguarda l'eventuale sussistenza di cavità, dalle indagini e dai rilievi effettuati sono state riscontrate cavità che interessano diffusamente l'area di studio come censite nello studio MS-ICMS 2008 la cui presenza è legata alla quota sul livello del mare e dalla presenza della litologia tufacea oggetto di estrazione. Considerata la soggiacenza della falda, che si trova a luoghi a profondità inferiore ai 15 metri dal piano campagna, l'area del centor storico oggetto del presente studio risulta in piccola parte suscettibile al verificarsi di fenomeni di liquefazione. La zona suscettibile a tale fenomenologia è rappresentata dalle aree poste ad una altitudine dal livello di falda, (che corrisponde approssimativamente al livello marino o di poco superiore), inferiore ai 15-16 metri.

Pertanto i fattori che concorre alla definizione delle MOPS nell'area di studio sono relativi all'amplificazione del moto sismico, come effetto dell'assetto litostratigrafico, la presenza di cavità come forme di superficie e sepolte e la presenza di zone potenzialmente liquefacibili come zone di attenzione per instabilità, in aderenza con quanto previsto nello studio e relativa cartografia ICMS redatta a scala comunale. Di seguito si riporta la tabella che sintetizza le principali unità litologiche della città di Napoli così definite nella Carta Geologico Tecnica allegata alla Microzonazione Sismica ICMS 2008.

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

Nel dettaglio, le unità litologiche principali definite nella CGT_MS sono le seguenti:

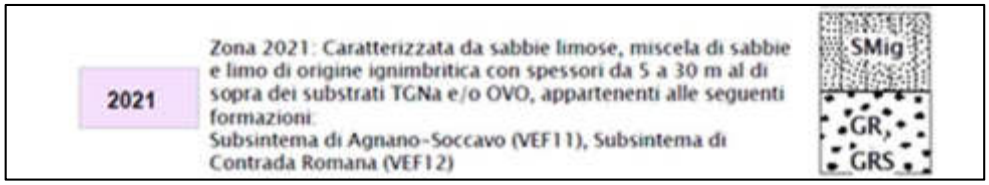
	CARG	Carta geologico-tecnica per la microzonazione sismica
Substrato geologico	TNI: Tufo di Nisidia	GR - Granulare cementato
	TGN, TGNa: Tufo Giallo Napoletano	GR - Granulare cementato
	TGNb: Tufo Giallo Napoletano	ISS - Incoerente o poco consolidato, stratificato
	TVD: Tufo del Verdolino	GRS - Granulare cementato stratificato
	TTR: Tufi di Trentaremi	GR - Granulare cementato
	TMS: Tufi di Masseria del Monte	IS - Incoerente o poco consolidato
	TGC, TGC1, TGCa: Tufo Grigio Campano	GR - Granulare cementato
	RAC: Piroclastiti di Torre di Franco	ISS - Incoerente o poco consolidato, stratificato
	OVO: Tufiti di Castel dell'Ovo	GRS - Granulare cementato stratificato
Terreni di copertura	b - Depositi alluvionali	SWfg +SWca Sabbie pulite e ben assortite, sabbie ghiaiose di origine fluviale e di conoide alluvionale
	d - Depositi eolici	SWde Sabbie pulite e ben assortite, sabbie ghiaiose di origine eolica
	g2 - Depositi di spiaggia attuale e recente	SWsp Sabbie pulite e ben assortite, sabbie ghiaiose di origine costituenti le spiagge attuali e recenti
	e - Depositi lacustri e palustri, VEF2e3	SMpl Sabbie limose, miscela di sabbie e limo costituenti i depositi lacustri e palustri
	VEF12, VEF11, VEF2b	SMig Sabbie limose, miscela di sabbie e limo di origine ignimbritica
	b4a - Depositi alluvionali	GMca Ghiaie limose, miscela di ghiaia, sabbia e limo costituenti le conoidi alluvionali
	Detrito di versante	GMfd Ghiaie limose, miscela di ghiaia, sabbia e limo costituenti la falda detritica
	FLP - Litosoma di Fossa Lupara; ATN - Litosoma di Astroni, GNP - Piroclastiti di Agnano - Monte Spina, MLV - Piroclastiti di Monte Oliveto, ERG - Litosoma di Masseria D'Angelo, ISN - Litosoma di San Nicola, CSD - Litosoma di Costa San Domenico, ISA - Piroclastiti di Pisani, MOP - Piroclastiti di Minopoli, GPP - Piroclastiti di Agnano, TEA - Tufi di Santa Teresa, UGL - Unità di Pomigliano	GMig Ghiaie limose, miscela di ghiaia, sabbia e limo di origine ignimbritica
	LMP - Lave di Monte Spina	GMla Ghiaie limose, miscela di ghiaia, sabbia e limo costituenti le colate laviche
	RI - Terreni di riporto	RI Terreni contenenti resti di attività antropica

Focalizzando l'analisi dell'area oggetto di variante, questa nella CGT-MS, per la maggior parte del territorio, ricade nei litotipi dei terreni di copertura SM ig che comprende le formazioni VEF 12, VEF 11 e VEF 2b della carta geologica d'Italia, definiti come: Sabbie limose, miscela di sabbie e limo di origine ignimbritica (piroclastica), SW sp che comprende la formazione g2 depositi di spiaggia attuali e recenti ossia sabbie pulite e ben assortite, sabbie ghiaiose costituenti i depositi di spiaggia attuali e recenti e SW fg che comprende la formazione b depositi alluvionali; mentre relativamente ai litotipi afferenti al substrato geologico per porzioni limitate il territorio in studio ricade in GR e in e in GRS granulare cementato che nella carta geologica d'Italia comprende le formazioni del tufo di Nisida TNI e del Tufo giallo napoletano TGN, e OVO: tufiti di Castel dell'Ovo.

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

Mentre nella carta delle MOPS l'area di studio ricade nelle microzone suscettibili di amplificazione rappresentata con la sigla 2001 – 2002 – 2003 – 2007 - 2021 – 2022, 2023 e 2027, e nelle zone di attenzione per instabilità ZA_LQ - Zona di attenzione per

Liquefazione - Zona 22 e zona 23 e per quanto riguarda forme di superficie e sepolte: aree con cavità sepolte, doline e sinkhole e orli di scarpata. La microzona che arealmente maggiormente rappresenta il territorio in studio è la 2021, caratterizzata da sabbie limose, miscela di sabbie e limo di origine ignimbritica con spessori da 5 a 30 metri al di sopra del substrato TGNa e/o OVO (Tufo giallo napoletano – Tufiti di Castel dell'Ovo) appartenenti alla formazione del Subsistema di Agnano-Soccavo VEF 11 e al Subsistema di Contrada Romana VEF 12. Come di seguito riportato



Dallo studio di dettaglio effettuato in sede di variante al PUC, come si evince dalla cartografia allegata vengono confermati gli indirizzi generali riportati nello studio a scala comunale. Essendoci indicazioni per una microzonazione di III livello nelle zone di attenzione per instabilità per presenza di cavità o per liquefazione si rimanda ad approfondimenti di dettaglio per confermane ed accertarne la sussistenza, da effettuarsi in fase attuativa o di intervento diretto.

Quanto sopra esposto viene sintetizzato e rappresentato nelle carte tematiche allegate;

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

9. CONCLUSIONI

Il territorio di Napoli oggetto di variante allo strumento urbanistico vigente si è rivelato, alla presente analisi preliminare, come geologicamente, e sismicamente mediamente complesso, comunque meritevole di attenzione ai fini delle impostazioni programmatiche come quelle associate ad una variante al PUC vigente.

In particolare, dal presente studio geologico preliminare possono essere tratte le seguenti considerazioni:

- La morfologia dell'area relativa al centro storico si caratterizza per buona parte come praticamente pianeggiante e antropizzata, facendo escludere l'ipotesi di eventuali processi gravitativi. La stabilità dei depositi superficiali, scarsamente o per nulla litificati, viene assicurata dalle condizioni giaciturali. I fenomeni di erosione superficiale, a causa delle irrisorie pendenze e della regimentazione efficiente delle acque superficiali di ruscellamento, sono praticamente assenti. Fanno eccezione le aree ad andamento collinare poste a nord e ad ovest che risalgono rispettivamente lungo i fianchi della collina di Capodimonte e la Collina del Vomero e quella di Pizzofalcone. In queste aree locali repentini rotture di pendenza relative a tagli stradali e terrazzamenti predispongono a locali fenomeni di crollo, mentre locali fenomeni di erosione di valloni incisi in materiali piroclastici lungo le morfologie collinari sono presenti nelle porzioni marginali dell'area.
- L'area in oggetto risulta pertanto in parte perimetrata nella cartografia del PAI per quanto riguarda il Rischio Frana (ex AdB della Campania Centrale oggi AdB distrettuale dell'Appennino Meridionale), come rappresentato nelle tavole relative all'area riportate nel testo.
- Le acque di ruscellamento superficiale, non assorbite dai terreni permeabili, vengono confluite nel sistema fognario, che ne garantisce un efficace smaltimento. Fenomeni di erosione e di flussi concentrati come sopra descritto determinano invece relativamente al Rischio Idraulico, un'esposizione a rischio di zone localizzate nella relativa cartografia redatta dalla competente AdB distrettuale dell'Appennino Meridionale cone si evonce nelle relative tavole rappresentate nel testo. Per queste aree classificate a rischio Frane e Idraulico valgono i vincoli e le prescrizioni d'uso riportate nelle relative Norme di attuazione del PAI.
- dall'analisi dei dati stratigrafici analizzati, il territorio comunale oggetto di studio, presenta per buona parte una sostanziale omogeneità geologica, rappresentata da una successione stratigrafica piroclastica con caratteristiche geomeccaniche mediamente buone; A luoghi l'affioramento del tufo litoide migliorano le caratteristiche geomeccaniche dei terreni superficiali.
- Le caratteristiche stratigrafiche e di uso del suolo e del sottosuolo del territorio oggetto di variante al PUC, rende una porzione significativa dell'area a probabile sussistenza di ipogei realizzati per estrarre in sito la pietra tufacea

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

da costruzione. Tale circostanza è stata verificata in fase di realizzaizone del presente studio così come previsto per legge; dalla cartografia geologica ICMS e dal censimento delle cavità sono state rilevate nel territorio del centro storico di Napoli sia cavità puntuali sia una diffusa rete di ipogei che interessano buona parte dell'area con sviluppo prevalente nelle litologie tufacee.

- Dal punto di vista della Liquefazione dei terreni si ricorda che (cfr. Indirizzi e criteri della Microzonazione Sismica edito da Dip. Protezione Civile Nazionale) le zone sismogenetiche più prossime a quella di studio sono localizzate lungo la fascia appenninica e lungo la direttrice Ischia Campi Flegrei Vesuvio (Cfr. Fig. 7.1). La metodologia utilizzata mostra che dall'analisi delle curve granulometriche si evince che i terreni piroclastici presentano Uc> di 3,5 e dall'analisi dell'andamento granulometrico risulta al limite o in parte rientranti nel range di possibilità di liquefazione. Ciò nonostante considerando che la falda per buona parte del territorio è ubicata a profondità superiore ai 15 metri, ai sensi della norma vigente in materia (Cfr. OPCM 3274/2003, D.M. 17/01/2018 NTC, Indirizzi e criteri di microzonazione sismica Presidenza del Consiglio dei Ministri Dipartimento della Protezione Civile 09/2008), le aree suscettibili a fenomeni di liquefazione nel territorio in studio, sono limitate alla zona costietra prossimale al porto e al lungomare e quella immediatamente a nord est della stessa ove si realizzano quote altimetriche prossime al livello del mare. Il tutto è sintetizzato nella cartogradia delle MOPS che si allega.

- Dal Punto di vista sismico il parametro caratterizzante la risposta sismica locale individuato nella Vseq calcolata alla profondità di 30 metri, ha fornito una zona sismica variabile tra la Categoria di Suolo C e quella B in funzione della profondità di rinvenimento della formazione tufacea.

Dallo studio di dettaglio effettuato in sede di variante al PUC, come si evince dalla cartografia allegata, vengono confermati gli indirizzi generali riportati nello studio di microzonazione sismica ICMS 2008 a scala comunale.

Essendoci indicazioni per una microzonazione di III livello nelle zone di attenzione per instabilità per presenza di cavità e per fenomeni di liquefazione si rimanda ad approfondimenti di dettaglio per confermane ed accertare tale sussistenza con metodologie quantitative, da effettuarsi in fase attuativa o di intervento diretto onde approcciare studi di microzonazione sismica di III Livello o procedure di progettazione con RSL.

Pertanto, dallo studio geologico geomorfologico e sismico del sito in oggetto, le previsioni contenute nella proposta di Variante Urbanistica in oggetto sono compatibili con le condizioni geomorfologiche del territorio interessato per le finalità di prevenzione del rischio sismico.

✉ Via I Dietro Corte, 73 -81030- Teverola (CE) ☎ 081 5029593 3494205297 e-mail: gennaro.dagostino@libero.it

Quanto esposto nella presente relazione è rappresentato nella cartografia allegata, come previsto dalle Norme e Leggi che disciplinano la materia, elencate in premessa.

Tanto è in relazione all'incarico ricevuto per uno studio geologico tecnico dell'area. Il professionista incaricato si rende disponibile per eventuali chiarimenti circa il lavoro svolto.

Teverola, giugno 2026

IL GEOLOGO

DR. GENNARO D'AGOSTINO

✉Via I Dietro Corte,73-81030-Teverola(CE)☎0815029593-3494205297-e mail:gennaro.dagostino@libero.it-PEC:gennaro.dagostino@epap.sicurezzapostale.it



GEOLOGO

Gennaro D'AGOSTINO

Studio di
GEOLOGIA APPLICATA & AMBIENTALE

SONDAGGI PREGRESSI

PIANO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

Studio idro-geologico morfologico e sismico, aggiornato alle Norme Tecniche per le Costruzioni NTC 2018, a supporto 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 n. 380/2001 ss.mm.ii.

LOCALITA': CENTRO STORICO

COMMITTENTE: AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI NAPOLI-

Teverola GIUGNO 2026

Acquisizione ed elaborazione

Dr. Geologo Gennaro D'Agostino

L116 116 - Piazza Bovio - (da Impr. Fondedile)

da m. 0,00 a m. 0,50 = Pavimentazione e sottofondo stradale; da m. 0,50 a m. 2,50 = Materiali di riporto artificiale; da m. 2,50 a m. 11,20 = Materiali alluvionali di deposito subaereo e subacqueo; da m. 11,20 a m. 19,00 = Sedimenti sabbiosi di antico fondale; da m. 19,00 a m. 22,20 = Tufo giallo.

L123

123 - Piazza Municipio, presso il Teatro Mercadante - (da M. Guadagno : v. bibl. 244)

da m. 0,00 a m. 4,90 = Terreno di riporto; da m. 4,90 a m. 11,70 = Sabbia fine; da m. 11,70 a m. 16,80 = Sabbia grossa; da m. 16,80 a m. 27,80 = Sabbia fine; a m. 27,80 = Tufo giallo.

L180

180 - Corso A. Lucci, (Gasometro) - (da M. Guadagno: v. bibl. 244)

da m. 0,00 a m. 2,55 = Terreno vegetale; da m. 2,55 a m. 14,95 = Sabbia marina grossa; da m .14,95 a m. 17,95 = " Tasso " di pozzolana; da m. 17,95 a m. 19,95 — " Tasso " simile con lapilli e pomici, e conchiglie; da m. 19,95 a m. 24,95 = Pomici e lapilli agglomerati con carbonato di calcio e conchiglie in frammenti; da m. 24,95 a m. 26,45 = Sabbia agglomerata con frammenti di conchiglie e con carbonato di calcio; da m. 26,45 a m. 28,45 = Sabbia grossa vesuviana con piccole pomici; da m. 28,45 a m. 34,45 = Ciottoli di lava leucofritica; da m. 34,45 a m. 36,45 = Ciottoli simili, ma più grossi; da m. 36,45 a m. 38,45 = " Tasso " di cenere vulcanica con lapilli e conchiglie; da m. 38,45 a m. 41,95 = Ciottoli di tufo ricoperti da crosta e ciottoli di lava grigia pure con croste; da m. 41,95 a m. 42,55 = " Arenaria " con lapilli, grossi frammenti di tufo e ceneri vulcaniche e tracce di carbonati; da m. 42,55 a m. 59,55 = Tufo giallo; da m. 59,55 a m. 74,55 = Tufo verde e tufo verde più cavernoso; da m. 74,55 a m. 80,55 = Argilla marnosa; da m. 80,55 a m. 84,65 = Cenere vulcanica grigia scura; da m. 84,65 a m. 87,65 = Conglomerato argilloso bruno, sabbioso; da m. 87,65 a m. 103,65 = Ghiaia di lava e lapilli; da m. 103,65 a m. 114,65 = Sabbia; da m. 114,65 a m. 115,65 = Sabbia con piccole pomici; da m. 115,65 a m. 120,65 = Sabbia grigia; da m. 120,65 a m. 121,65 = Tufo giallo con pomici bianche, grosse 1 cm.; da m. 121,65 a m. 127,65 = Ghiaia di pomici e di lava, con abbondanti conchiglie, e con carbonati.

SONDAGGIO S 1

RIF. INT.: 3070000004	DATA ELABORAZIONE: 08/10/1997	DATA INIZIO PERFORAZIONE: 01/10/1997		DATA FINE PERFORAZIONE: 01/10/1997
COMMITTENTE: COMUNE DI NAPOLI			CANTIERE: CORSO VITTORIO EMANUELE N.368	
PERFORAZIONE: S1	QUOTA BOCCAFORO (m s.l.m.):	LUNGHEZZA (m): 15.50	INCLINAZIONE (gradi):	SCALA GRAFICA: 1:100
MACCHINA PERFORATRICE:				
PERFORATORE RESPONSABILE:		TECNICO RESPONSABILE:		

NOTE: CASSETTE CATALOGATRICI N.4 DA 8.20 M A 10.00 M USO DI CORONA DIAMANTATA
SPT=Standard Penetration Test. PT=Penetrometro Tascabile.

Profondità dal p.c. (m)	Potenza (m)	Simbolo grafico	STRATIGRAFIA – Descrizione litologica	PERCENTUALE DI CAROTAGGIO 50 %	ROCK QUALITY DESIGNATION 50 %	● SPT (m) N. colpi / ○ PT (m) kg/cmq	DIAMETRO DEL FORO (mm)	METODO DI PERFORAZIONE	METODO DI STABILIZZAZIONE
5.00	6.00		MATERIALI DI RIPORTO DI NATURA POZZOLANICA CON FRAMMENTI DI VARIA NATURA						
8.20	2.20		CENERI FINI DI COLORE GRIGIO AVANA CON DIFFUSE POMICI DIAM MAX 0.5 CM.			● 6.80 11-08-06	127	Rotazione con carotiere semplice a secco	Tubi di rivestimento
10.00	1.80		ROCCIA VULCANICA MOLTO COMPATTA, DI NATURA BASALTICA CAROTATA IN SPEZZONI L MAX 40 CM E QUALCHE FRAMMENTO				101	Rotazione con carotiere doppio a circolazione diretta	
15.00	5.50		TUFO VULCANICO A MASSA CINERITICA GROSSOLANA RICCO IN INCLUSI LAVICI DI VARIE DIMENSIONI COLORE GIALLASTRO "TUFI ANTICHI LITOIDI E SIMILITOIDI IN GENERE STRATIFICATI E/O MASSIVI CON INCLUSI LAVICI DI BRECCE".				101	Rotazione con carotiere semplice a secco	
15.50									

50078

ITALGEO

STRATIGRAFIA

SCALA 1 : 100 Pagina 1/1

Riferimento: COMUNE DI NAPOLI	*Sondaggio:* S 3
Località: LARGO TARSIA	*Quota:*
Impresa esecutrice: ITALGEO COSTRUZIONI s.r.l.	*Data:* 05/10/98
Coordinate:	*Redattore:*
Perforazione: ROTAZIONE A CAROTAGGIO CONTINUO	

ø mm	R.V.	A r.	S	Pz	metri	LITOLOGIA	prove in foro	Campioni	Rp	VT	Prel. % 0 —— 100	S.P.T.	N spt	RQD % 0 — 100	prof. metri	DESCRIZIONE
					1										1,0	MATERIALI DI RIPORTO CON FRAMMENTI DI MURATURA
					2										2,4	MURATURA DI TUFO CON MALTA . PRESENTI TROVANTE DI PIPERNO NELLA PARTE BASSA.
					3										4,0	MATERIALI DI RIPORTO CON GROSSI FRAMMENTI DI MURATURA DI TUFO CON MALTA PRESENTI SOPRATTUTTO NELLA PARTE INIZIALE.
					4										6,8	PIROCLASTITI (LIMO CON SABBIA) CON PICCOLE POMICI DIFFUSE. COLORE GRIGIASTRO. MATERIALI UMIDI
					5										7,0	LIVELLO DI POMICI E FRAMMENTI LITICI MINUTI IN MATRICE POZZOLANICA GRIGIO SCURA
					6											PIROCLASTITI (LIMO CON SABBIA) CON POMICI MINUTE DIFFUSE COLORE GRIGIASTRO
					7											
					8											
					9											
101					10											
					11											
					12											
					13											
					14											
					15										15,0	
					16											PIROCLASTITI SABBIOSE LIMOSE CON POMII IN GENERE DIFFUSE E/O TALORA IN LIVELLI. COLORE GRIGIASTRO
					17											
					18											
					19										19,3	
					20										20,8	TUFO VULCANICO DI COLORE GIALLO A STRUTTURA COMPATTA.
101																

SONDAGGIO VERTICALE ESEGUITO NELL'ANDRONE

CASSETTE N°5

ITALGEO

S0086

STRATIGRAFIA

SCALA 1 : 150 Pagina 1/1

Riferimento: RILIEVO DELLE CONDIZIONI STATICHE E CONSERVATIVE CAVITA'

Località: ISTITUTO CASANOVA

Impresa esecutrice: ITALGEO COSTRUZIONI S.r.l.

Coordinate:

Perforazione: CAROTAGGIO CONTINUO

Sondaggio: S 4

Quota:

Data: GIUGNO 2000

Redattore:

ø mm	RIV	ARS	Pz	metri bat.	LITOLOGIA	prove in foro	Campioni	Rp	VT	Prel. % 0 — 100	S.P.T.	N spt	RQD % 0 — 100	prof. metri	DESCRIZIONE
				1											MATERIALI DI RIPORTO ETEROGENEI, DI NATURA POZZOLANICA SABBIOSA CON FRAMMENTI SPARSI A VARIE QUORE TUFACEI E/O LATERIZI (ABBONDANTI TRA I 3,00 E 5,00 M E TRA I 10.50 M E I 13,00 M)
				2											
				3											
				4											
				5											
				6											
				7											
				8											
				9											
				10											
				11											
				12											
				13										13,0	
				14											CENERI MEDIO-FINI (VERSO IL BASSO SABBIOSE) DI COLORE GRIGIO CHIARO CON MINUTE OCCASIONALI POMICI
				15											
				16										15,5	
				17										16,0	PALEOSUOLO (CENERI MEDIE CON POMICI) COLORE MARRONE SCURO
				18											TUFO VULCANICO DI COLORE GIALLASTRO A STRUTTURA COMPATTA. CAROTATO IN DISCHETTI E/O FRAMMENTI CON RARI MODESTI SPEZZONI DI CAROTA L MAX 20 CM.
				19											
				20											
				21											
				22											
				23											
				24											
				25											
				26											
				27											
				28											
				29											
				30										30,0	

101

CASSETTE N° 7.

STRATIGRAFIA

SCALA 1 : 125 Pagina 1/1

imento: COMUNE di NAPOLI Cavità III Lotto	*Sondaggio:* S 1
ità: Via S. MARIA A FONSECA n°19	*Quota:*
sa esecutrice: TOMA Abele Perforazioni Srl	*Data:* 08 Febbraio 2002
dinate:	*Redattore:*
razione: CAROTAGGIO CONTINUO	

A	Pz	metri	LITOLOGIA	prove in foro	Campioni	Rp	VT	Prel. % 0 — 100	S.P.T.	N spt	RQD % 0 — 100	prof. metri	DESCRIZIONE
		1											MATERIALI DI RIPORTO DI VARIA NATURA IN GENERE POZZOLANICA
		2											
		3											
		4											
		5											
		6											
		7											
		8											
		9											
		10										10,5	
		11											TUFO VULCANICO DI COLORE GIALLO
		12											
		13											
		14											
		15										15,5	

ERFORAZIONE A DISTRUZIONE DI NUCLEO

Stratigrafia del sondaggio S1

S0129

RIF. INT. **S1 -T**	DATA ELABORAZIONE: **07.99**	DATA INIZIO PERFORAZIONE:		DATA FINE PERFORAZIONE:
COMMITTENTE: TASSO SIT (NA)			CANTIERE: Chiostro di San Lorenzo Maggiore - Napoli	
PERFORAZIONE: **S1**	QUOTA BOCCAFORO (m s.l.m.):	LUNGHEZZA (m): **21.50**	INCLINAZIONE (°):	SCALA: 1/100
MACCHINA PERFORATRICE:				
PERFORATORE RESPONSABILE:		TECNICO RESPONSABILE: dr. geol. C. Donadio		

NOTE: S.P.T. = Standard Penetration Test. P.T. = Penetrometro Tascabile
Da metri a metri Piezometro Casagrande

Profondità dal p.c. (-m)	Potenza (m)	Simbolo grafico	STRATIGRAFIA Descrizione litologica	CAMPIONI: Profondità di prelievo (m)	CAMPIONI: Campionatore	CAMPIONI: Tipo di prelievo	IDROLOGIA: Profondità di rinvenimento (m)	IDROLOGIA: Profondità di stabilizzazione (m)	PERCENTUALE DI CAROTAGGIO 50 %	○ S.P.T. (m) N. colpi ○ P.T. (m) Kg / cmq	PIEZOMETRO
										12-10-7 (2.00)	
			Materiale di riporto di colore grigio-bruno chiaro costituito da prodotti piroclastici rimaneggiati (sabbie, lapilli, pomici), blocchi tufacei, frammenti di materiale fittile							6-2-1 (3.90)	
										6-6-5 (6.00)	
6.80	6.80										
			Piroclastite sabbiosa-ghiaiosa rimaneggiata di colore grigio-marrone con abbondanti inclusi lapillici e pomicei (Dmax 2 cm) e a luoghi scorie lapidee rossastre e frammenti vetrosi							5-6-4 (8.00)	
9.00	2.20										
			Piroclastite sabbiosa di colore grigio chiaro con abbondanti inclusi lapillici e pomicei (Dmax 1 cm)							10-10-10 (10.00)	
										12-18-22 (12.00)	
12.00	3.00										
			Piroclastite sabbiosa debolmente limosa di colore grigio chiaro con abbondanti inclusi lapillici e pomicei (Dmax 0.5 cm)							45 R (14.00)	
15.80	3.80										
			Strato di alterazione del tufo giallo napoletano (cappellaccio)								
16.50	0.70										
			Formazione del tufo giallo napoletano								
19.00	2.50										



Profondità dal p.c. (-m)	Potenza (m)	Simbolo grafico	STRATIGRAFIA Descrizione litologica	CAMPIONI: Profondità di prelievo (m)	CAMPIONI: Campionatore	CAMPIONI: Tipo di prelievo	IDROLOGIA: Profondità di rinvenimento (m)	IDROLOGIA: Profondità di stabilizzazione (m)	PERCENTUALE DI CAROTAGGIO 50 %	○ S.P.T. (m) N. colpi ○ P.T. (m) Kg / cmq	PIEZOMETRO
			Formazione del tufo giallo napoletano								
21.50	2.50										

ITALGEO

S0170

STRATIGRAFIA

SCALA 1 : 100

Riferimento: PROGRAMMA URBANO PARCHEGGI
Località: VIA MASANIELLO
Impresa esecutrice: ITALGEO COSTRUZIONI s.r.l.
Coordinate:
Perforazione: CAROTAGGIO CONTINUO

Sondaggio: C 14
Quota:
Data: 19/04/2000
Redattore: Dr. Capone

ø mm	Riv	Ars	Pz	metri batt.	LITOLOGIA	prove in foro	Campioni	Rp	VT	Prel. % 0 ---- 100	S.P.T.	N spt	RQD % 0 ---- 100	prof. metri	DESCRIZIONE
															PRESCAVO PER ACCERTAMENTO SOTTOSERVIZI.
														1,5	MATERIALI DI RIPORTO RECENTE CON FRAMMENTI DI LATERIZI E/O DI MURATURA.
											1-2-1	3		4,1	SABBIA MEDIO FINE POCO LIMOSA SCURA.
														6,0	SABBIA MEDIO FINE CON FRAMMENTI DI LATERIZI (?? ANTICHI) E/O RIPORTO ANTICO (MATERIALI DI BATTIGIA).
											1-3-5	11		8,0	SABBIA FINE LIMOSA SCURA CON OCCASIONALI FRAMMENTI DI POMICI, IN LIVELLI, BIANCHE.
											3-3-5	8			
											3-5-6	11			
											9-11-12	23		18,5	CENERI FINI ARGILLOSE. VERSO IL BASSO SABBIA CON ARGILLA.
											10-13-13	26		21,0	CENERI DA LIMOSE A POCO SABBIOSE COLORE GRIGIASTRO CON OCCASIONALI LIVELLI DI SABBIA LIMOSA.
											10-11-14	25		24,0	CENERI MEDIO-GROSSOLANE CON POMICI E LITICI DIFFUSI. COLORE GRIGIO-VERDASTRO.
101											18-10-9	19		29,0	CAPPELLACCIO TUFACEO VERDASTRO PISOLITICO.
											18-24-26	50		30,5	

50175

STRATIGRAFIA

SCALA 1 : 100 Pagina 1/1

Riferimento: RILIEVO DELLE CONDIZIONI STATICHE E CONSERVATIVE CAVITA'	*Sondaggio:* S 1
Località: VICO LEPRI A PONTE NUOVO 24	*Quota:*
Impresa esecutrice: ITALGEO COSTRUZIONI S.r.l.	*Data:* GIUGNO 2000
Coordinate:	*Redattore:*
Perforazione: CAROTAGGIO CONTINUO	

ø mm	Rv	Ar	As	Pz	metri batt.	LITOLOGIA	prove in foro	Campioni	Rp	VT	Prel. % 0 —— 100	S.P.T.	N spt	RQD % 0 —— 100	prof. metri	DESCRIZIONE
					1											BASOLATO SEGUITO DA MATERIALI DI RIPORTO DI NATURA PIROCLASTICA FINE DI COLORE MARRONCINO.
					2							1-1-1	2		2,0	
					3											MATERIALI PIROCLASTICI MEDIO FINI (SABBIE LIMOSE) CON MINUTE POMICI DIFFUSE. COLORE MARRONCINO. MATERIALI ASCIUTTI
					4							1-1-1	2			
					5											
					6							2-2-3	5			
					7											
					8							0-0-1	1		8,0	
					9											MATERIALI COME SOPRA PIU' FINI E SATURI. MOLORE MARRONE SCURO
101					10											
					11											
					12											
					13										13,1	
					14											CENERI MEDIO FINI SABBIOSE A LUOGHI GHIAIOSE. RICCHE IN MINUTE POMICI E QUALCHE FRAMMENTO LITICO. COLORE GRIGIO CHIARO
					15											
					16											
					17											
					18										18,0	
					19											TUFO GIALLO A STRUTTURA MOLTO TENERA. IL RISULTATO DEL CAROTAGGIO E' COSTITUITO DA FRAMMENTI TUFACEI IN MATRICE CINERITICA SABBIOSA DI COLORE GIALLASTRO GRIGIO.
					20										20,0	

CASSETTE N° 4.

ALGEO

S0181

STRATIGRAFIA

SCALA 1 : 100 Pagina 1/2

ento: COMUNE DI NAPOLI
: PONTE ARENACCIA
esecutrice: ITALGEO COSTRUZIONI S.r.l.
ate:
zione: A CAROTAGGIO CONTINUO

Sondaggio: S1
Quota:
Data: NOV. 99
Redattore:

Pz	metri batt.	LITOLOGIA	prove in foro	Campioni	Rp	VT	Prel. % 0 ---- 100	S.P.T.	N spt	RQD % 0 ---- 100	prof. metri	DESCRIZIONE
	1											PRESCAVO DI ACCERTAMENTO SOTTOSERVIZI
	2										2,2	
	3											MATERIALE CINERITICO RIMANEGGIATO ED A TRATTI PARZIALMENTE HUMIFICATO (SABBIA DEBOLMENTE LIMOSA) DI COLORE BRUNO SCURO, CON POMICI DI DIMENSIONI CON Ø MAX 0.5 CM (OCCASIONALMENTE 2-3 CM ALTERATE), TALORA CONCENTRATE IN LIVELLI. RIPORTO E/O MATERIALE DILAVATO.
	4							1-1-1	2			
	5											
	6							1-1-1	2		6,0	
	7											MATERIALE CINERITICO RIMANEGGIATO CON OCCASIONALI RESIDUI CARBONATICI NERASTRI, FRAMMENTI DI NATURA TUFACEA DI DIMENSIONI MAX 4-5 CM DI COLORE GRIGIO.
	8											
	9							6-19-21	40			
	10										10,0	
	11											CENERI SABBIOSE DI COLORE GRIGIO SCURO E/O NERASTRO (SABBIA) DA FINE A MEDIO GROSSOLANE CON INTERCALAZIONE DI CENERI FINI (LIMO SABBIOSO) ED OCCASIONALI FRAMMENTI TUFACEI DI DIMENSIONI MAX 2-3 CM ARROTONDATI. MATERIALE POCO ADDENSATI.
	12							11-13-16	29			
	13											
	14							5-6-7	13			
	15											
	16											
	17							7-9-13	22			
	18										18,2	
	19											CENERI FINI (LIMO CON SABBIA) DI COLORE GRIGIASTRO, CON TRACCE DI PARZIALE UMIFICAZIONE ED ACCENNI DI STRATIFICAZIONE AD ANDAMENTO SUB-PARALLELO. OCCASIONALI MINUTI POMICI SUB-ARROTONDATI. MATERIALI MEDIAMENTE ADDENSATO.
	20							4-6-6	12			
	21											
	22											CENERI SABBIOSE GRIGIASTRE E/O GRIGIO SCURE DA POCO A MEDIAMENTE ADDENSATE, CON INTERCALATI LIVELLI DI CENERI FINI LIMOSE GRIGIO CHIARO (DA 26.50 A 27.00 E DA 28.50 A 29.50) CON ACCENNI DI PARZIALE STRATIFICAZIONE SUBMILLIMETRICHE. INTERVALLATI LIVELLI DI SABBIA GROSSOLANA NERASTRA DI NATURA VULCANICA CON NUMEROSI LITICI DI Ø 0.5 CM A SPIGOLI VIVI. DA -31 A -36 CENERI A GRANULOMETRIA MONOGRANULARE
	23							9-11-11	22		22,8	
	24											
	25											CENERI SABBIOSE GRIGIASTRE E/O GRIGIO SCURE DA POCO A MEDIAMENTE ADDENSATE, CON INTERCALATI LIVELLI DI CENERI FINI LIMOSE GRIGIO CHIARO (DA 26.50 A 27.00 E DA 28.50 A 29.50) CON ACCENNI DI PARZIALE STRATIFICAZIONE SUBMILLIMETRICHE. INTERVALLATI LIVELLI DI SABBIA GROSSOLANA NERASTRA DI NATURA VULCANICA CON NUMEROSI LITICI DI Ø 0.5 CM A SPIGOLI VIVI. DA -31 A -36 CENERI A GRANULOMETRIA MONOGRANULARE.
	26							6-6-9	15			
	27											
	28											
	29							13-15-18	33			
	30											
	31											
	32											
	33							8-9-8	17			
	34											
	35											
	36							5-8-8	16			
	37											
	38											
	39											
	40										40,0	

ETTE N°8
A IDRICA A PARTIRE DA -26,00 M

S0250

SONDAGGIO: S1

Committente:	Com. Napoli (Serv. Dif. Suolo)
Cantiere:	Piazza L. Poderico
Località:	Napoli
Coordinata X (m):	
Coordinata Y (m):	
Quota assoluta (m slm):	19.00
Periodo:	15 ottobre 2001
Sezione max. (mm):	127
Sezione min. (mm):	86
Profondità max. (m):	30.00
Scala	1:100

LEGENDA

- PAVIMENTAZIONE
- RIPORTO
- CENERE
- PALEOSUOLO
- ALTERNANZA
- LIMO
- PIROCLASTITI RIMANEGGIATE

TECNO IN® SERVIZI DI INGEGNERIA

Quota Assoluta (m slm)	Spessore dello strato (m)	Profondita' relativa al p.c. (m)	Litologia	Descrizione Litologica	SPT	Livello della Falda
18.90	0.10	0.10		**PAVIMENTAZIONE:** Pavimentazione stradale costituita da uno strato di 5 cm di asfalto e da 5 cm di massetto		
18.80	0.30	0.40		**RIPORTO:** Terreno di riporto costituito da cenere rimaneggiata con inclusi frammenti di laterizi e qualche clasto poligenico		
	4.50			**CENERE:** Cenere rimaneggiata costituita da matrice a granulometria fine di colore marrone con rari nuclei carboniosi, non umificati, di colore nero. Sono incluse rare pomici rimaneggiate grigiastre e di dimensioni millimetriche, così come i litici, anch'essi rari. Alla profondità di circa 3 m la quantità di pomici e litici aumenta.	2.50 2-1-1 2.95	
14.10	0.10	4.90		**PALEOSUOLO:** Paleosuolo costituito da cenere umificata di colore bruno nerastro a granulometria fine, con incluse pomici e litici di dimensioni millimetriche. (*) Il paleosuolo continua per altri 2 - 3 cm nel campioncino dell'SPT	5.00 4-4-5 5.45	
14.00		5.00				
	4.00			**CENERE:** Cenere a granulometria fine debolmente limosa, di colore nocciola, a tratti marrone, a struttura laminare con incluse pomici e litici di dimensioni millimetriche.	8.00 3-3-4 8.45	
10.00		9.00		**CENERE:** Cenere a granulometria fine, limosa, di colore marrone, con incluse pomici di dimensioni variabili da pochi mm, fino a circa 1 cm. Esse si presentano vacuolari, porfiriche per biotite e di colore grigiastro. Intorno ai 10.50 m di profondità si rinviene la falda.		10.50
	2.60			**CENERE:** Cenere a granulometria fine, limosa, con incluse numerosissime pomici e litici di dimensioni variabili da subcentimetriche fino a pluricentimetriche. Le pomici si presentano vacuolari, porfiriche per biotite e di colore grigiastro.	11.60 2-1-1 12.05	
7.40	0.40	11.60		**ALTERNANZA:** Alternanza di piroclastiti rimaneggiate a e limi. Le piroclastiti a granulometria sabbiosa sono costituite prevalentemente da molte scorie millimetriche, e litici arrotondati, sporadici e di dimensioni che raggiungono il cm. A volte sono presenti tracce di ossidazione.		
7.00		12.00		**LIMO:** Limo a granulometria fine di colore nocciola con incluse pomici millimetriche.		
	0.80					
6.20	0.30	12.80				
5.90		13.10		**PIROCLASTITI RIMANEGGIATE:** Piroclastiti rimaneggiate a granulometria sabbiosa, che da 13.10 a 13.20 m si presentano di colore bruno nerastro, ricche in pomici e litici. Il materiale intorno ai 14 m si presenta molto resistente al passaggio del carotiere (vedi SPT n° 5). Da 15 m in poi, diminuisce la frazione più fine, ed aumentano in quantità le pomici ed i litici che raggiungono dimensioni anche centimetriche. Le pomici si presentano scoriacee, vacuolari e porfiriche per biotite.	15.50 18-27-Rif. 15.95	
	4.90					
1.00		18.00		**PIROCLASTITI RIMANEGGIATE:** Piroclastiti rimaneggiate a granulometria sabbiosa media, di colore nocciola, con incluse numerosissime pomici, e litici, entrambi di dimensioni subcentimetriche.	18.00 20-31-30 18.45	
	1.00					
0.00		19.00		**CENERE:** Cenere a granulometria fine sabbiosa di colore marrone con incluse pomici e litici di dimensioni subcentimetriche.		
-0.20	0.20	19.20		**PALEOSUOLO:** Paleosuolo costituito da cenere a granulometria fine limosa di colore bruno nerastro, nella parte bassa dello strato la granulometria diventa più sabbiosae sono inclusi numerosi litici a spigoli vivi.	20.00 4-6-6 20.45	
-0.60	0.40	19.60		**PIROCLASTITI RIMANEGGIATE:** Piroclastiti rimaneggiate a granulometria sabbiosa, di colore marrone scuro con inclusi litici subcentimetrici. In alcuni tratti le piroclastiti si presentano molto consistenti e resistenti al passaggio del carotiere, verso la fine dello strato, circa 23 m, sono inclusi litici di dimensioni centimetriche.		
	4.10					
-4.70		23.70			24.40 7-7-12 24.85	
	6.30			**CENERE:** Cenere a granulometria fine limosa di colore grigiastro, con incluse pomici, e litici di dimensioni subcentimetriche, a spigoli vivi. La struttura è massiva, e nella parte bassa la granulometria diventa più sabbiosa.	27.00 8-6-6 27.45	
-11.00		30.00			30.00 7-9-7 30.45	

CPT n°1 — Qc(Kg/cmq): 50, 100, 150, 200 — Profondità [m]: 1 a 31

Note: Allegato 2 di 3

Reg. Commessa: 166/01

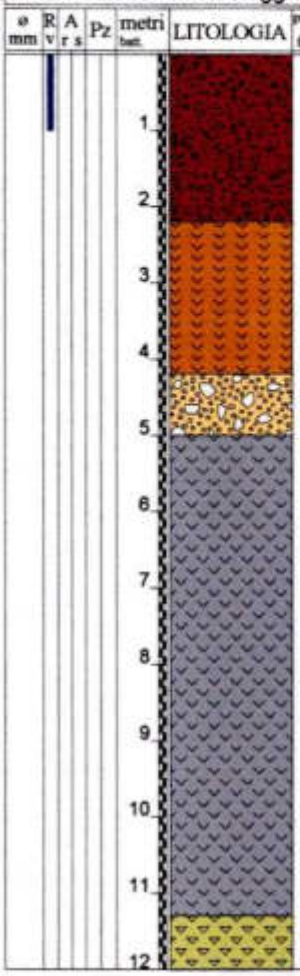
ITALGEO

S0317

STRATIGRAFIA

SCALA 1 : 100 Pagina 1/1

Riferimento: COMUNE DI NAPOLI - COMMISSARIO DELEGATO	Sondaggio: S 2
Località: Vico Pallonetto a S. Lucia	Quota:
Impresa esecutrice: ITALGEO COSTRUZIONI s.r.l. - NAPOLI	Data: apr 2002
Coordinate:	Redattore:
Perforazione: A carotaggio continuo	



prof. m	DESCRIZIONE
2,2	Riporto di origine antropica con sabbia, frammenti di tufo e blocchi lavici
4,2	Pozzolana sabbiosa brunastra leggermente humificata verso l'alto,con abbondanti pomici sparse (d=1 cm)
5,0	Livello di lapilli pomicei a spigoli vivi (d=1 cm)
11,3	Cineriti a grana medio fine di colore grigio chiaro-grigio scuro da sciolta ad a tratti piu' addensata, con fasce piu' propriamente pomicee.
12,0	Pozzolana grigio chiara parzialmente litificata (facies transitoria al tufo giallo)

CASSETTE N° 3

S0670

Indagini di Laboratorio ed Applicazioni Geotecniche S.r.l.

PROFILO STRATIGRAFICO

LOCALITA':	Napoli
COMMITTENTE:	sig. Sergio Romano
SITO:	Vico Cavanigila
DATA:	18 dicembre 2003
SONDAGGIO:	S1
INCLINAZIONE:	VERTICALE

STRATIGRAFIA SONDAGGIO S1

DESCRIZIONE	GRANULOMETRIA		Simbologia
Materiale di riporto rimaneggiato, di natura antropica derivante dalla demolizione dell'edificio del fabbricato oggetto di studio. Presenti numerosi frammenti di tufo giallo (d max= 6 cm), lateriti, piastrelle ed alcuni lapidei eterometrici. Lo strato finisce con 20 cm di frammenti eterometrici di natura tufacea e lapidea in matrice sabbiosa di colore grigio scuro		0.00	
		3.20	
Pozzolana rimaneggiata, colore marrone scuro per i primi 20 cm, poi giallo ocra. Presenti eterometrici frammenti di tufo giallo, a volte di $\phi = \phi$ carotiere (tra 6,40 e 6.70), litici e piccole pomici millimetriche, di dimensione maggiore nello strato più scuro e con spigoli sub-arrotondati e picchettature nerastre di biotite, in matrice sabbiosa debolmente limosa. Tra 4,70 e 4,80 e tra 5,70 e 5,80 presenti due piccoli livelli di colore marrone scuro a granulometria più fine (sabbia limosa) con piccoli inclusi pomicei millimetrici. Tra 5,00 e 5,10 presente un livello pozzolanico di colore verdastro con inclusi lapidei.	**Sabbia ghiaiosa debolmente limosa**	6.70	
Tufo giallo napoletano, da vacuolare a compatto, contenente pomici alterate e frammneti litici, distribuiti caoticamente nella matrice e/o cemento cineritica, poco fratturato.		15.00	

Scala 1:100

80125 - NAPOLI - VIA TERRACINA, 169/D - TEL. (081) 5709742 - FAX (081) 5709641 - E-MAIL mfo@ilag.it - WEB www.ilag.it

SO 676

COMMITTENTE :	BUONO Umberto		ALLEGATO F
LOCALITA' :	Napoli - VIA CARLO DE MARCO, 37		
IMPRESA ESECUTRICE :	V	0	LITOSTRATIMETRIA : S1
DATA :	febbraio-05		QUOTA p. c. : 67 m s.l.m.

Profondità (ml.)	Spessore (ml.)	Carotiere (ø)	Rivestimento	Litologia	Descrizione litologica	% carotaggio	rqd	livello falda (ml.)	Campione	S.P.T.	Pocket p. (kg/cmq)	Vanotest (kg/cmq)
11,50	11,50	101			Materiale di riporto ed accumulo antropico							
14,60	3,10				Intercalazioni di livelli di ceneri, pomici e paleosuoli							

Software Freeware distribuito da geologi.it

GGIO: S4

nte: N.Comp.Immobiliare Indagini geognostiche via D. Di Gravina 7

ta X (m): 2456292.44

ta Y (m): 4523334.44

ssoluta (m slm): 83.05

Aprile 2007

max. (mm): 127

min. (mm): 101

tà max. (m): 18.20

1:100

LEGENDA

- Suolo attuale
- Riporto
- Muratura
- Cinerite rimaneggiata
- "Minopoli 2"
- "Soccavo 4"
- Paleosuolo
- "Pomici Principali"
- "Soccavo 1"
- Cappellaccio del TGN
- Tufo Giallo litoide

Certificato N° 058/07
Data Certificato 16/05/07
Accettazione N° 068/05
Sigla Prova RP 200/07
Pag. 1/2
Lit. 53363.
del 06.05.05

Il Tecnico Sperimentatore:
dr. geol. G.M. Vadalà

Il DTEG:
dr. geol. L. Amato

IZITECNO IN
SERVIZI DI INGEGNERIA

Spessore dello strato (m)	Prof. relativa al p.c. (m)	Litologia	Descrizione Litologica	Campione indisturbato e/o rimaneggiato	SPT
0.60	0.60		RIPORTO: Sabbia ghiaiosa di colore grigio-beige con immersi numerosi clasti deca-centimetrici di natura tufacea e resti di laterizi.		
1.40	2.00		CINERITE RIMANEGGIATA: Sabbia medio - fine debolmente limosa di colore marrone scuro bruno, bagnata. Si rinvengono numerosi resti di vegetali, frammenti di pomici di colore nero e clasti pumicei di dimensioni poco superiori al centimetro, alterati, vesciculati e di colore grigio-biancastro. Rari lapilli accrezionali.		
1.00	3.00		CINERITE RIMANEGGIATA: Sabbia fine di colore beige - verde mediamente addensata con resti di frustoli vegetali e rari altri inclusi per lo più costituiti da pomici minute.		3.00 6-3-4 3.45
1.10	4.10		CINERITE RIMANEGGIATA: Sabbia con ghiaia di colore grigio - beige con numerose pomici da su-centimetriche a centimetriche alterate da cristalli di mica e di colore grigio scuro.		
0.90	5.00		CINERITE RIMANEGGIATA PARZIALMENTE UMIFICATA: Sabbia ghiaiosa debolmente limosa di colore marrone moderatamente addensata lievemente umida, con pomici eterometriche bianche e fortemente alterate, scorie e minuti litici con una patina di ossidazione superficiale.	5.20 S4/CI1 5.70	5.70 5-4-4 6.15
2.00	7.00		CINERITE RIMANEGGIATA : Sabbia da fine a grossolana debolmente ghiaiosa di colore variabile dal verde al grigio mediamente addensata caratterizzata da sottili livelli centimetrici di lapillo scuro.		
0.70	7.70		LAPILLO : Livello di lapillo e scorie di colore grigio scuro nerastro in scarsa o assente matrice.		
3.30	11.00		CINERITE IN DEPOSIZIONE PRIMARIA : Sabbia media con pomici di colore variabile dal beige al verde con inclusi litici e scorie.		
2.20	13.20		POMICI: Livello di pomici eterometriche in scarsa o assente matrice cineritica. La granulometria sabbioso ghiaiosa grossolana, presenta una colorazione grigio-beige. Le pomici hanno spigoli vivi e colore variabile dal grigio chiaro al rosa, presentano inoltre vescicolazioni allungate secondo l'asse maggiore dei clasti. Sono, inoltre, incluse scorie e litici eterometrici.		10.80 10-8-9 11.25
2.40	15.60		CINERITE IN DEPOSIZIONE PRIMARIA: Sabbia medio-grossolana debolmente ghiaiosa di colore variabile dal marrone al beige caratterizzata dalle presenza di numerosi resti di vetro vulcanico immersi nella matrice. Altri inclusi sono costituiti da pomici di colore grigio - biancastro e minute scorie.		
0.60	16.20		CINERITE: Sabbia fine di colore beige - verde mediamente addensata, con rari inclusi e per lo più sub-centimetrici.		
0.20	16.40		CINERITE UMIFICATA: Sabbia limosa di colore marrone scuro poco addensata. Gli inclusi sono per lo più millimetrici e costituiti da pomici a spigoli arrotondati, litici e scorie.		
1.10	17.50		CINERITE IN DEPOSIZIONE PRIMARIA: Sabbia fine debolmente limosa di colore grigio-beige mediamente addensata con pomici rare e minute di colore grigio chiaro poco vescicolate. Sono incluse anche scorie e litici.		
0.40	17.90		CINERITE UMIFICATA: Sabbia con limo debolmente ghiaiosa di colore marrone addensata e con incluse numerose pomici di colore variabile per lo più sub-centimetriche alterate da cristalli di mica biotite (paleosuolo sepolto).		
0.20	18.10		CAPPELLACCIO DEL T.G.N.: Cinerite cementata a granulometria sabbiosa medio-grossolana, di colore grigio-verde con incluse pomici e scorie eterometriche.Porzione sommitale del Tufo Giallo Napoletano parzialmente alterata comunemente denominata "Cappellaccio".		
0.10	18.20		TUFO GIALLO NAPOLETANO: Facies litoide del tufo giallo napoletano.		

Reg. Commessa: 058bis-07

Note:

S1018

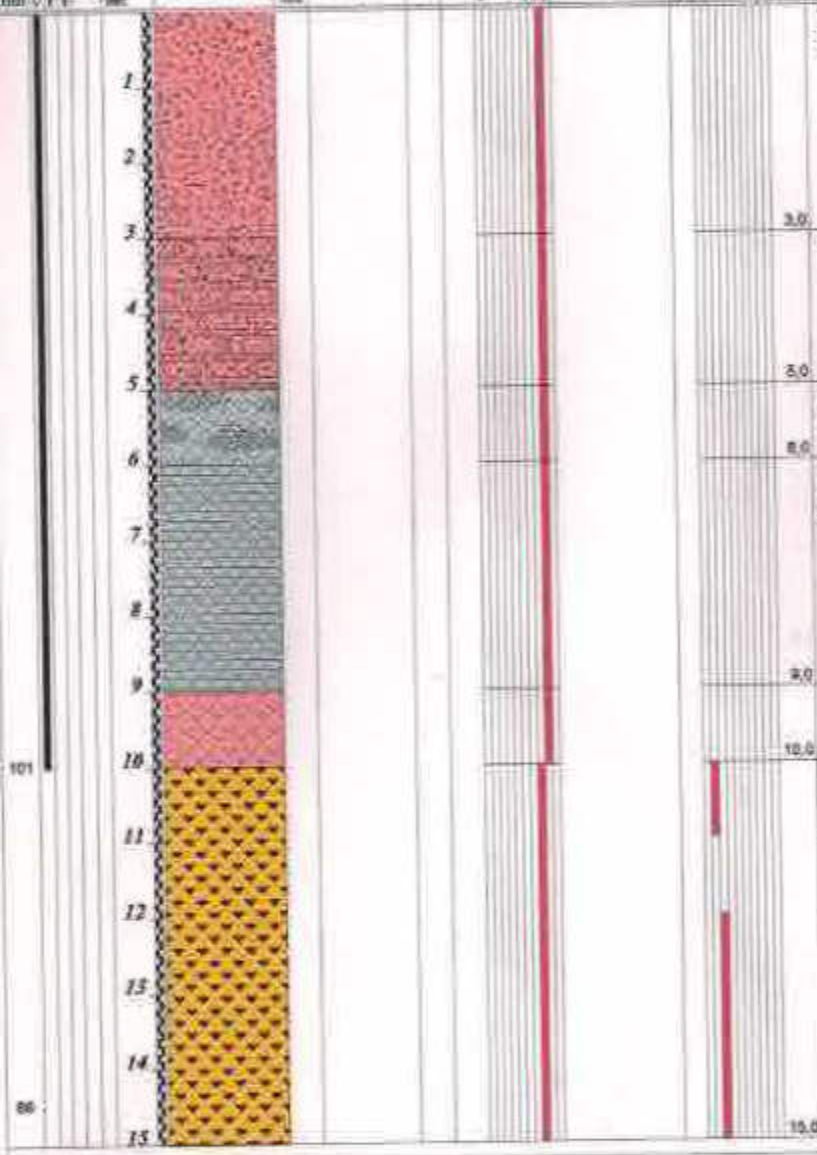
ITALGEO

STRATIGRAFIA

SCALA 1 : 100 Pagina 1/1

Riferimento: COMUNE DI NAPOLI	*Sondaggio:* S 3
Località: PIAZZA CAVOUR	*Quota:*
Impresa esecutrice: ITALGEO COSTRUZIONI s.r.l.	*Data:* 07/07/98
Coordinate:	*Redattore:*

Perforazione: ROTAZIONE A CAROTAGGIO CONTINUO



DESCRIZIONE
MATERIALI DI RIPORTO RECENTE A GRANA SABBIOSO-LIMOSA.
RIPORTO CON RESTI DI MURATURA DI TUFO CON MALTA
PIROCLASTITE SABBIOSA RICCA IN POMICI DIAM MAX 2 CM. COLORE GRIGIASTRO
CENERI FINI A LUOGHI SABBIOSE (DA 6.50 M A 7.50 M) CON QUALCHE PICCOLA POMICE DIFFUSA COLORE GRIGIO CHIARO
POZZOLANA LIMOSA DI COLORE ROSSICCIO
TUFO VULCANICO DI COLORE GIALLO, A STRUTTURA PISOLITICA SINO A CIRCA 12,00 M E POI CINERITICA COMPOATTA. CAROTATO IN DISCHETTI (NEL TRATTO PISOLITICO) E SPEZZONI DI CAROTA L MA X 25 CM.

CASSETTE N. 3
MATERIALI IN GENERE ASCIUTTI

ITALGEO

S1068

STRATIGRAFIA

SCALA 1 : 100 Pagina 1/2

Riferimento: RILIEVO DELLE CONDIZIONI STATICHE E CONSERVATIVE CAVITA'

Località: CALATA SAN MATTIA 8 — *Sondaggio:* S 2

Impresa esecutrice: ITALGEO COSTRUZIONI S.r.l. — *Quota:*

Coordinate: — *Data:* OTTOBRE 1999

Perforazione: A DISTRUZIONE DI NUCLEO — *Redattore:*

ø mm	Rv	Ar/s	Pz	metri batt.	LITOLOGIA	prove in foro	Campioni	Rp	VT	Prel. % 0 — 100	S.P.T. N spt	RQD % 0 — 100	prof. metri	DESCRIZIONE
				1										PRESCAVO PER ACCERTAMENTO SOTTOSERVIZI.
				2									1,5	MATERIALI DI RIPORTO E/O POZZOLANICI
				3										
				4										
				5										
				6										
				7									7,0	MURATURE DI TUFO E TUFO VERSO IL BASSO (A CIRCA 10 MT)
				8										
				9										
				10									10,0	TUFO VULCANICO
				11										
				12										
				13										
				14									14,0	VUOTO (CAVITA') CON MATERIALI DI RIPORTO. L'ATTREZZATURA DI PERFORAZIONE AVANZA CON LA SOLA SPINTA.
				15										
				16										
				17										
				18										
				19										
				20										
				21										
				22										
				23										
				24										
				25										VUOTO (CAVITA') CON MATERIALI DI RIPORTO. L'ATTREZZATURA DI PERFORAZIONE AVANZA CON LA SOLA SPINTA.
				26										
				27										
				28										
				29										
				30									30,0	

66

PERFORAZIONE INCLINATA DI 22° DALLA VERTICALE

SM22

Rifer. : S3

SONDAGGIO GEOGNOSTICO n. S3

RZ-GPL-89

Tipo : A ROTAZIONE
Località : PIAZZETTA AUGUSTEO
Committente : COMUNE DI NAPOLI

Quota inizio : ---

scala profondità = 1 : 80

Angoli... = inclinazioni; t-2-3... = simboli

prof. (m)	simb.	CAMPIONI N.	prof. (m)	NATURA STRATIGRAFICA descrizione	P.P. kg/cm²	TORVANE kg/cm²
1.80				MASSICCIATA STRADALE		
				RIPORTO GROSSOLANO CONTENENTE PEZZI DI TUFO GIALLO NAPOLETANO E FRAMMENTI DI LATERIZI (GHIAIA CON SABBIA E LIMO)		
3.00				CINERITE CON POMICI ARROTONDATE ED ADDENSATE COLORE MARRONCINO-VERDASTRO (SABBIA LIMOSA)		
6.00				C A V I T A'		
7.00				FRAMMENTI DI TUFO GIALLO NAPOLETANO (SABBIA LIMOSO)		
9.00				(SABBIA DEB.GHIAIOSA CON LIMO)		
13.30				LIVELLO CINERITICO COMPATTO (SABBIA LIMOSA)		
13,60				TUFO GIALLO NAPOLETANO ESTRATTO IN CAROTE E DISCHI STRUTTURA VACUOLARE A LUOGHI CON POMICI DISFATTE		
32.00						

S1-22

ITALGEO

RF. INT.: MN29000005	DATA ELABORAZIONE: 13/10/1993	DATA INIZIO PERFORAZIONE: 11/10/1993		DATA FINE PERFORAZIONE: 12/10/1993
COMMITTENTE: M.N. - METROPOLITANA DI NAPOLI S.p.A. - NAPOLI		CANTIERE: LINEA 1 - MUSEO/DANTE INDAGINI INTEGRATIVE		
PERFORAZIONE: S5	QUOTA BOCCAFORO (m s.l.m.):	LUNGHEZZA (m): 33.00	INCLINAZIONE (gradi):	SCALA GRAFICA: 1:180
MACCHINA PERFORATRICE:				
PERFORATORE RESPONSABILE:		TECNICO RESPONSABILE:		
NOTE: SONDAGGIO A DISTRIZIONE DI NUCLEO A SECCO SINO A 20.00 M CASSETTE CATALOGATRICI 4				

Profondità dal p.c. (m)	STRATIGRAFIA Potenza (m)	Simbolo grafico	Descrizione litologica	PERCENTUALE DI CAROTAGGIO 50 x	ROCK QUALITY DESIGNATION 50 x	DIAMETRO DEL FORO (mm)	METODO DI PERFORAZIONE	METODO DI STABILIZZAZIONE
0.00								
			MATERIALI POZZOLANICI CON TRACCE DI RIPORTO NELLA PARTE INIZIALE, PASSANTI A MATERIALI DI NATURA TUFACEA A CIRCA 13.50 M					
5.00								
10.00								
15.00								
20.00	20.00		TUFO VULCANICO DI COLORE GIALLO A STRUTTURA COMPATTA CON POMICI FIBROSE E PICCOLI LITICI. CAROTATO IN SPEZZONI CON L MAX 80 CM A LUOGHI IN FRAMMENTI (DA 25 A 26 M) E DISCHETTI (DA 29 A 30 M). PRESENTI SCARPINE A: 25.10, 25.50, 28.00 E 31.30 M			140	Trivellazione con spirale a vite senza fine	Tubi di rivestimento
25.00								
30.00								
33.00	13.00		TUFO VULCANICO DI COLORE GIALLO A STRUTTURA COMPATTA CON POMICI FIBROSE E PICCOLI LITICI. CAROTATO IN SPEZZONI CON L MAX 80 CM A LUOGHI IN FRAMMENTI (DA 25 A 26 M) E DISCHETTI (DA 29 A 30 M). PRESENTI SCARPINE A: 25.10, 25.50, 28.00 E 31.30 M					

1481

SONDAGGIO:	Sg14
Committente:	Metropolitana di Napoli S.p.A.
Cantiere:	Indagini geognostiche
Località:	Montecalvario
Coordinata X (m):	0
Coordinata Y (m):	0
Quota assoluta (m slm):	41.80
Periodo:	Maggio 2003
Sezione max. (mm):	127
Sezione min. (mm):	86
Profondità max. (m):	49.70
Scala	1:100

LEGENDA

- Facies incoerente del T.G.N.
- Facies semilitoide del T.G.N.
- Facies litoide del T.G.N.
- Prescavo
- Muratura
- Materiale di riporto
- Eruzione flegrea di Minopoli 2
- Paleosuolo
- Pomici principali
- Sabbia
- Cinerite rimaneggiata
- Cinerite
- Deposito alluvionale
- Pomici
- Vuoto
- Pavimentazione

TECNO IN SERVIZI DI INGEGNERIA

Quota Assoluta (m slm)	Spessore dello strato (m)	Profondita' relativa al p.c. (m)	Descrizione Litologica	SPT	RQD	Livello della Falda
	1.50		**PRESCAVO:**			
40.30		1.50				
	1.80		**RIPORTO:** Riporto antropico costituito da abbondante pezzame tufaceo immerso in matrice sabbiosa di colore bruno chiaro.			
~~38.20~~ 38.00	0.10	~~3.40~~ 3.20	**CINERITE UMIFICATA:** Cinerite umificata di colore nero a granulometria fine (sabbia fine con limo), con incluse pomici.			
	0.80		**CINERITE:** Cinerite di colore bruno giallastro a granulometria sabbioso fine ricca in pomici minute.			
37.80		4.00				
	2.00		**CINERITE RIMANEGGIATA:** Cinerite di colore bruno verdastro a granulometria sabbiosa fine debolmente limosa. Sono incluse sporadiche pomici minute.			
35.80		6.00				
	0.60		**CINERITE RIMANEGGIATA:** Cinerite rimaneggiata costituita da un'alternanza di livelli sabbiosi fini e livelli sabbiosi grossolani per la presenza di minute pomici e litici submillimetrici. Il colore è variabile dal grigio verde al grigio plumbeo.			
35.20		6.60				
	1.00		**CINERITE RIMANEGGIATA:** Cinerite rimaneggiata a granulometria fine di colore beige verdastro (sabbia finissima limosa), a tessitura laminata con tracce di ossidazione e rari resti vegetali.			
~~34.20~~ 34.00	0.20	~~7.60~~ 7.80	**LAPILLO:** Lapillo nero immerso in scarsa matrice cineritico sabbiosa.			
33.50	0.50	8.30	**CINERITE** (tale deposito rappresenta l'eruzione flegrea di Minopoli 2 - 9500 - 10.300 y .b.p.): Sabbia media grossolana di colore grigio scuro a tratti alternata a livelli a granulometria fine.			
	0.90		**POMICI:** pomici grossolane di colore rosato e litici a spigoli smussati immersi in scarsa matrice sabbiosa.			
32.60		9.20				
	1.30		**CINERITE RIMANEGGIATA:** Cinerite rimaneggiata di colore beige a granulometria fine (da sabbia finissima limosa a limo debolmente sabbioso). Lo strato restituisce rare pomici minute.			
31.30		10.50				
	1.30		**POMICI:** Pomici grossolane a spigoli smussati e litici da minuti a grossolani immersi in matrice sabbioso limosa di colore grigio beige.			
30.00		11.80				
	2.20		**CINERITE RIMANEGGIATA:** Cinerite rimaneggiata di colore grigio verde a granulometria fine (sabbia fine limosa) alternata a livelli costituiti da pomici grossolane di colore rosato a spigoli arrotondati.			
27.80		14.00				
	3.40		**CINERITE RIMANEGGIATA:** Alternanza di livelli cineritici rimaneggiati a granulometria molto variabile da fine a grossolana. Il colore è variabile dal grigio bruno al grigio chiaro. Si alternano livelletti di esposizione, livelli ricchi in pomici e litici e livelli con inclusi frammenti di Tufo Giallo.			
24.40		17.40				
	4.80		**CINERITE RIMANEGGIATA:** Cinerite di colore beige a granulometria sabbiosa ricca in pomici grossolane di colore grigio chiaro e subordinatamente scorie grossolane.			
~~19.80~~ 19.60	0.20	~~22.00~~ 22.20	**CINERITE UMIFICATA:** Cinerite umificata di colore bruno scuro a granulometria sabbiosa debolmente limosa, con incluse sporadiche pomici.			
	1.90		**CINERITE RIMANEGGIATA:** Alternanza di livelli cineritici rimaneggiati di colore variabile dal grigio verde al grigio giallastro a granulometria variabile da fine a grossolana. La tessitura è laminata.			
~~17.70~~ 17.50	~~0.20~~ 0.10	~~24.10~~ 24.30	**POMICI:** Pomici subcentimetriche arrotondate grigie immerse in scarsa matrice sabbiosa.			
	1.00		**CINERITE UMIFICATA:** Cinerite umificata di colore bruno rossastro a granulometria fine con incluse rare pomici.			
16.40	0.40	25.40	**CINERITE RIMANEGGIATA:** Cinerite rimaneggiata di colore beige a granulometria fine, con incluse rare pomici.			
16.00		25.80	**CINERITE RIMANEGGIATA:** Cinerite rimaneggiata a granulometria limosa, poco consistente e plastica di colore beige giallastro.			
15.50	0.50	26.30	**CINERITE UMIFICATA:** Cinerite umificata di colore bruno scuro a granulometria fine (sabbia finissima debolmente limosa), con incluse pomici grossolane di colore grigio biancastro.			
	6.90		**POZZOLANA RIMANEGGIATA:** Alternanza di livelli di colore grigio verde a granulometria variabile da fine a grossolana. La tessitura va da caotica a laminata. Si intercalano livelli più fini di colore grigio plumbeo e sottili livelli pomicei.			
8.60		33.20				
	16.50		**TUFO GIALLO NAPOLETANO:** (Riferibile all'eruzione del Tufo Giallo Napoletano - 12 Ky b.p.): Tufo giallo compatto, talvolta con pochi vacuoli per perdita di pomici alterate. Si rinvengono litici dispersi, pomici anche grossolane di colore grigio ed abbondanti minerali femici.			
-7.90		49.70				

36.00
86%
~~38.00~~ 38.00
96%
~~49.80~~ 49.60
97%
~~49.80~~ 49.60
96%
~~49.80~~ 49.60
96%
49.80

Note: .....

Reg. Commessa: 020/03

✉Via I Dietro Corte,73-81030-Teverola(CE)☎0815029593-3494205297-e mail:gennaro.dagostino@libero.it-PEC:gennaro.dagostino@epap.sicurezzapostale.it



GEOLOGO

Gennaro D'AGOSTINO

Studio di
GEOLOGIA APPLICATA & AMBIENTALE

INDAGINI SISMICHE H.V.S.R.
(Horizontal Vertical Spectral Ratio)

Studio idro-geologico morfologico e sismico, aggiornato alle Norme Tecniche per le Costruzioni NTC 2018,

per la redazione della variante urbanistica al PUC finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro Storico

LOCALITA': Centor storico di Napoli

COMMITTENTE: AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Teverola giugno 2026

Acquisizione ed elaborazione

Dr. Geologo Gennaro D'Agostino

✉Via I Dietro Corte,73-81030-Teverola(CE)☎0815029593-3494205297-e mail:gennaro.dagostino@libero.it-PEC:gennaro.dagostino@epap.sicurezzapostale.it

INDICE

1. - Presentazione e finalità del progetto

2. - Metodo di acquisizione

3. - Descrizione della strumentazione utilizzata

4. - Metodo di elaborazione ed analisi dei dati sismici

5. – Report indagini effettuate

5.1_HVSR

✉Via I Dietro Corte,73-81030-Teverola(CE)☎0815029593-3494205297-e mail:gennaro.dagostino@libero.it-PEC:gennaro.dagostino@epap.sicurezzapostale.it

RELAZIONE TECNICA

1. Presentazione e finalità del progetto

Nell'ambito dell'intervento relativo a variante al PUC relativa al centro storico della Città di Napoli, sono state realizzate in indagini sismiche HVSR (Horizontal to Vertical Spectral Ratio) condotte conformemente ai criteri del progetto SESAME. Le acquisizioni sono state effettuate in corrispondenza dell'area di intervento. Nella relazione tecnica che segue verrà illustrato il metodo di acquisizione, elaborazione ed i risultati ottenuti.

2. Metodo di acquisizione

La caratterizzazione sismica dei terreni tramite la tecnica di indagine sismica passiva HVSR (Horizzontal to Vertical Spectral Ratio – Metodo di Nakamura) è finalizzata all'individuazione delle frequenze caratteristiche di risonanza di sito. Esse sono correlabili ai cambi litologici presenti sia all'interno della copertura che nell'ammasso roccioso. Le vibrazioni sismiche ambientali (rumore sismico o microtremore) sono onde sismiche di bassa energia con ampiezze dell'ordine di 10^-4 - 10^-2 mm (Okada, 2003). L'origine del rumore sismico è dovuto alle perturbazioni atmosferiche sugli oceani che si propagano come onde superficiali sui continenti, mentre le sorgenti dei microtremori sono le attività antropiche e si propagano come onde superficiali di Rayleigh. L'analisi delle misure di rumore sismico che sembra fornire i risultati migliori è proprio quello dei rapporti spettrali H/V noto anche come metodo HVSR. L'utilizzo di algoritmi di calcolo finalizzati ad una modellizzazione sintetica dello spettro H/V, permette di correlare ogni picco spettrale con le discontinuità presenti nel sottosuolo (per esempio i cambi litologici). I dati che si possono ricavare sono spessori, profondità e velocità di propagazione delle onde di taglio all'interno del sismo–strato

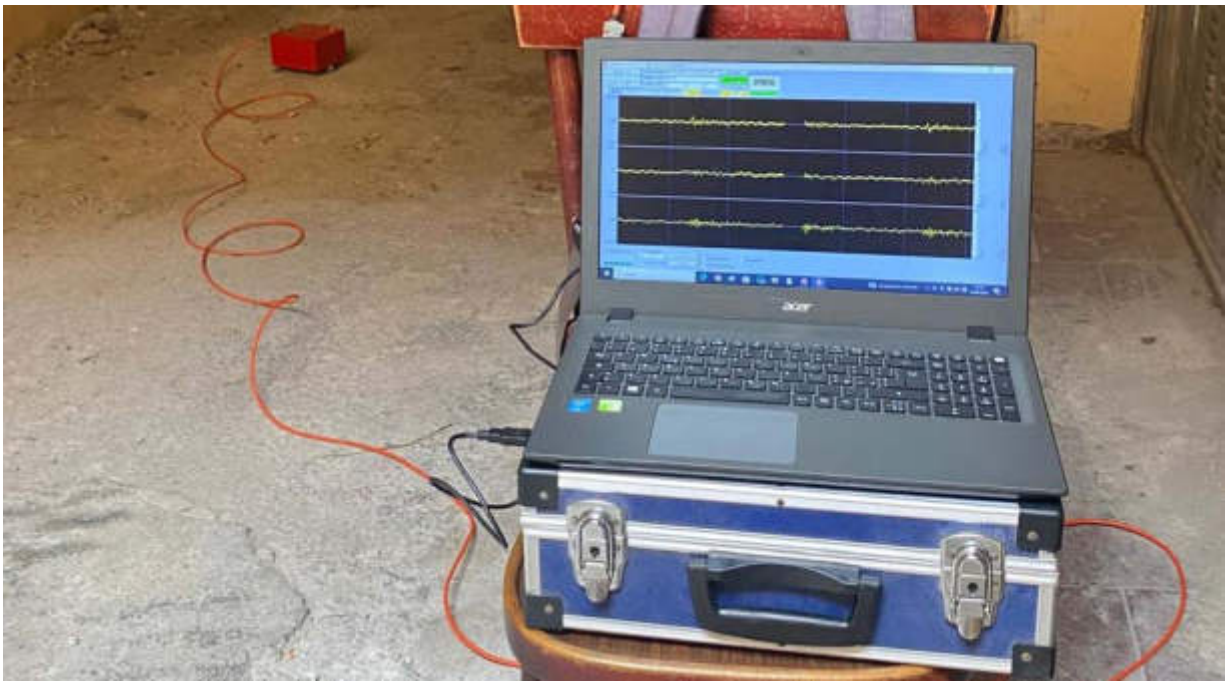
✉Via I Dietro Corte,73-81030-Teverola(CE)☎0815029593-3494205297-e mail:gennaro.dagostino@libero.it-PEC:gennaro.dagostino@epap.sicurezzapostale.it

individuato. Tramite l'elaborazione di moti superiori e l'analisi dell'andamento delle tre componenti del moto, è possibile distinguere i picchi di origine naturale da quelli generati dai modi superiori o da artefatti, al fine di garantire una corretta interpretazione dello spettro sismico registrato. Le misure puntuali di rumore sismico possono essere utilizzate per la stima sia degli effetti di sito (funzione di amplificazione), sia degli effetti sulle costruzioni ed ottenere una stima della velocità delle onde di taglio Vs 30 per la definizione della categoria sismica dei terreni in ottemperanza alle nuove N.T.C. - D.M.17 gennaio 2018.

3. Descrizione della strumentazione utilizzata

L'apparecchiatura utilizzata per le indagini sismiche si compone di:

a) n.1. PC portatile ACER per il salvataggio dei dati acquisiti.



b) n.1 Tromografo digitale SR04 a tre componenti con frequenza dei geofoni di 2 Hz

✉Via I Dietro Corte,73-81030-Teverola(CE)☎0815029593-3494205297-e mail:gennaro.dagostino@libero.it-PEC:gennaro.dagostino@epap.sicurezzapostale.it



Il sismografo SR04 è finalizzato alla rilevazione di vibrazioni naturali e artificiali, dal rumore di fondo ai forti terremoti

✉Via I Dietro Corte,73-81030-Teverola(CE)☎0815029593-3494205297-e mail:gennaro.dagostino@libero.it-PEC:gennaro.dagostino@epap.sicurezzapostale.it

4. Metodo di elaborazione ed analisi dei dati sismici

Per l'interpretazione dei dati sperimentali relativi alle indagini sismiche HVSR è stato utilizzato il software di elaborazione Seismowin. Il software permette l'analisi dei dati acquisiti fino all'ottenimento della frequenza di risonanza F0 e la verifica di altri fattori quali la permanenza spettrale.

5. Report indagini effettuate

Esamineremo ora nel dettaglio ogni singola indagine HVSR riportando le relative tracce, i parametri ed risultati ottenuti.

5.1. HVSR –:

STATION INFORMATION

Station code: HVSR

Model: SARA GEOBOX

Sensor: SARA SS20PACK (integrated 2.0 Hz sensors)

Notes: -

PLACE INFORMATION

Place ID: HV1 EGIZIACA

Address: VIA EGIZIACA A PIZZOFALCONE NAPOLI

Latitude: 40.834004°

Longitude: 14.247388°

Coordinate system: WGS84

Elevation: 41.5 m s.l.m.

Weather: SERENO

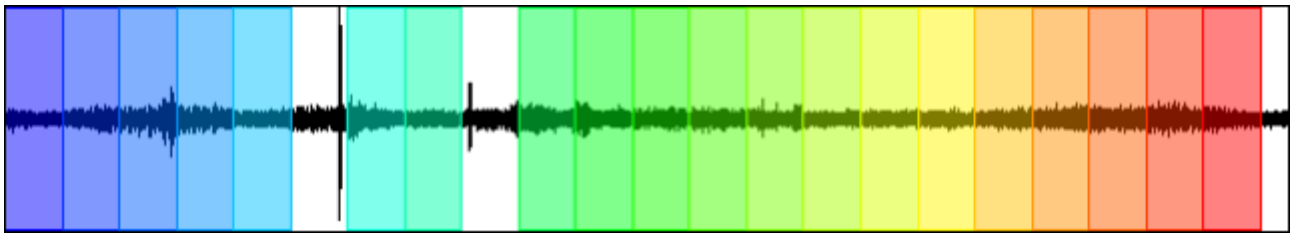
Notes: -

SIGNAL AND WINDOWING

Sampling frequency:	300 Hz
Recording start time:	2025/06/18 10:12:41
Recording length:	15 min
Windows count:	20
Average windows length:	40
Signal coverage:	88.89%

161651 Counts

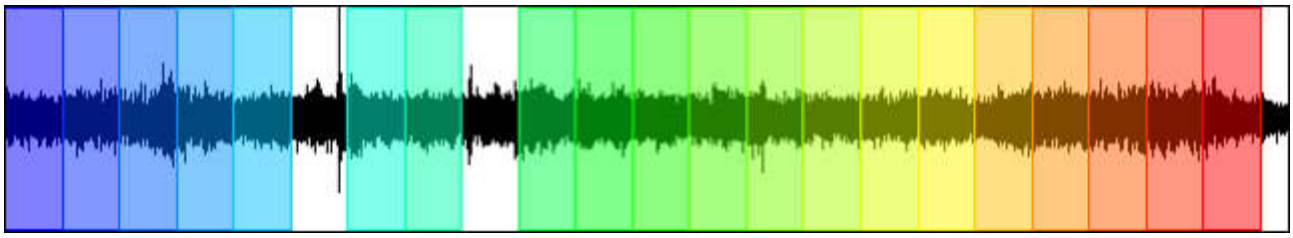
CHANNEL #1 [UD]



-147850 Counts

66434 Counts

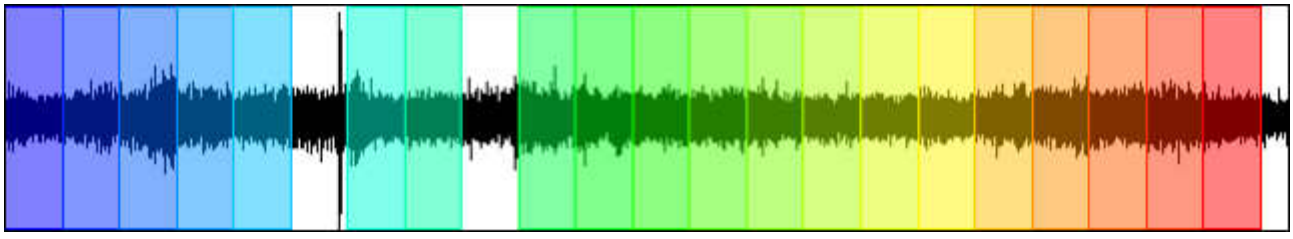
CHANNEL #2 [NS]



-43584 Counts

63608 Counts

CHANNEL #3 [EW]



-67296 Counts

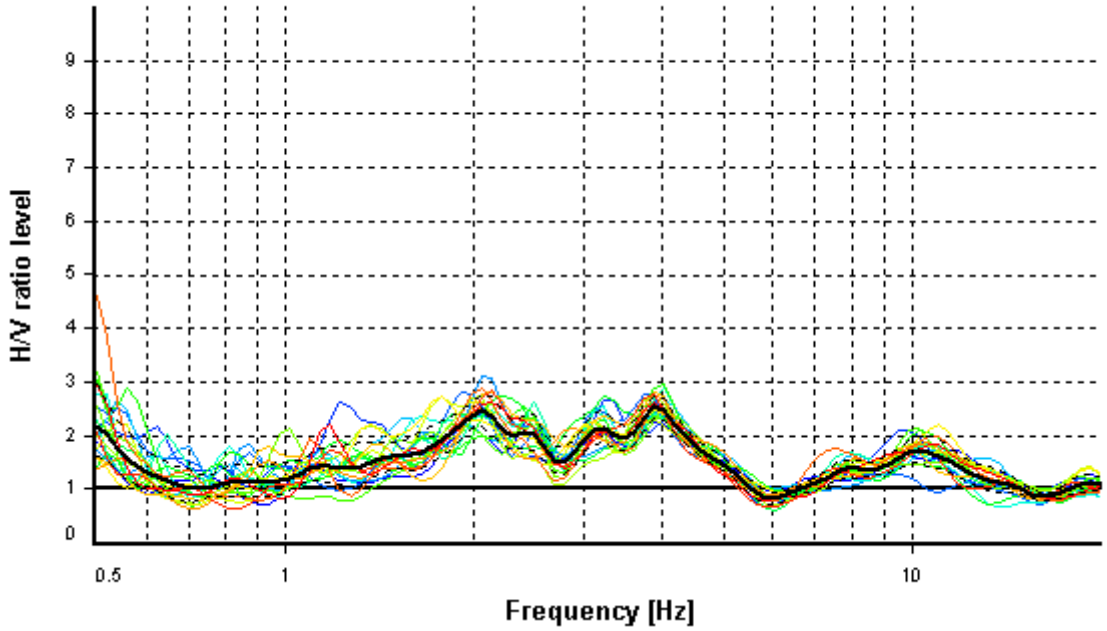
HVSR ANALYSIS

Tapering: Enabled (Bandwidth = 5%)

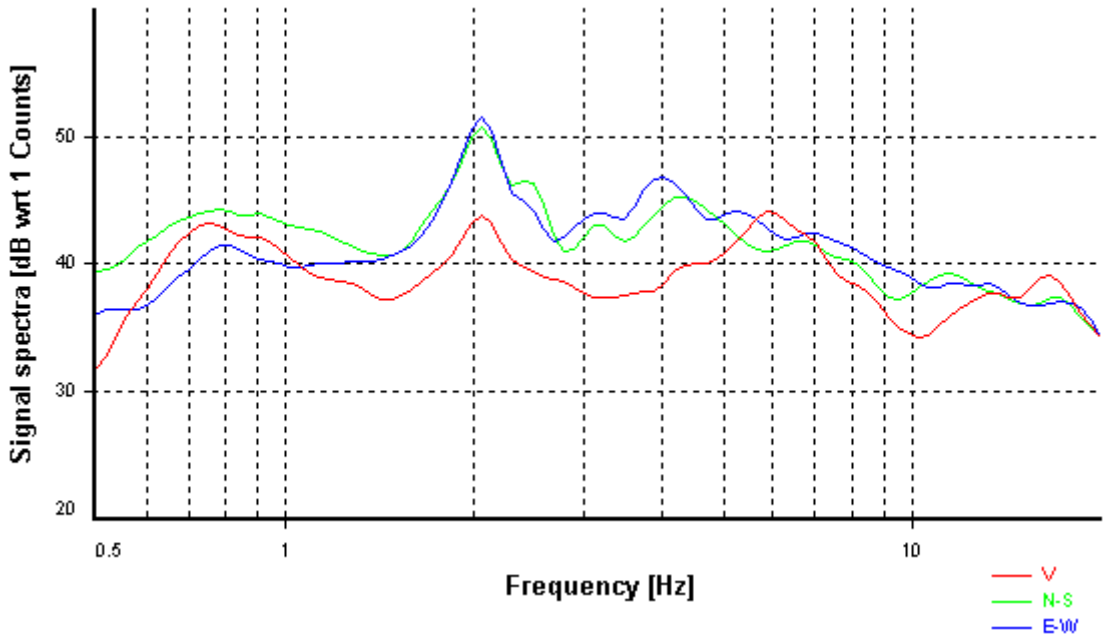
Smoothing: Konno-Ohmachi (Bandwidth coefficient = 40)

Instrumental correction: Disabled

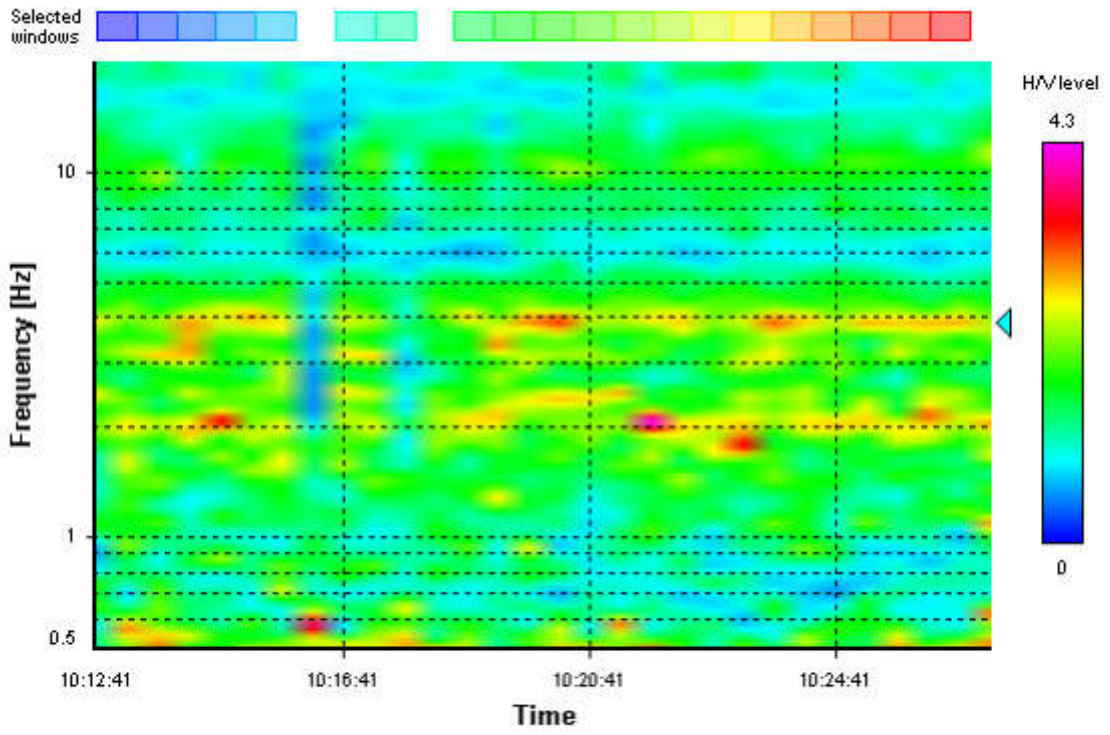
HVSR average



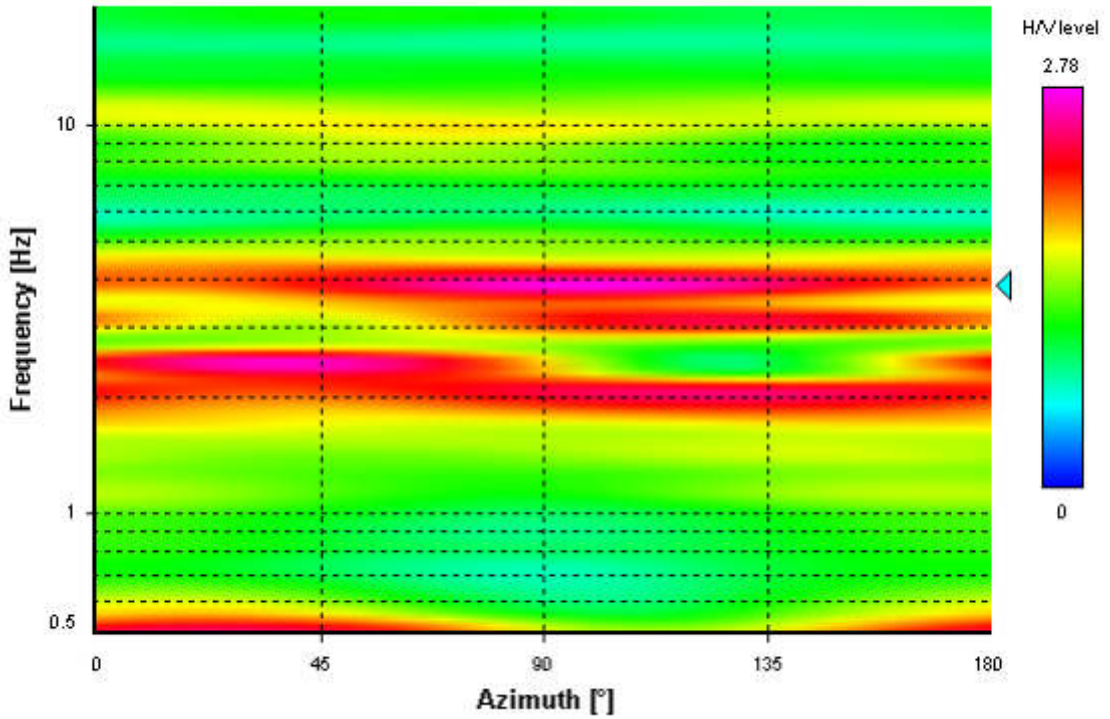
Signal spectra average



HVSR time-frequency analysis (30 seconds windows)



HVSR directional analysis



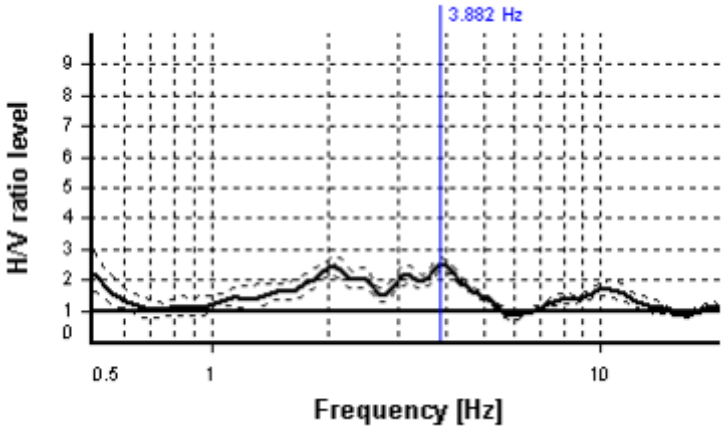
SESAME CRITERIA

Selected f_0 frequency

3.882 Hz

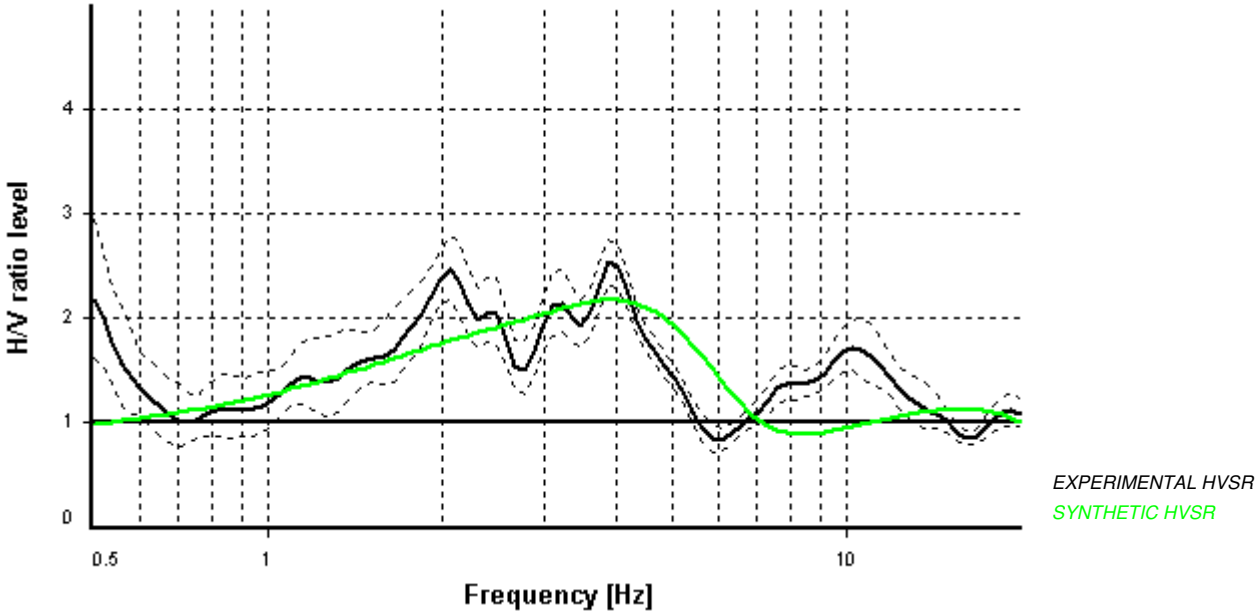
A_0 amplitude = *2.530*

Average f_0 = *3.812 ± 0.265*

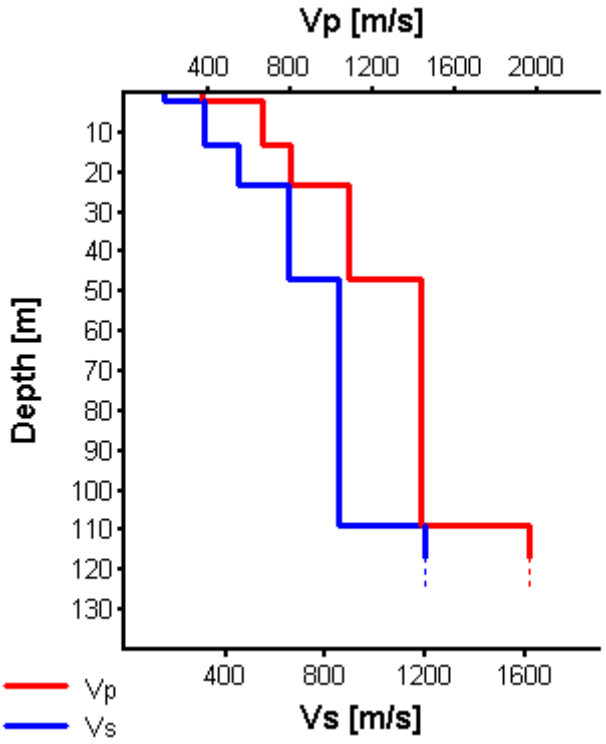


HVSR curve reliability criteria		
$f_0 > 10 / L_w$	20 valid windows (length > 2.58 s) out of 20	OK
$n_c(f_0) > 200$	3105.23 > 200	OK
$\sigma_A(f) < 2$ for $0.5f_0 < f < 2f_0$	Exceeded 0 times in 37	OK
HVSR peak clarity criteria		
$\exists f^-$ in $[f_0/4, f_0]$ | $A_{H/V}(f^-) < A_0/2$	1.01493 Hz	OK
$\exists f^+$ in $[f_0, 4f_0]$ | $A_{H/V}(f^+) < A_0/2$	5.42807 Hz	OK
$A_0 > 2$	2.53 > 2	OK
$f_{peak}[A_{H/V}(f) \pm \sigma_A(f)] = f_0 \pm 5\%$	0% <= 5%	OK
$\sigma_f < \varepsilon(f_0)$	0.26545 >= 0.19408	NO
$\sigma_A(f_0) < \theta(f_0)$	1.08759 < 1.58	OK
Overall criteria fulfillment		OK

Synthetic HVSR modelling



H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
2	2	367	150	1350
11	13	663	310	1400
10	23	802	450	1500
24	47	1085	650	1600
62	109	1435	850	1700
-	> 109	1960	1200	1800



Vs 30 = 367 m/s (Offset = 0 m)

STATION INFORMATION

Station code: HVSR

Model: SARA GEOBOX

Sensor: SARA SS20PACK (integrated 2.0 Hz sensors)

Notes: -

PLACE INFORMATION

Place ID: HV1 EGIZIACA

Address: VIA EGIZIACA A PIZZOFALCONE NAPOLI

Latitude: 40.833617°

Longitude: 14.247154°

Coordinate system: WGS84

Elevation: 42 m s.l.m.

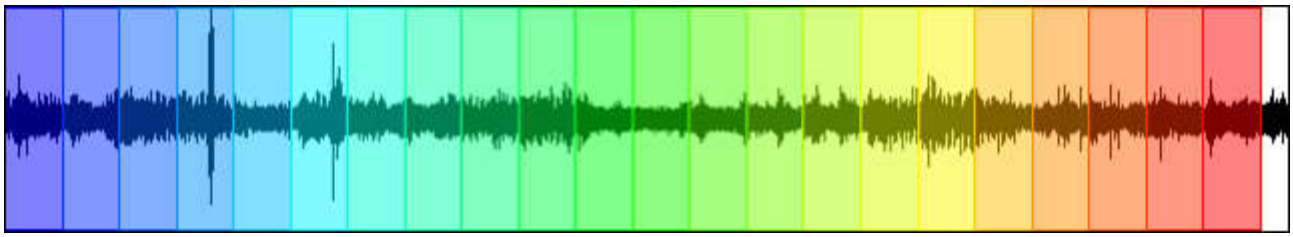
Weather: SERENO

Notes: -

SIGNAL AND WINDOWING

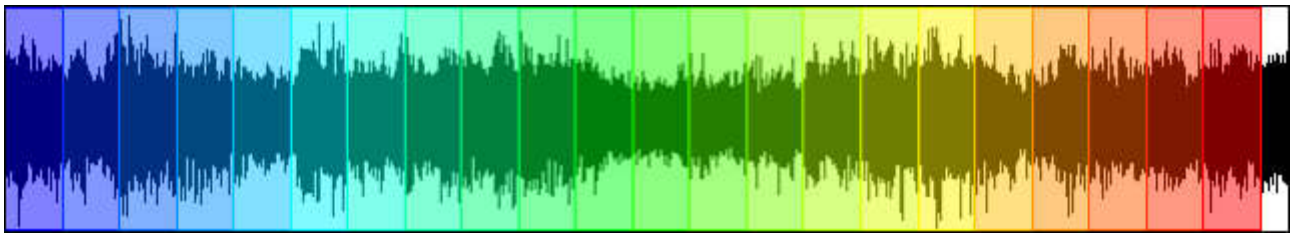
Sampling frequency:	300 Hz
Recording start time:	2025/06/18 11:19:50
Recording length:	15 min
Windows count:	22
Average windows length:	40
Signal coverage:	97.78%

119008 Counts **CHANNEL #1 [UD]**



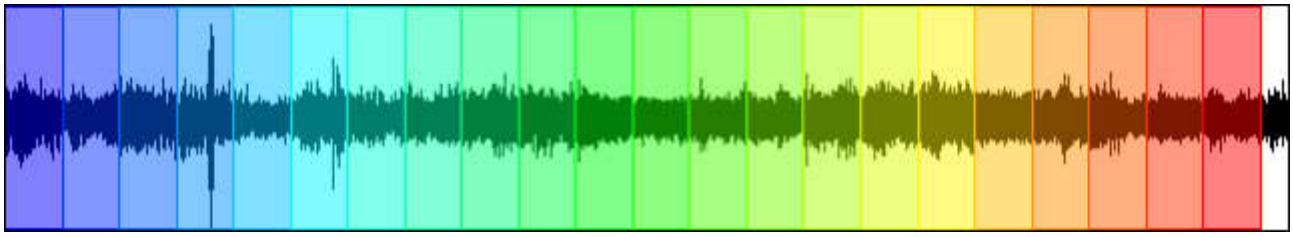
-91085 Counts

29859 Counts **CHANNEL #2 [NS]**



-32009 Counts

78030 Counts **CHANNEL #3 [EW]**



-91996 Counts

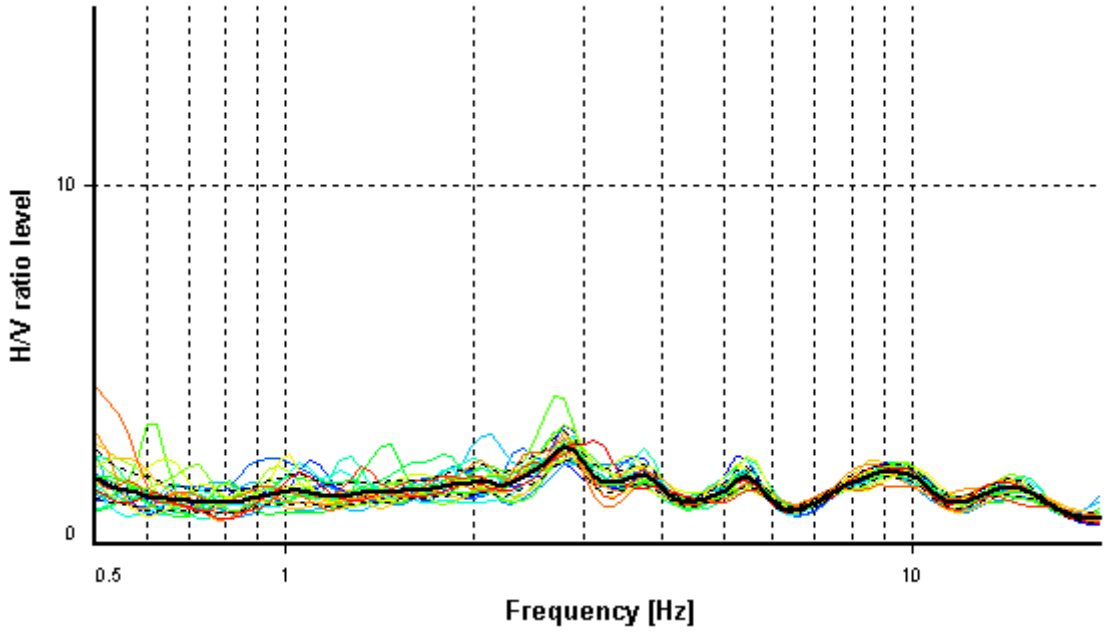
HVSR ANALYSIS

Tapering: Enabled (Bandwidth = 5%)

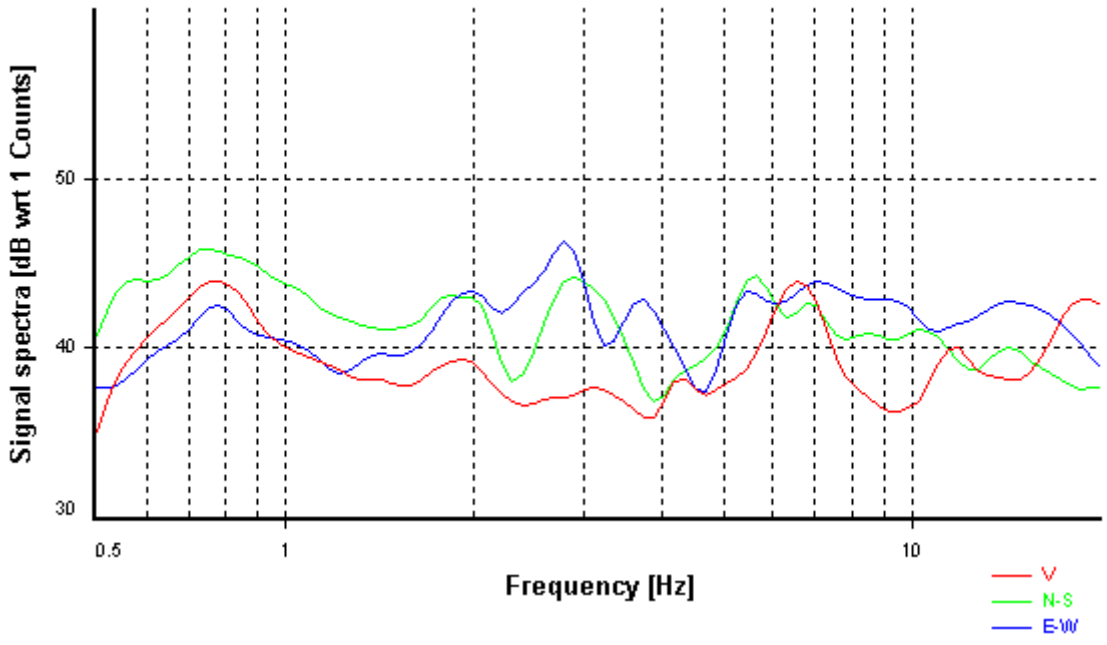
Smoothing: Konno-Ohmachi (Bandwidth coefficient = 40)

Instrumental correction: Disabled

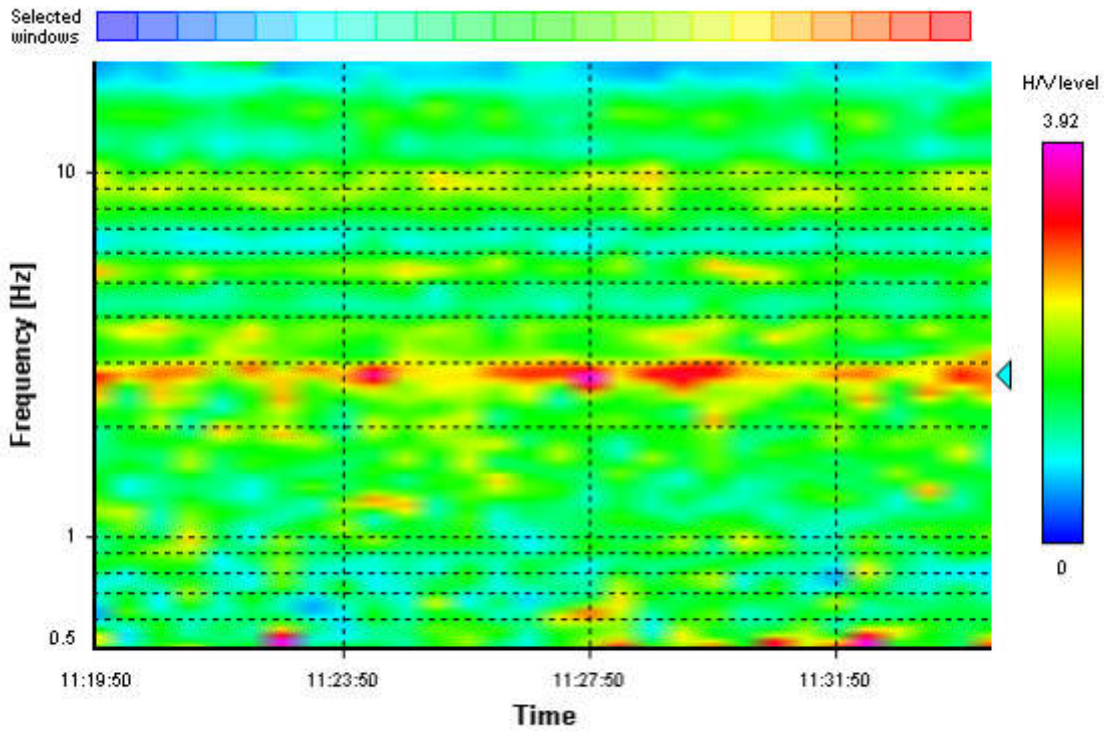
HVSR average



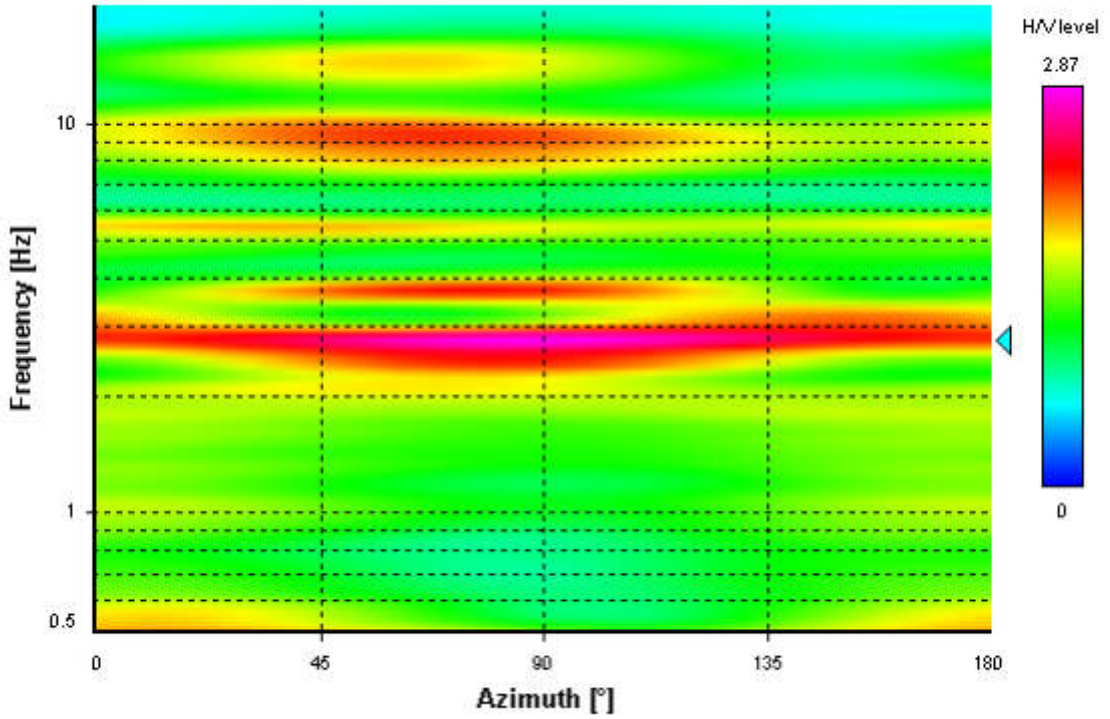
Signal spectra average



HVSR time-frequency analysis (30 seconds windows)



HVSR directional analysis



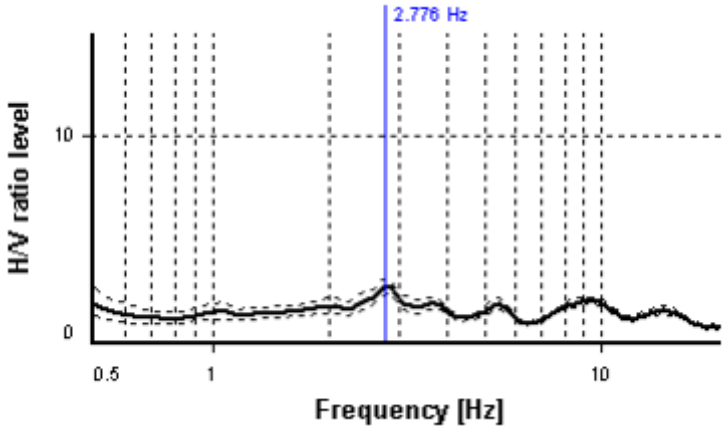
SESAME CRITERIA

Selected f_0 frequency

2.776 Hz

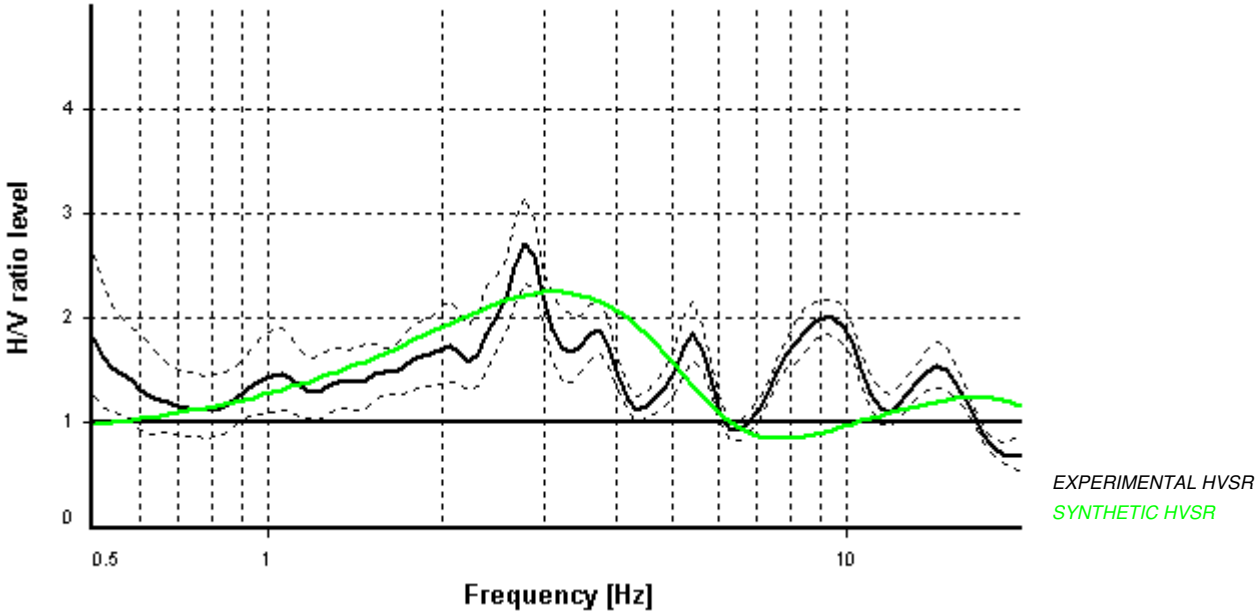
A_0 amplitude = *2.710*

Average f_0 = *2.768 ± 0.187*

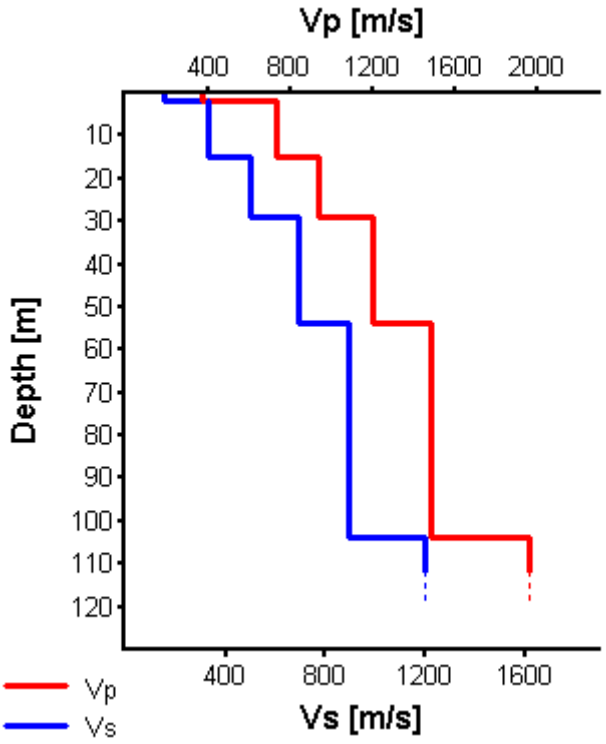


HVSR curve reliability criteria		
$f_0 > 10 / L_w$	22 valid windows (length > 3.6 s) out of 22	OK
$n_c(f_0) > 200$	2442.55 > 200	OK
$\sigma_A(f) < 2$ for $0.5f_0 < f < 2f_0$	Exceeded 0 times in 37	OK
HVSR peak clarity criteria		
$\exists f^-$ in $[f_0/4, f_0]$ | $A_{H/V}(f^-) < A_0/2$	1.2692 Hz	OK
$\exists f^+$ in $[f_0, 4f_0]$ | $A_{H/V}(f^+) < A_0/2$	4.18185 Hz	OK
$A_0 > 2$	2.71 > 2	OK
$f_{peak}[A_{H/V}(f) \pm \sigma_A(f)] = f_0 \pm 5\%$	0% <= 5%	OK
$\sigma_f < \varepsilon(f_0)$	0.18738 >= 0.13878	NO
$\sigma_A(f_0) < \theta(f_0)$	1.16318 < 1.58	OK
Overall criteria fulfillment		OK

Synthetic HVSR modelling



H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
2	2	367	150	1350
13	15	727	330	1400
14	29	935	500	1500
25	54	1195	690	1600
50	104	1485	890	1700
-	> 104	1960	1200	1800



Vs 30 = 365 m/s (Offset = 0 m)

STATION INFORMATION

Station code: HVSR

Model: SARA GEOBOX

Sensor: SARA SS20PACK (integrated 2.0 Hz sensors)

Notes: -

PLACE INFORMATION

Place ID: HV1 EGIZIACA

Address: VIA EGIZIACA A PIZZOFALCONE NAPOLI

Latitude: 40.833783°

Longitude: 14.246941°

Coordinate system: WGS84

Elevation: 41.0 m s.l.m.

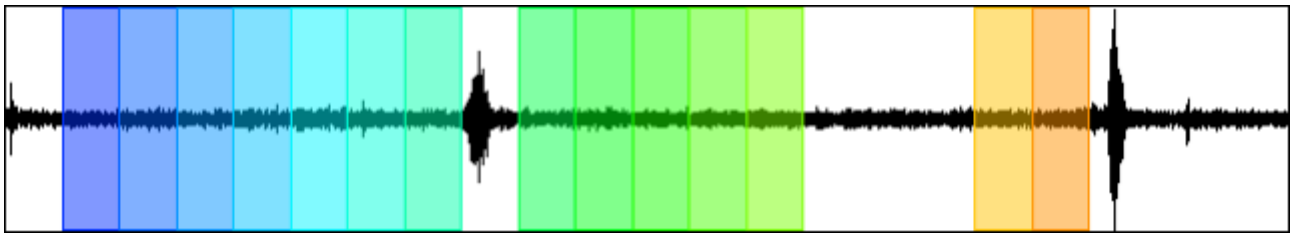
Weather: SERENO

Notes: -

SIGNAL AND WINDOWING

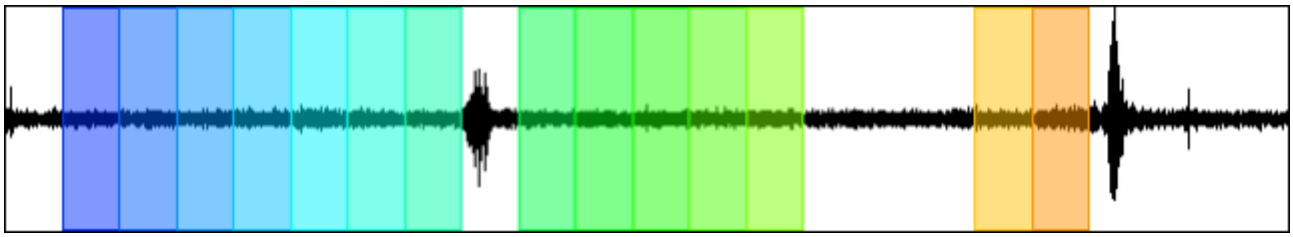
Sampling frequency:	300 Hz
Recording start time:	2025/06/18 12:19:50
Recording length:	15 min
Windows count:	14
Average windows length:	40
Signal coverage:	62.22%

449686 Counts **CHANNEL #1 [UD]**



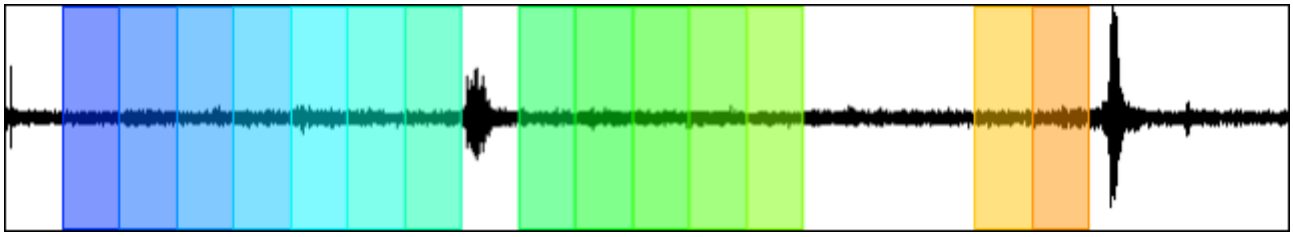
-459414 Counts

460613 Counts **CHANNEL #2 [NS]**



-336447 Counts

507042 Counts **CHANNEL #3 [EW]**



-403165 Counts

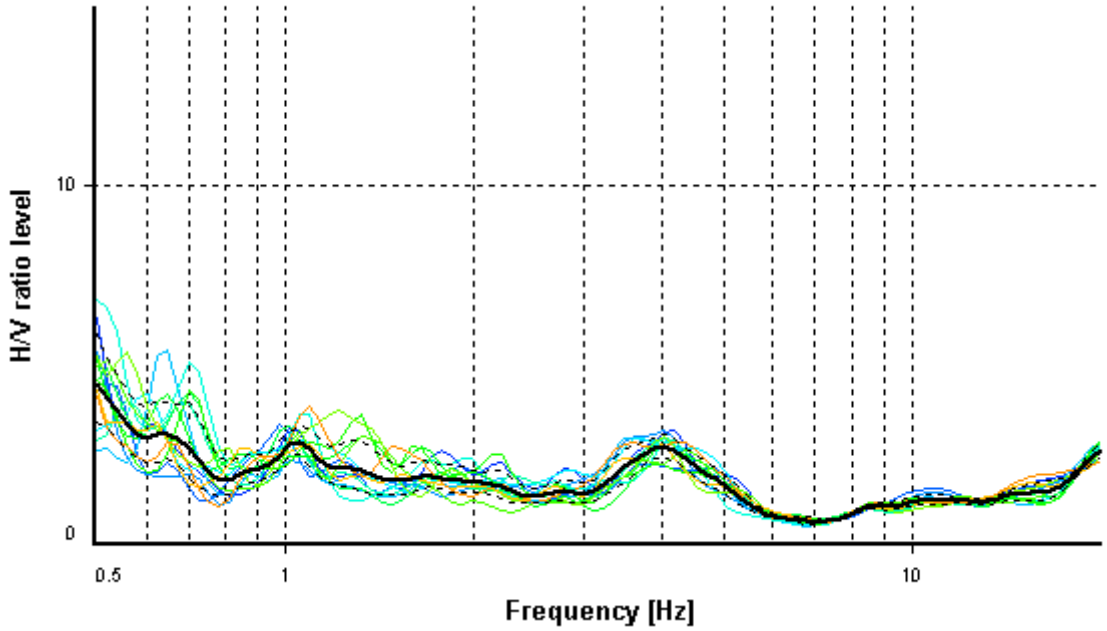
HVSR ANALYSIS

Tapering: Enabled (Bandwidth = 5%)

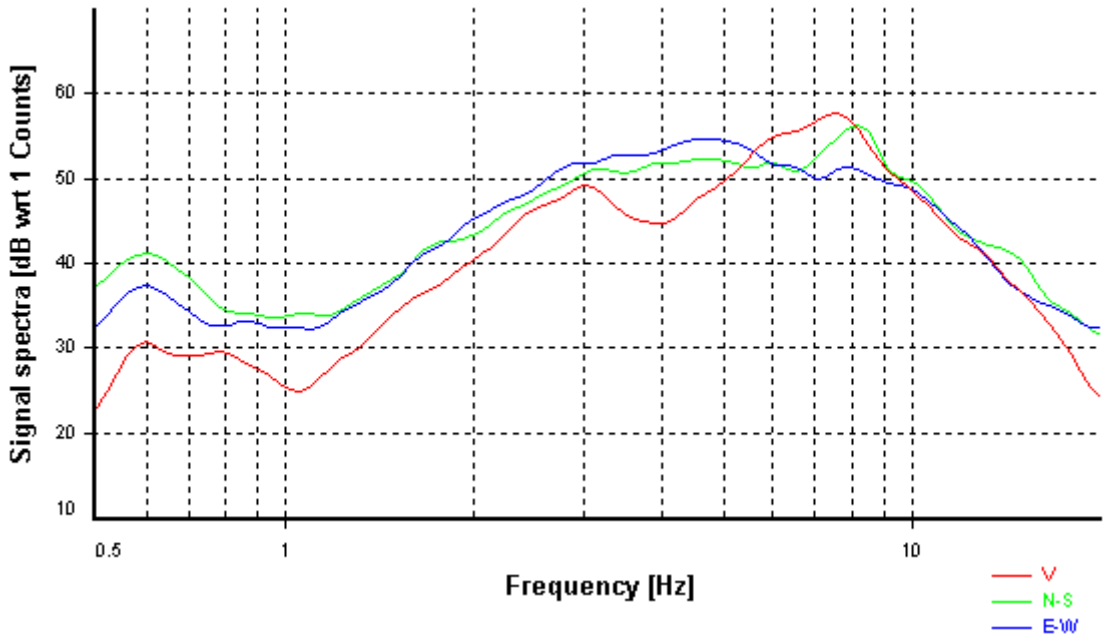
Smoothing: Konno-Ohmachi (Bandwidth coefficient = 40)

Instrumental correction: Disabled

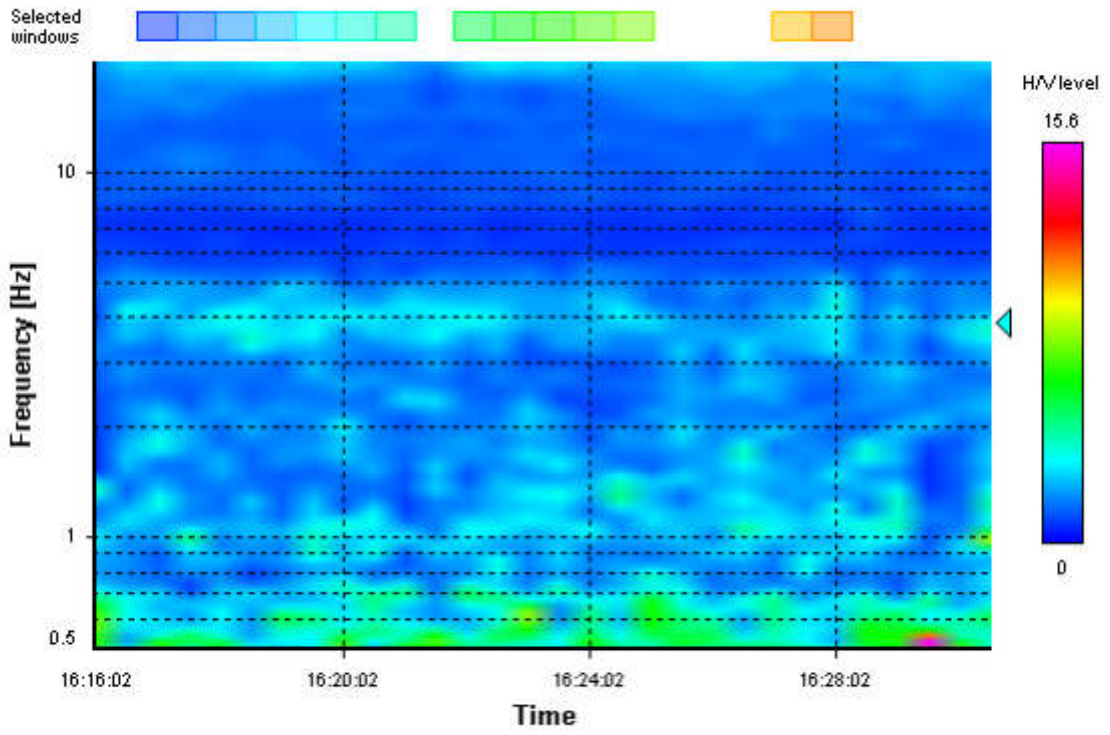
HVSR average



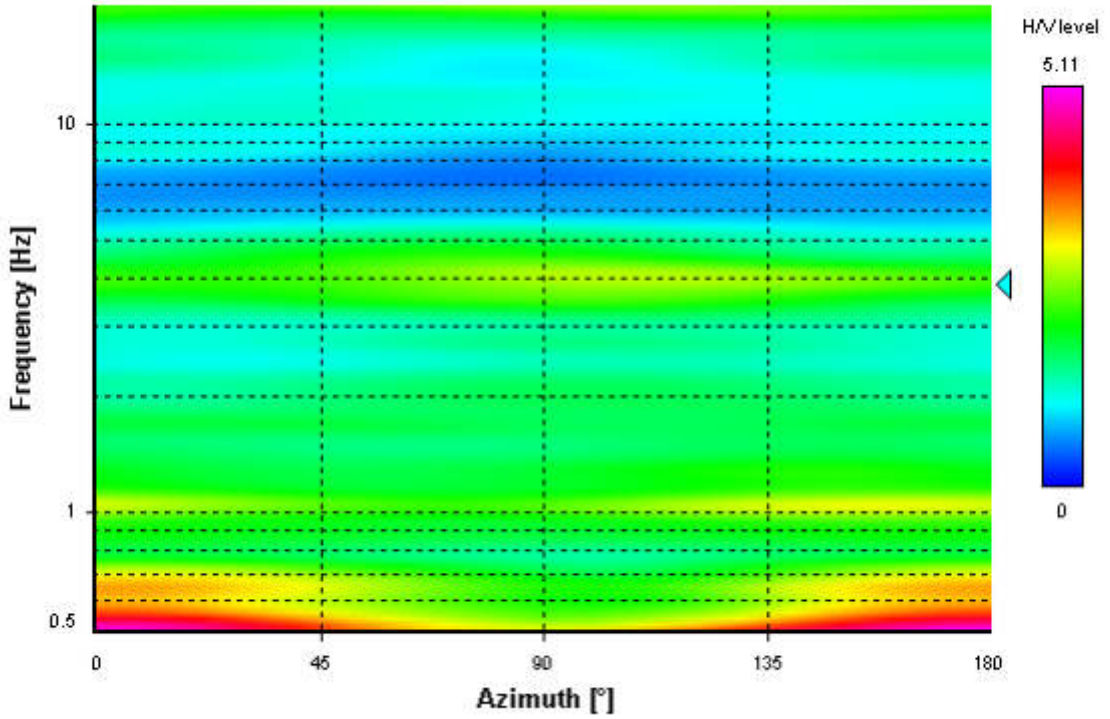
Signal spectra average



HVSR time-frequency analysis (30 seconds windows)



HVSR directional analysis



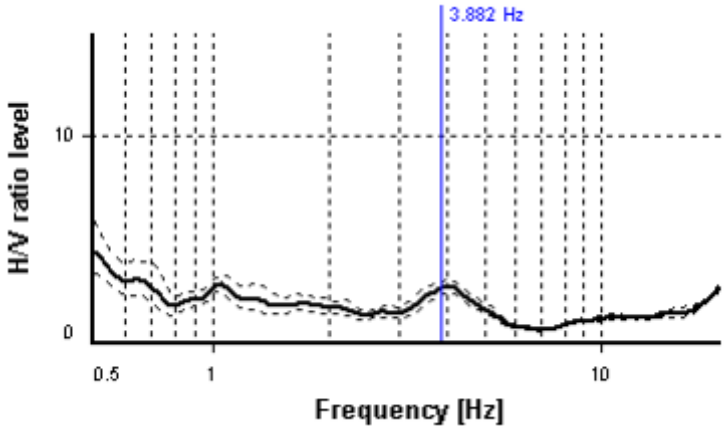
SESAME CRITERIA

Selected f_0 frequency

3.882 Hz

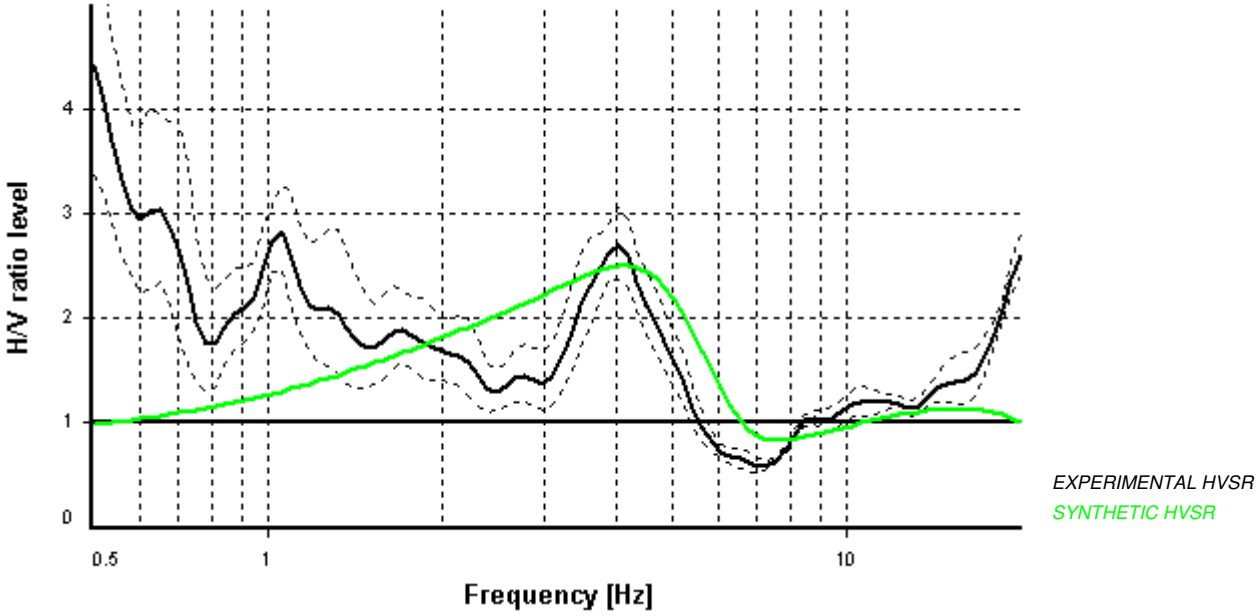
A_0 amplitude = *2.618*

Average f_0 = *3.992 ± 0.227*

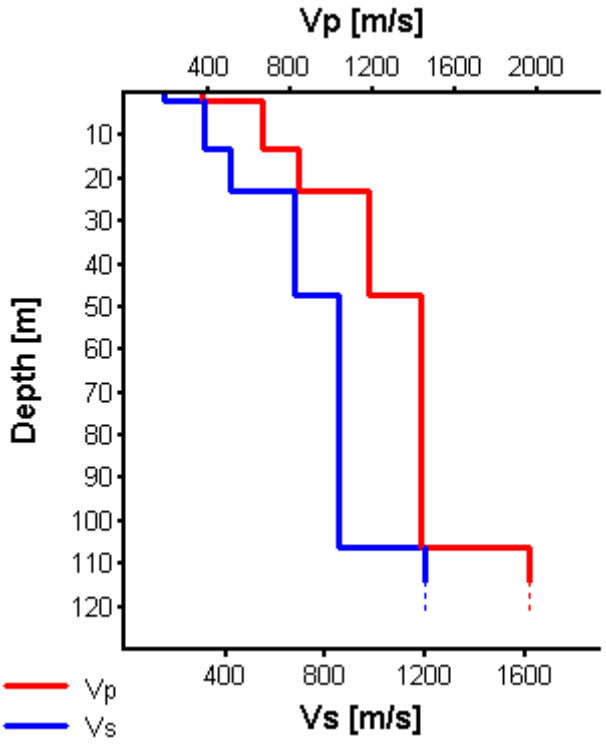


HVSR curve reliability criteria		
$f_0 > 10 / L_w$	14 valid windows (length > 2.58 s) out of 14	OK
$n_c(f_0) > 200$	2173.66 > 200	OK
$\sigma_A(f) < 2$ for $0.5f_0 < f < 2f_0$	Exceeded 0 times in 37	OK
HVSR peak clarity criteria		
$\exists f^-$ in $[f_0/4, f_0]$ | $A_{H/V}(f^-) < A_0/2$	2.48207 Hz	OK
$\exists f^+$ in $[f_0, 4f_0]$ | $A_{H/V}(f^+) < A_0/2$	5.42807 Hz	OK
$A_0 > 2$	2.62 > 2	OK
$f_{peak}[A_{H/V}(f) \pm \sigma_A(f)] = f_0 \pm 5\%$	3.8% <= 5%	OK
$\sigma_f < \varepsilon(f_0)$	0.2266 >= 0.19408	NO
$\sigma_A(f_0) < \theta(f_0)$	1.11121 < 1.58	OK
Overall criteria fulfillment		OK

Synthetic HVSR modelling



H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
2	2	367	150	1350
11	13	663	310	1400
10	23	834	420	1500
24	47	1178	680	1600
59	106	1435	850	1700
-	> 106	1960	1200	1800



Vs 30 = 362 m/s (Offset = 0 m)

STATION INFORMATION

Station code: HVSR

Model: SARA GEOBOX

Sensor: SARA SS20PACK (integrated 2.0 Hz sensors)

Notes: -

PLACE INFORMATION

Place ID: HV1 GALLERIA PRINCIPE

Address: P.ZZA MUSEO NAZIONALE NAPOLI

Latitude: 40.852869°

Longitude: 14.249861°

Coordinate system: WGS84

Elevation: 50 m s.l.m.

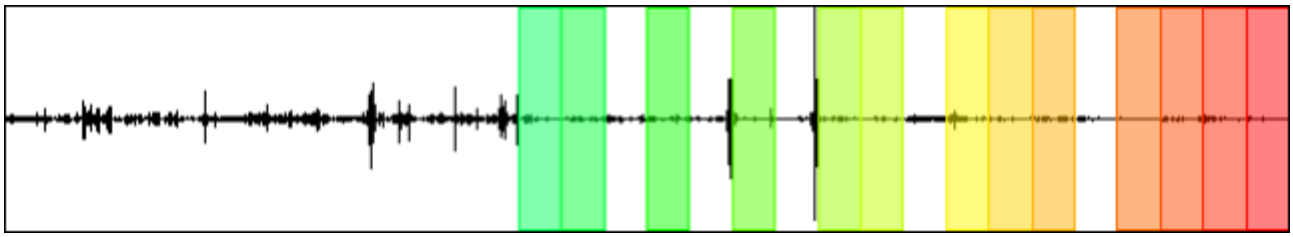
Weather: SERENO

Notes: -

SIGNAL AND WINDOWING

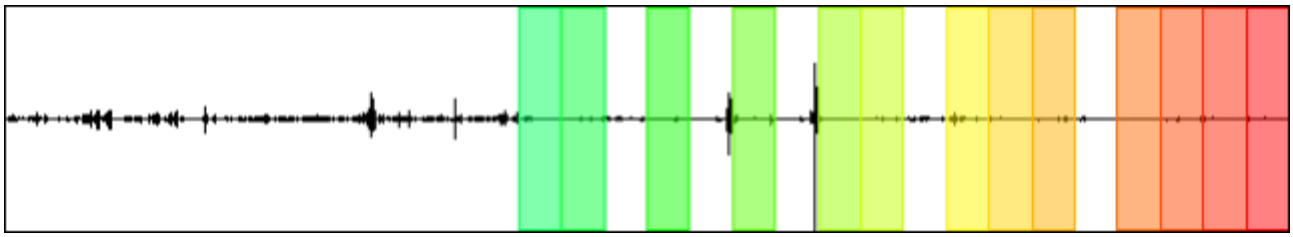
Sampling frequency:	300 Hz
Recording start time:	2025/08/27 07:01:03
Recording length:	20 min
Windows count:	13
Average windows length:	40
Signal coverage:	43.33%

199218 Counts **CHANNEL #1 [V]**



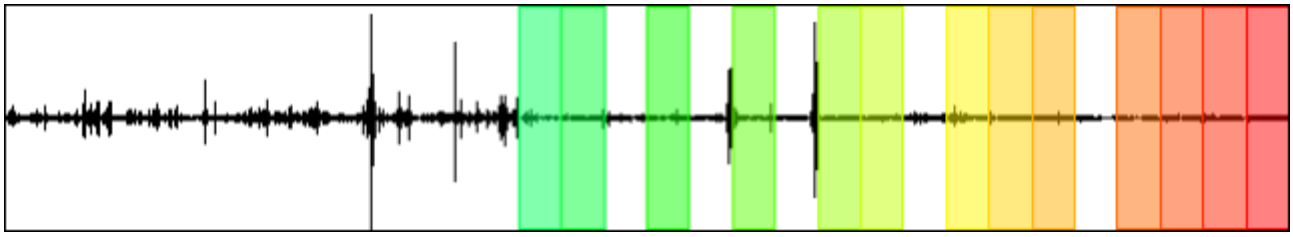
-180010 Counts

383917 Counts **CHANNEL #2 [N]**



-758820 Counts

189133 Counts **CHANNEL #3 [E]**



-202148 Counts

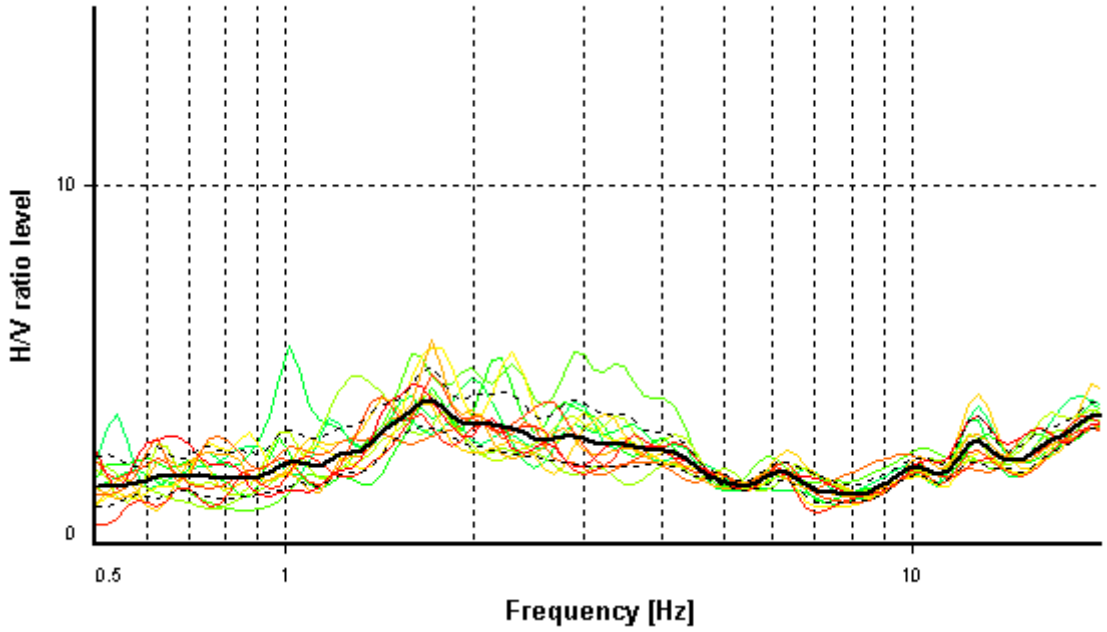
HVSR ANALYSIS

Tapering: Enabled (Bandwidth = 5%)

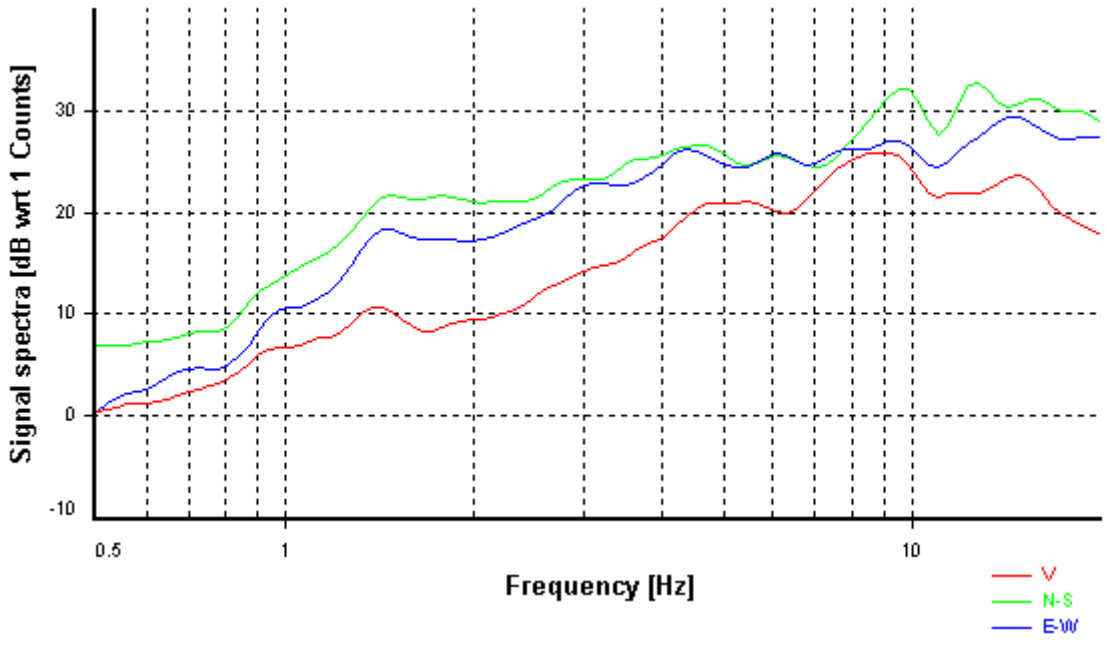
Smoothing: Konno-Ohmachi (Bandwidth coefficient = 40)

Instrumental correction: Disabled

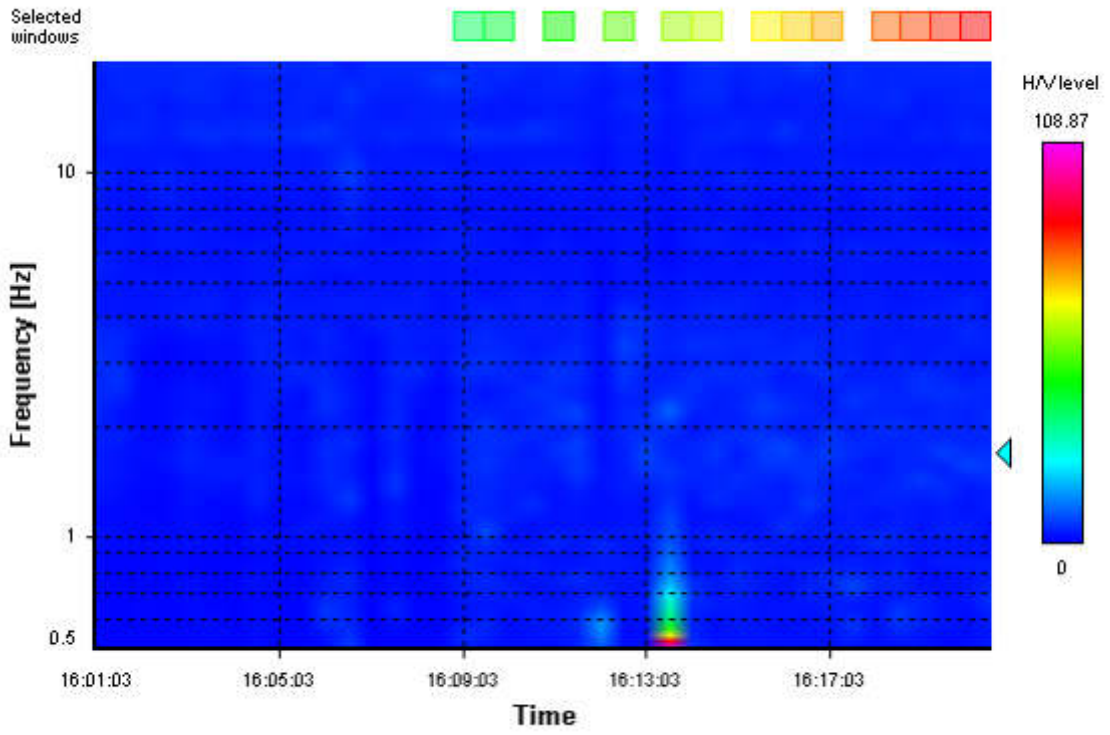
HVSR average



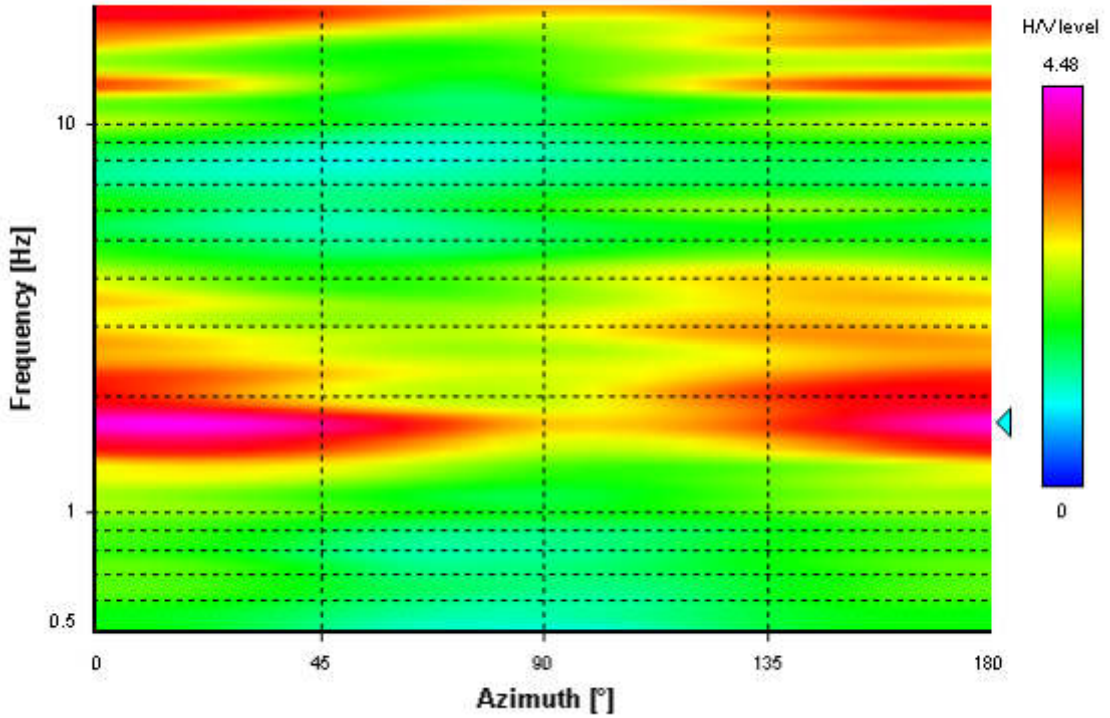
Signal spectra average



HVSR time-frequency analysis (30 seconds windows)



HVSR directional analysis



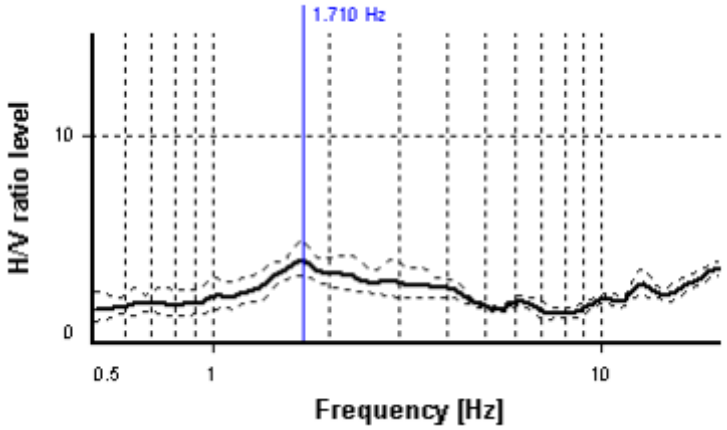
SESAME CRITERIA

Selected f_0 frequency

1.710 Hz

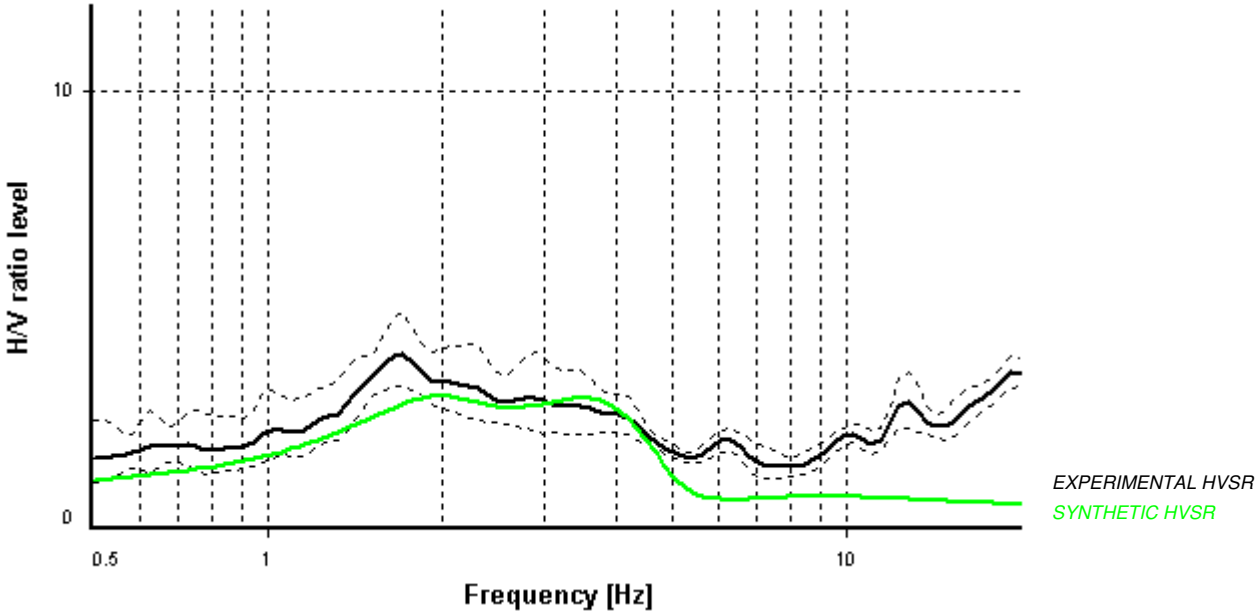
A_0 amplitude = *3.980*

Average f_0 = *1.681 ± 0.295*

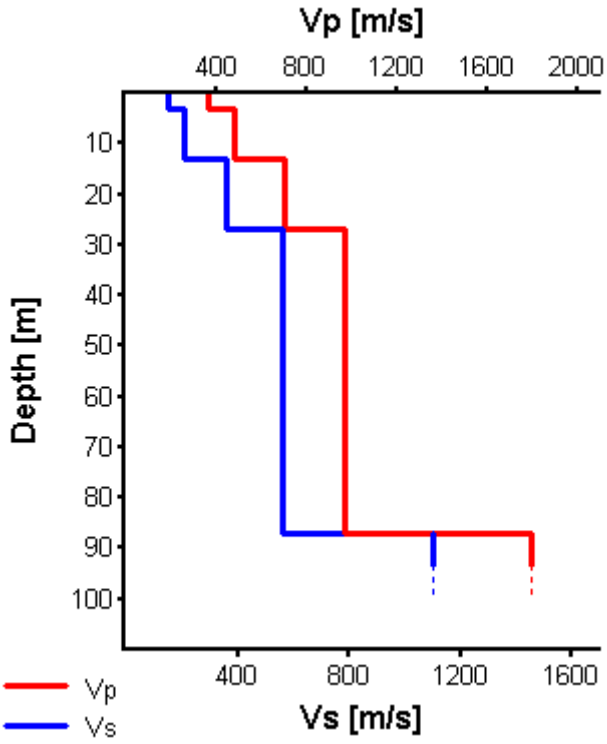


HVSR curve reliability criteria		
$f_0 > 10 / L_w$	13 valid windows (length > 5.85 s) out of 13	OK
$n_c(f_0) > 200$	889.19 > 200	OK
$\sigma_A(f) < 2$ for $0.5f_0 < f < 2f_0$	Exceeded 0 times in 37	OK
HVSR peak clarity criteria		
$\exists f^-$ in $[f_0/4, f_0]$ | $A_{H/V}(f^-) < A_0/2$	0.94204 Hz	OK
$\exists f^+$ in $[f_0, 4f_0]$ | $A_{H/V}(f^+) < A_0/2$	4.67644 Hz	OK
$A_0 > 2$	3.98 > 2	OK
$f_{peak}[A_{H/V}(f) \pm \sigma_A(f)] = f_0 \pm 5\%$	3.66% <= 5%	OK
$\sigma_f < \varepsilon(f_0)$	0.29541 >= 0.171	NO
$\sigma_A(f_0) < \theta(f_0)$	1.23678 < 1.78	OK
Overall criteria fulfillment		OK

Synthetic HVSR modelling



H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
3	3	367	150	1400
10	13	477	210	1500
14	27	700	360	1600
60	87	970	560	1700
-	> 87	1796	1100	1900



Vs 30 = 268 m/s (Offset = 0 m)

STATION INFORMATION

Station code: HVSR

Model: SARA GEOBOX

Sensor: SARA SS20PACK (integrated 2.0 Hz sensors)

Notes: -

PLACE INFORMATION

Place ID: HV2 GALLERIA PRINCIPE

Address: VIA SANTA MARIA A COSTANTINOPOLI NAPOLI

Latitude: 40.852894°

Longitude: 14.251546°

Coordinate system: WGS84

Elevation: 49 m s.l.m.

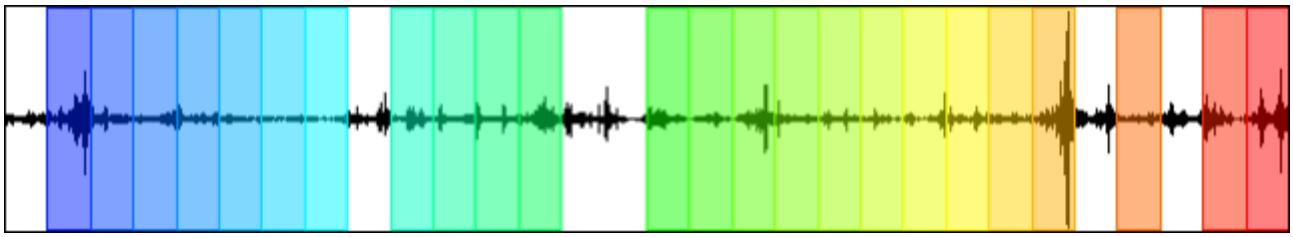
Weather: SERENO

Notes: -

SIGNAL AND WINDOWING

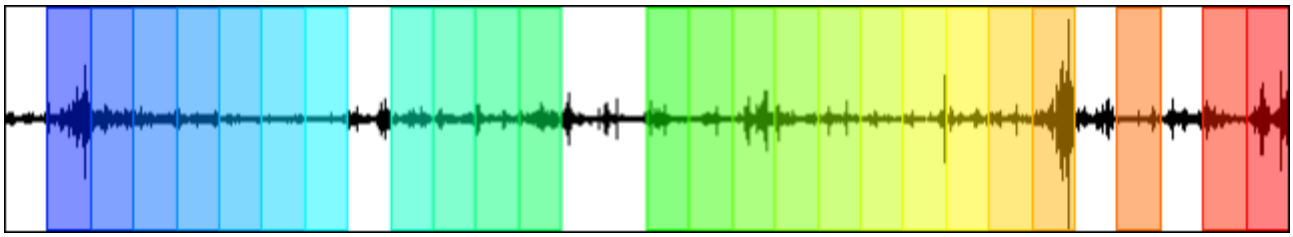
Sampling frequency:	300 Hz
Recording start time:	2025/08/27 07:30:25
Recording length:	20 min
Windows count:	24
Average windows length:	40
Signal coverage:	80%

526372 Counts **CHANNEL #1 [V]**



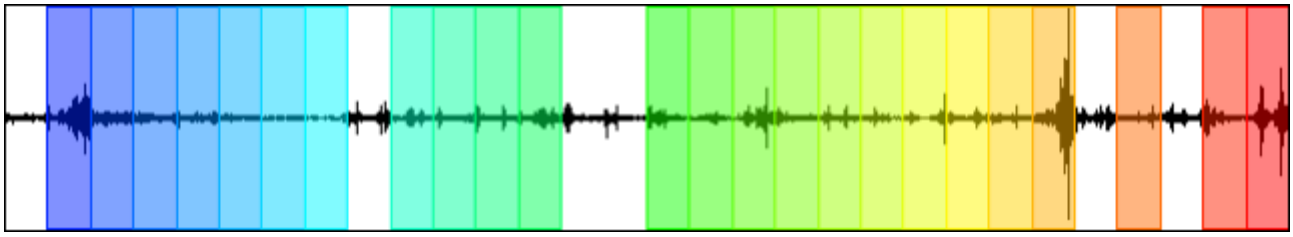
-545158 Counts

525025 Counts **CHANNEL #2 [N]**



-585741 Counts

994865 Counts **CHANNEL #3 [E]**



-905873 Counts

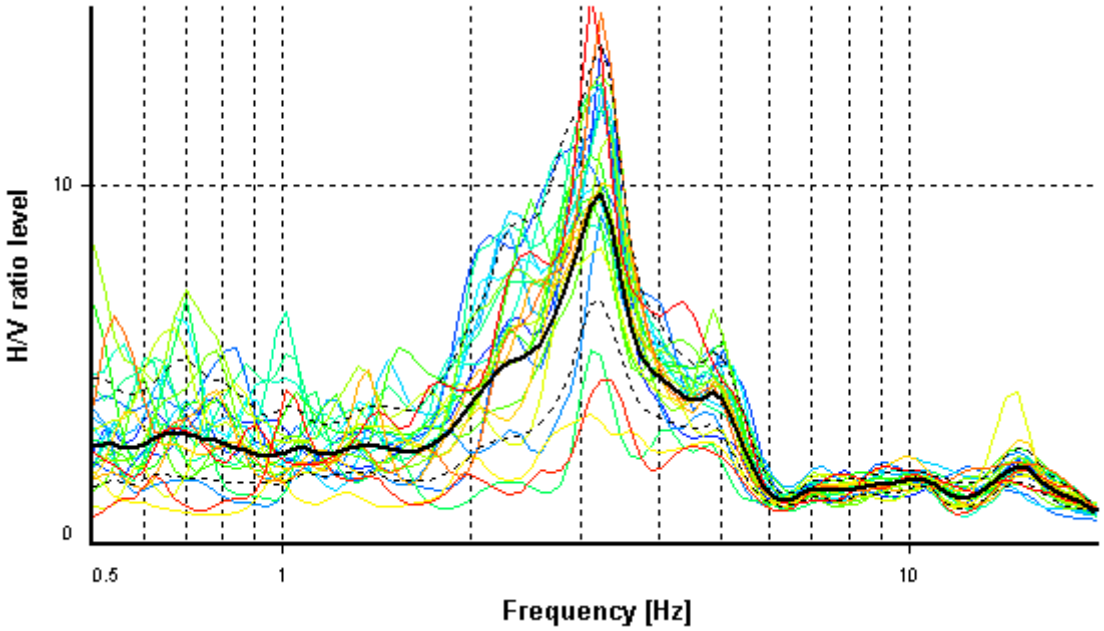
HVSR ANALYSIS

Tapering: Enabled (Bandwidth = 5%)

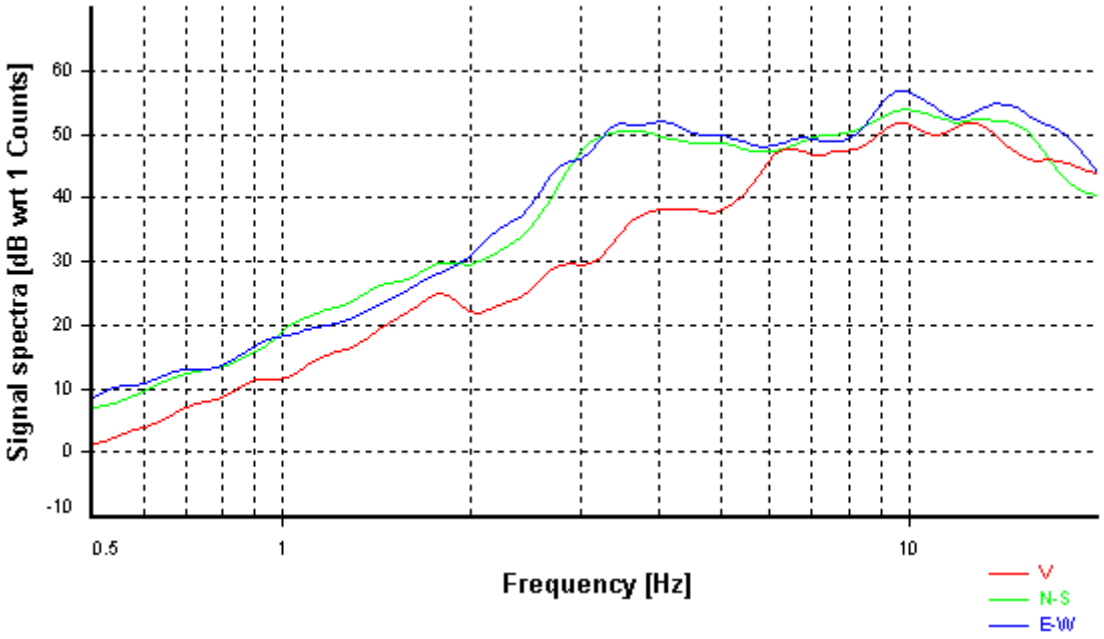
Smoothing: Konno-Ohmachi (Bandwidth coefficient = 40)

Instrumental correction: Disabled

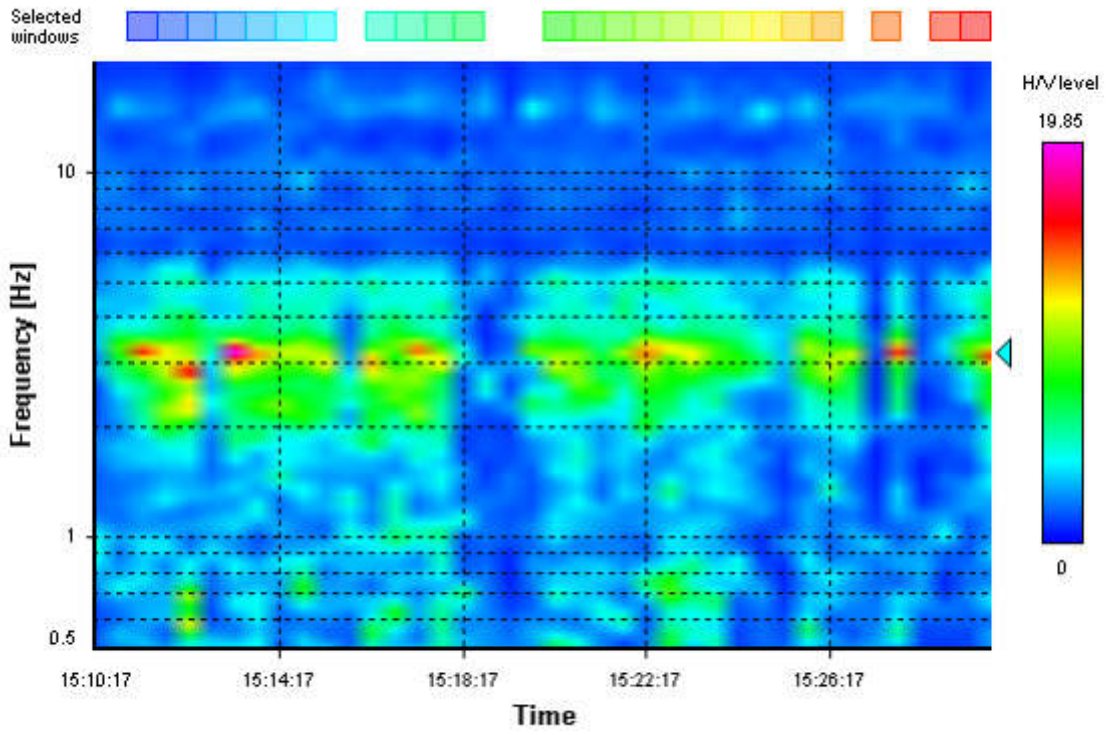
HVSR average



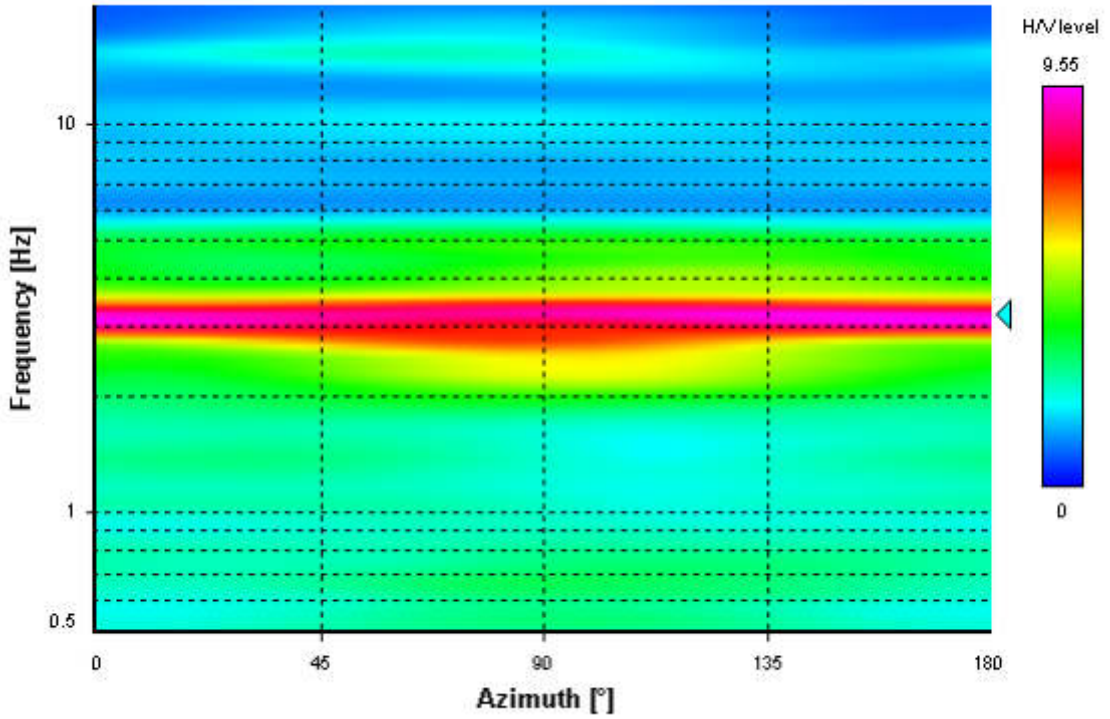
Signal spectra average



HVSR time-frequency analysis (30 seconds windows)



HVSR directional analysis



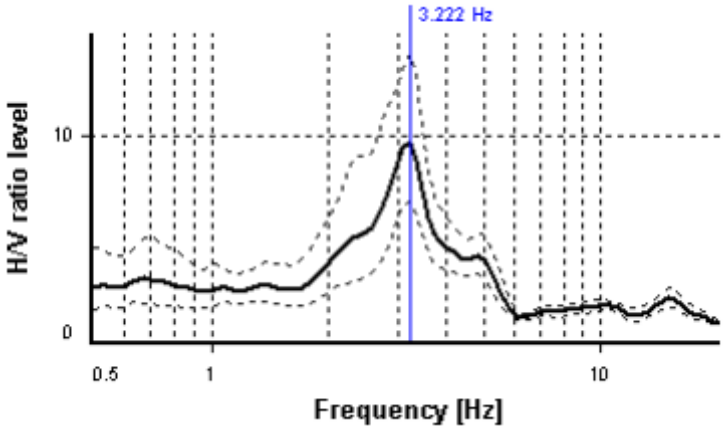
SESAME CRITERIA

Selected f_0 frequency

3.222 Hz

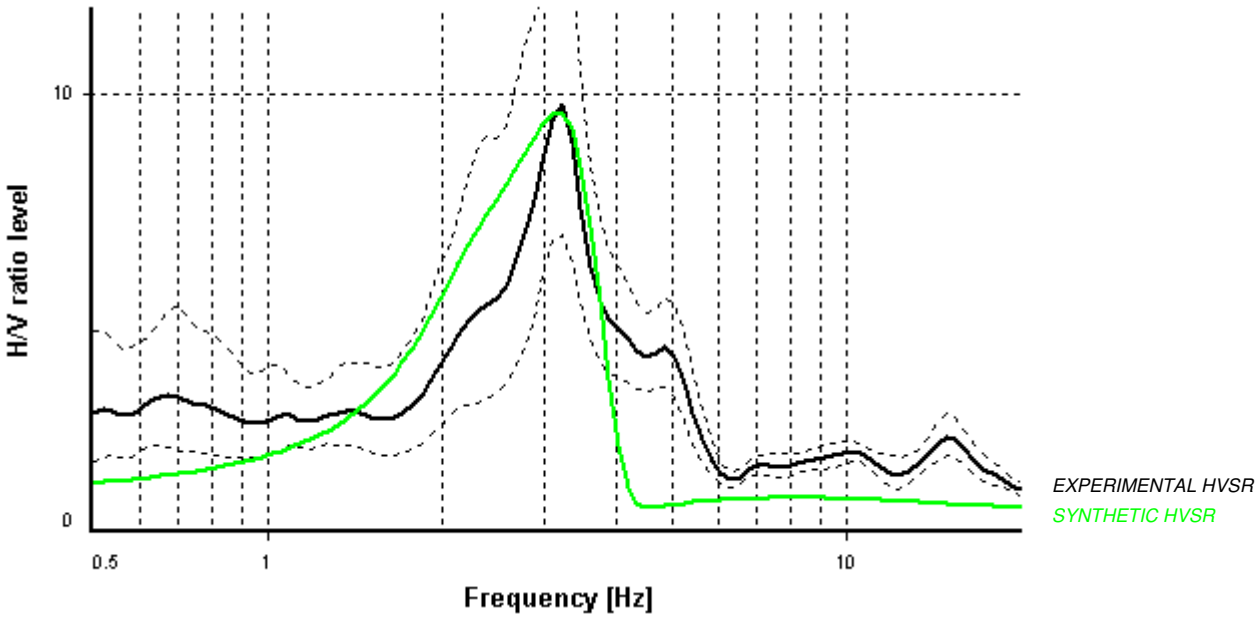
A_0 amplitude = *9.766*

Average f_0 = *3.174 ± 0.116*

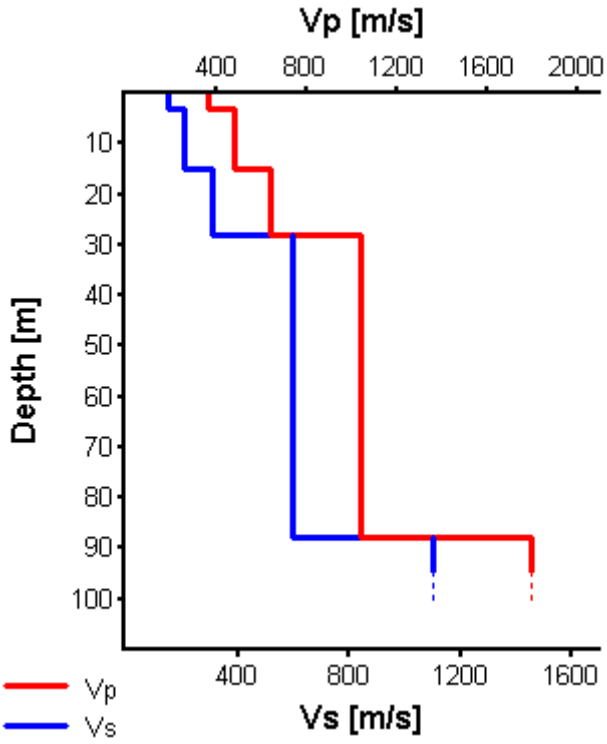


HVSR curve reliability criteria		
$f_0 > 10 / L_w$	24 valid windows (length > 3.1 s) out of 24	OK
$n_c(f_0) > 200$	3092.88 > 200	OK
$\sigma_A(f) < 2$ for $0.5f_0 < f < 2f_0$	Exceeded 0 times in 37	OK
HVSR peak clarity criteria		
$\exists f^-$ in $[f_0/4, f_0]$ | $A_{H/V}(f^-) < A_0/2$	2.21956 Hz	OK
$\exists f^+$ in $[f_0, 4f_0]$ | $A_{H/V}(f^+) < A_0/2$	3.88153 Hz	OK
$A_0 > 2$	9.77 > 2	OK
$f_{peak}[A_{H/V}(f) \pm \sigma_A(f)] = f_0 \pm 5\%$	0% <= 5%	OK
$\sigma_f < \varepsilon(f_0)$	0.1164 < 0.16109	OK
$\sigma_A(f_0) < \theta(f_0)$	1.43512 < 1.58	OK
Overall criteria fulfillment		OK

Synthetic HVSR modelling



H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
3	3	367	150	1400
12	15	477	210	1500
13	28	645	310	1600
60	88	1039	600	1700
-	> 88	1796	1100	1900



Vs 30 = 245 m/s (Offset = 0 m)

STATION INFORMATION

Station code: HVSR

Model: SARA GEOBOX

Sensor: SARA SS20PACK (integrated 2.0 Hz sensors)

Notes: -

PLACE INFORMATION

Place ID: HV3 GALLERIA PRINCIPE

Address: VIA PESSINA NAPOLI

Latitude: 40.852433°

Longitude: 14.249995°

Coordinate system: WGS84

Elevation: 49 m s.l.m.

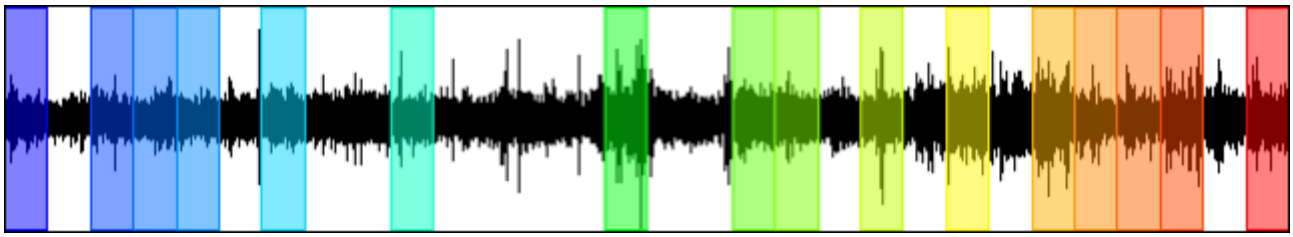
Weather: SERENO

Notes: -

SIGNAL AND WINDOWING

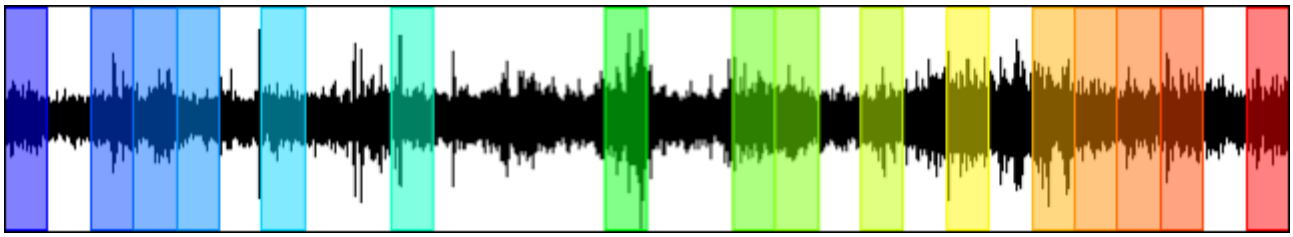
Sampling frequency:	300 Hz
Recording start time:	2025/08/27 08:20:59
Recording length:	20 min
Windows count:	16
Average windows length:	40
Signal coverage:	53.33%

78546 Counts **CHANNEL #1 [V]**



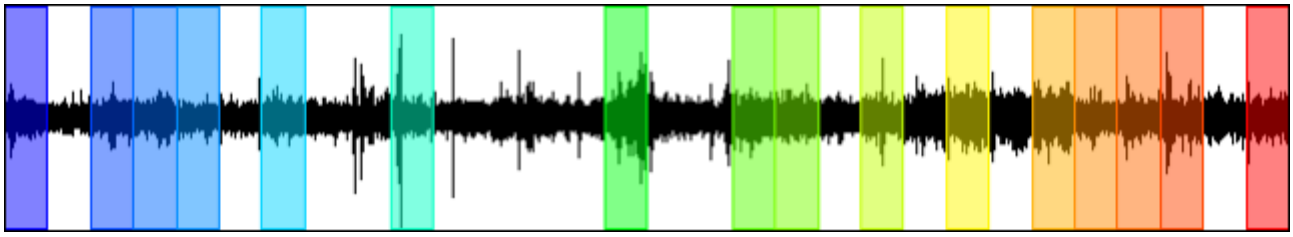
-97505 Counts

75577 Counts **CHANNEL #2 [N]**



-93823 Counts

121295 Counts **CHANNEL #3 [E]**



-159870 Counts

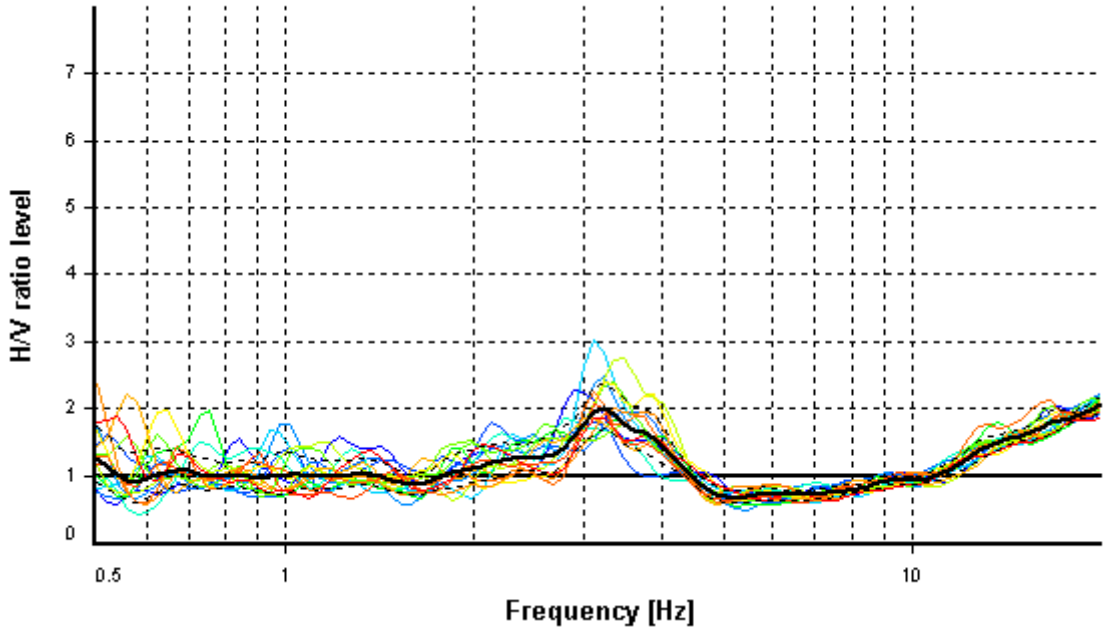
HVSR ANALYSIS

Tapering: Enabled (Bandwidth = 5%)

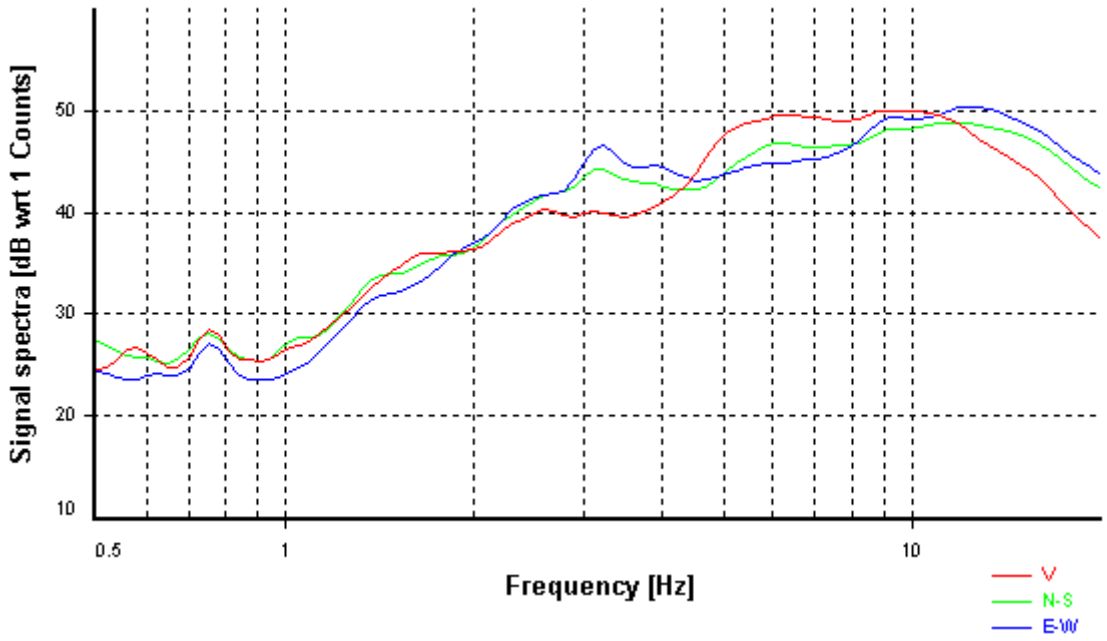
Smoothing: Konno-Ohmachi (Bandwidth coefficient = 40)

Instrumental correction: Disabled

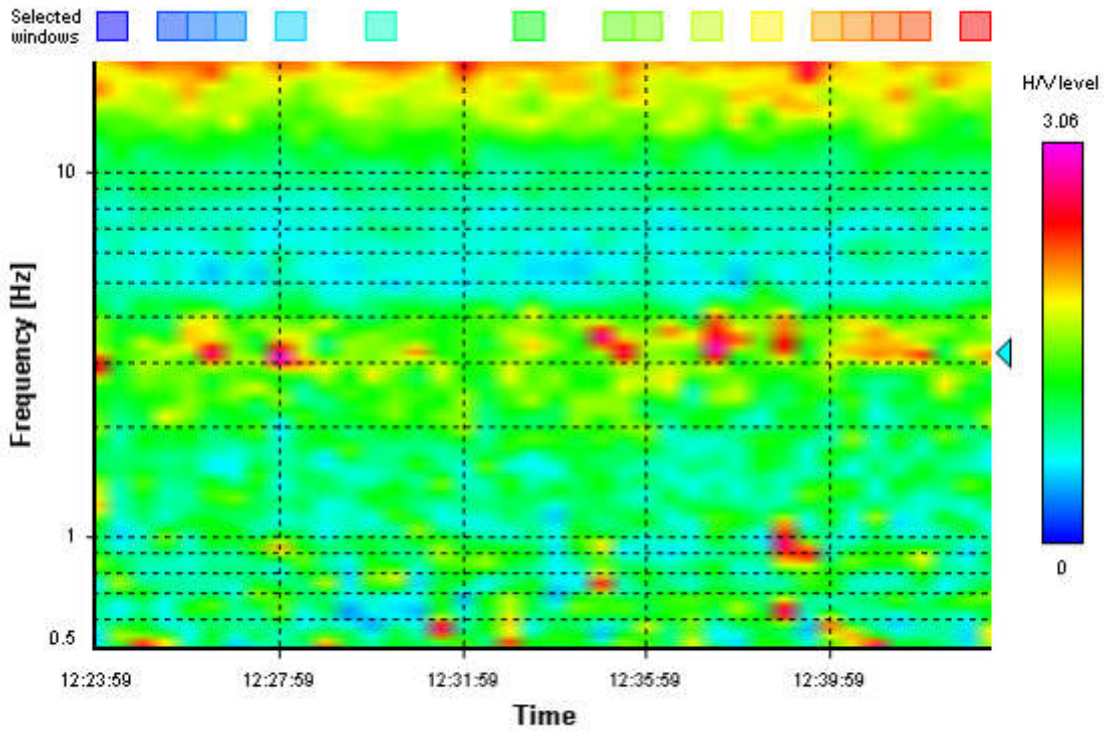
HVSR average



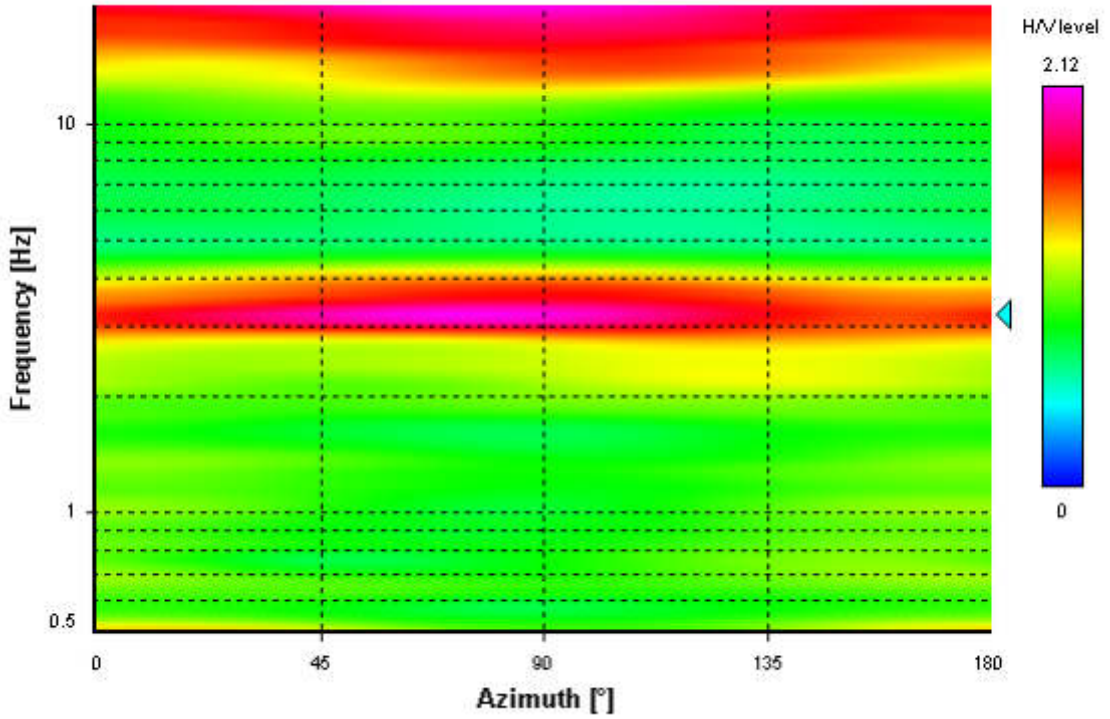
Signal spectra average



HVSR time-frequency analysis (30 seconds windows)



HVSR directional analysis



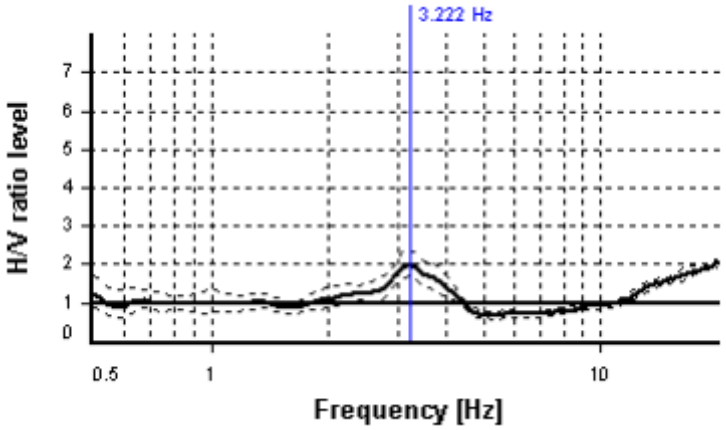
SESAME CRITERIA

Selected f_0 frequency

3.222 Hz

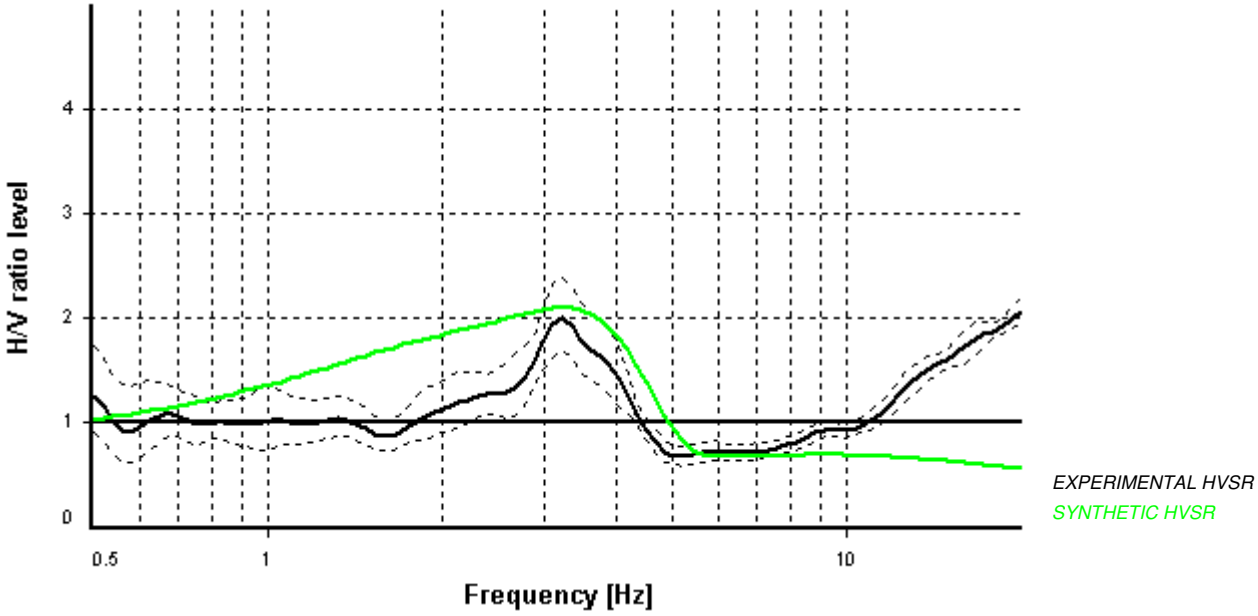
A_0 amplitude = *2.006*

Average f_0 = *3.214 ± 0.216*

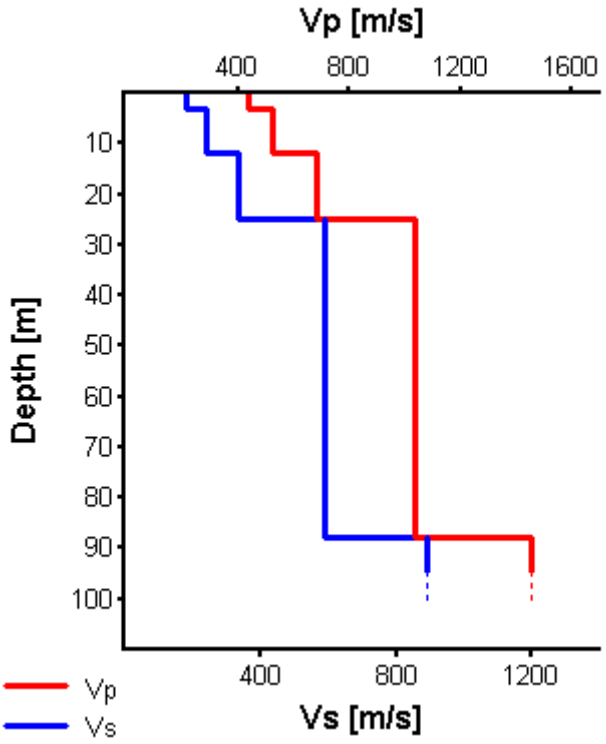


HVSR curve reliability criteria		
$f_0 > 10 / L_w$	16 valid windows (length > 3.1 s) out of 16	OK
$n_c(f_0) > 200$	2061.92 > 200	OK
$\sigma_A(f) < 2$ for $0.5f_0 < f < 2f_0$	Exceeded 0 times in 37	OK
HVSR peak clarity criteria		
$\exists f^-$ in $[f_0/4, f_0]$ | $A_{H/V}(f^-) < A_0/2$	1.77489 Hz	OK
$\exists f^+$ in $[f_0, 4f_0]$ | $A_{H/V}(f^+) < A_0/2$	4.5054 Hz	OK
$A_0 > 2$	2.01 > 2	OK
$f_{peak}[A_{H/V}(f) \pm \sigma_A(f)] = f_0 \pm 5\%$	0% <= 5%	OK
$\sigma_f < \varepsilon(f_0)$	0.21569 >= 0.16109	NO
$\sigma_A(f_0) < \theta(f_0)$	1.18391 < 1.58	OK
Overall criteria fulfillment		OK

Synthetic HVSR modelling



H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
3	3	441	180	1400
9	12	528	240	1500
13	25	687	330	1600
63	88	1036	590	1700
-	> 88	1453	890	1800



Vs 30 = 294 m/s (Offset = 0 m)

STATION INFORMATION

Station code: HVSR

Model: SARA GEOBOX

Sensor: SARA SS20PACK (integrated 2.0 Hz sensors)

Notes: -

PLACE INFORMATION

Place ID: HV4 GALLERIA PRINCIPE

Address: VIA S MARIA DI COSTANTINOPOLI ANGOLO VIA BROGGIA NAPOLI

Latitude: 40.852013°

Longitude: 14.251575°

Coordinate system: WGS84

Elevation: 50.4 m s.l.m.

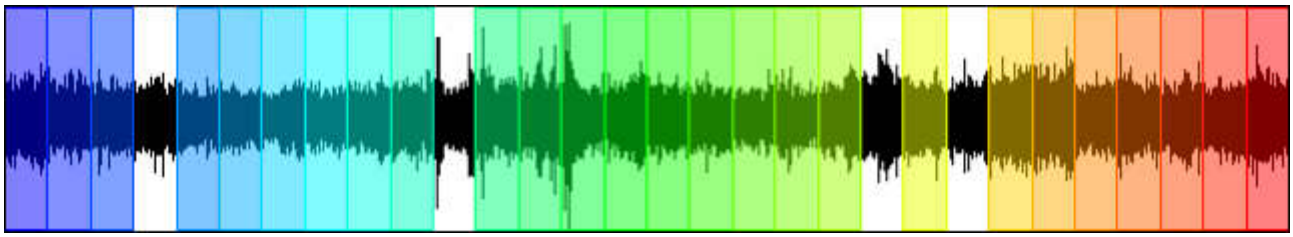
Weather: SERENO

Notes: -

SIGNAL AND WINDOWING

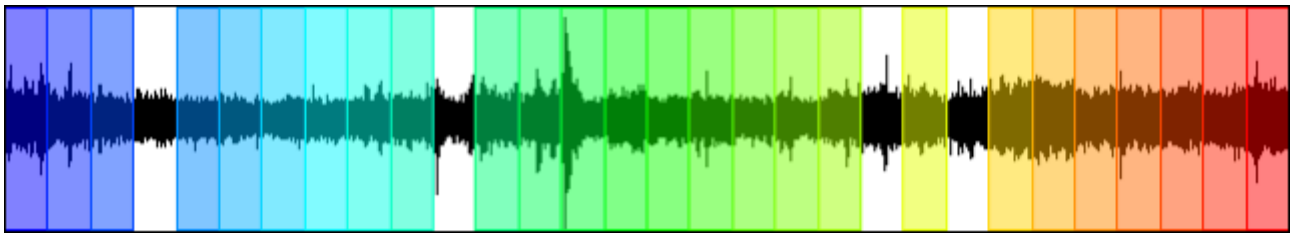
Sampling frequency:	300 Hz
Recording start time:	2025/08/27 08:58:59
Recording length:	20 min
Windows count:	26
Average windows length:	40
Signal coverage:	86.67%

176502 Counts **CHANNEL #1 [V]**



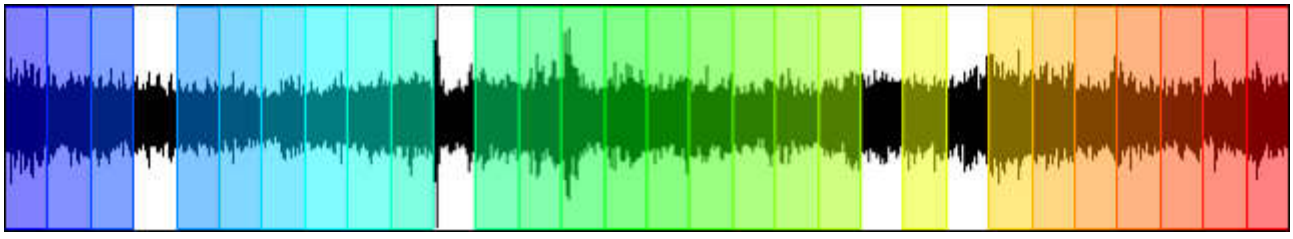
-190819 Counts

285792 Counts **CHANNEL #2 [N]**



-316779 Counts

266867 Counts **CHANNEL #3 [E]**



-264464 Counts

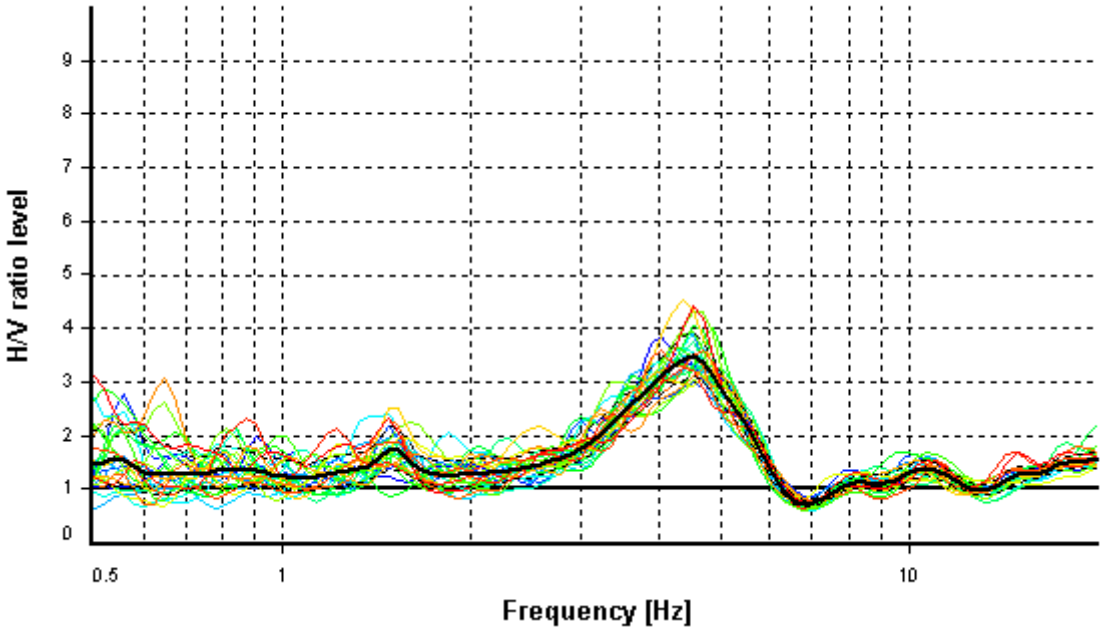
HVSR ANALYSIS

Tapering: Enabled (Bandwidth = 5%)

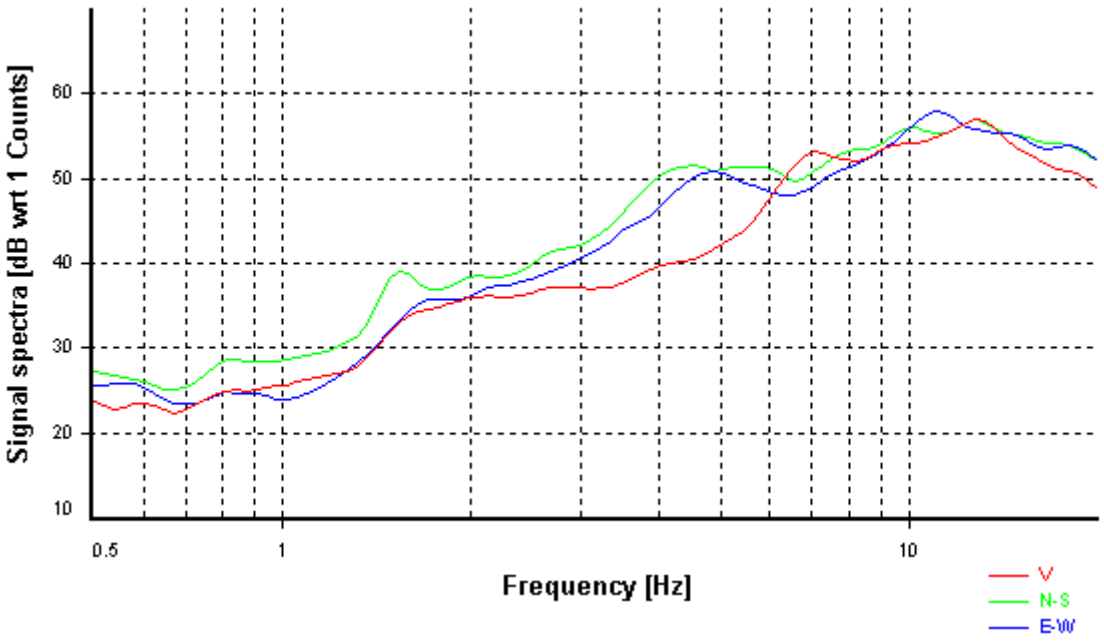
Smoothing: Konno-Ohmachi (Bandwidth coefficient = 40)

Instrumental correction: Disabled

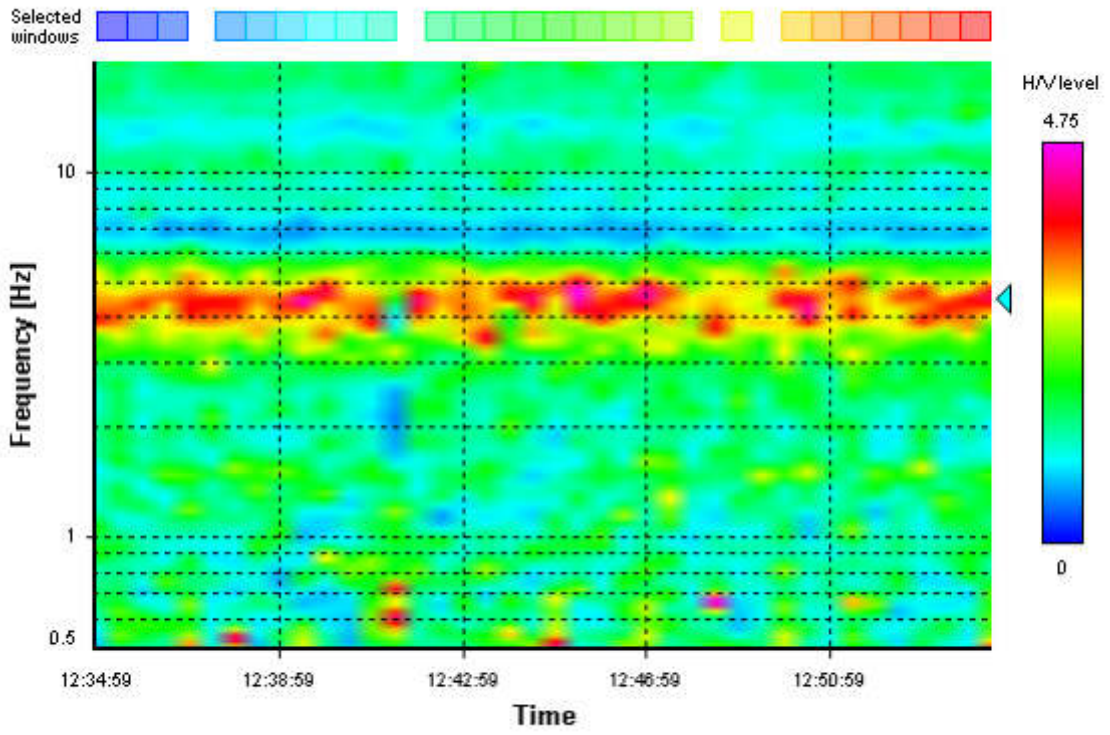
HVSR average



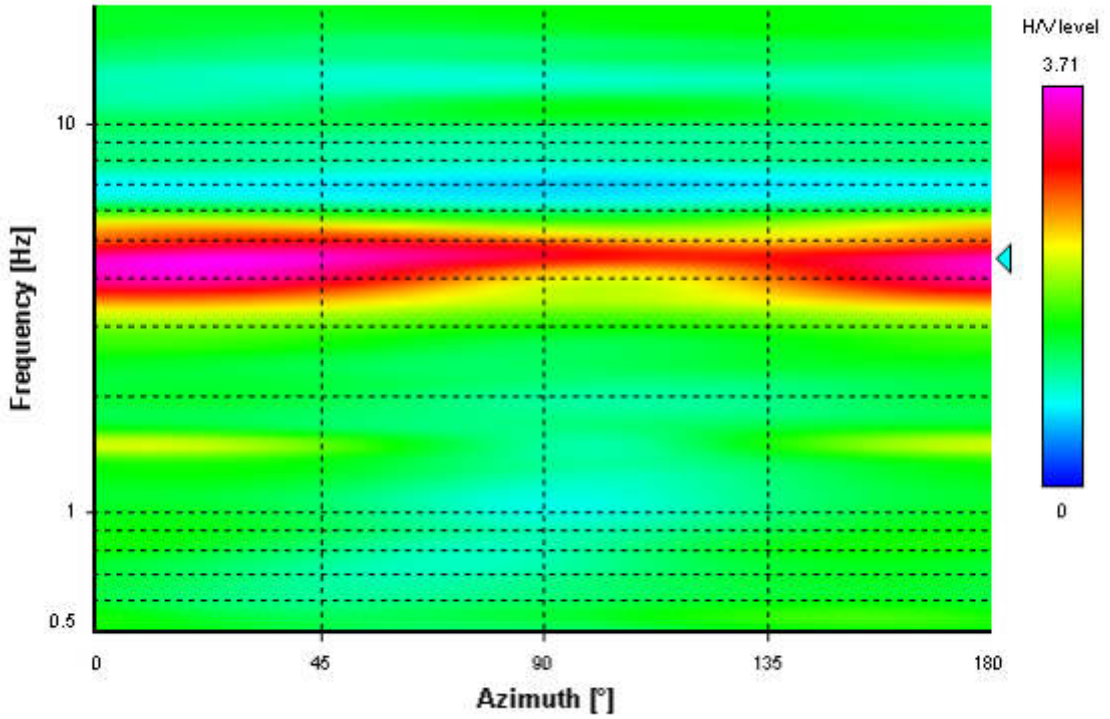
Signal spectra average



HVSR time-frequency analysis (30 seconds windows)



HVSR directional analysis



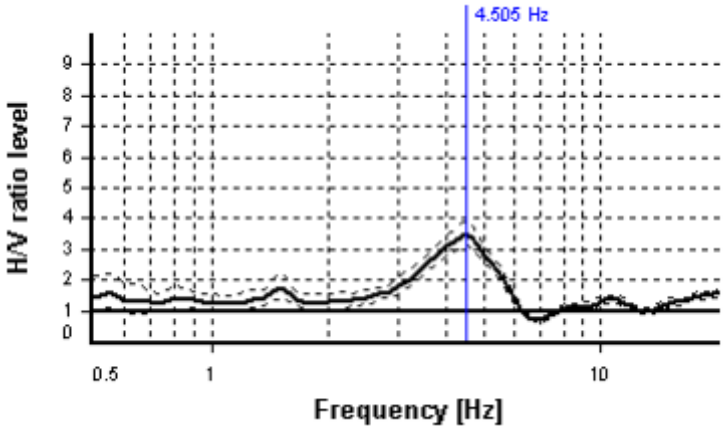
SESAME CRITERIA

Selected f_0 frequency

4.505 Hz

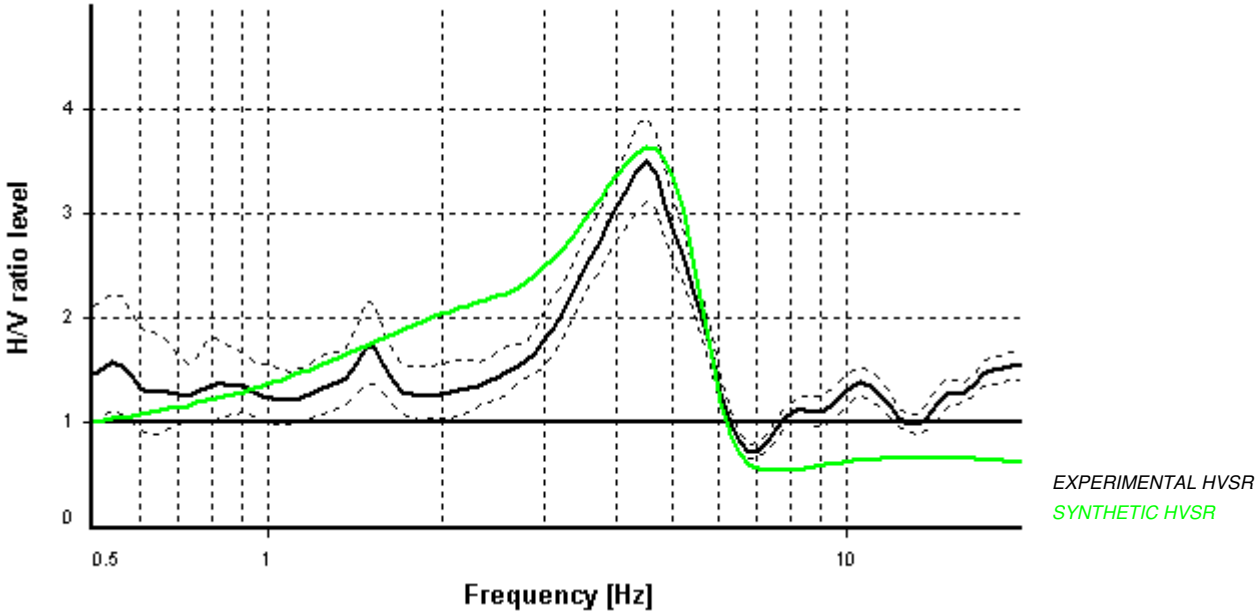
A_0 amplitude = *3.497*

Average f_0 = *4.491 ± 0.207*

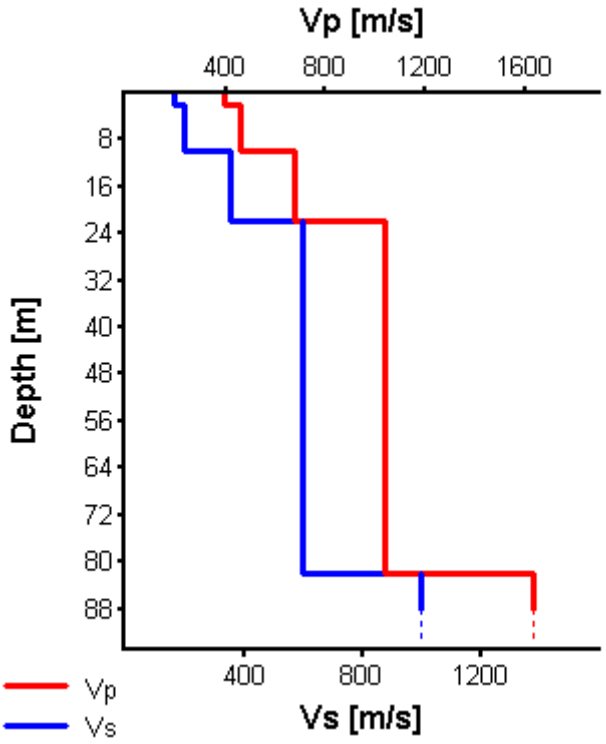


HVSR curve reliability criteria		
$f_0 > 10 / L_w$	26 valid windows (length > 2.22 s) out of 26	OK
$n_c(f_0) > 200$	4685.61 > 200	OK
$\sigma_A(f) < 2$ for $0.5f_0 < f < 2f_0$	Exceeded 0 times in 37	OK
HVSR peak clarity criteria		
$\exists f^-$ in $[f_0/4, f_0]$ | $A_{H/V}(f^-) < A_0/2$	2.881 Hz	OK
$\exists f^+$ in $[f_0, 4f_0]$ | $A_{H/V}(f^+) < A_0/2$	5.84804 Hz	OK
$A_0 > 2$	3.5 > 2	OK
$f_{peak}[A_{H/V}(f) \pm \sigma_A(f)] = f_0 \pm 5\%$	0% <= 5%	OK
$\sigma_f < \varepsilon(f_0)$	0.20739 < 0.22527	OK
$\sigma_A(f_0) < \theta(f_0)$	1.12344 < 1.58	OK
Overall criteria fulfillment		OK

Synthetic HVSR modelling



H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
2	2	392	160	1400
8	10	455	200	1500
12	22	680	350	1600
60	82	1039	600	1700
-	> 82	1633	1000	1900



Vs 30 = 300 m/s (Offset = 0 m)

STATION INFORMATION

Station code: HVSR

Model: SARA GEOBOX

Sensor: SARA SS20PACK (integrated 2.0 Hz sensors)

Notes: -

PLACE INFORMATION

Place ID: HV5 GALLERIA PRINCIPE

Address: VIA BROGGIA NAPOLI

Latitude: 40.851907°

Longitude: 14.250538°

Coordinate system: WGS84

Elevation: 48 m s.l.m.

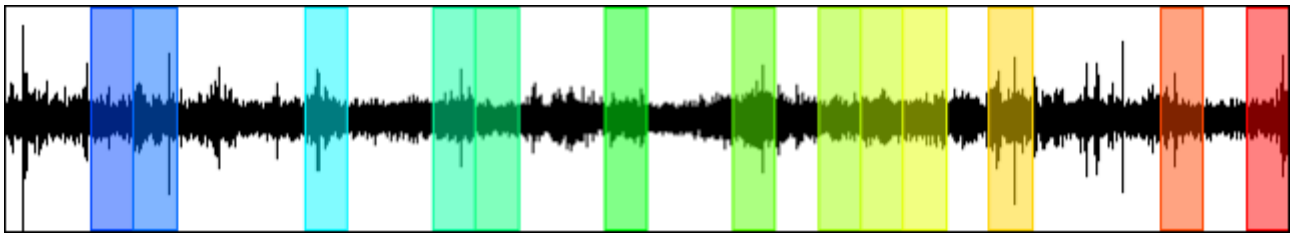
Weather: SERENO

Notes: -

SIGNAL AND WINDOWING

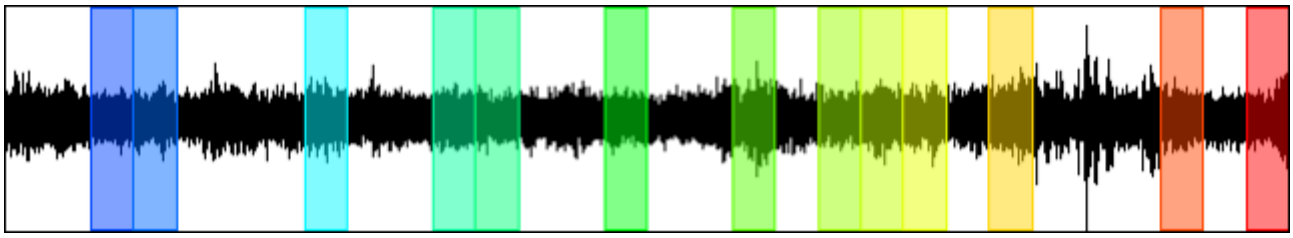
Sampling frequency:	300 Hz
Recording start time:	2025/08/27 09:30:21
Recording length:	20 min
Windows count:	13
Average windows length:	40
Signal coverage:	43.33%

252528 Counts **CHANNEL #1 [V]**



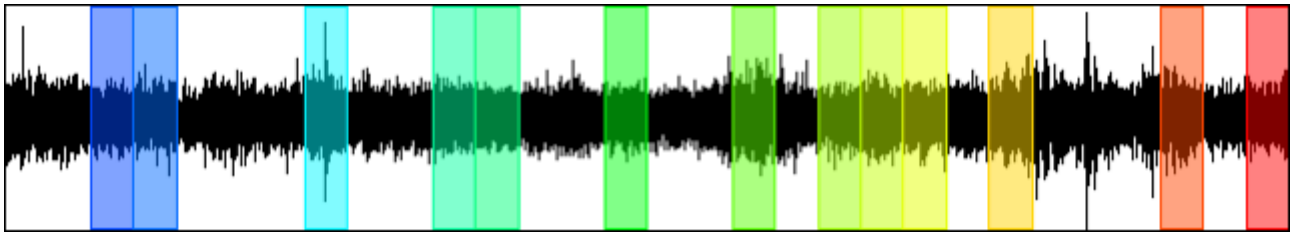
-300120 Counts

100327 Counts **CHANNEL #2 [N]**



-119722 Counts

99600 Counts **CHANNEL #3 [E]**



-105589 Counts

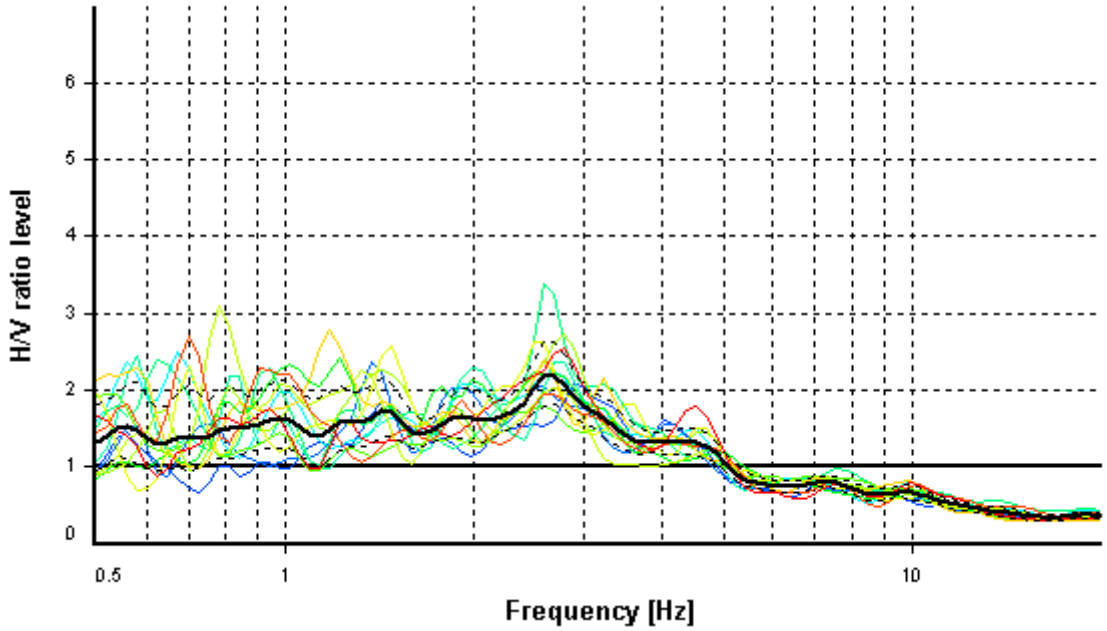
HVSR ANALYSIS

Tapering: Enabled (Bandwidth = 5%)

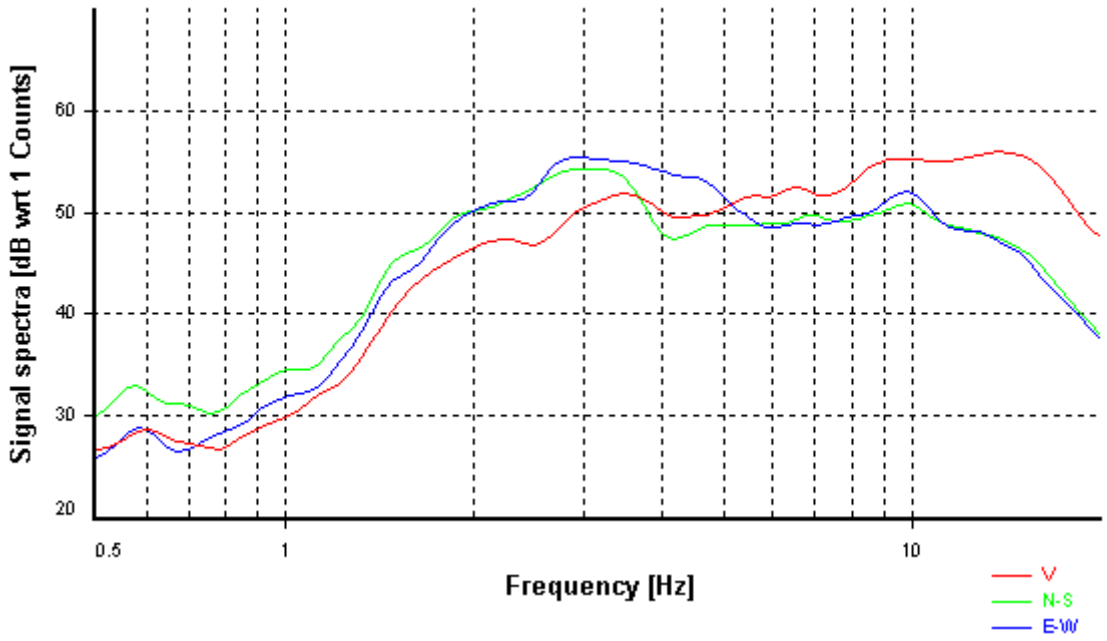
Smoothing: Konno-Ohmachi (Bandwidth coefficient = 40)

Instrumental correction: Disabled

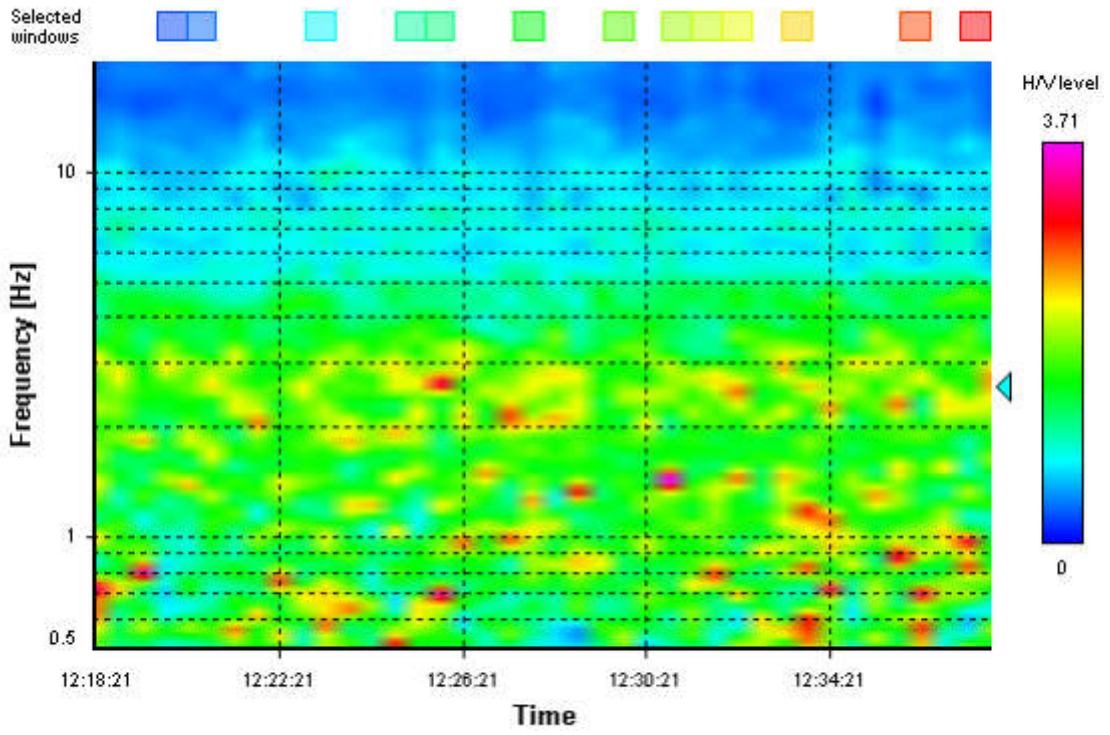
HVSR average



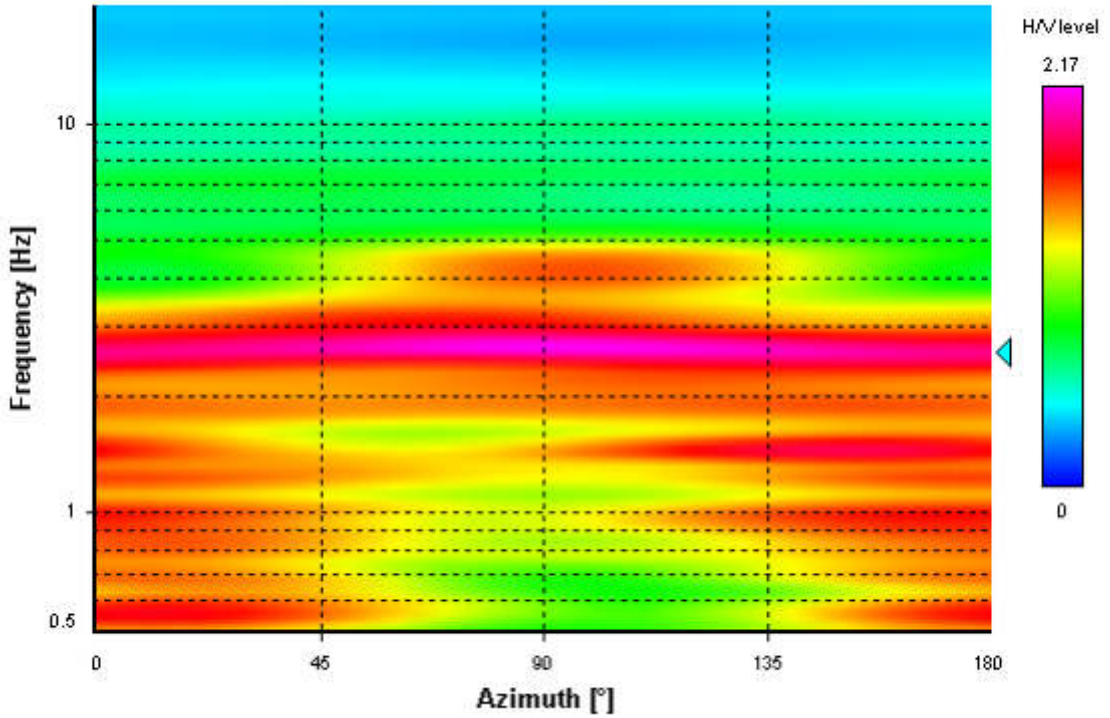
Signal spectra average



HVSR time-frequency analysis (30 seconds windows)



HVSR directional analysis



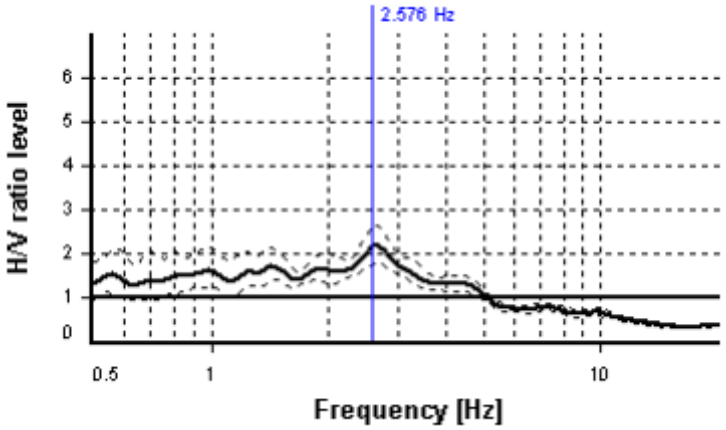
SESAME CRITERIA

Selected f_0 frequency

2.576 Hz

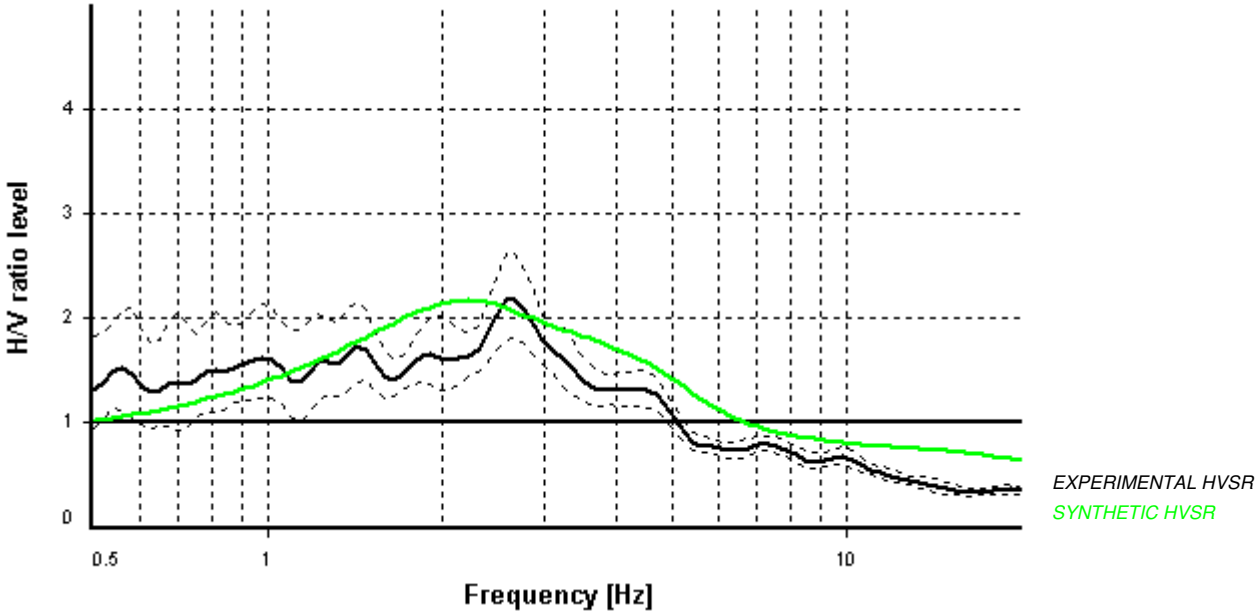
A_0 amplitude = *2.165*

Average f_0 = *2.646 ± 0.117*

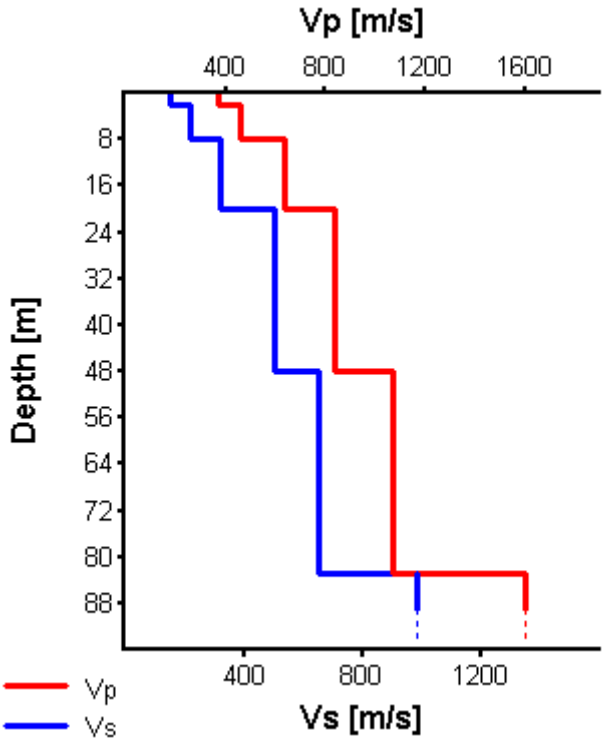


HVSR curve reliability criteria		
$f_0 > 10 / L_w$	13 valid windows (length > 3.88 s) out of 13	OK
$n_c(f_0) > 200$	1339.68 > 200	OK
$\sigma_A(f) < 2$ for $0.5f_0 < f < 2f_0$	Exceeded 0 times in 37	OK
HVSR peak clarity criteria		
$\exists f^-$ in $[f_0/4, f_0]$ | $A_{H/V}(f^-) < A_0/2$	0 Hz	NO
$\exists f^+$ in $[f_0, 4f_0]$ | $A_{H/V}(f^+) < A_0/2$	5.03826 Hz	OK
$A_0 > 2$	2.16 > 2	OK
$f_{peak}[A_{H/V}(f) \pm \sigma_A(f)] = f_0 \pm 5\%$	3.8% <= 5%	OK
$\sigma_f < \varepsilon(f_0)$	0.11732 < 0.12882	OK
$\sigma_A(f_0) < \theta(f_0)$	1.21096 < 1.58	OK
Overall criteria fulfillment		OK

Synthetic HVSR modelling



H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
2	2	367	150	1400
6	8	458	220	1500
12	20	635	320	1600
28	48	835	500	1700
35	83	1073	650	1800
-	> 83	1600	980	1900



Vs 30 = 306 m/s (Offset = 0 m)

STATION INFORMATION

Station code: HVSR

Model: SARA GEOBOX

Sensor: SARA SS20PACK (integrated 2.0 Hz sensors)

Notes: -

PLACE INFORMATION

Place ID: HV6 GALLERIA PRINCIPE

Address: VIA PESSINA NAPOLI

Latitude: 40.851220°

Longitude: 14.250114°

Coordinate system: WGS84

Elevation: 45 m s.l.m.

Weather: SERENO

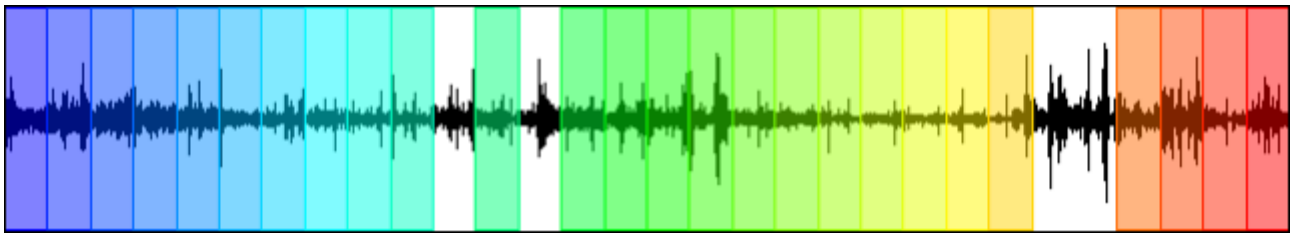
Notes: -

SIGNAL AND WINDOWING

Sampling frequency:	300 Hz
Recording start time:	2025/08/27 10:05:48
Recording length:	20 min
Windows count:	26
Average windows length:	40
Signal coverage:	86.67%

84771 Counts

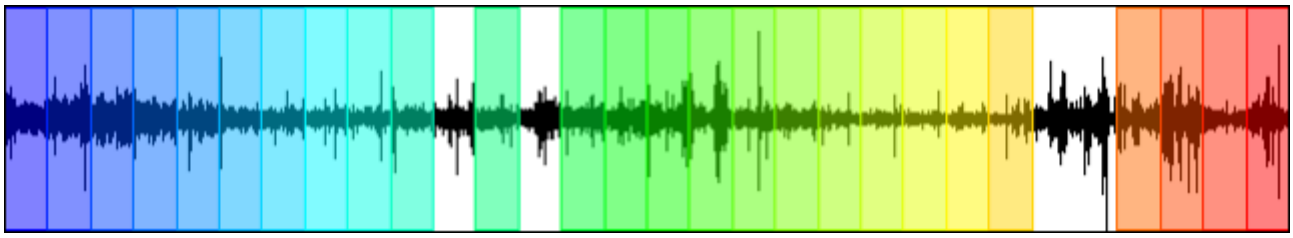
CHANNEL #1 [V]



-63168 Counts

105452 Counts

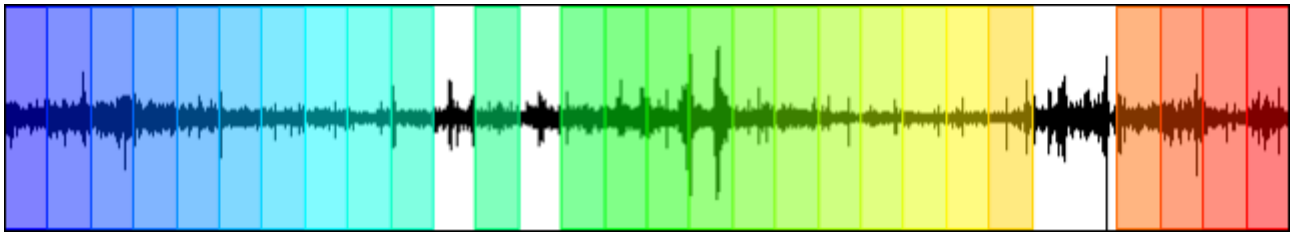
CHANNEL #2 [N]



-133559 Counts

147279 Counts

CHANNEL #3 [E]



-148521 Counts

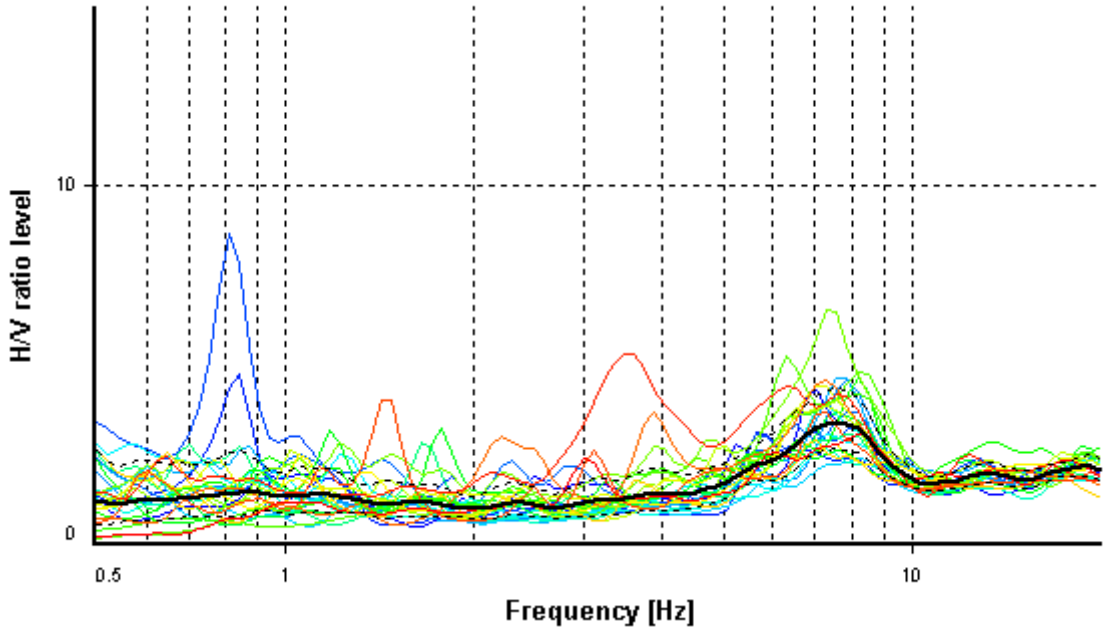
HVSR ANALYSIS

Tapering: Enabled (Bandwidth = 5%)

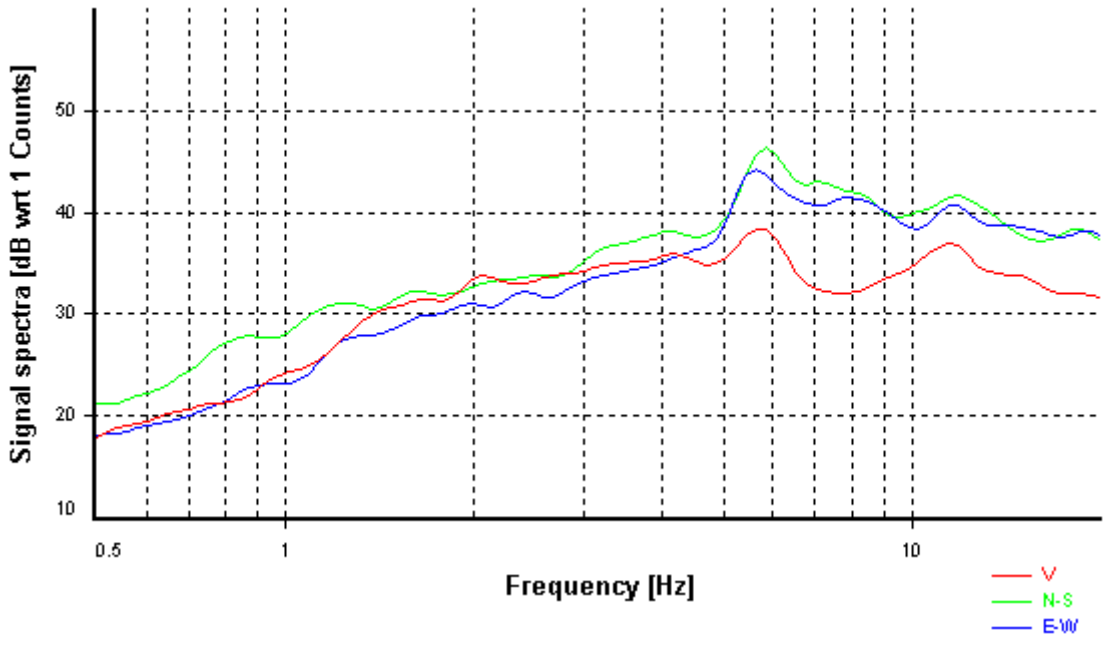
Smoothing: Konno-Ohmachi (Bandwidth coefficient = 40)

Instrumental correction: Disabled

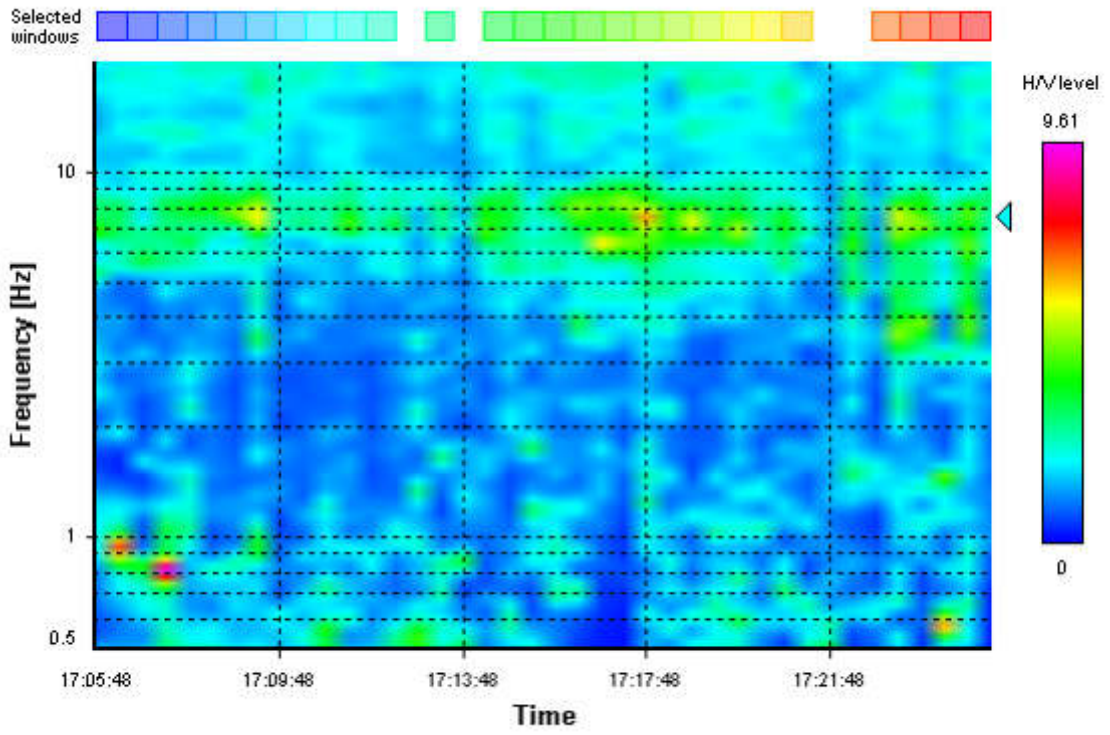
HVSR average



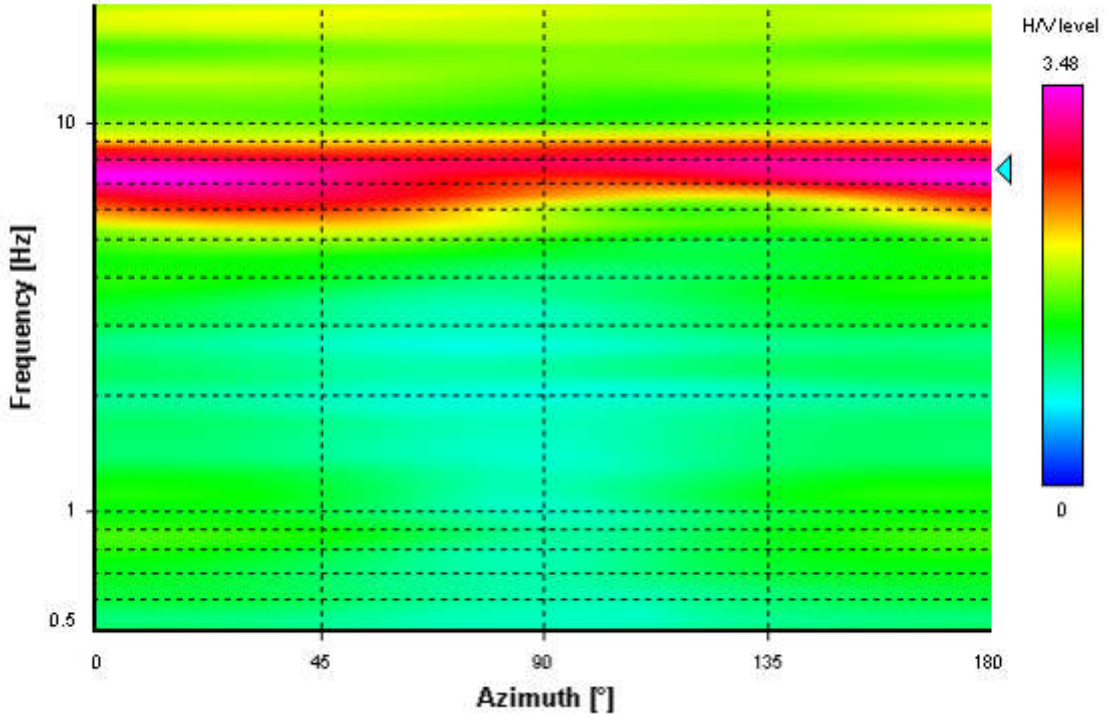
Signal spectra average



HVSR time-frequency analysis (30 seconds windows)



HVSR directional analysis



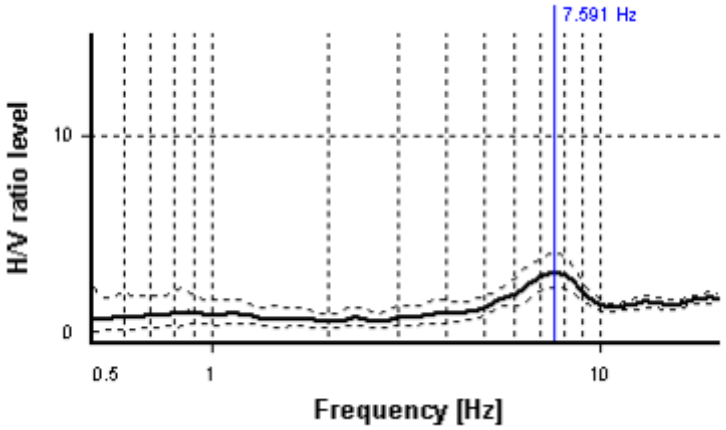
SESAME CRITERIA

Selected f_0 frequency

7.591 Hz

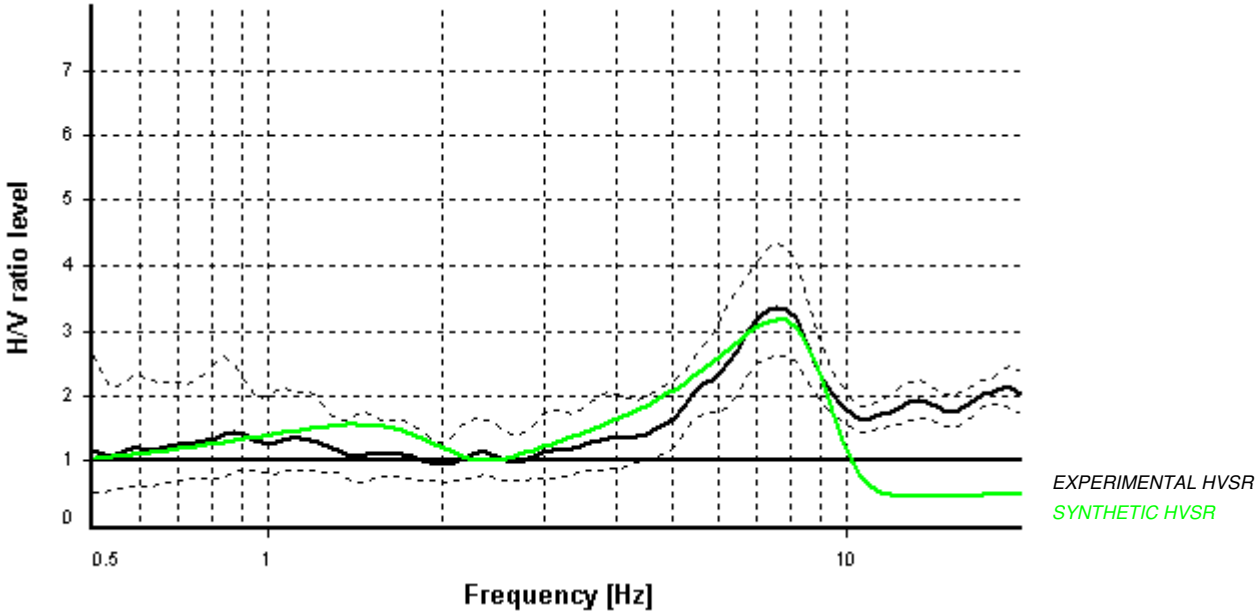
A_0 amplitude = *3.367*

Average f_0 = *7.384 ± 0.650*

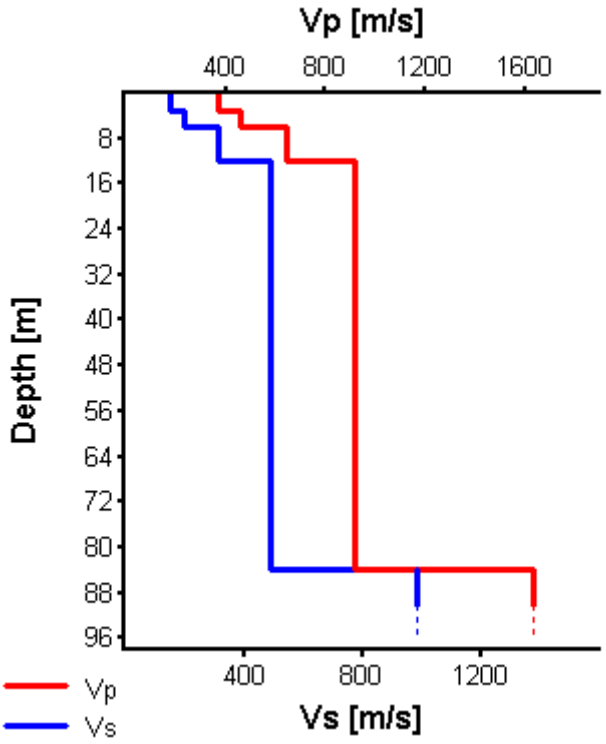


HVSR curve reliability criteria		
$f_0 > 10 / L_w$	26 valid windows (length > 1.32 s) out of 26	OK
$n_c(f_0) > 200$	7894.42 > 200	OK
$\sigma_A(f) < 2$ for $0.5f_0 < f < 2f_0$	Exceeded 0 times in 37	OK
HVSR peak clarity criteria		
$\exists f^-$ in $[f_0/4, f_0]$ | $A_{H/V}(f^-) < A_0/2$	5.03826 Hz	OK
$\exists f^+$ in $[f_0, 4f_0]$ | $A_{H/V}(f^+) < A_0/2$	10.61521 Hz	OK
$A_0 > 2$	3.37 > 2	OK
$f_{peak}[A_{H/V}(f) \pm \sigma_A(f)] = f_0 \pm 5\%$	0% <= 5%	OK
$\sigma_f < \varepsilon(f_0)$	0.64993 >= 0.37954	NO
$\sigma_A(f_0) < \theta(f_0)$	1.28802 < 1.58	OK
Overall criteria fulfillment		OK

Synthetic HVSR modelling



H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
3	3	367	150	1400
3	6	455	200	1500
6	12	645	310	1600
72	84	917	490	1700
-	> 84	1636	980	1900



Vs 30 = 329 m/s (Offset = 0 m)

STATION INFORMATION

Station code: HVSR

Model: SARA GEOBOX

Sensor: SARA SS20PACK (integrated 2.0 Hz sensors)

Notes: -

PLACE INFORMATION

Place ID: HV1 CAVALCANTI

Address: VIA TOLEDO NAPOLI

Latitude: 40.843205°

Longitude: 14.248881°

Coordinate system: WGS84

Elevation: 27 m s.l.m.

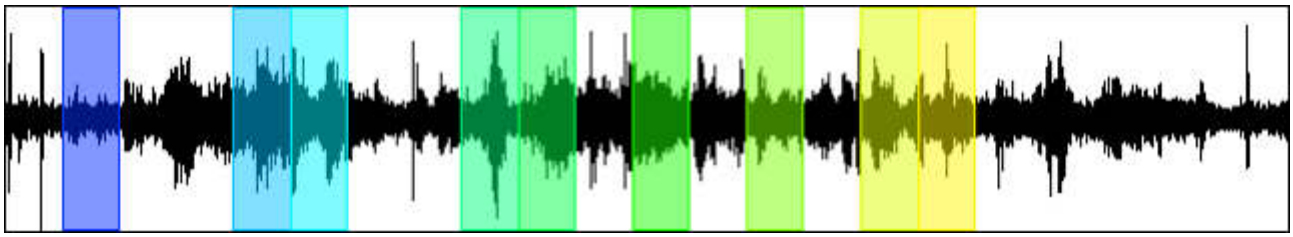
Weather: SERENO

Notes: -

SIGNAL AND WINDOWING

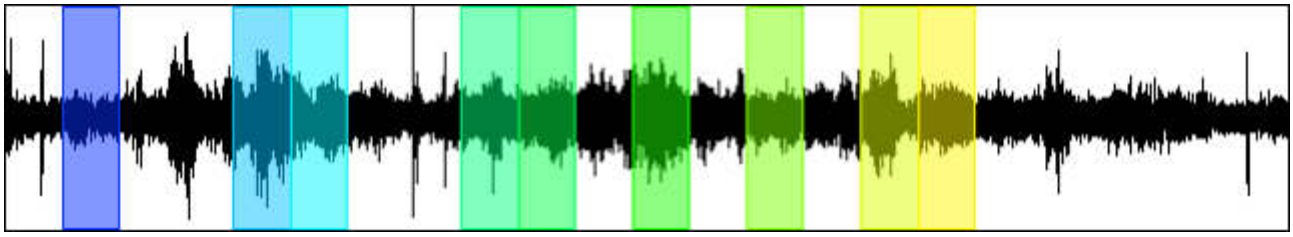
Sampling frequency:	300 Hz
Recording start time:	2025/08/27 07:42:56
Recording length:	15 min
Windows count:	9
Average windows length:	40
Signal coverage:	40%

189511 Counts **CHANNEL #1 [UD]**



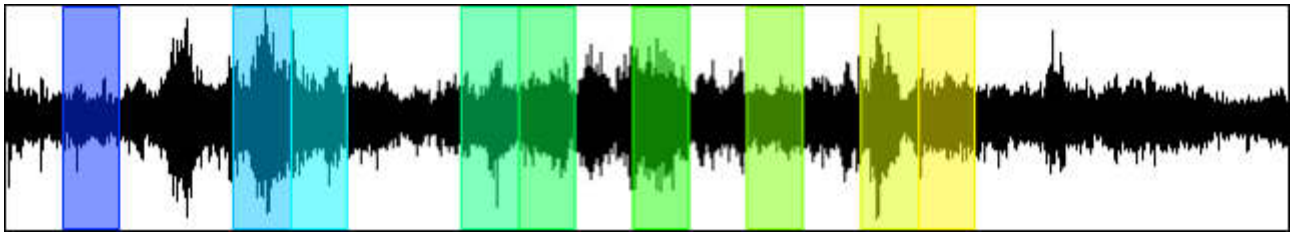
-223848 Counts

96113 Counts **CHANNEL #2 [NS]**



-87130 Counts

90448 Counts **CHANNEL #3 [EW]**



-82636 Counts

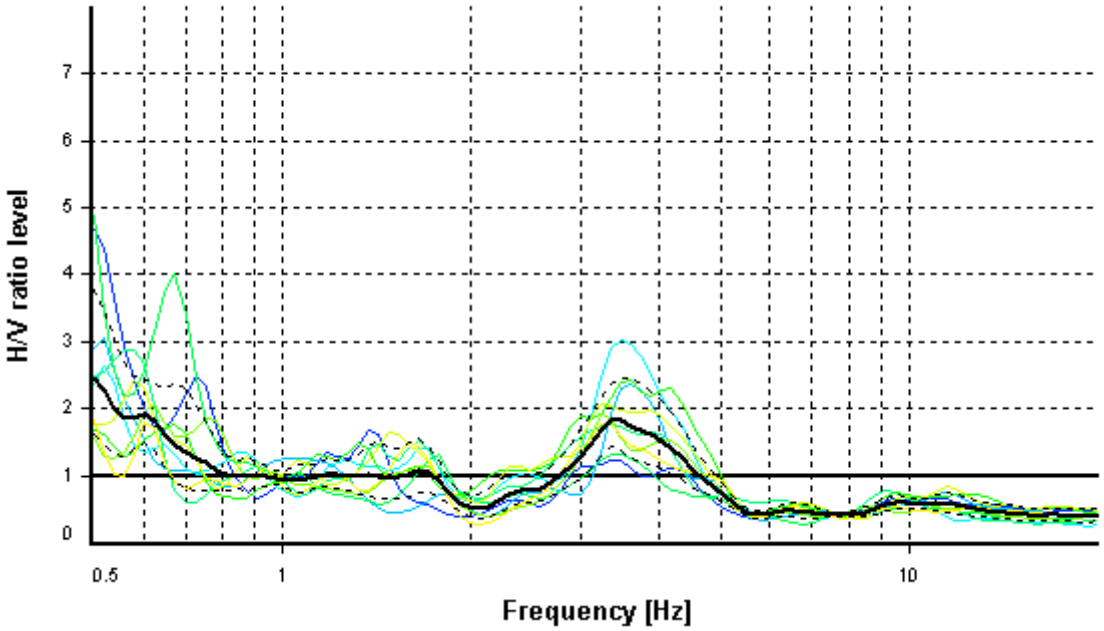
HVSR ANALYSIS

Tapering: Enabled (Bandwidth = 5%)

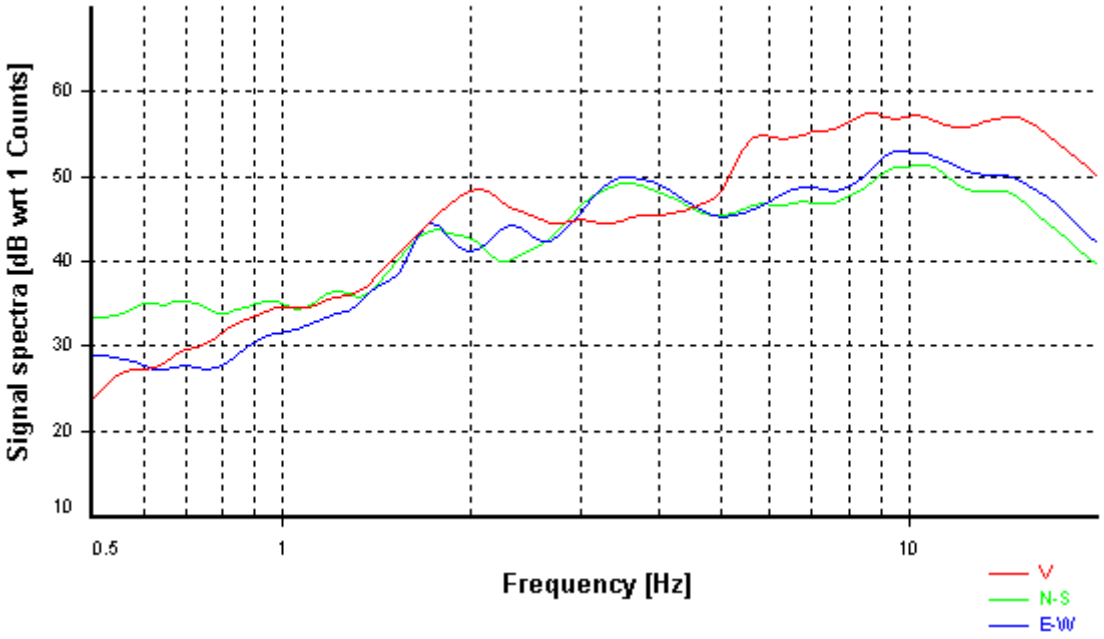
Smoothing: Konno-Ohmachi (Bandwidth coefficient = 40)

Instrumental correction: Disabled

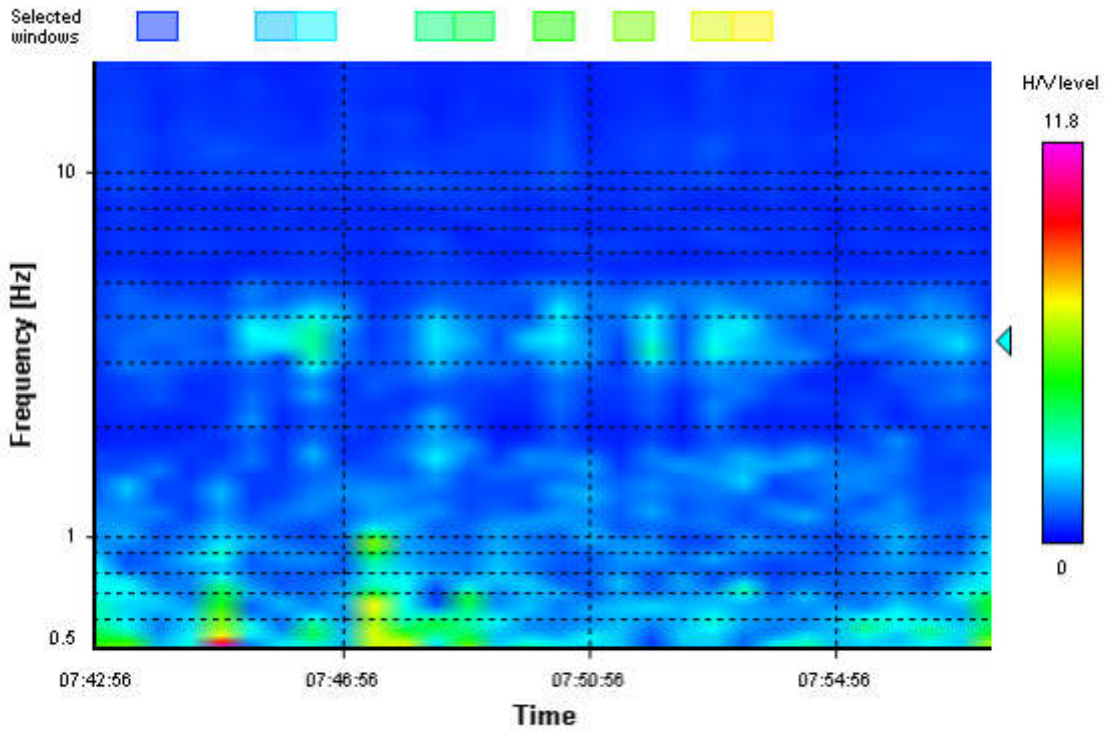
HVSR average



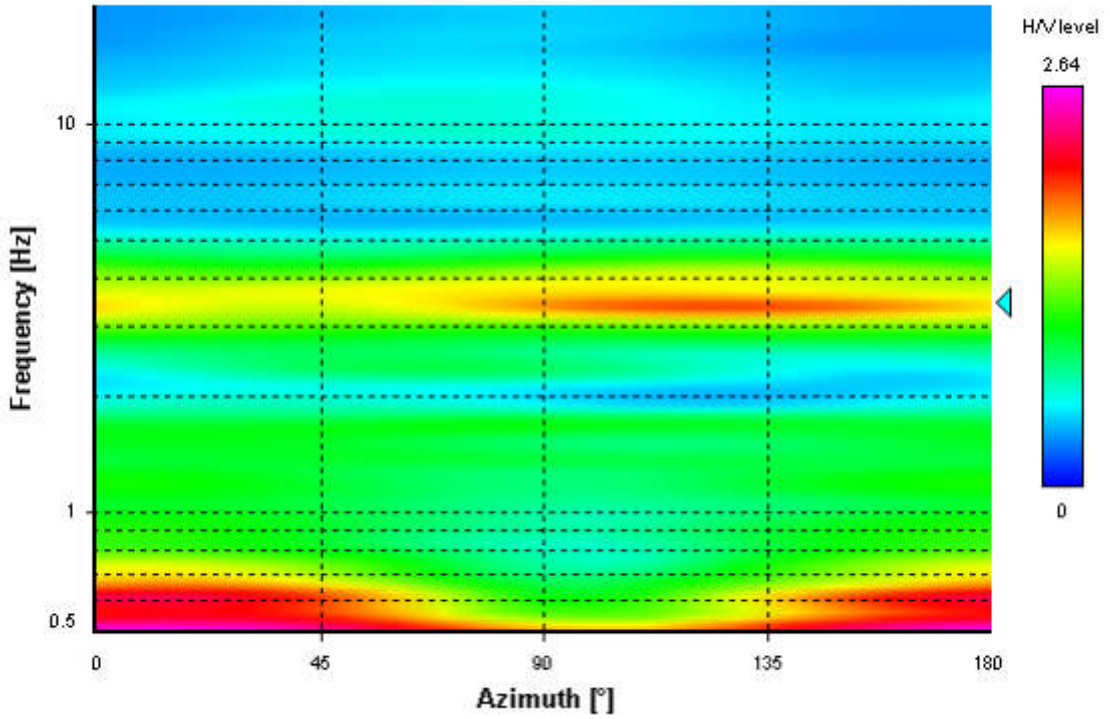
Signal spectra average



HVSR time-frequency analysis (30 seconds windows)



HVSR directional analysis



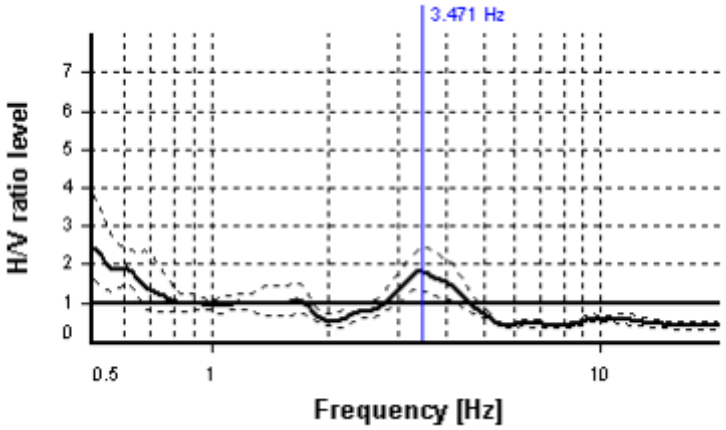
SESAME CRITERIA

Selected f_0 frequency

3.471 Hz

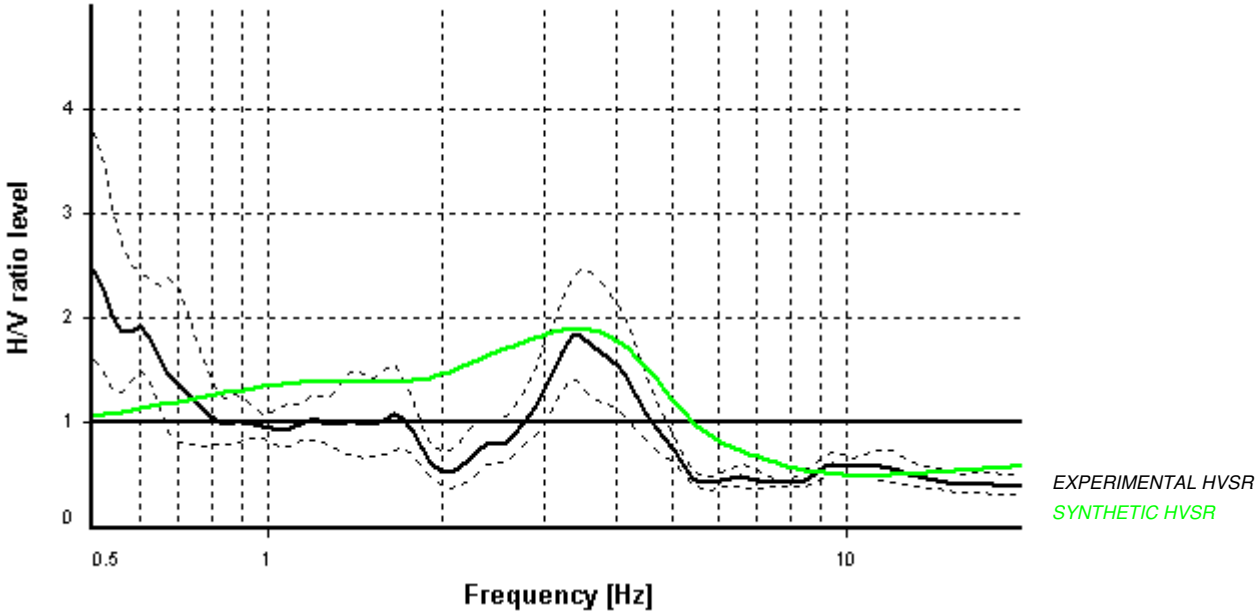
A_0 amplitude = *1.834*

Average f_0 = *3.388 ± 0.142*

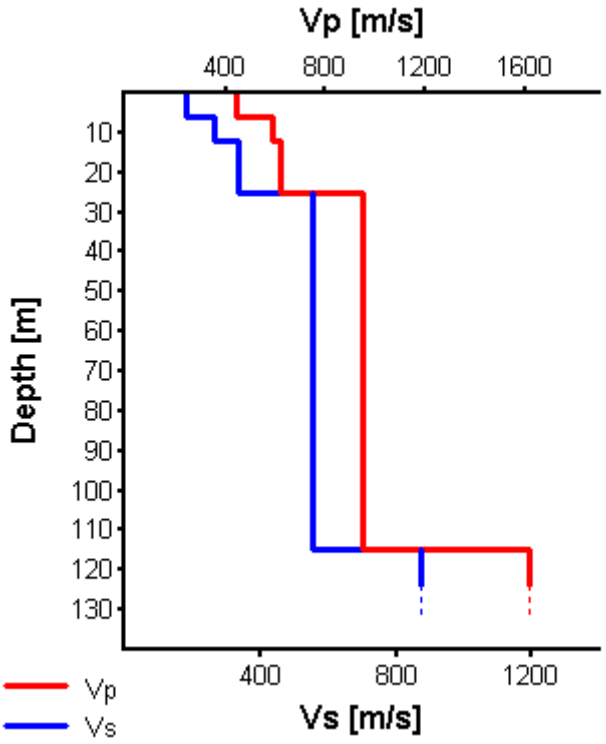


HVSR curve reliability criteria		
$f_0 > 10 / L_w$	9 valid windows (length > 2.88 s) out of 9	OK
$n_c(f_0) > 200$	1249.56 > 200	OK
$\sigma_A(f) < 2$ for $0.5f_0 < f < 2f_0$	Exceeded 0 times in 37	OK
HVSR peak clarity criteria		
$\exists f^-$ in $[f_0/4, f_0]$ | $A_{H/V}(f^-) < A_0/2$	2.67411 Hz	OK
$\exists f^+$ in $[f_0, 4f_0]$ | $A_{H/V}(f^+) < A_0/2$	4.85398 Hz	OK
$A_0 > 2$	1.83 <= 2	NO
$f_{peak}[A_{H/V}(f) \pm \sigma_A(f)] = f_0 \pm 5\%$	3.66% <= 5%	OK
$\sigma_f < \varepsilon(f_0)$	0.14237 < 0.17355	OK
$\sigma_A(f_0) < \theta(f_0)$	1.34217 < 1.58	OK
Overall criteria fulfillment		OK

Synthetic HVSR modelling



H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
6	6	441	180	1400
6	12	591	260	1500
13	25	617	330	1600
90	115	953	550	1700
-	> 115	1617	870	1900



Vs 30 = 286 m/s (Offset = 0 m)

STATION INFORMATION

Station code: HVSR

Model: SARA GEOBOX

Sensor: SARA SS20PACK (integrated 2.0 Hz sensors)

Notes: -

PLACE INFORMATION

Place ID: HV2 CAVALCANTI

Address: VIA TOLEDO NAPOLI

Latitude: 40.843484°

Longitude: 14.248925°

Coordinate system: WGS84

Elevation: 29 m s.l.m.

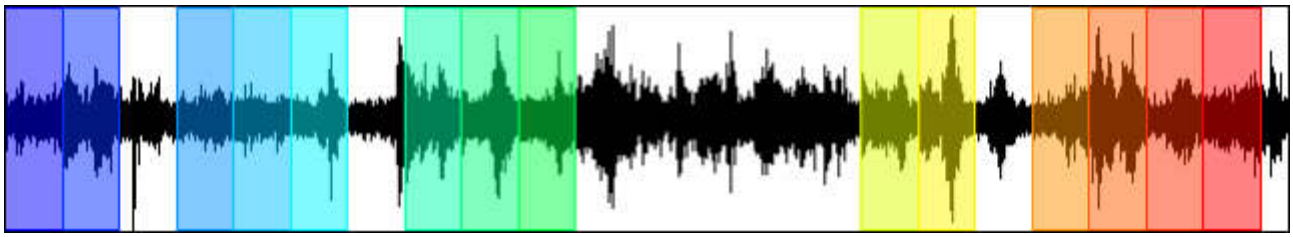
Weather: SERENO

Notes: -

SIGNAL AND WINDOWING

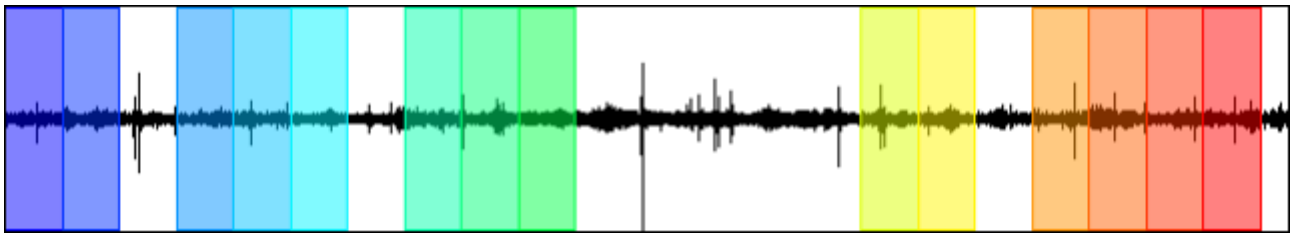
Sampling frequency:	300 Hz
Recording start time:	2025/08/27 08:03:40
Recording length:	15 min
Windows count:	14
Average windows length:	40
Signal coverage:	62.22%

176167 Counts **CHANNEL #1 [UD]**



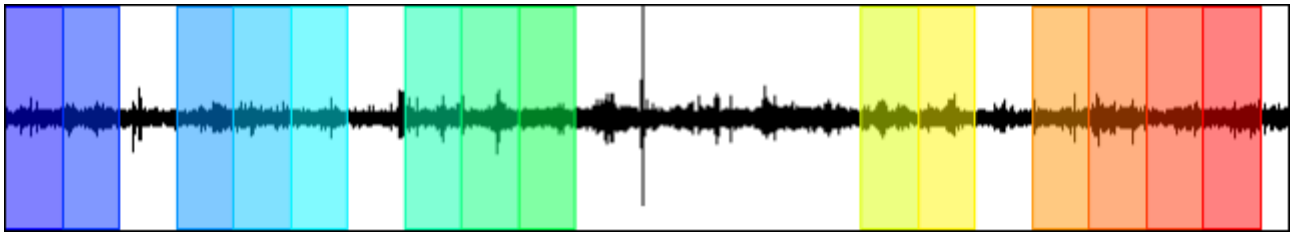
-188412 Counts

179211 Counts **CHANNEL #2 [NS]**



-358748 Counts

291595 Counts **CHANNEL #3 [EW]**



-231684 Counts

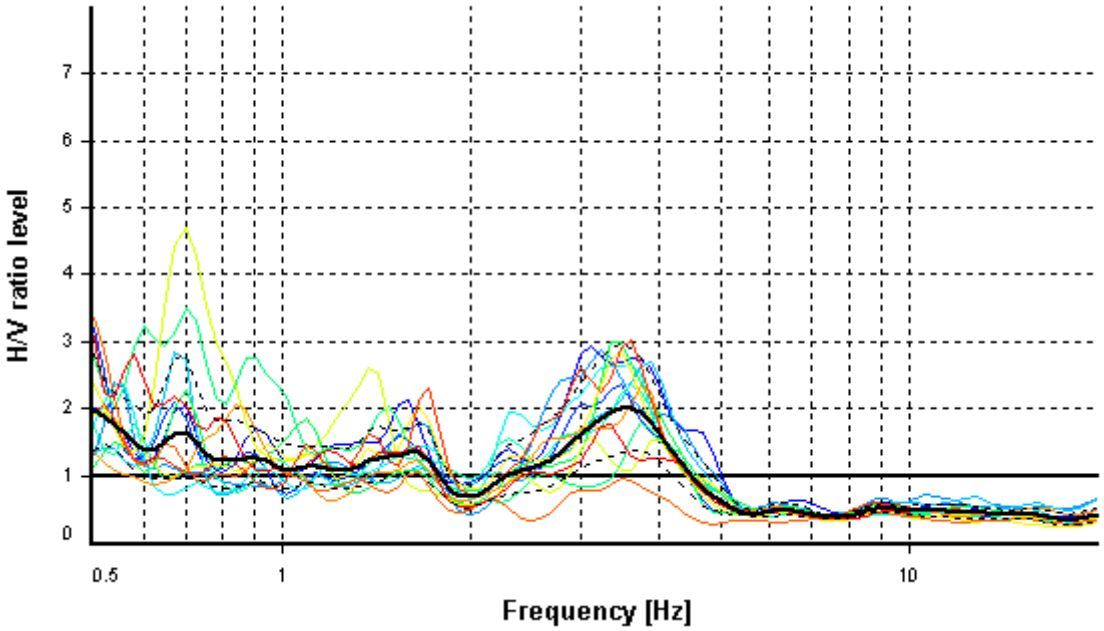
HVSR ANALYSIS

Tapering: Enabled (Bandwidth = 5%)

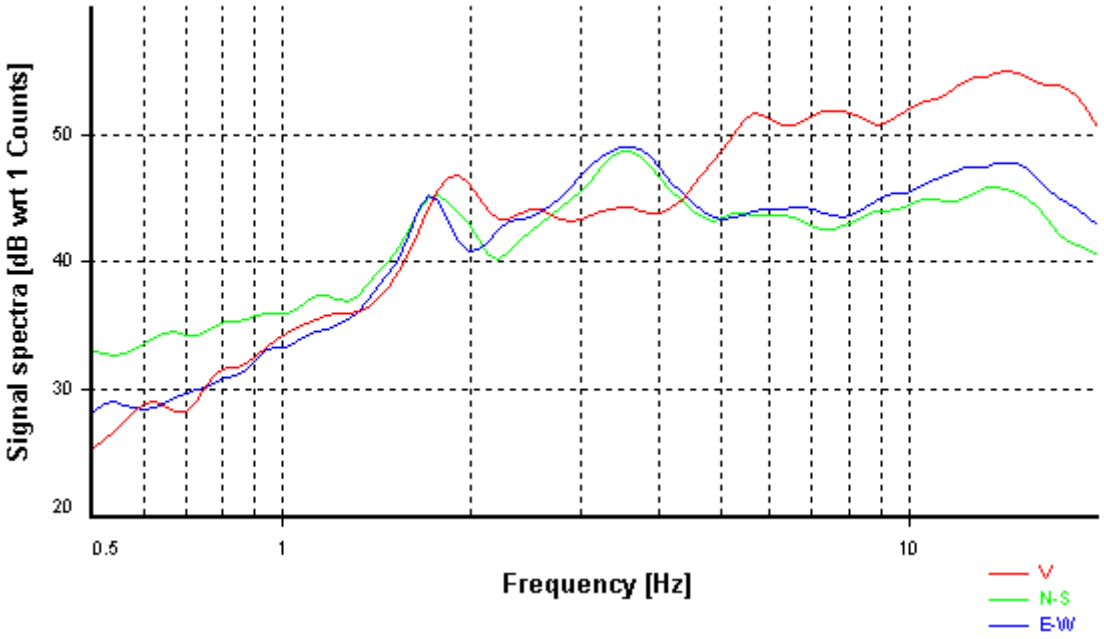
Smoothing: Konno-Ohmachi (Bandwidth coefficient = 40)

Instrumental correction: Disabled

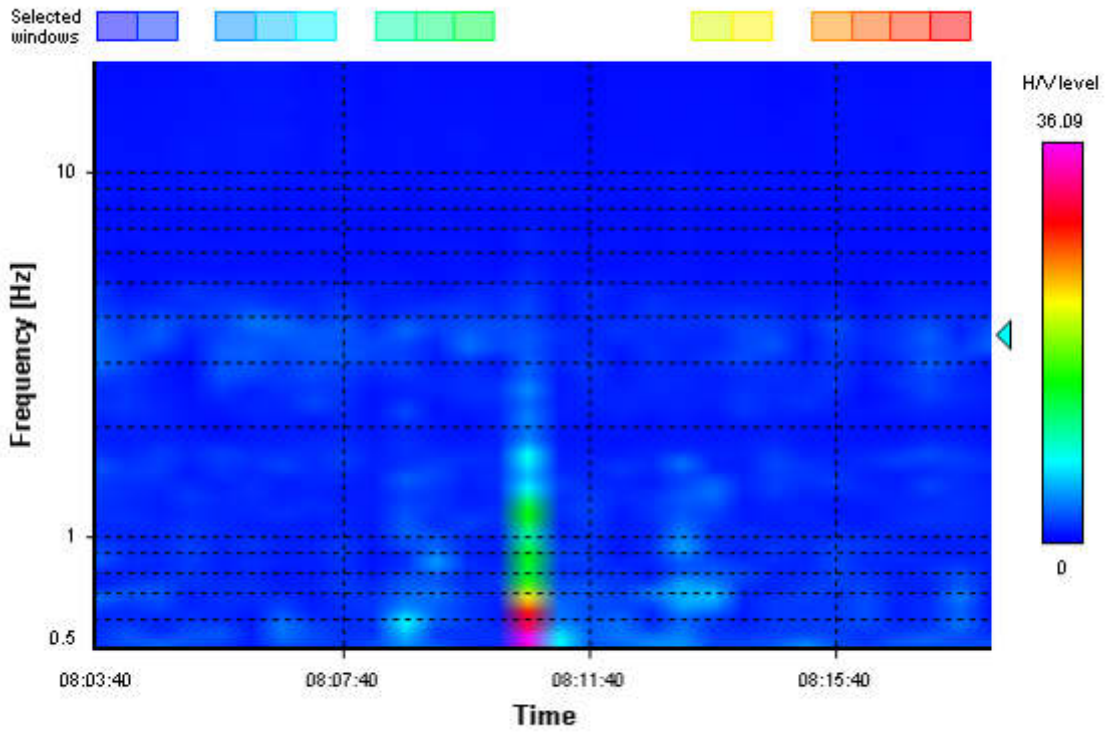
HVSR average



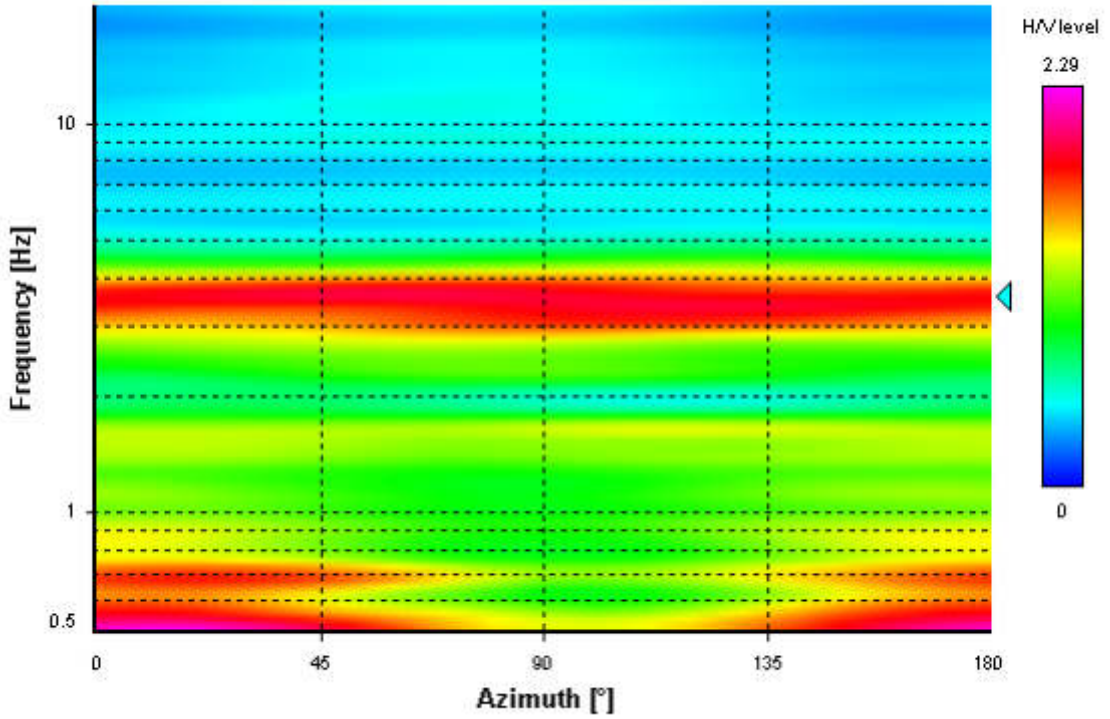
Signal spectra average



HVSR time-frequency analysis (30 seconds windows)



HVSR directional analysis



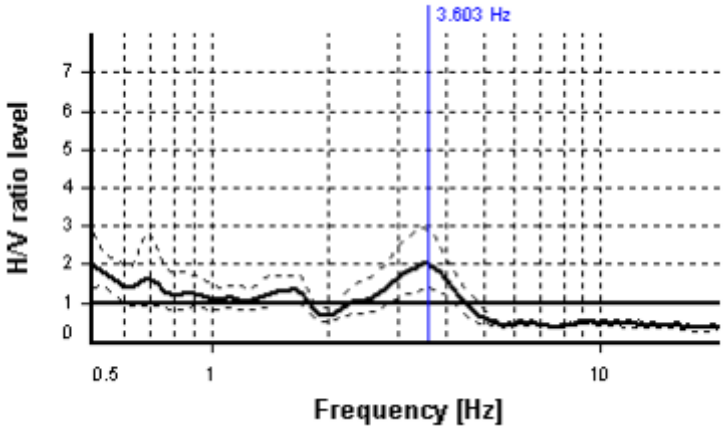
SESAME CRITERIA

Selected f_0 frequency

3.603 Hz

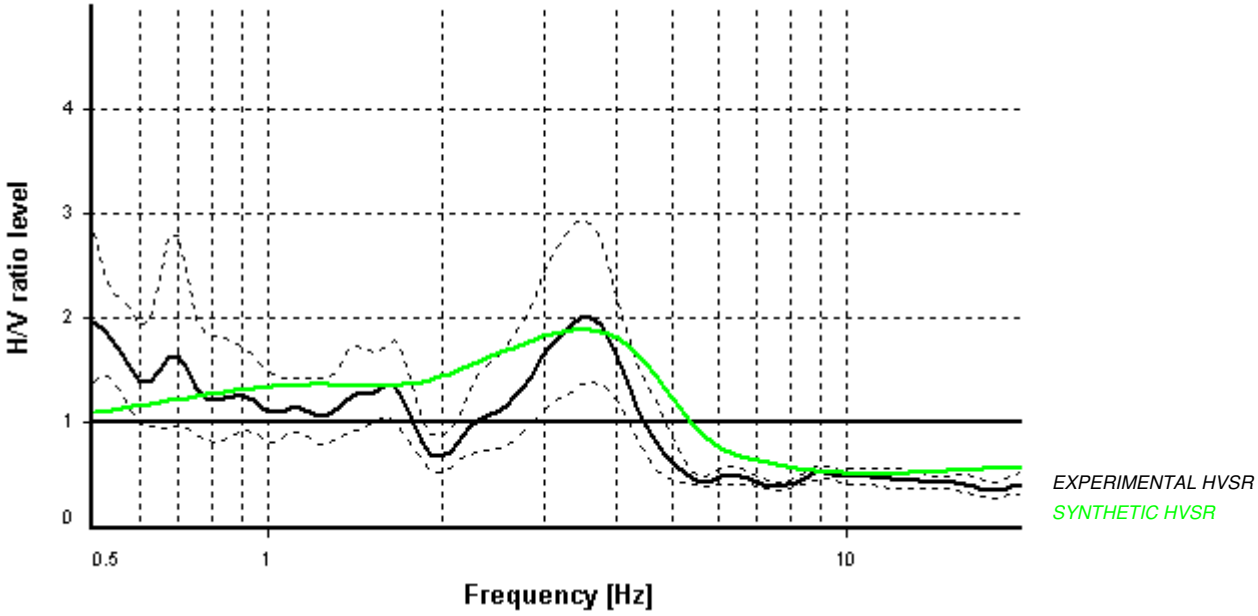
A_0 amplitude = *2.006*

Average f_0 = *3.479 ± 0.237*

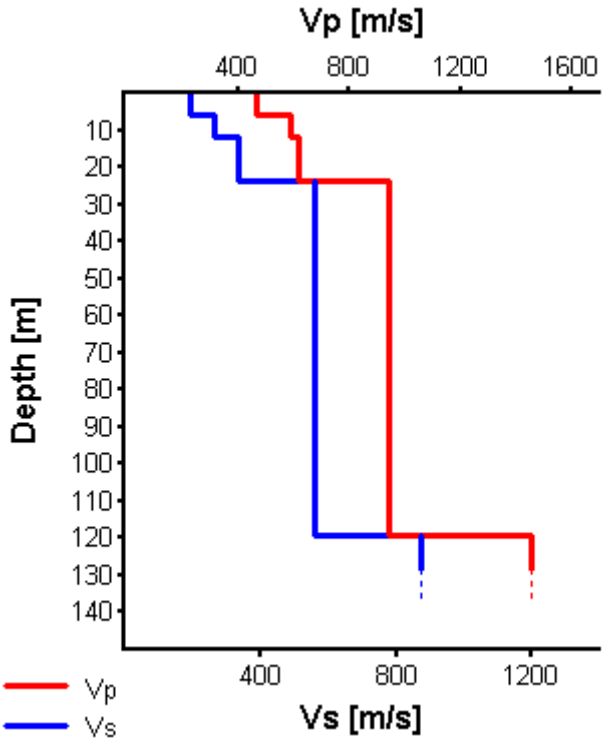


HVSR curve reliability criteria		
$f_0 > 10 / L_w$	14 valid windows (length > 2.78 s) out of 14	OK
$n_c(f_0) > 200$	2017.56 > 200	OK
$\sigma_A(f) < 2$ for $0.5f_0 < f < 2f_0$	Exceeded 0 times in 37	OK
HVSR peak clarity criteria		
$\exists f^-$ in $[f_0/4, f_0]$ | $A_{H/V}(f^-) < A_0/2$	2.21956 Hz	OK
$\exists f^+$ in $[f_0, 4f_0]$ | $A_{H/V}(f^+) < A_0/2$	4.5054 Hz	OK
$A_0 > 2$	2.01 > 2	OK
$f_{peak}[A_{H/V}(f) \pm \sigma_A(f)] = f_0 \pm 5\%$	3.66% <= 5%	OK
$\sigma_f < \varepsilon(f_0)$	0.23664 >= 0.18014	NO
$\sigma_A(f_0) < \theta(f_0)$	1.4483 < 1.58	OK
Overall criteria fulfillment		OK

Synthetic HVSR modelling



H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
6	6	465	190	1400
6	12	591	260	1500
12	24	617	330	1600
95	119	946	560	1700
-	> 119	1452	870	1900



Vs 30 = 295 m/s (Offset = 0 m)

STATION INFORMATION

Station code: HVSR

Model: SARA GEOBOX

Sensor: SARA SS20PACK (integrated 2.0 Hz sensors)

Notes: -

PLACE INFORMATION

Place ID: HV3 CAVALCANTI

Address: VICO LUNGO DEL GELSO NAPOLI

Latitude: 40.843625°

Longitude: 14.2489366°

Coordinate system: WGS84

Elevation: 34 m s.l.m.

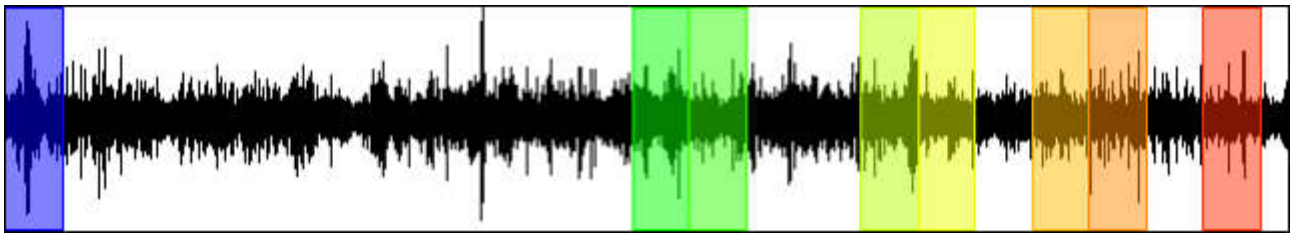
Weather: SERENO

Notes: -

SIGNAL AND WINDOWING

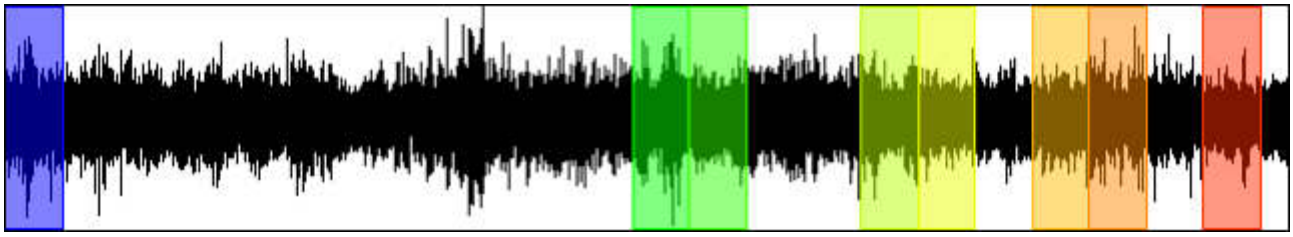
Sampling frequency:	300 Hz
Recording start time:	2025/08/27 8:27:38
Recording length:	15 min
Windows count:	8
Average windows length:	40
Signal coverage:	35.56%

196588 Counts **CHANNEL #1 [UD]**



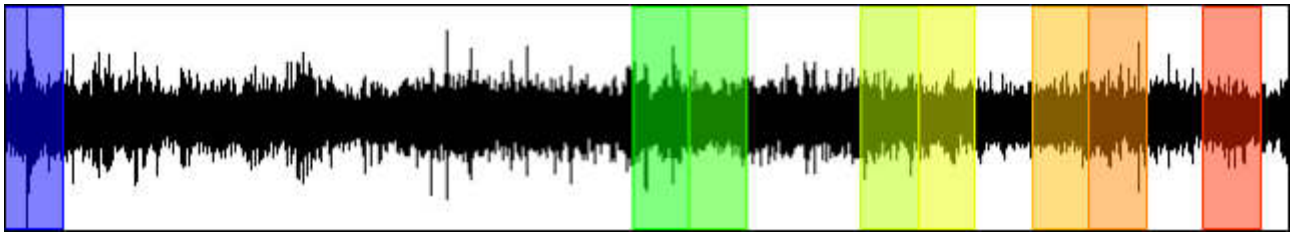
-179676 Counts

90848 Counts **CHANNEL #2 [NS]**



-88209 Counts

120165 Counts **CHANNEL #3 [EW]**



-121563 Counts

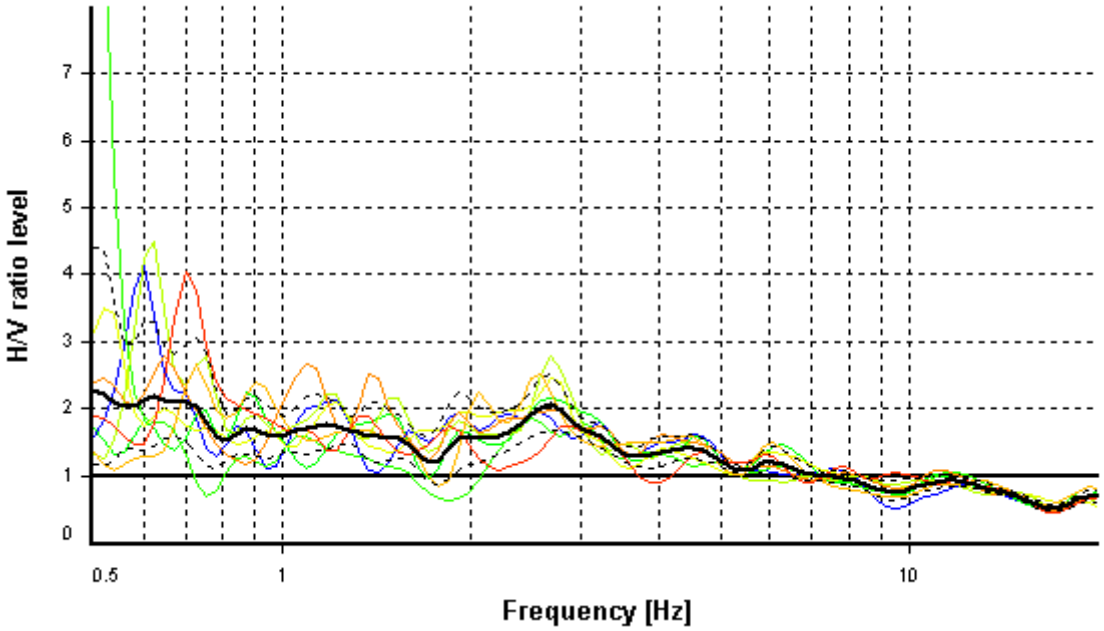
HVSR ANALYSIS

Tapering: Enabled (Bandwidth = 5%)

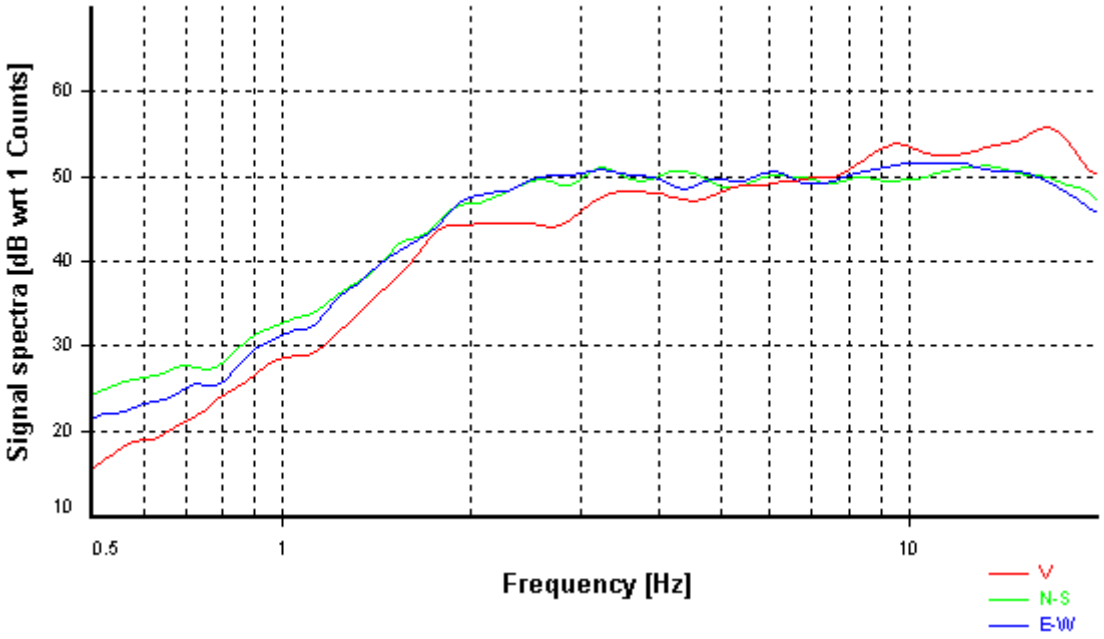
Smoothing: Konno-Ohmachi (Bandwidth coefficient = 40)

Instrumental correction: Disabled

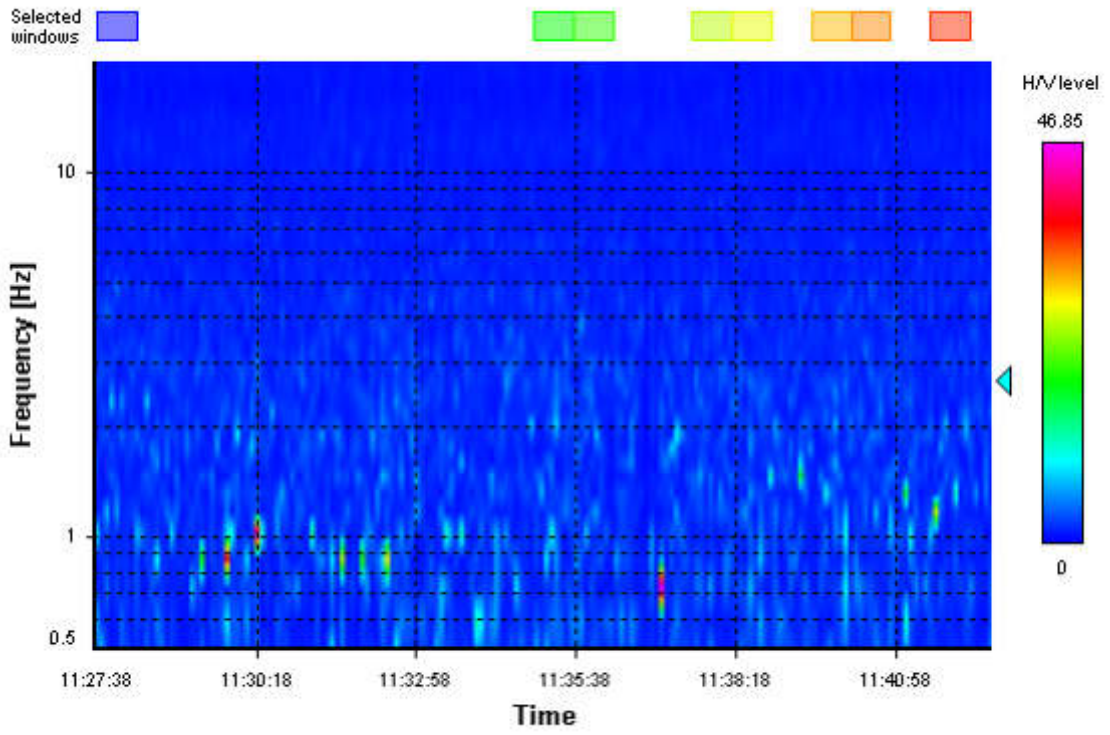
HVSR average



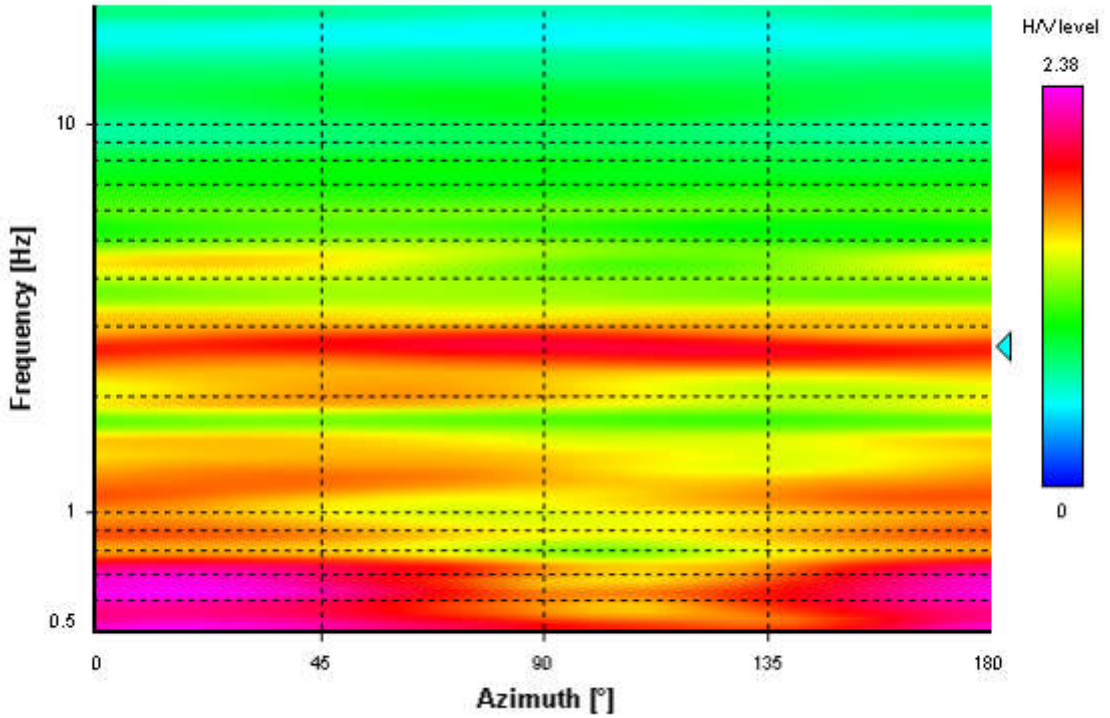
Signal spectra average



HVSR time-frequency analysis (5 seconds windows)



HVSR directional analysis



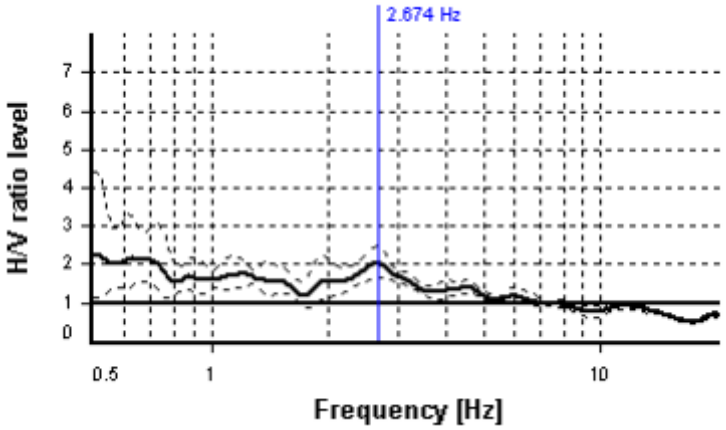
SESAME CRITERIA

Selected f_0 frequency

2.674 Hz

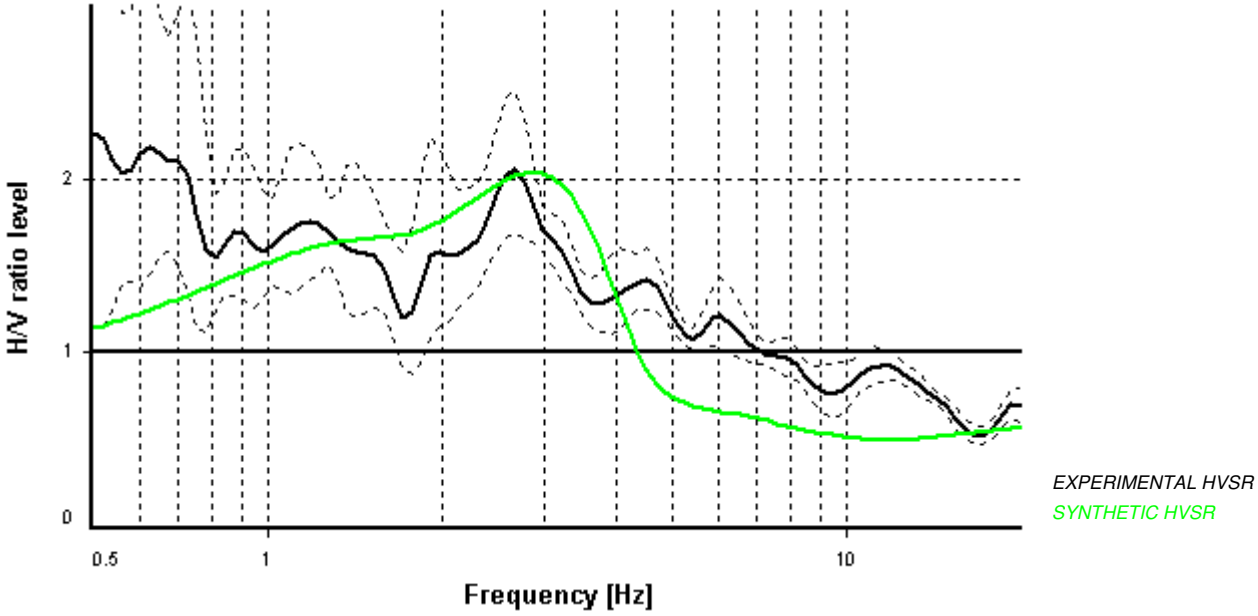
A_0 amplitude = *2.056*

Average f_0 = *2.664 ± 0.124*

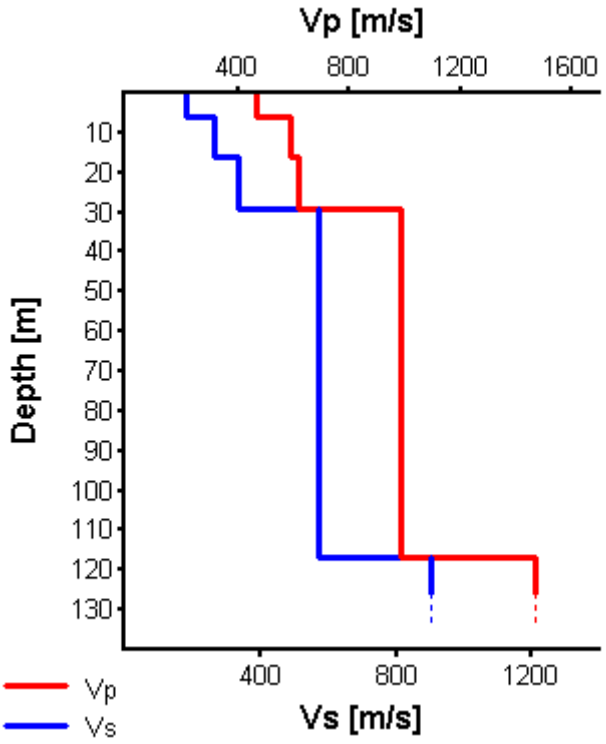


HVSR curve reliability criteria		
$f_0 > 10 / L_w$	8 valid windows (length > 3.74 s) out of 8	OK
$n_c(f_0) > 200$	855.71 > 200	OK
$\sigma_A(f) < 2$ for $0.5f_0 < f < 2f_0$	Exceeded 0 times in 37	OK
HVSR peak clarity criteria		
$\exists f^-$ in $[f_0/4, f_0] \mid A_{H/V}(f^-) < A_0/2$	0 Hz	NO
$\exists f^+$ in $[f_0, 4f_0] \mid A_{H/V}(f^+) < A_0/2$	7.04567 Hz	OK
$A_0 > 2$	2.06 > 2	OK
$f_{peak}[A_{H/V}(f) \pm \sigma_A(f)] = f_0 \pm 5\%$	0% <= 5%	OK
$\sigma_f < \varepsilon(f_0)$	0.12441 < 0.13371	OK
$\sigma_A(f_0) < \theta(f_0)$	1.21893 < 1.58	OK
Overall criteria fulfillment		OK

Synthetic HVSR modelling



H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
6	6	465	180	1400
10	16	591	260	1500
13	29	617	330	1600
88	117	987	570	1700
-	> 117	1470	900	1900



Vs 30 = 266 m/s (Offset = 0 m)

STATION INFORMATION

Station code: HVSR

Model: SARA GEOBOX

Sensor: SARA SS20PACK (integrated 2.0 Hz sensors)

Notes: -

PLACE INFORMATION

Place ID: HV4 CAVALCANTI

Address: VICO LUNGO DEL GELSO NAPOLI

Latitude: 40.843165°

Longitude: 14.248347°

Coordinate system: WGS84

Elevation: 36 m s.l.m.

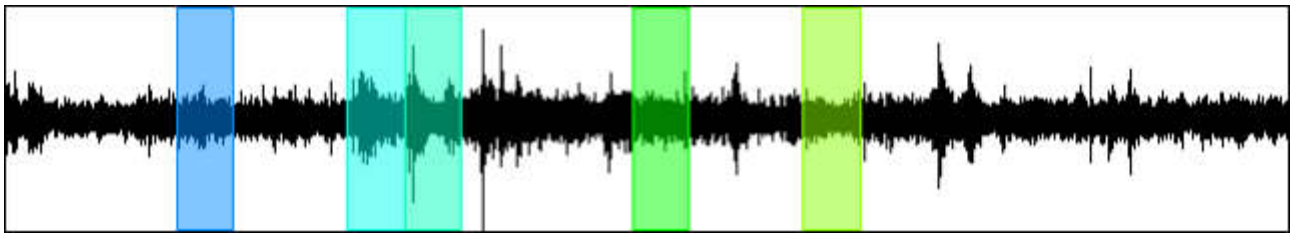
Weather: SERENO

Notes: -

SIGNAL AND WINDOWING

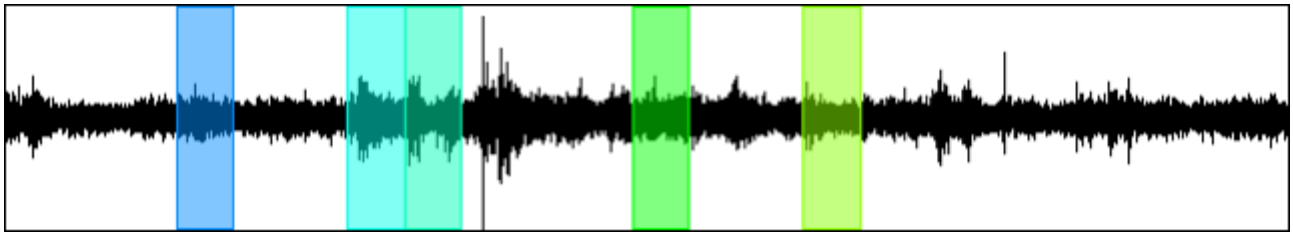
Sampling frequency:	300 Hz
Recording start time:	2025/08/31 10:17:45
Recording length:	15 min
Windows count:	5
Average windows length:	40
Signal coverage:	22.22%

380227 Counts **CHANNEL #1 [UD]**



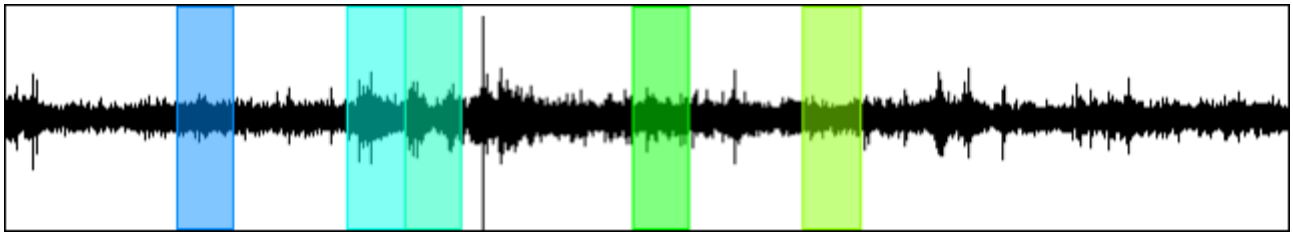
-472191 Counts

541659 Counts **CHANNEL #2 [NS]**



-595765 Counts

716478 Counts **CHANNEL #3 [EW]**



-786962 Counts

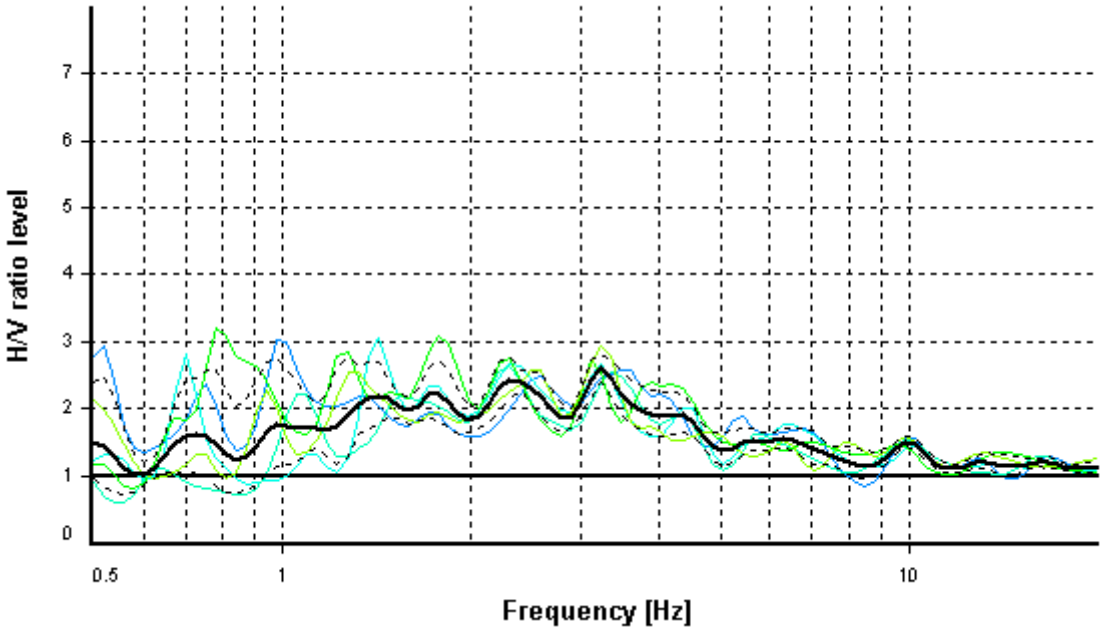
HVSR ANALYSIS

Tapering: Enabled (Bandwidth = 5%)

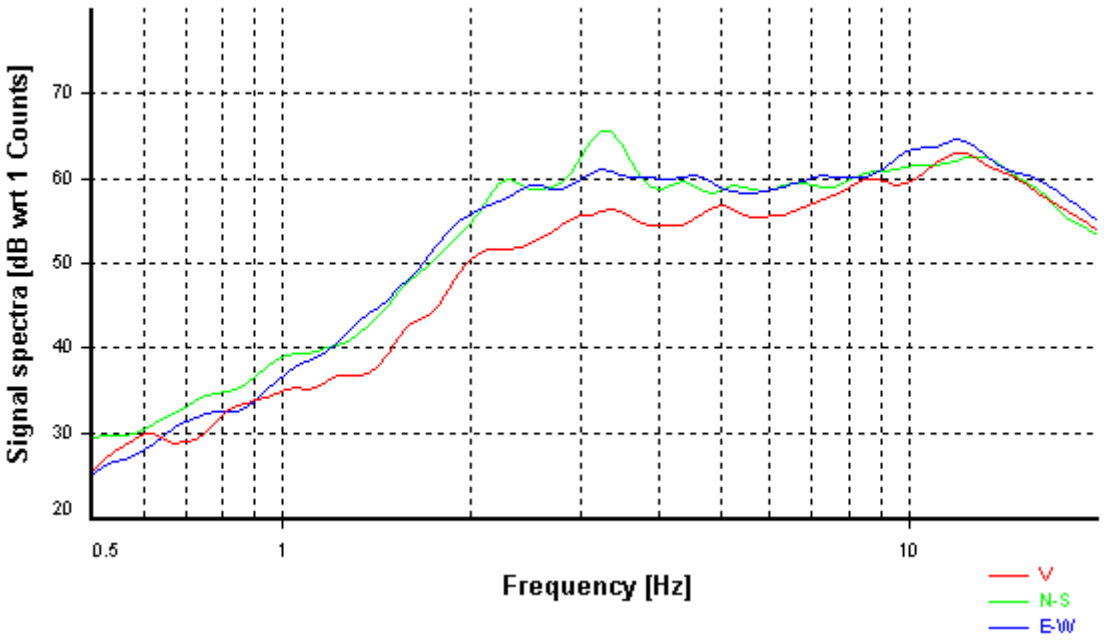
Smoothing: Konno-Ohmachi (Bandwidth coefficient = 40)

Instrumental correction: Disabled

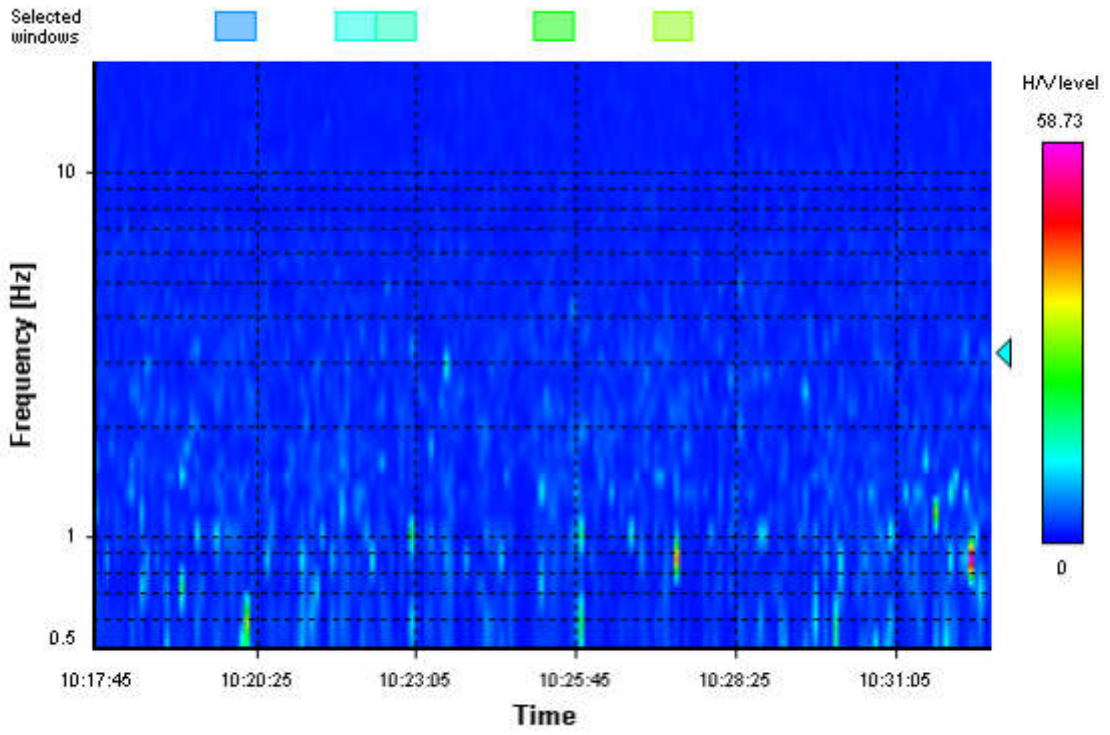
HVSR average



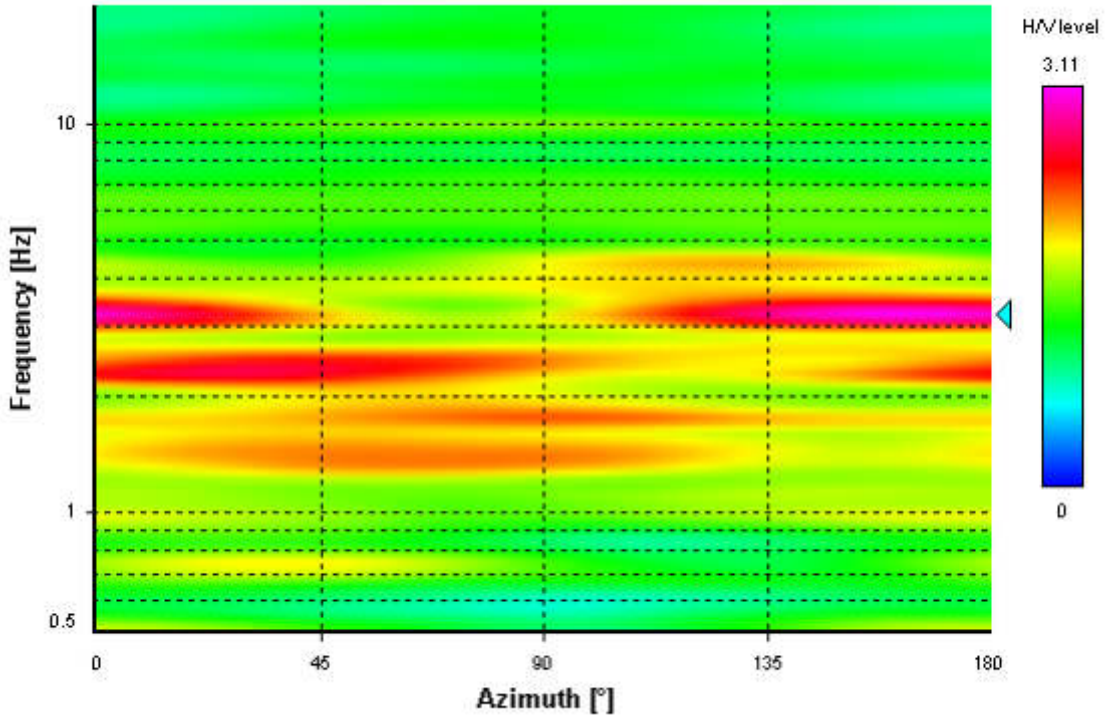
Signal spectra average



HVSR time-frequency analysis (5 seconds windows)



HVSR directional analysis



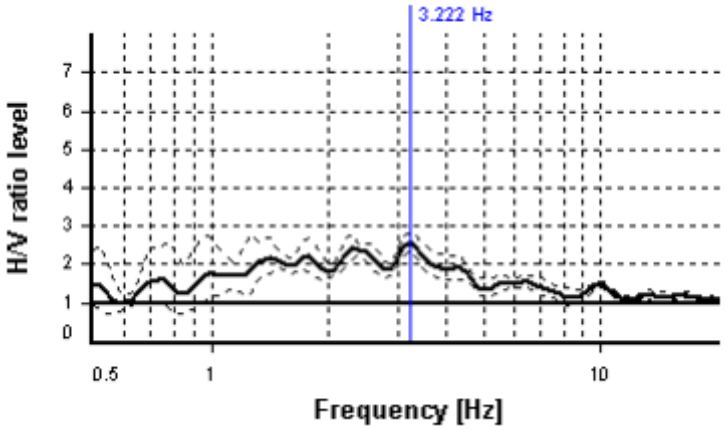
SESAME CRITERIA

Selected f_0 frequency

3.222 Hz

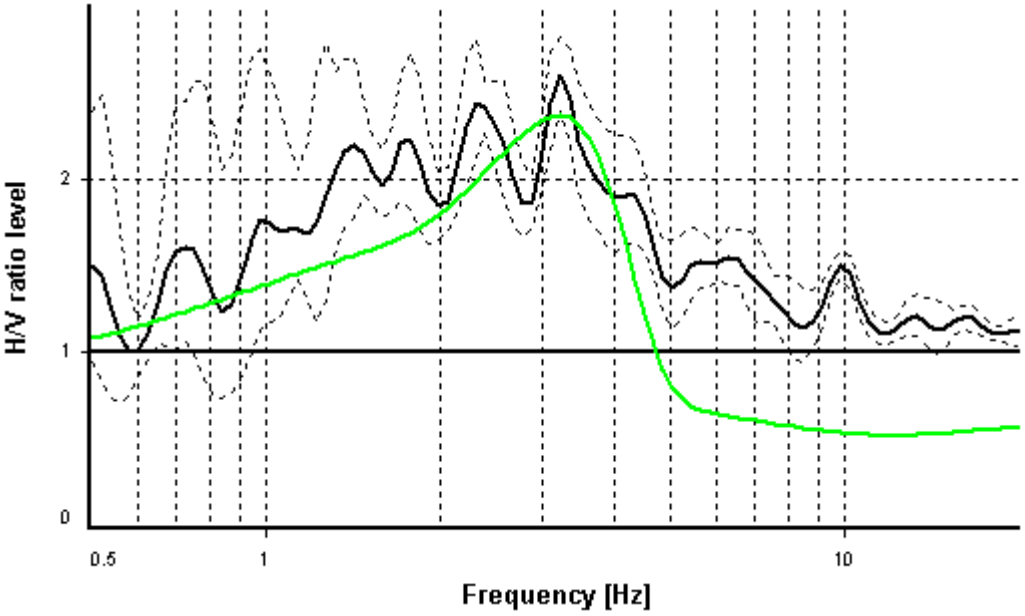
A_0 amplitude = *2.593*

Average f_0 = *2.931 ± 0.593*



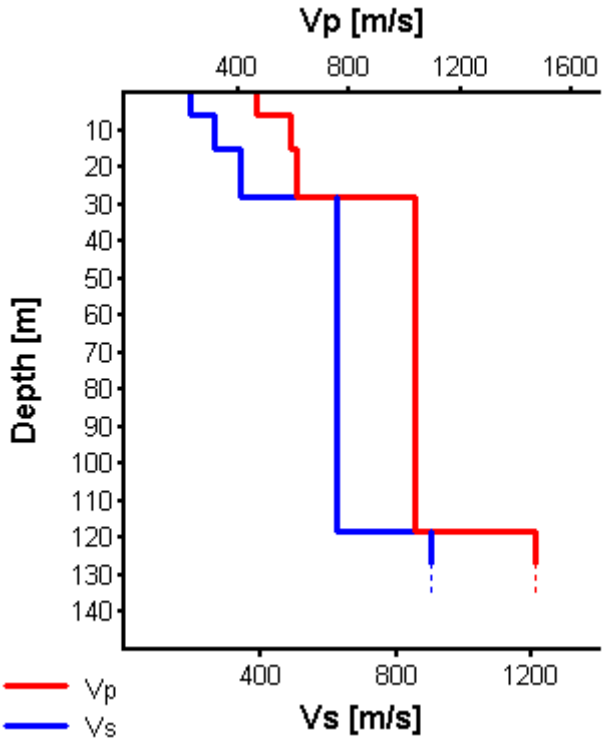
HVSR curve reliability criteria		
$f_0 > 10 / L_w$	5 valid windows (length > 3.1 s) out of 5	OK
$n_c(f_0) > 200$	644.35 > 200	OK
$\sigma_A(f) < 2$ for $0.5f_0 < f < 2f_0$	Exceeded 0 times in 37	OK
HVSR peak clarity criteria		
$\exists f^-$ in $[f_0/4, f_0]$ | $A_{H/V}(f^-) < A_0/2$	0.87439 Hz	OK
$\exists f^+$ in $[f_0, 4f_0]$ | $A_{H/V}(f^+) < A_0/2$	7.59079 Hz	OK
$A_0 > 2$	2.59 > 2	OK
$f_{peak}[A_{H/V}(f) \pm \sigma_A(f)] = f_0 \pm 5\%$	0% <= 5%	OK
$\sigma_f < \varepsilon(f_0)$	0.5931 >= 0.16109	NO
$\sigma_A(f_0) < \theta(f_0)$	1.08678 < 1.58	OK
Overall criteria fulfillment		OK

Synthetic HVSR modelling



EXPERIMENTAL HVSR
SYNTHETIC HVSR

H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
6	6	465	190	1400
9	15	591	260	1500
13	28	615	340	1600
90	118	1035	620	1700
-	> 118	1470	900	1900



Vs 30 = 279 m/s (Offset = 0 m)

STATION INFORMATION

Station code: HVSR

Model: SARA GEOBOX

Sensor: SARA SS20PACK (integrated 2.0 Hz sensors)

Notes: -

PLACE INFORMATION

Place ID: HV1 GARITTONE

Address: VIA MIANO - DEPOSITO ANM GARITTONE NAPOLI

Latitude: 40.875024°

Longitude: 14.248439°

Coordinate system: WGS84

Elevation: 147 m s.l.m.

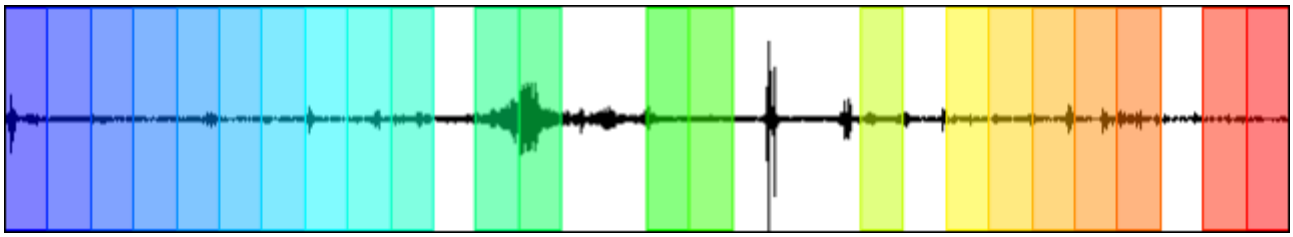
Weather: SERENO

Notes: -

SIGNAL AND WINDOWING

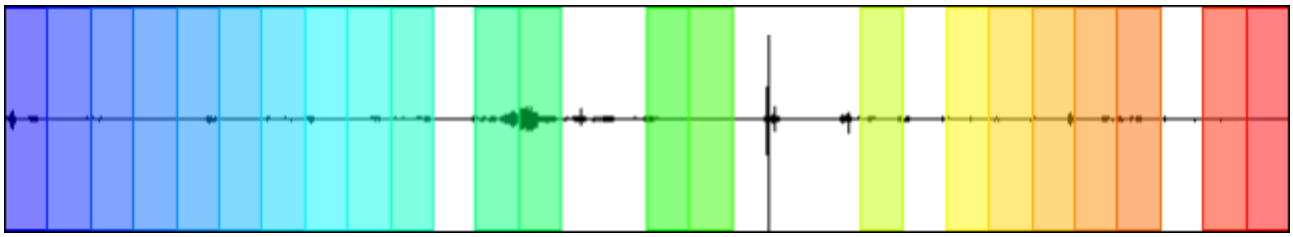
Sampling frequency:	300 Hz
Recording start time:	2021/06/04 08:00:35
Recording length:	20 min
Windows count:	22
Average windows length:	40
Signal coverage:	73.33%

237694 Counts **CHANNEL #1 [V]**



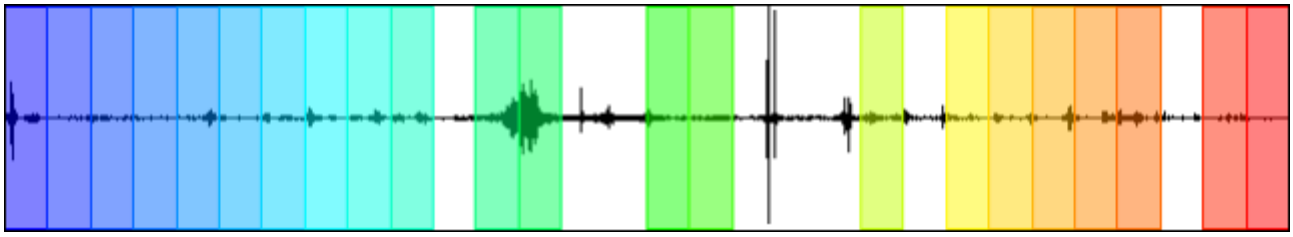
-345675 Counts

805754 Counts **CHANNEL #2 [N]**



-1070523 Counts

433300 Counts **CHANNEL #3 [E]**



-409939 Counts

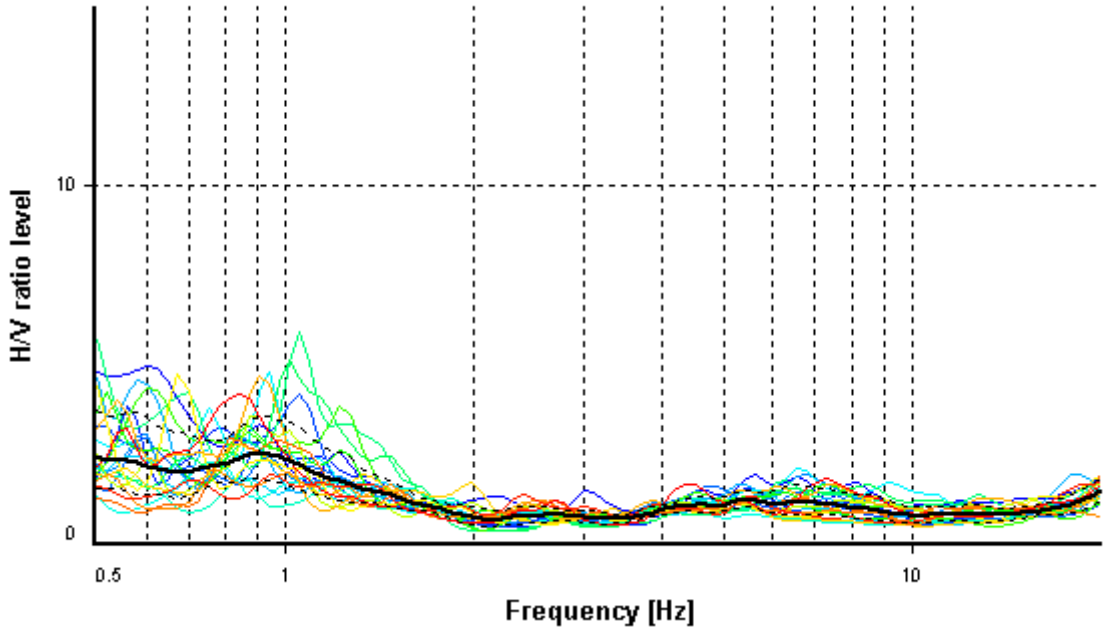
HVSR ANALYSIS

Tapering: Enabled (Bandwidth = 5%)

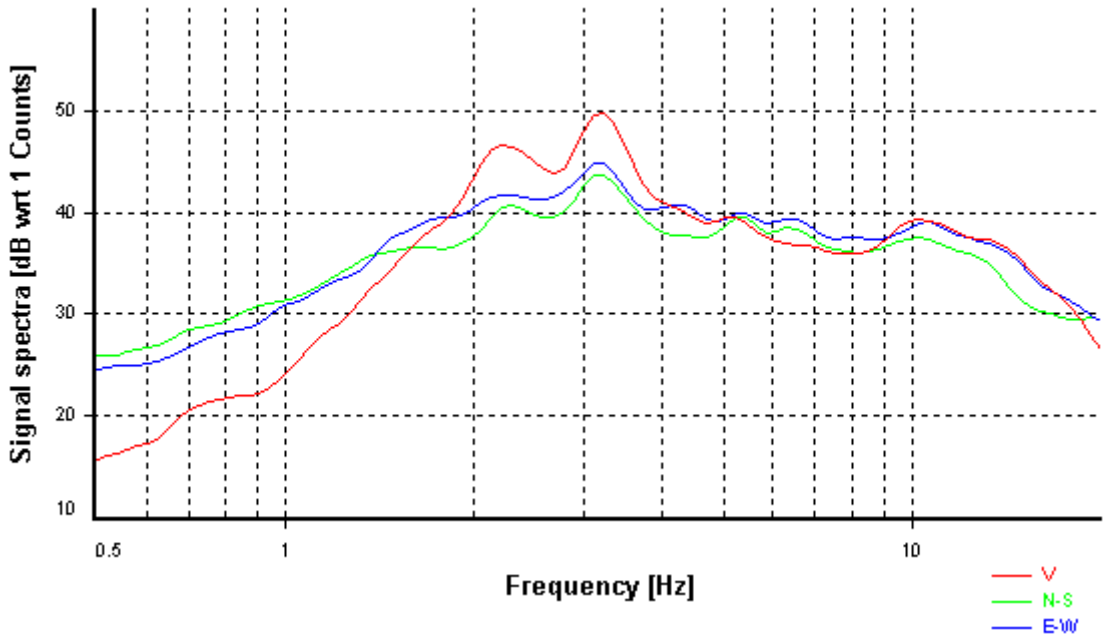
Smoothing: Konno-Ohmachi (Bandwidth coefficient = 40)

Instrumental correction: Disabled

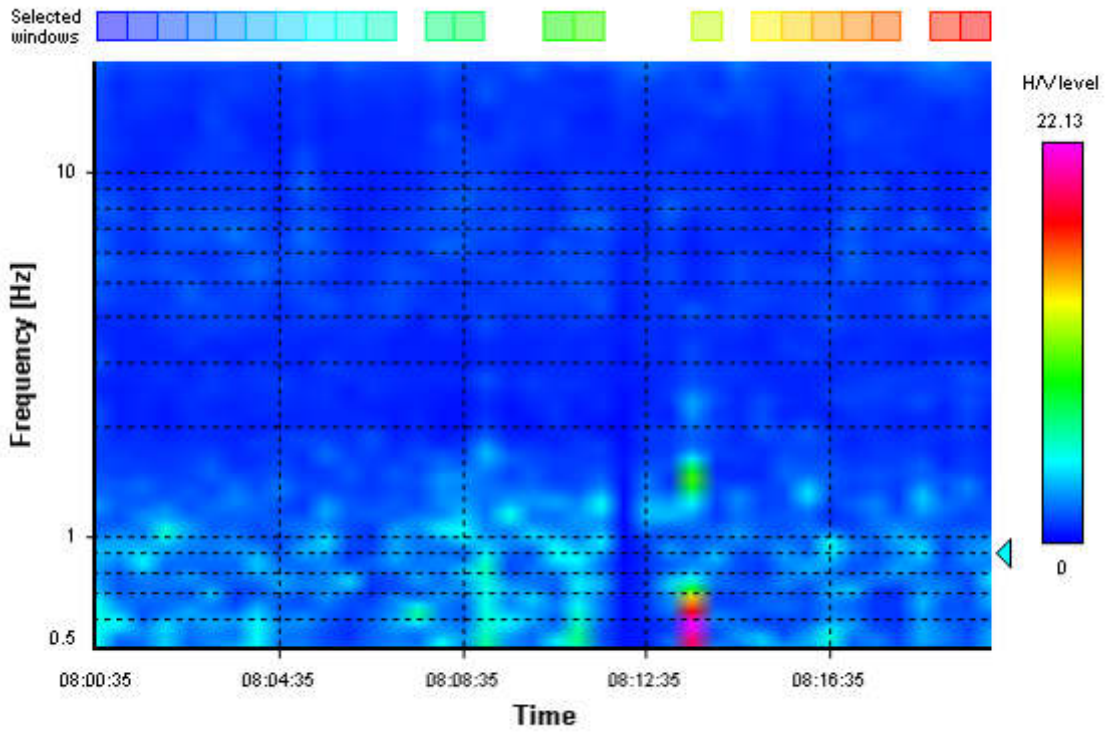
HVSR average



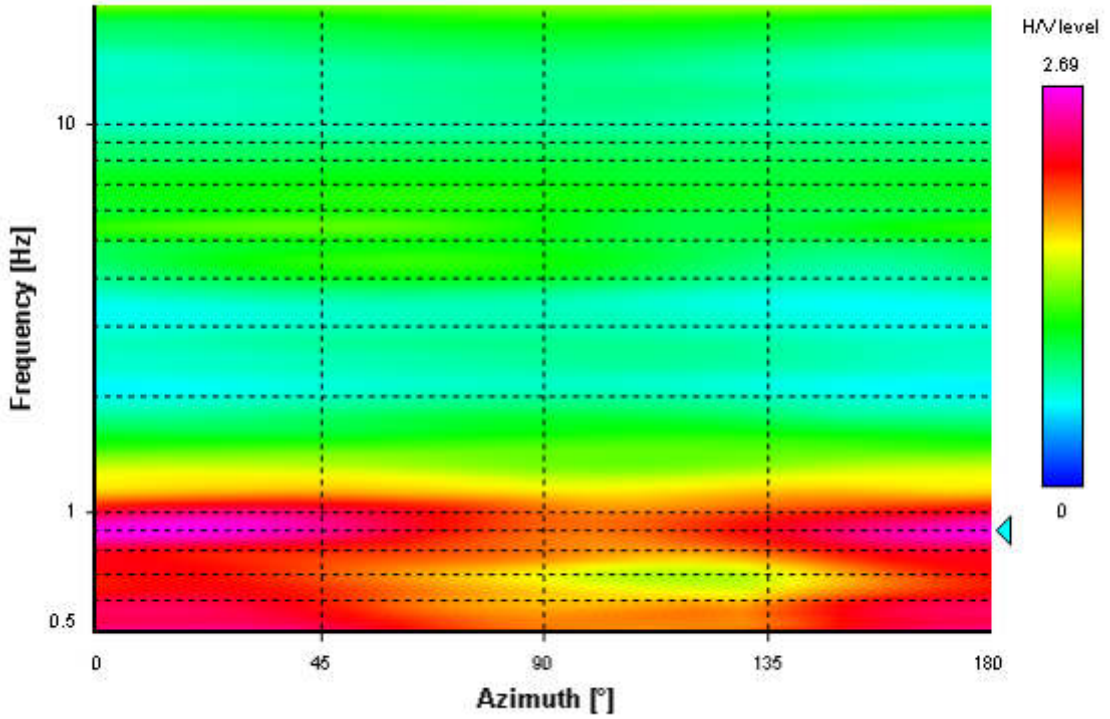
Signal spectra average



HVSR time-frequency analysis (30 seconds windows)



HVSR directional analysis



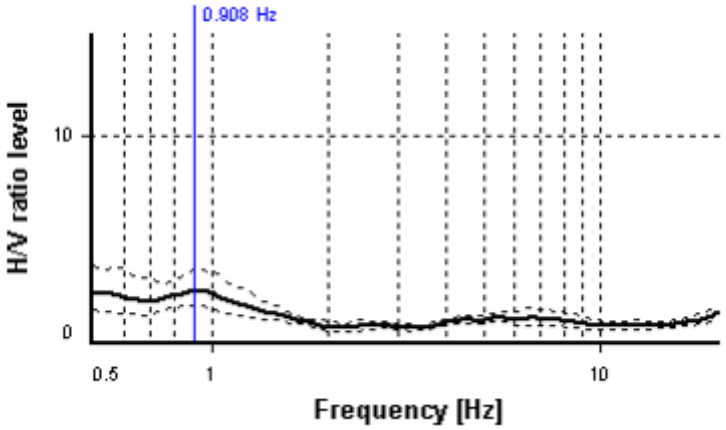
SESAME CRITERIA

Selected f_0 frequency

0.908 Hz

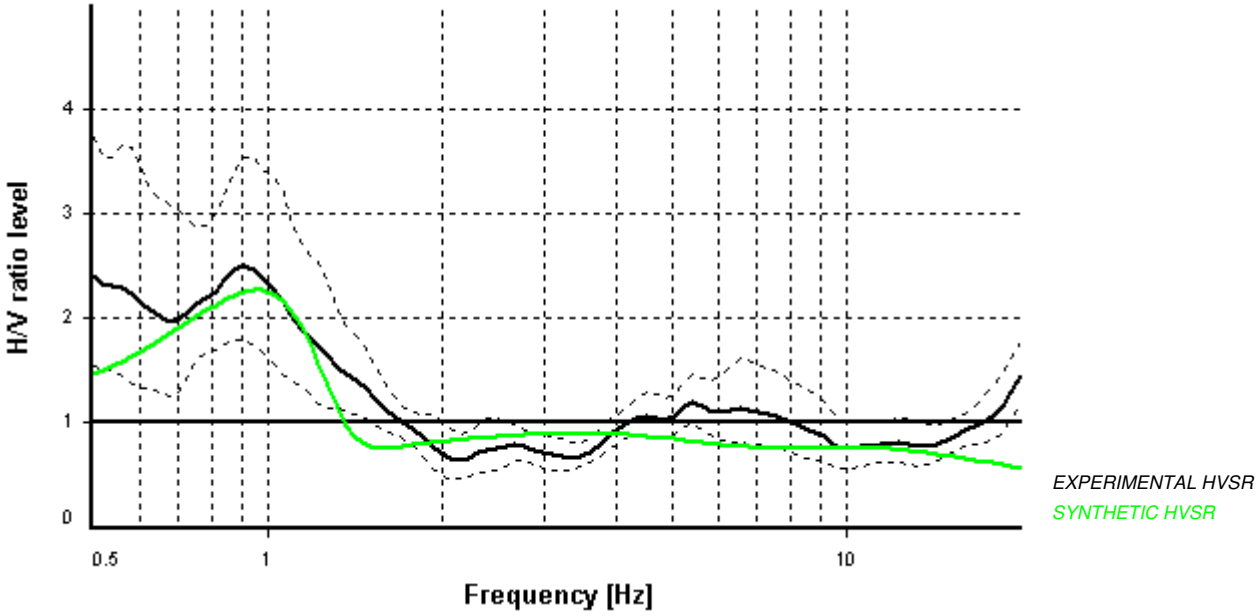
A_0 amplitude = *2.509*

Average f_0 = *0.827 ± 0.136*

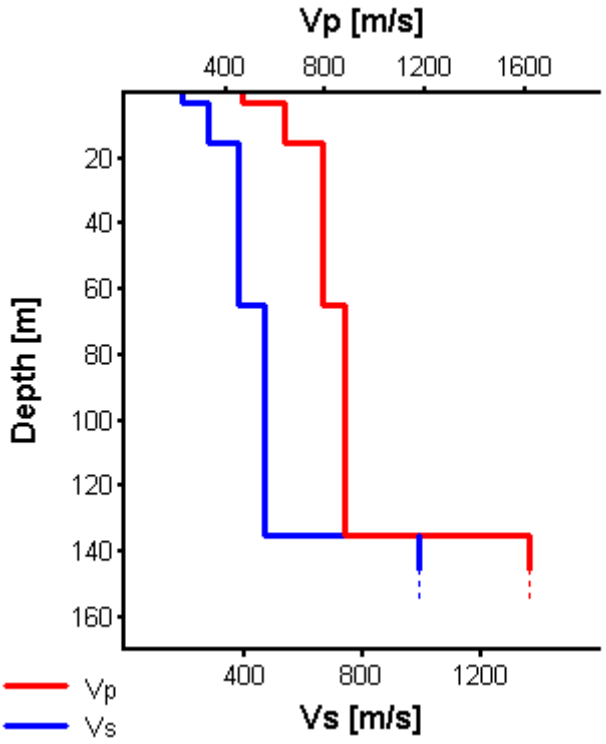


HVSR curve reliability criteria		
$f_0 > 10 / L_w$	22 valid windows (length > 11.02 s) out of 22	OK
$n_c(f_0) > 200$	798.68 > 200	OK
$\sigma_A(f) < 2$ for $0.5f_0 < f < 2f_0$	Exceeded 0 times in 35	OK
HVSR peak clarity criteria		
$\exists f^-$ in $[f_0/4, f_0]$ | $A_{H/V}(f^-) < A_0/2$	0 Hz	NO
$\exists f^+$ in $[f_0, 4f_0]$ | $A_{H/V}(f^+) < A_0/2$	1.52912 Hz	OK
$A_0 > 2$	2.51 > 2	OK
$f_{peak}[A_{H/V}(f) \pm \sigma_A(f)] = f_0 \pm 5\%$	3.66% <= 5%	OK
$\sigma_f < \varepsilon(f_0)$	0.13597 < 0.13614	OK
$\sigma_A(f_0) < \theta(f_0)$	1.40814 < 2	OK
Overall criteria fulfillment		OK

Synthetic HVSR modelling



H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
3	3	465	190	1.35
12	15	636	280	1.4
50	65	791	380	1.5
70	135	879	470	1.6
-	> 135	1617	990	1.8



Vs 30 = 306 m/s (Offset = 0 m)

STATION INFORMATION

Station code: HVSR

Model: SARA GEOBOX

Sensor: SARA SS20PACK (integrated 2.0 Hz sensors)

Notes: -

PLACE INFORMATION

Place ID: HV2 GARITTONE

Address: VIA MIANO - DEPOSITO ANM GARITTONE NAPOLI

Latitude: 40.875479°

Longitude: 14.247862°

Coordinate system: WGS84

Elevation: 146 m s.l.m.

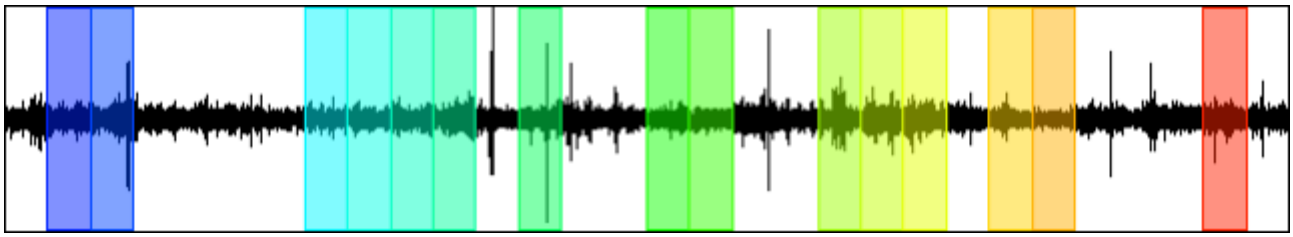
Weather: SERENO

Notes: -

SIGNAL AND WINDOWING

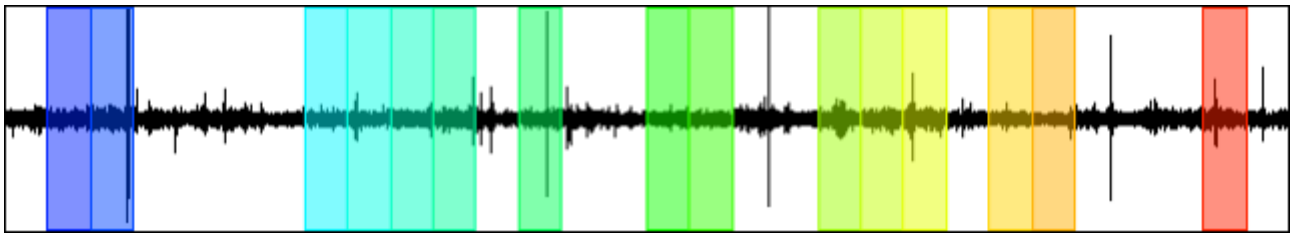
Sampling frequency:	300 Hz
Recording start time:	2021/06/05 07:58:21
Recording length:	20 min
Windows count:	15
Average windows length:	40
Signal coverage:	50%

81780 Counts **CHANNEL #1 [V]**



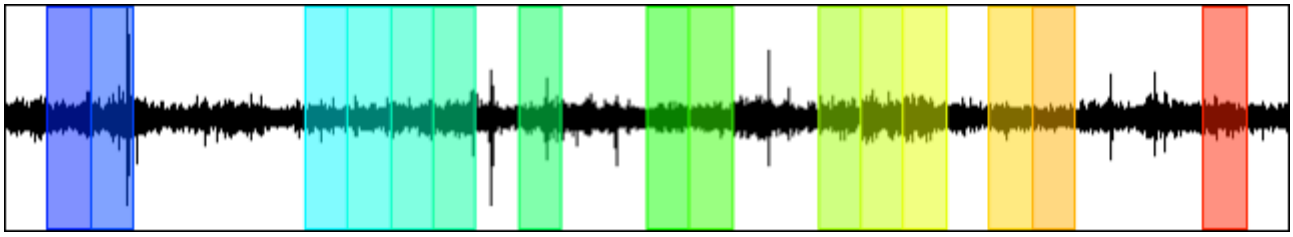
-75343 Counts

58775 Counts **CHANNEL #2 [N]**



-54969 Counts

38063 Counts **CHANNEL #3 [E]**



-30022 Counts

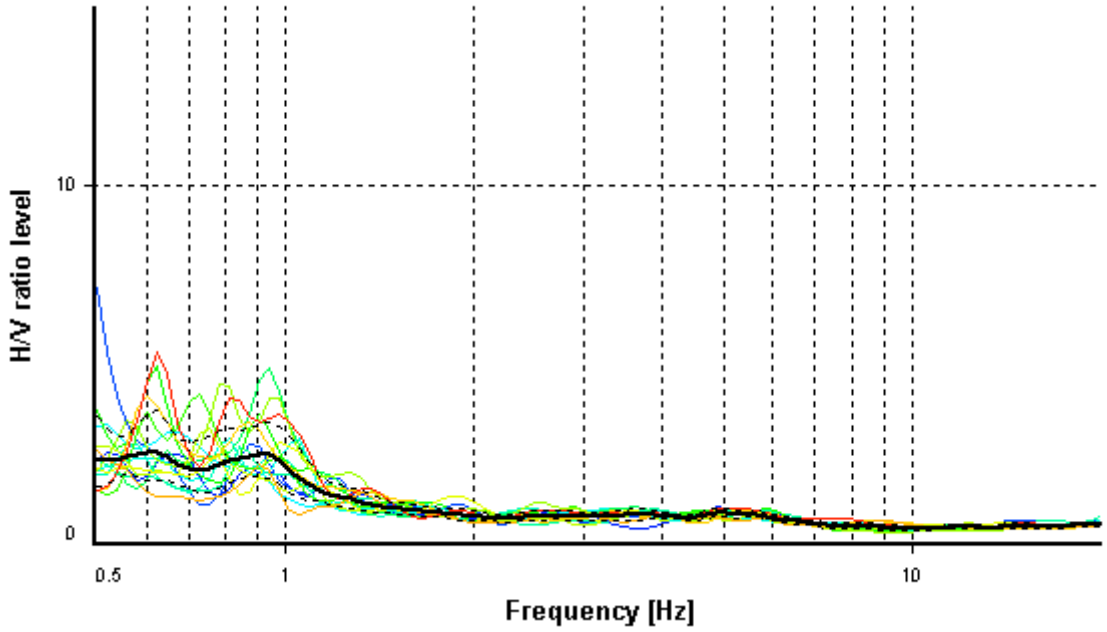
HVSR ANALYSIS

Tapering: Enabled (Bandwidth = 5%)

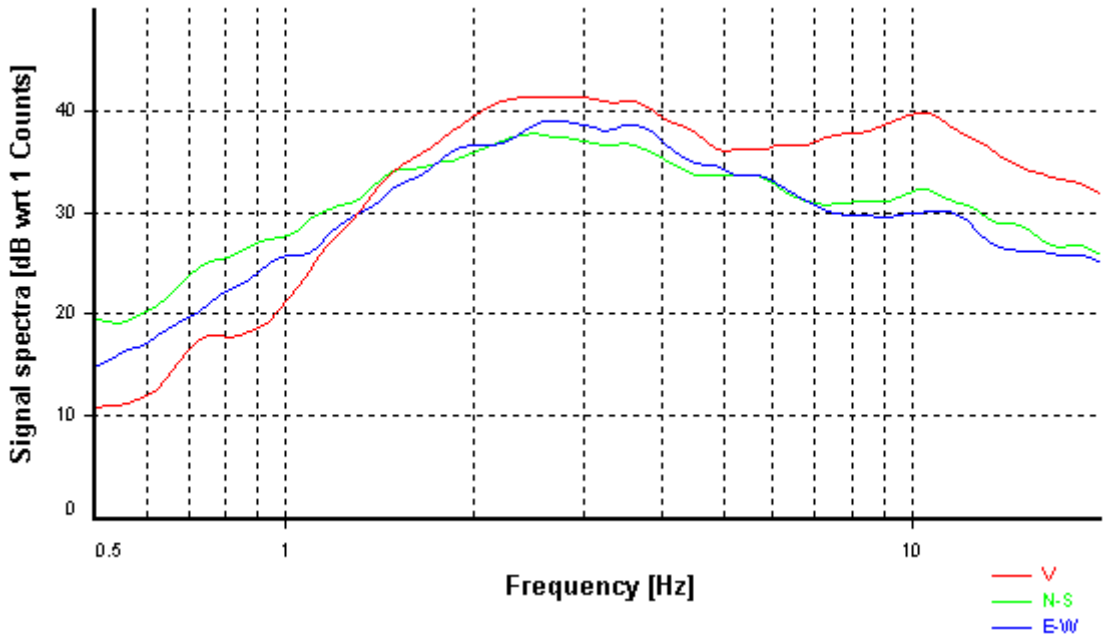
Smoothing: Konno-Ohmachi (Bandwidth coefficient = 40)

Instrumental correction: Disabled

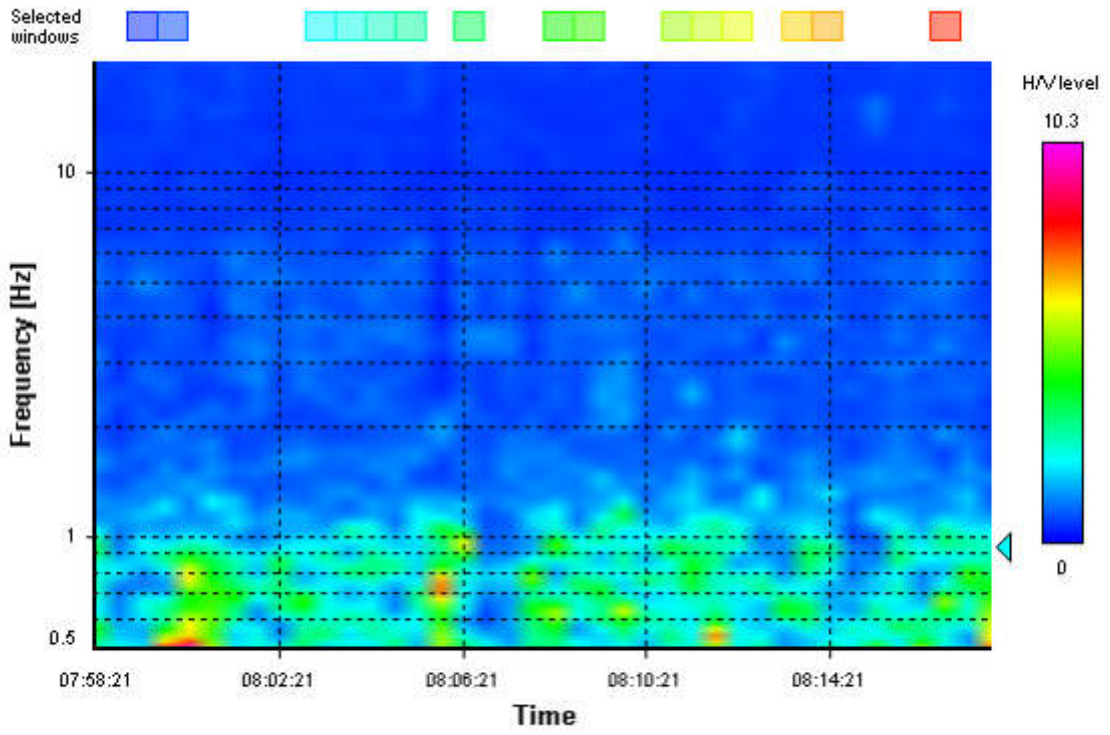
HVSR average



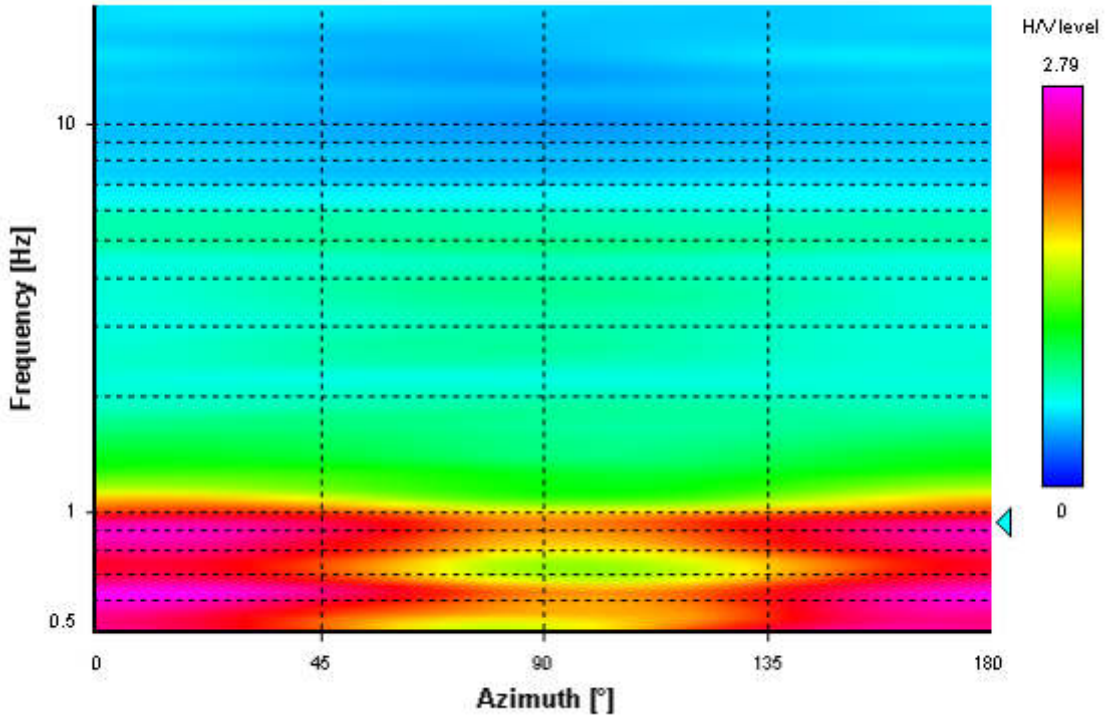
Signal spectra average



HVSR time-frequency analysis (30 seconds windows)



HVSR directional analysis



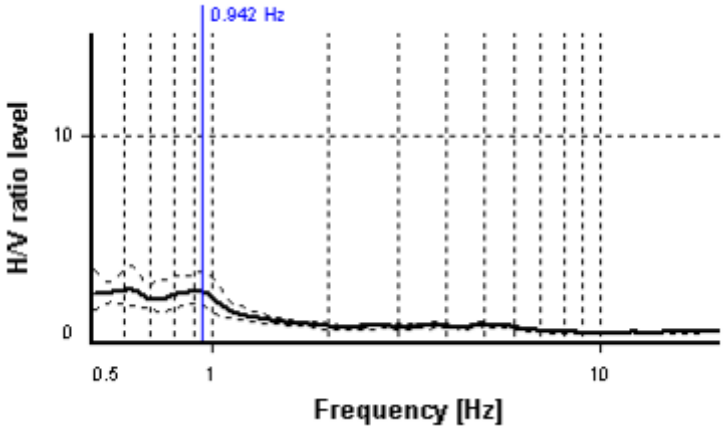
SESAME CRITERIA

Selected f_0 frequency

0.942 Hz

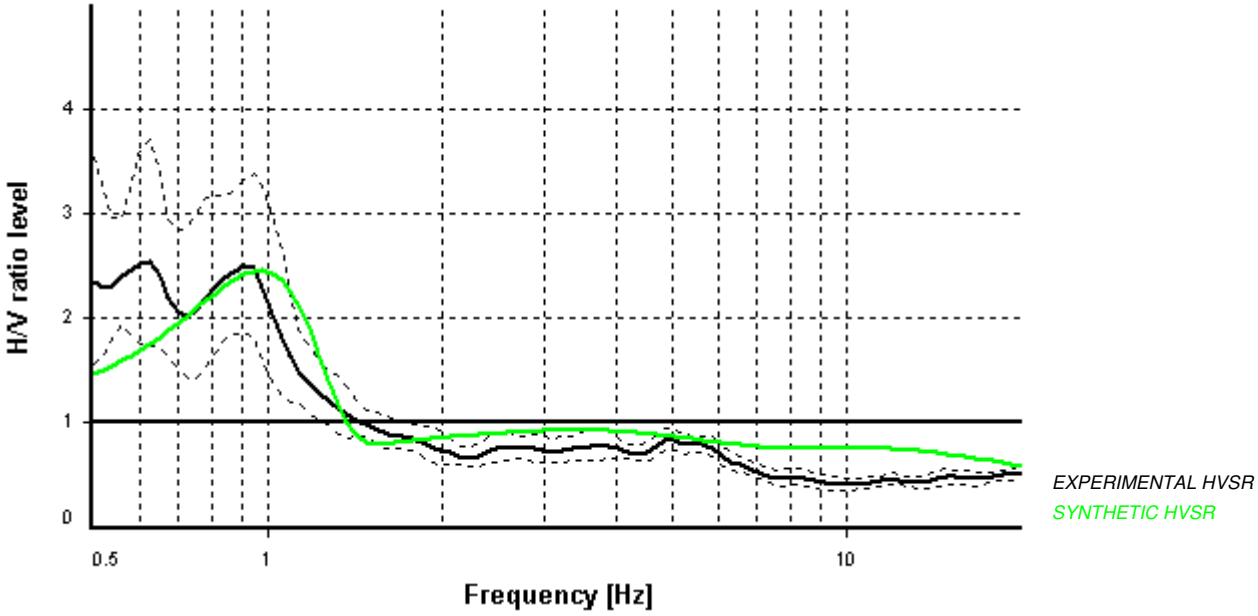
A_0 amplitude = *2.471*

Average f_0 = *0.805 ± 0.114*

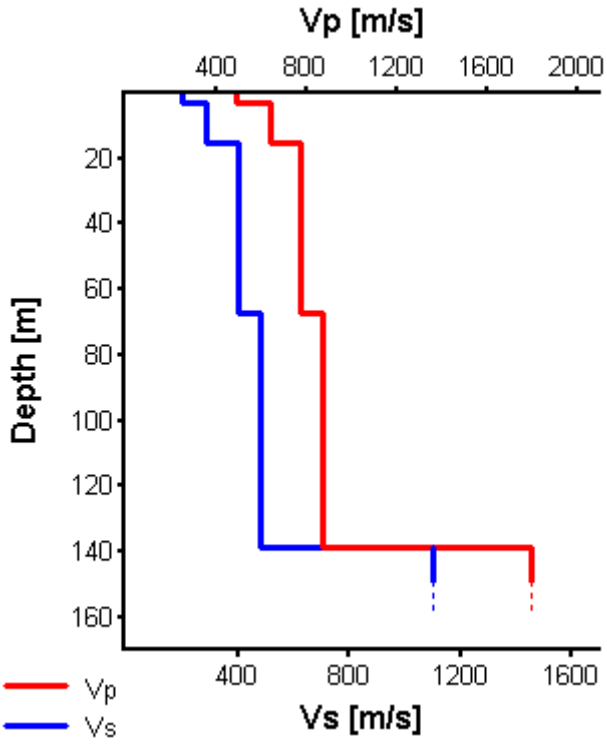


HVSR curve reliability criteria		
$f_0 > 10 / L_w$	15 valid windows (length > 10.62 s) out of 15	OK
$n_c(f_0) > 200$	565.23 > 200	OK
$\sigma_A(f) < 2$ for $0.5f_0 < f < 2f_0$	Exceeded 0 times in 36	OK
HVSR peak clarity criteria		
$\exists f^-$ in $[f_0/4, f_0] \mid A_{H/V}(f^-) < A_0/2$	0 Hz	NO
$\exists f^+$ in $[f_0, 4f_0] \mid A_{H/V}(f^+) < A_0/2$	1.2692 Hz	OK
$A_0 > 2$	2.47 > 2	OK
$f_{peak}[A_{H/V}(f) \pm \sigma_A(f)] = f_0 \pm 5\%$	3.66% <= 5%	OK
$\sigma_f < \varepsilon(f_0)$	0.11392 < 0.14131	OK
$\sigma_A(f_0) < \theta(f_0)$	1.37114 < 2	OK
Overall criteria fulfillment		OK

Synthetic HVSR modelling



H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
3	3	490	200	1.35
12	15	638	290	1.4
52	67	777	400	1.5
72	139	868	480	1.6
-	> 139	1796	1100	1.8



Vs 30 = 320 m/s (Offset = 0 m)

STATION INFORMATION

Station code: HVSR

Model: SARA GEOBOX

Sensor: SARA SS20PACK (integrated 2.0 Hz sensors)

Notes: -

PLACE INFORMATION

Place ID: HV3 GARITTONE

Address: VIA MIANO - DEPOSITO ANM GARITTONE NAPOLI

Latitude: 40.876546°

Longitude: 14.248376°

Coordinate system: WGS84

Elevation: 143 m s.l.m.

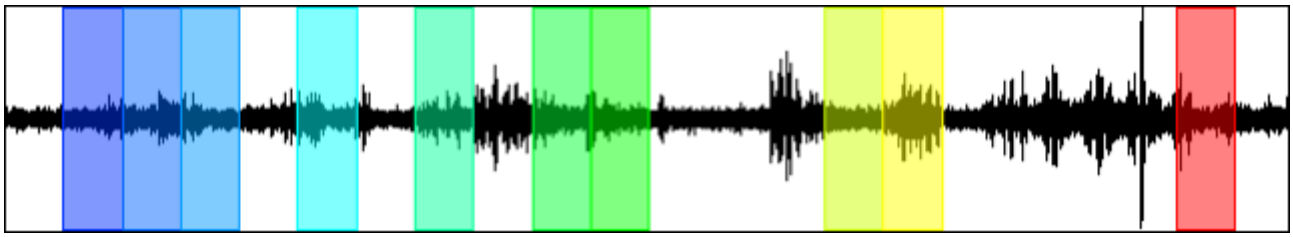
Weather: SERENO

Notes: -

SIGNAL AND WINDOWING

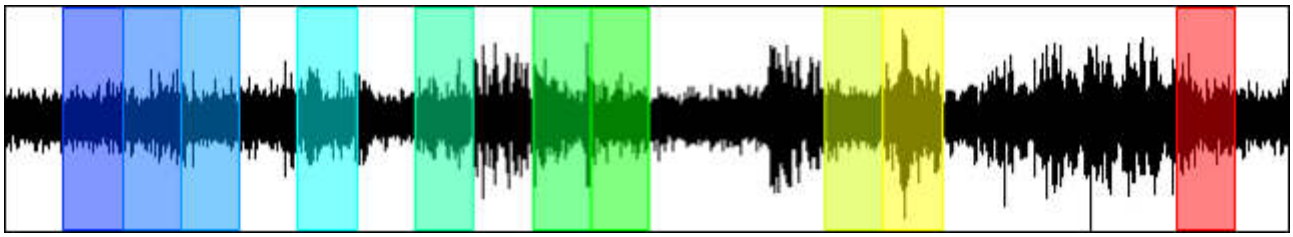
Sampling frequency:	300 Hz
Recording start time:	2021/04/08 11:00:41
Recording length:	14.62 min
Windows count:	10
Average windows length:	40
Signal coverage:	45.61%

269787 Counts **CHANNEL #1 [V]**



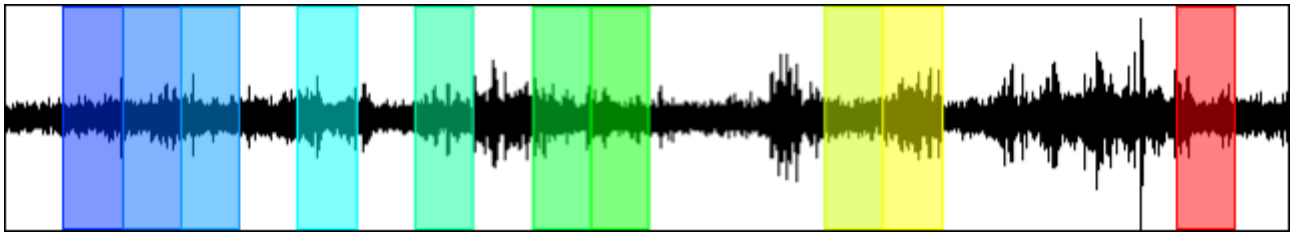
-265667 Counts

103858 Counts **CHANNEL #2 [N]**



-129316 Counts

222040 Counts **CHANNEL #3 [E]**



-249012 Counts

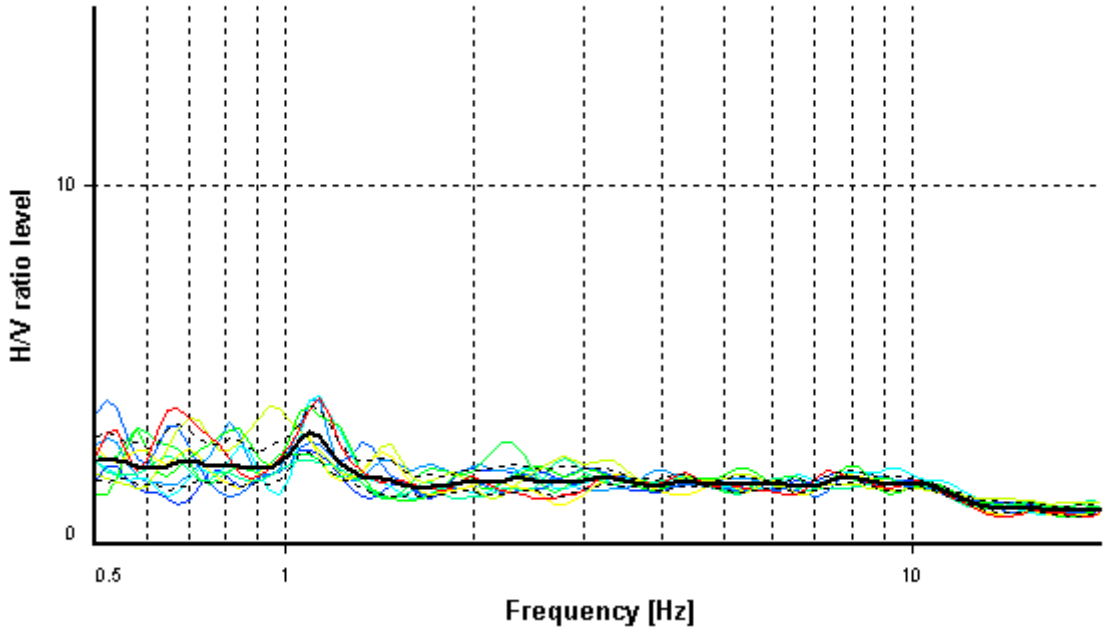
HVSR ANALYSIS

Tapering: Enabled (Bandwidth = 5%)

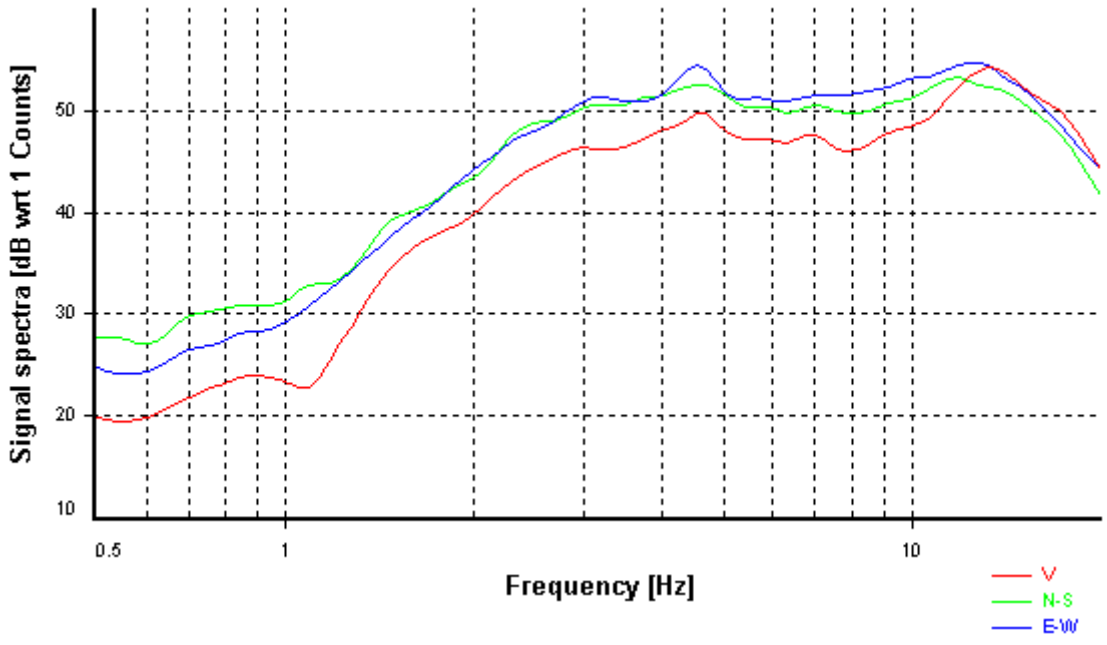
Smoothing: Konno-Ohmachi (Bandwidth coefficient = 40)

Instrumental correction: Disabled

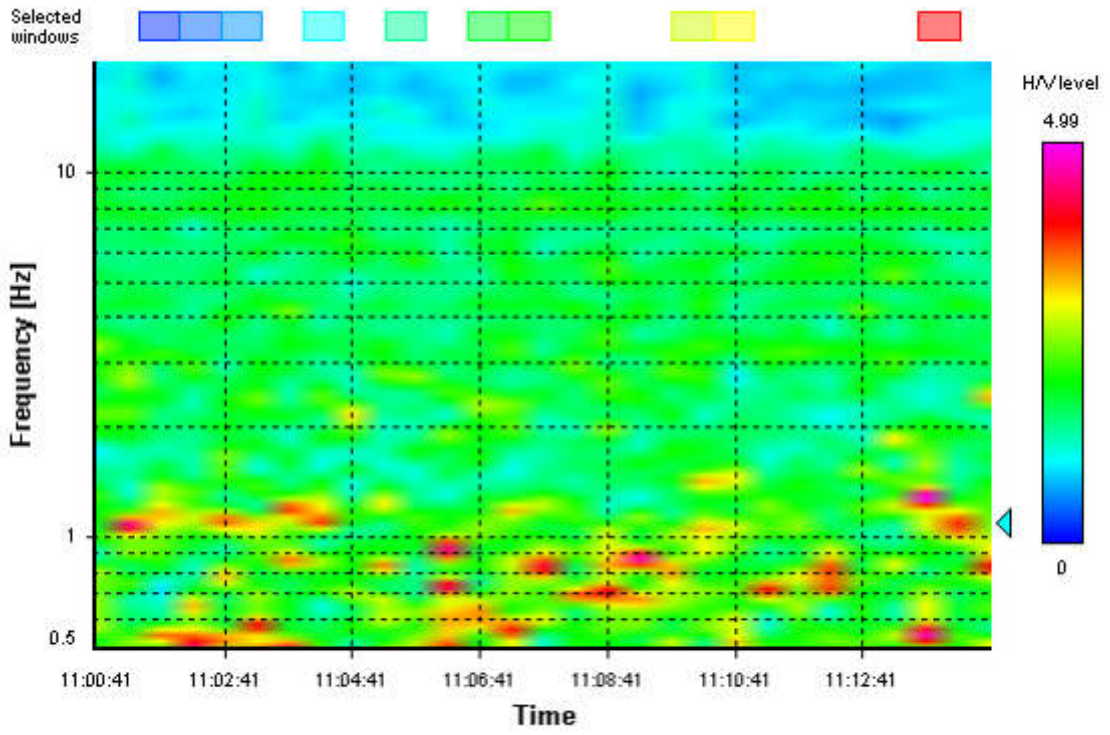
HVSR average



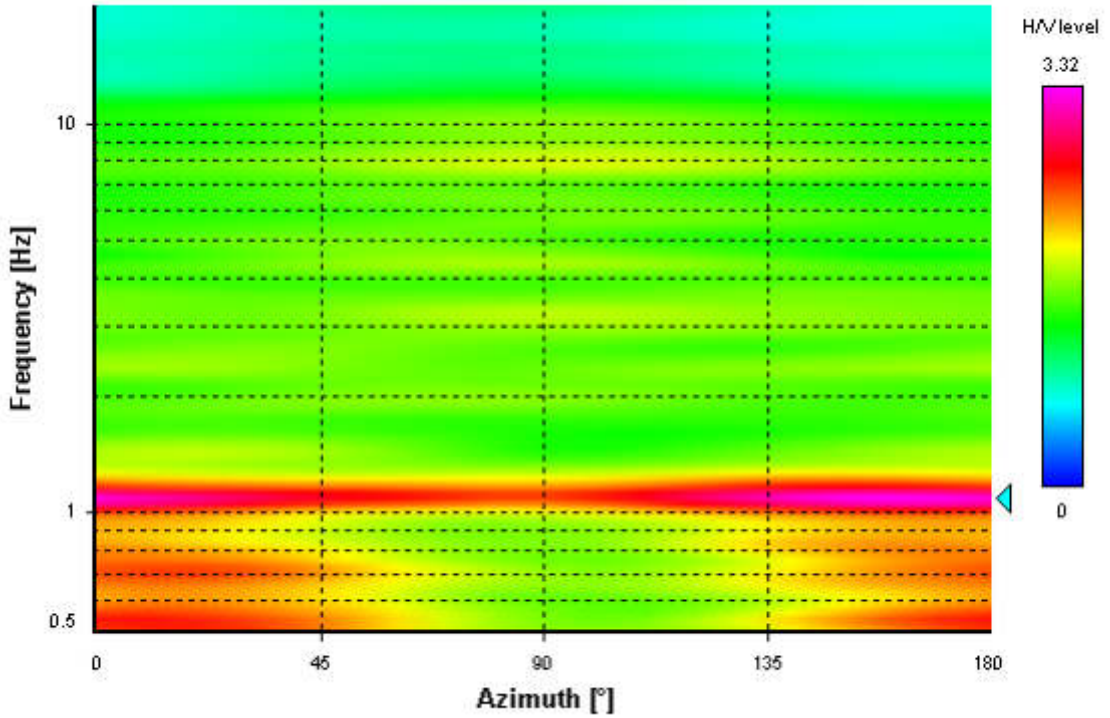
Signal spectra average



HVSR time-frequency analysis (30 seconds windows)



HVSR directional analysis



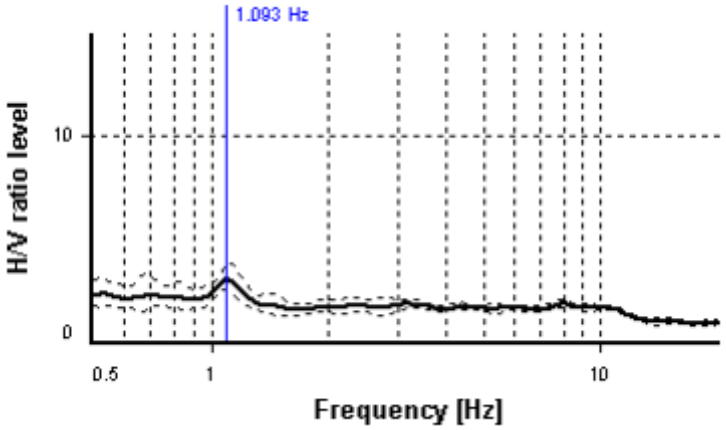
SESAME CRITERIA

Selected f_0 frequency

1.093 Hz

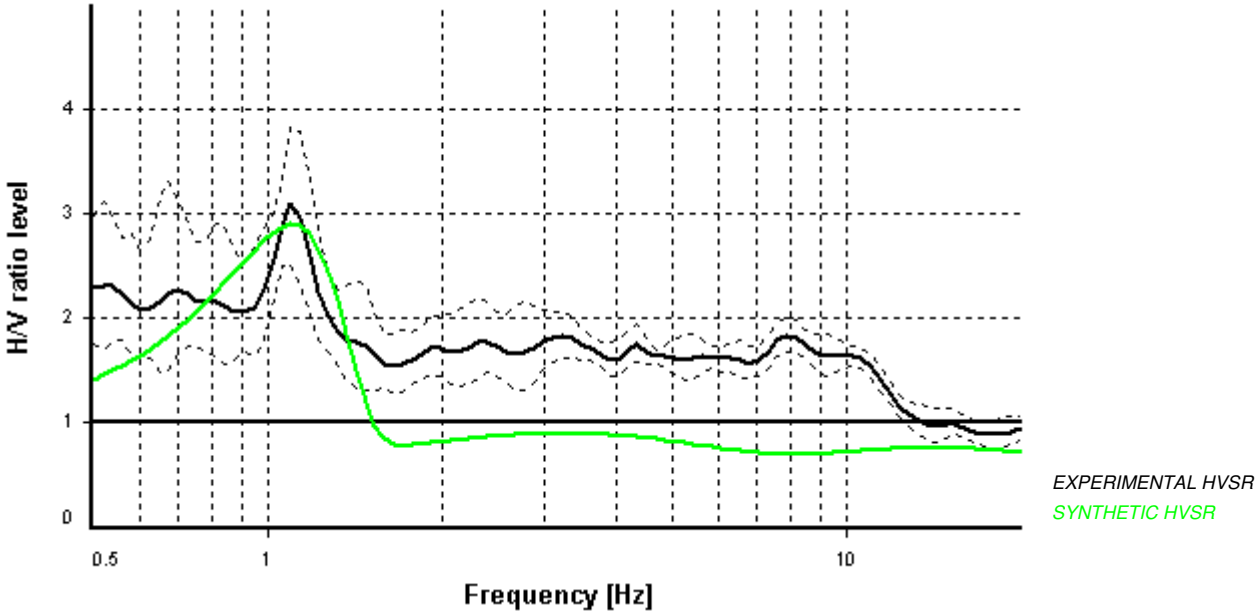
A_0 amplitude = *3.097*

Average f_0 = *1.071 ± 0.058*

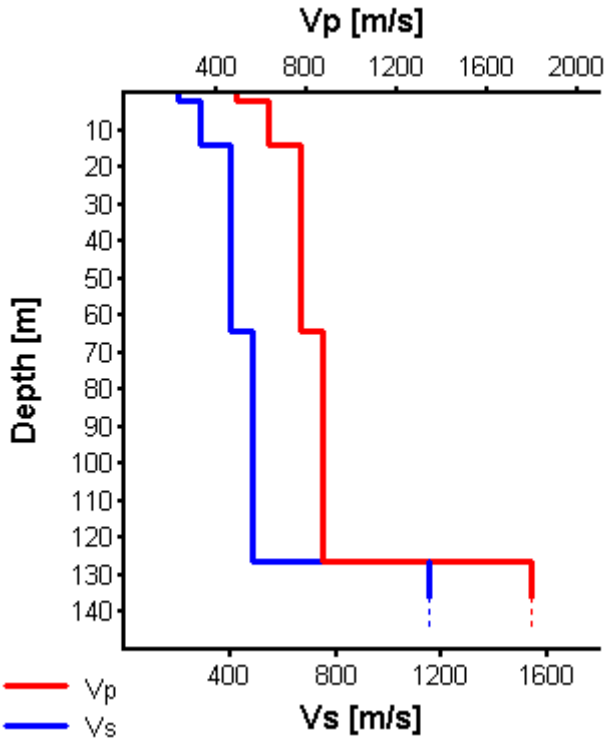


HVSR curve reliability criteria		
$f_0 > 10 / L_w$	10 valid windows (length > 9.15 s) out of 10	OK
$n_c(f_0) > 200$	437.38 > 200	OK
$\sigma_A(f) < 2$ for $0.5f_0 < f < 2f_0$	Exceeded 0 times in 37	OK
HVSR peak clarity criteria		
$\exists f^-$ in $[f_0/4, f_0]$ | $A_{H/V}(f^-) < A_0/2$	0 Hz	NO
$\exists f^+$ in $[f_0, 4f_0]$ | $A_{H/V}(f^+) < A_0/2$	1.64743 Hz	OK
$A_0 > 2$	3.1 > 2	OK
$f_{peak}[A_{H/V}(f) \pm \sigma_A(f)] = f_0 \pm 5\%$	0% <= 5%	OK
$\sigma_f < \varepsilon(f_0)$	0.0583 < 0.10935	OK
$\sigma_A(f_0) < \theta(f_0)$	1.23282 < 1.78	OK
Overall criteria fulfillment		OK

Synthetic HVSR modelling



H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
2	2	490	200	1.35
12	14	636	280	1.4
50	64	777	400	1.5
62	126	868	480	1.6
-	> 126	1796	1150	1.8



Vs 30 = 323 m/s (Offset = 0 m)

STATION INFORMATION

Station code: HVSR

Model: SARA GEOBOX

Sensor: SARA SS20PACK (integrated 2.0 Hz sensors)

Notes: -

PLACE INFORMATION

Place ID: HV4 GARITTONE

Address: VIA MIANO - DEPOSITO ANM GARITTONE NAPOLI

Latitude: 40.875602°

Longitude: 14.248987°

Coordinate system: WGS84

Elevation: 146 m s.l.m.

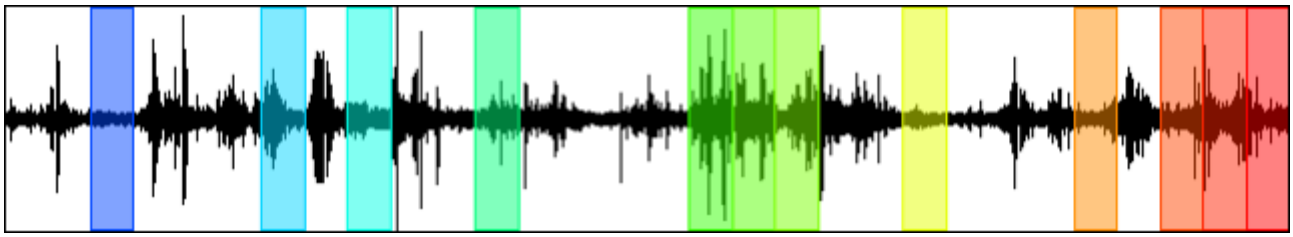
Weather: SERENO

Notes: -

SIGNAL AND WINDOWING

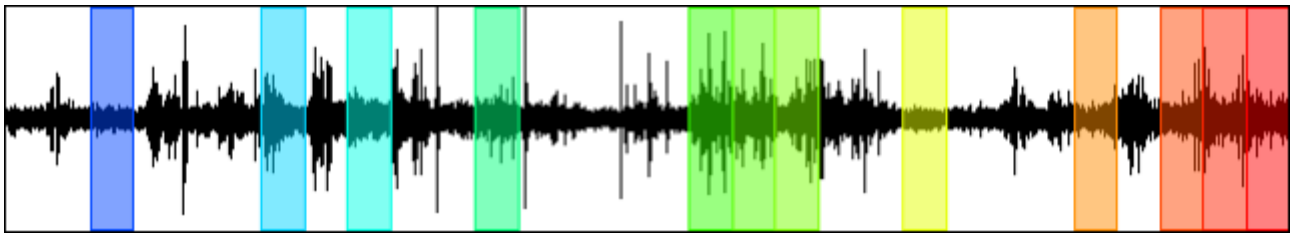
Sampling frequency:	300 Hz
Recording start time:	2021/04/08 10:33:13
Recording length:	20 min
Windows count:	12
Average windows length:	40
Signal coverage:	40%

437709 Counts **CHANNEL #1 [V]**



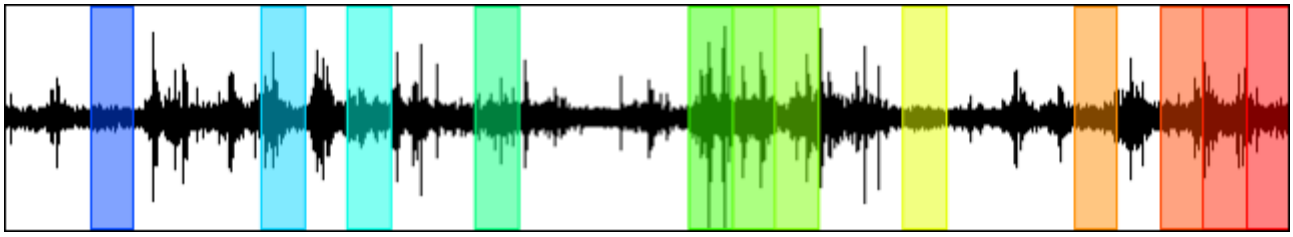
-435387 Counts

343620 Counts **CHANNEL #2 [N]**



-294425 Counts

316131 Counts **CHANNEL #3 [E]**



-387356 Counts

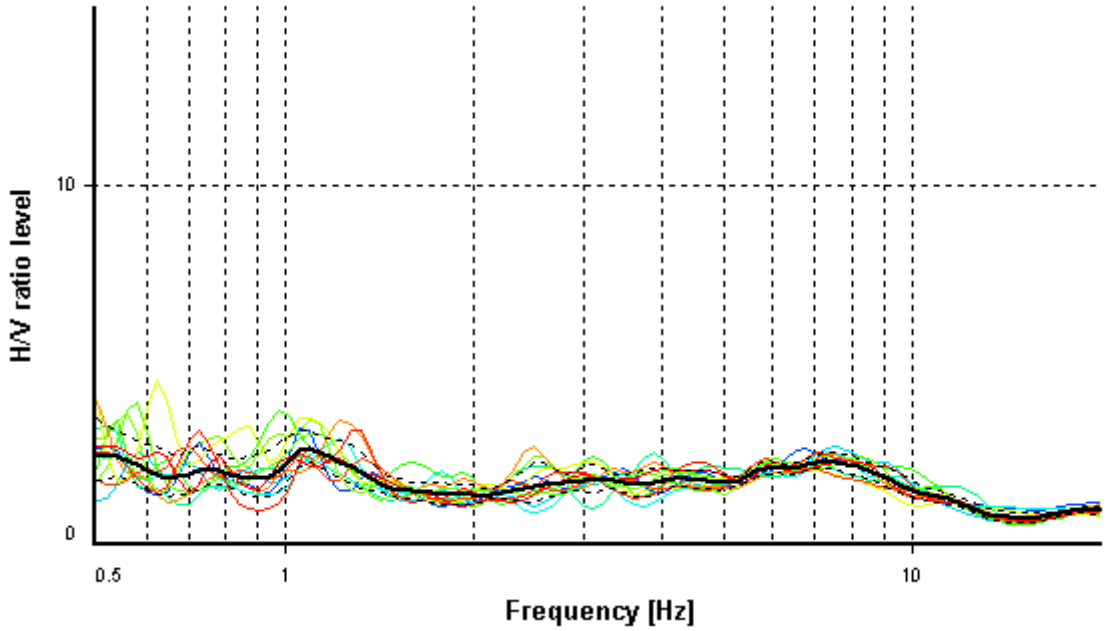
HVSR ANALYSIS

Tapering: Enabled (Bandwidth = 5%)

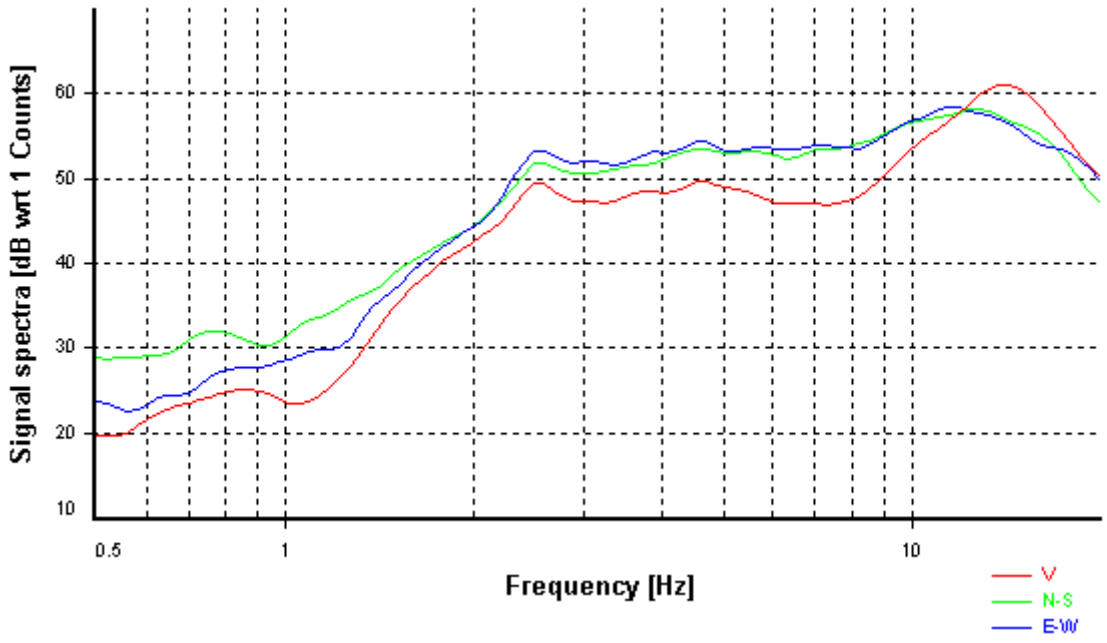
Smoothing: Konno-Ohmachi (Bandwidth coefficient = 40)

Instrumental correction: Disabled

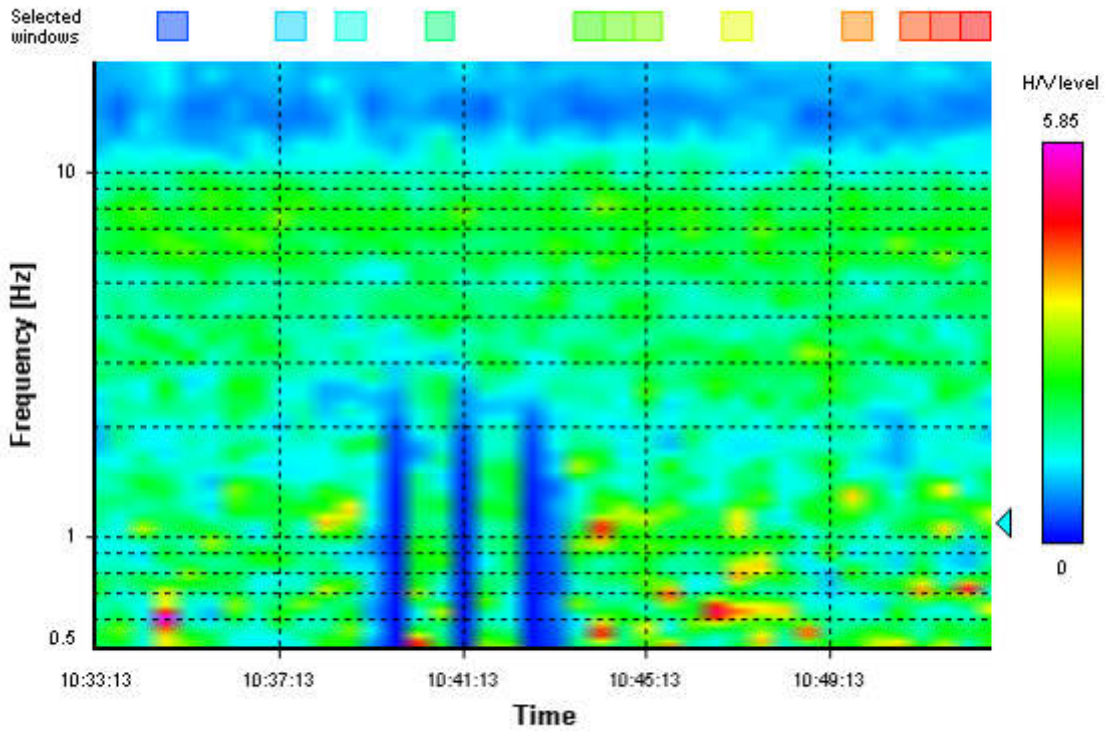
HVSR average



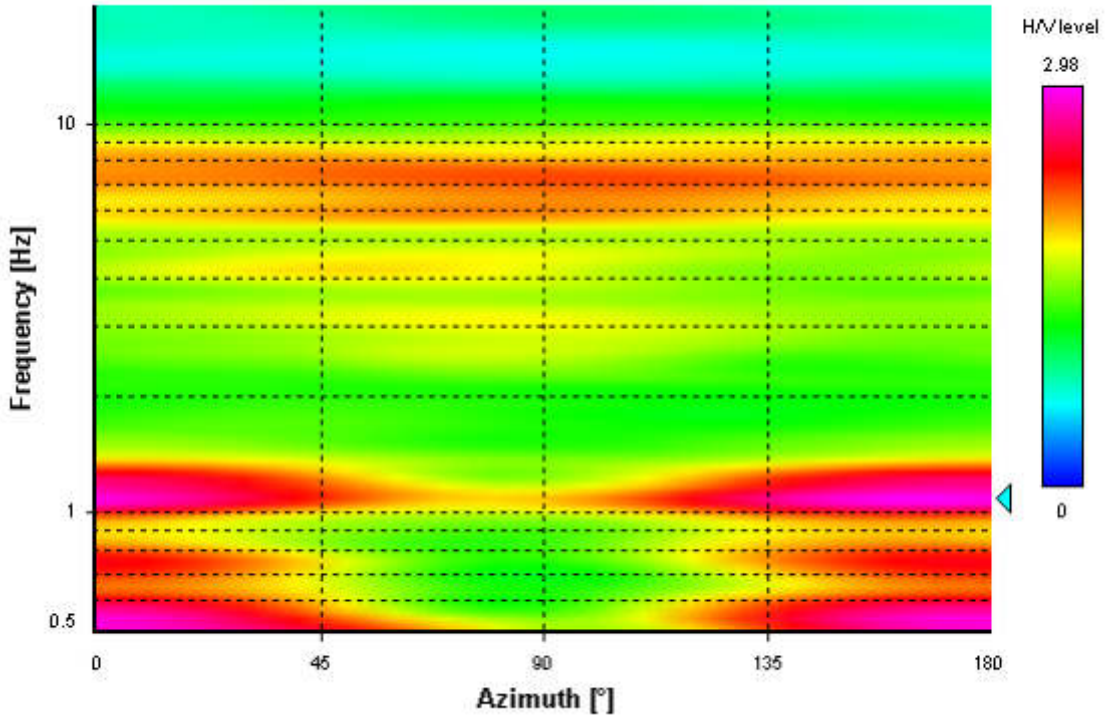
Signal spectra average



HVSR time-frequency analysis (30 seconds windows)



HVSR directional analysis



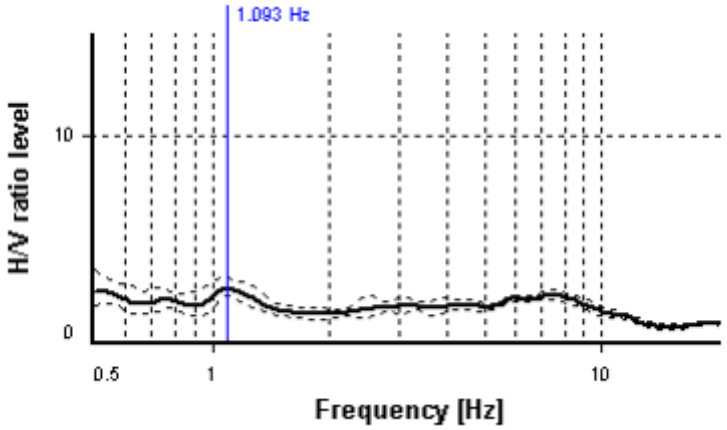
SESAME CRITERIA

Selected f_0 frequency

1.093 Hz

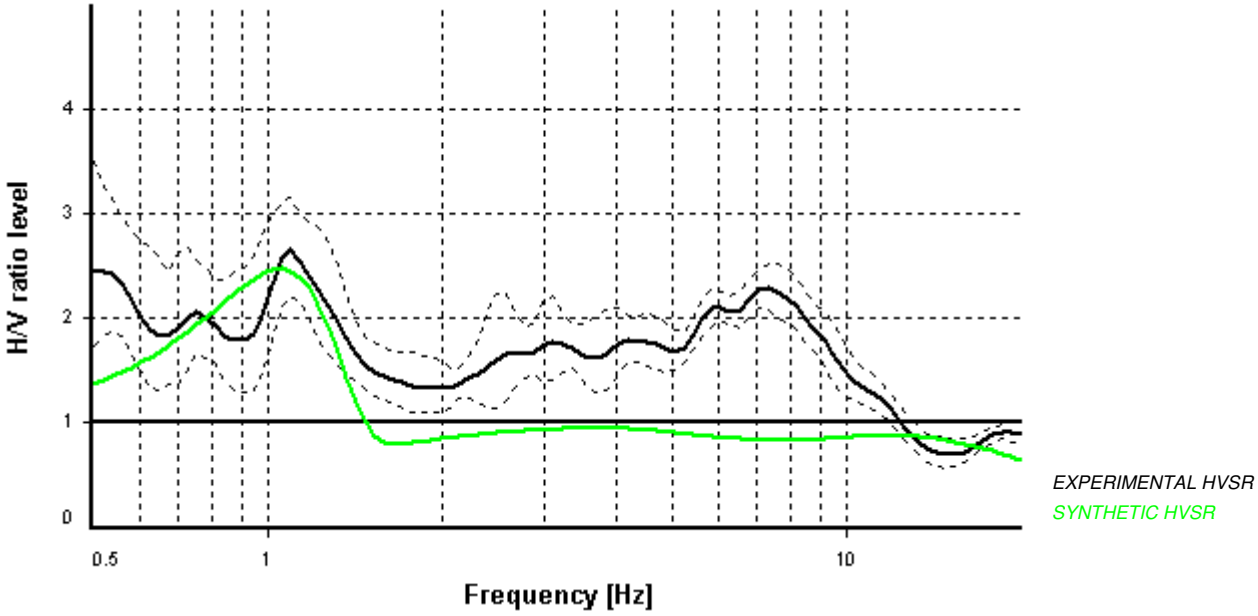
A_0 amplitude = *2.650*

Average f_0 = *1.110 ± 0.090*

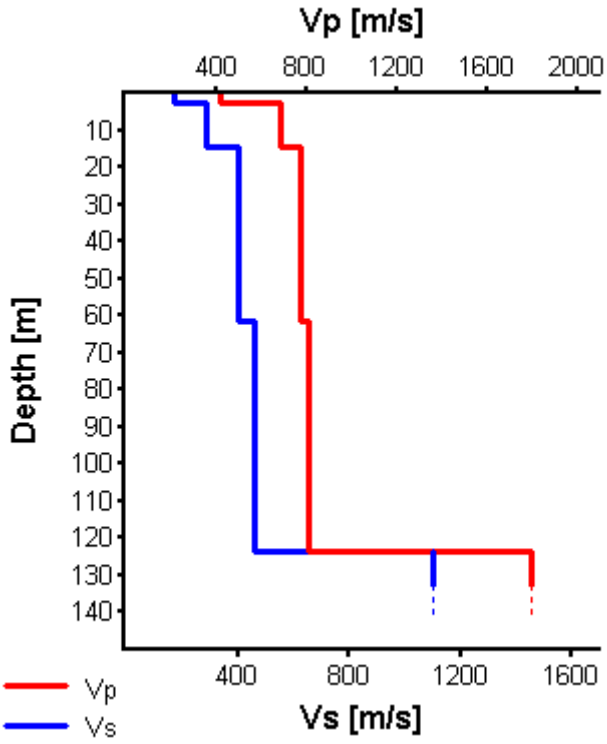


HVSR curve reliability criteria		
$f_0 > 10 / L_w$	12 valid windows (length > 9.15 s) out of 12	OK
$n_c(f_0) > 200$	524.86 > 200	OK
$\sigma_A(f) < 2$ for $0.5f_0 < f < 2f_0$	Exceeded 0 times in 37	OK
HVSR peak clarity criteria		
$\exists f^-$ in $[f_0/4, f_0]$ | $A_{H/V}(f^-) < A_0/2$	0 Hz	NO
$\exists f^+$ in $[f_0, 4f_0]$ | $A_{H/V}(f^+) < A_0/2$	1.98481 Hz	OK
$A_0 > 2$	2.65 > 2	OK
$f_{peak}[A_{H/V}(f) \pm \sigma_A(f)] = f_0 \pm 5\%$	0% <= 5%	OK
$\sigma_f < \varepsilon(f_0)$	0.08979 < 0.10935	OK
$\sigma_A(f_0) < \theta(f_0)$	1.19337 < 1.78	OK
Overall criteria fulfillment		OK

Synthetic HVSR modelling



H [m]	D [m]	Vp [m/s]	Vs [m/s]	ρ [kg/m³]
2.5	2.5	416	170	1.35
12	14.5	682	290	1.4
47	61.5	777	400	1.5
62	123.5	808	460	1.6
-	> 123.5	1796	1100	1.8



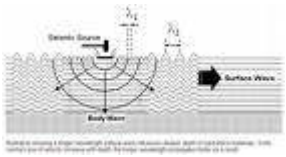
Vs 30 = 316 m/s (Offset = 0 m)

Dr. Gennaro D'Agostino GEOLOGO	*GEOLOGIA APPLICATA & AMBIENTALE*

Caratterizzazione sismica dei suoli con metodo

Masw

(Multichannel Analysis of Surface Waves)



Committente	Amministrazione comunale
Cantiere	Via Egiziaca a Pizzofalcone
Comune	NAPOLI

INDICE

-PREMESSA	2
-INDAGINE SISMICA M.A.S.W.	3
-STRUMENTAZIONE IMPIEGATA	5
-METODOLOGIA OPERATIVA	6
-METODOLOGIA INTERPRETATIVA	7
-ELABORATI MASW	9
-PROFILO DI IN SITO	1

PREMESSA

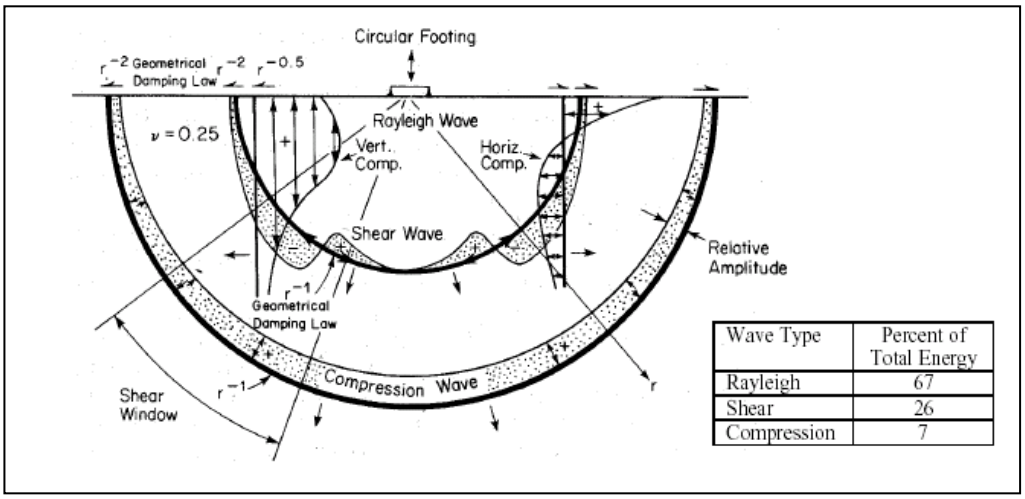
A seguito dell'incarico ricevuto dall' Amministrazione comunale di Napoli, sono state eseguite indagini geofisiche per determinare il valore del V_{S30}, ai sensi dell'D.M. 17 gennaio 2018 e succ. mod. ed integr., per la caratterizzazione sismica del sito in NAPOLI Via Egiziaca a Pizzofalcone.

A tale scopo sono state effettuate le seguenti indagini:

n° 1 profilo sismico tipo *M.A.S.W.* (multichannel analysis of surface waves).

INDAGINE SISMICA M.A.S.W.

Il rilievo geofisico MASW (multichannel analysis of surface waves) è utilizzato per la determinazione dei profili verticali della velocità delle onde di taglio (V_S) tramite inversione delle curve di dispersione delle onde di Rayleigh effettuata con *algoritmi genetici*



Wave Type	Percent of Total Energy
Rayleigh	67
Shear	26
Compression	7

Evidenziamo quindi come il contributo predominante alle onde superficiali è dato dalle onde di Rayleigh, che viaggiano con una velocita' correlata alla rigidezza della porzione di terreno interessata dalla propagazione delle onde.

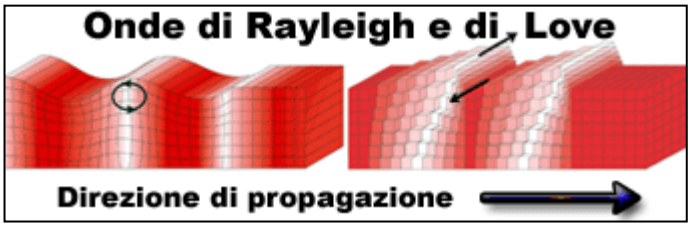


Figura 1:Rappresentazione grafica della propagazione delle onde superficiali di Rayleigh.

In un mezzo stratificato le onde di Rayleigh sono dispersive, cioe' onde con diverse lunghezze d'onda si propagano con diverse velocità di fase e velocità di gruppo (Achenbach, J.D., 1999, Aki K. And Richards, P.G., 1980) o, detto in maniera equivalente, la velocita' di fase (o di gruppo) ,apparente, delle onde Rayleigh dipende dalla frequenza di propagazione.

La natura dispersiva delle onde superficiali è correlabile al fatto che le onde, ad alta frequenza con lunghezza d'onda corta , si propagano negli stati piu' superficiali e quindi danno informazioni sulla parte piu' superficiale del suolo, mentre le onde a bassa frequenza si propagano negli strati piu' profondi e quindi interessano gli strati piu' profondi del suolo.

Con il metodo Masw, quindi, le onde superficiali generate in un punto sulla superfice del suolo sono misurate da uno stendi mento lineare di sensori che consente di ottenere una velocità di fase (o curva di dispersione) sperimentale apparente nel range di frequenze compreso tra 5Hz e 70Hz , quindi dà informazioni sulla parte piu' superficiale del suolo e fino a spingersi ai -30m-50m, in funzione della rigidezza del suolo.

Alla fine della nostra indagine Masw e alla sua successiva elaborazione, saremmo quindi in grado di fornire il profilo di velocità delle onde di taglio Vs oltre i 30m. di profondita' e di individuare il tipo di suolo sismico in base alla normativa DM 17 Gennaio 2018.

STRUMENTAZIONE IMPIEGATA

L'indagine è stata eseguita utilizzando un acquisitore digitale multicanale della SARA Electronic Instruments S.r.l. di Perugia, modello DOREMI, con processore Pentium IV esterno, display VGA a colori in LCD-TFT 15".Computer portatile a supporto , trattamento del segnale a 16 bit, trattamento di dati Floating Point 32 bit, supporto di memorizzazione mediante Hard-Disk da 40 Gb, con funzione di incremento multiplo del segnale ed opzione per l'inversione di polarità, attivazione di filtri "passa alto", "passa basso" e "notch" in acquisizione o post-acquisizione; inoltre, i guadagni sono selezionabili da software manualmente per ogni canale o in modo automatico e le acquisizioni sono automaticamente registrate sullo strumento. Il trigger è dato da un geofono starter esterno, con possibilità di pre-trigger (0-10 ms).Sono stati utilizzati 24 ricevitori (geofoni) da 4,5 Hz capaci di misurare il campo di moto della direzione verticale , e come sorgente energizzante, una massa battente (martello) da 5 Kg battuta su una piastra metallica.



Figura 2: ESEMPIO DI STENDIMENTO SISMICO

METODOLOGIA OPERATIVA

Acquisire un set di dati per l'indagine MASW non è troppo diverso da una comune acquisizione per un'indagine a rifrazione (o riflessione). E' sufficiente effettuare uno stendimento di geofoni allineati con la sorgente ed utilizzare una sorgente ad impatto verticale (martello).

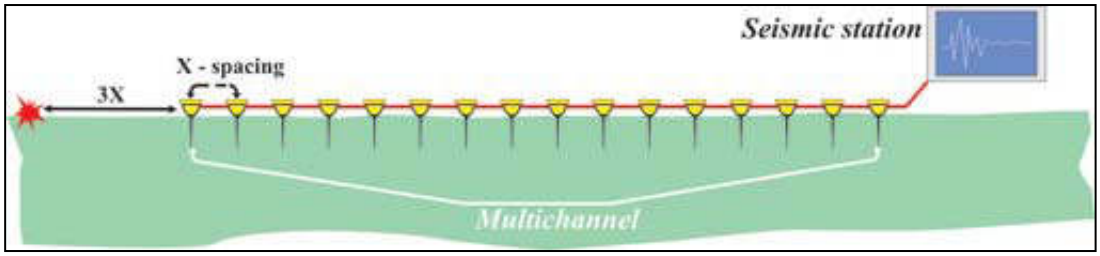


Figura 3: Schema di acquisizione dei segnali sismici con metodo Masw

Il profilo MASW è stato eseguito utilizzando n° 24 geofoni allineati sul terreno con un'interdistanza di 1,00 metro; i punti di scoppio sono stati posizionati ad una delle estremità del profilo a distanze di 2,00 m, 5,00 m e 8,00 m dal geofono n° 1. La scelta dei tre scoppi è stata effettuata per avere la certezza di generare la dispersione delle onde superficiali a prescindere dai differenti litotipi presenti nel sottosuolo dell'area investigata.

METODOLOGIA INTERPRETATIVA

Il software *MASW 2007 dell'Ing. Vitantonio Roma* consente di analizzare dati sismici (*common-shot gathers* acquisiti in campagna) in modo tale da poter ricavare il profilo verticale della Vs (velocità delle onde di taglio).

Tale risultato è ottenuto tramite inversione delle curve di dispersione delle onde di Rayleigh, determinate tramite la tecnica MASW (Multi-channel Analysis of Surface Waves).

La procedura si sviluppa in quattro operazioni svolte in successione::

- Fase 1: inserimento della curva apparente di dispersione sperimentale del terreno o determinazione della stessa a partire dalle tracce misurate in sito
- Fase 2: simulazione numerica della curva apparente di dispersione del terreno a partire da un profilo di velocità delle onde di taglio Vs di primo tentativo (profilo iniziale)
- Fase 3: determinazione del profilo di velocità finale delle onde di taglio Vs, che rende ottimale la sovrapposizione della curva apparente di dispersione sperimentale e della curva apparente di dispersione simulata numericamente
- Fase 4: caratterizzazione geotecnica sismica e determinazione del tipo di suolo sulla base del profilo di velocità finale delle onde di taglio Vs

Il software MASW è caratterizzato dai seguenti aspetti:

- Consente di considerare i modi superiori (fino a 50 modi) delle onde di Rayleigh

- Consente di eseguire sia una ricerca manuale sia una ricerca automatica del profilo di velocità delle onde di taglio Vs
- Consente di elaborare le tracce misurate per determinare la curva di dispersione sperimentale
- Consente di calcolare la Vs30 del sito esaminato
- Consente di stimare un errore del profilo di velocità Vs sulla base del grado di incertezza dei dati misurati in sito
- Consente di analizzare siti inversamente dispersivi con forti contrasti di rigidezza tra i diversi strati di terreno e/o roccia
- Consente di considerare l'influenza della falda
- Consente di mantenere costanti le velocità Vs di alcuni strati e di variare le Vs degli altri strati del profilo stratigrafico

Il principale punto di forza del software utilizzato è quindi proprio quello di fornire risultati molto più robusti rispetto a quelli ottenibili con altre metodologie, arricchiti anche da una stima dell'attendibilità.

ELABORATI M.A.S.W.

Calcoli e grafici software Masw2007 Ing. Roma Vitantonio

VISUALIZZAZIONE FORMA D'ONDA

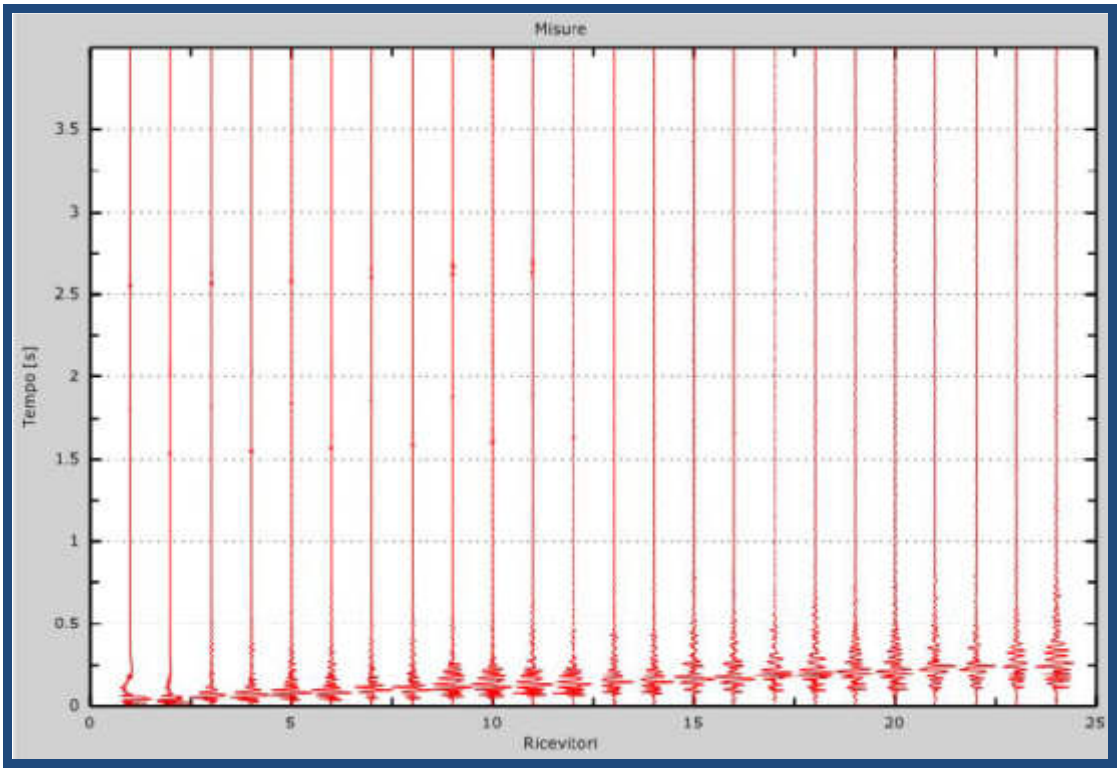


Figura 4:Tracce acquisite in sito – tempo di campinamento 3.5 ms – cons. fino a 24 ricevitori

CURVA DI DISPERSIONE

(CURVA MULTIMODALE: MODI DI RAYLEIGH-APPARENTE EFFETTIVA)

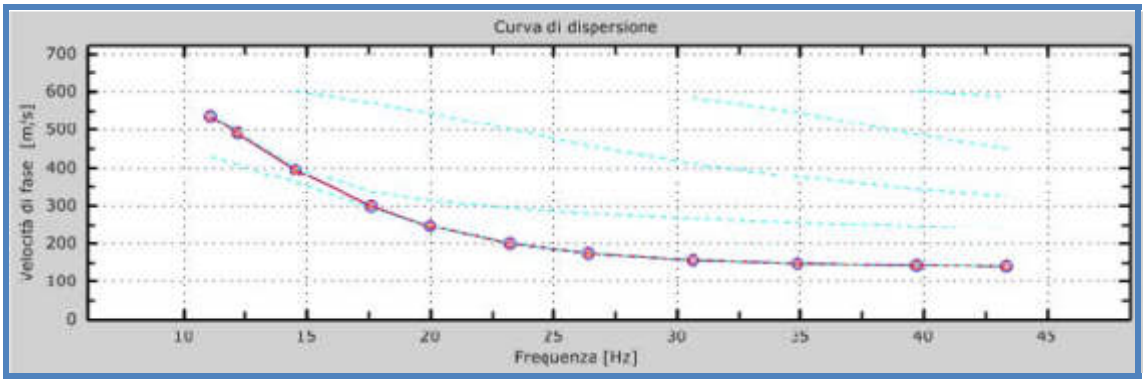
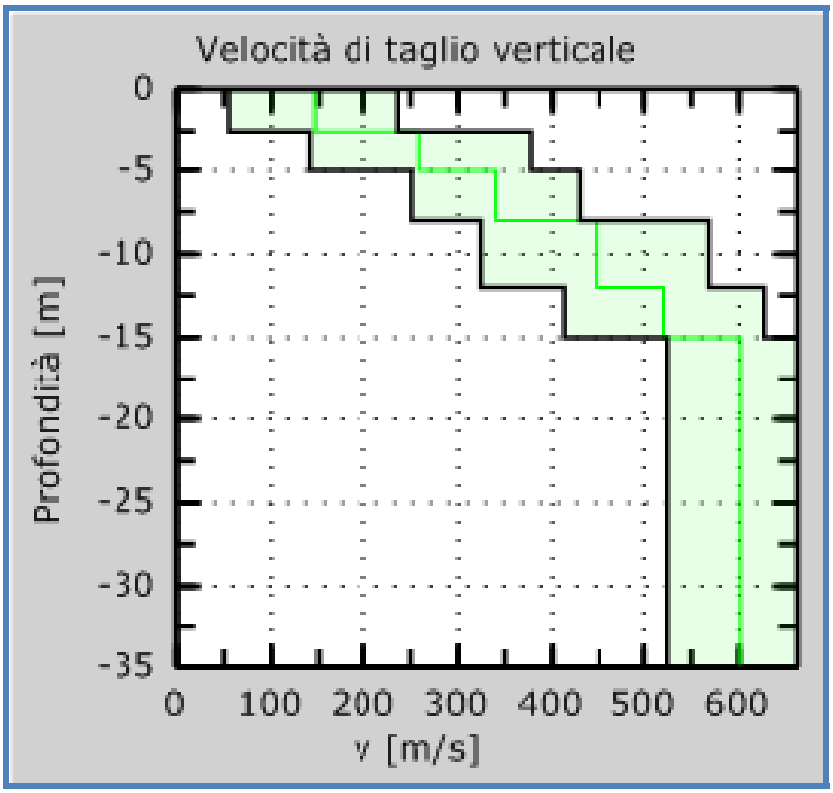


Figura 5:Velocità numeriche: modi di rayleigh (ciano)- curva apparente (blu)- curva numerica (rossa)

GRAFICO VELOCITA' ONDE S

Profilo di velocità dell'onda S con la profondità



PROFILO IN SITO

Sono stati individuati n. 6 sismostrati principali alle seguenti profondità e alle rispettive velocita delle onde S. :

PROFONDITA' z(m)	SPESSORE h(m)	Vs (m/s)
- 2.50	2.50	146
da – 2.50 a – 5	2.50	259
da – 5 a – 8	3	340
da – 8 a -12	4	446
da – 12 a -15	3	520
da – 15 a -35	20	601

Gli spessori rilevati e le relative velocità delle onde S hanno portato alla seguente determinazione della Vs_{30} a partire dal piano campagna:

Vs30 =	**30**	***398***	***m/s***
	Σ hi/Vi		

Dr. Luca Dell'Aversana

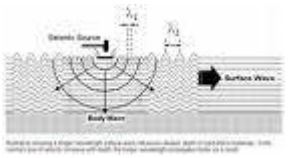
GEOLOGO

GEOLOGIA APPLICATA & AMBIENTALE

Caratterizzazione sismica dei suoli con metodo

Masw

(Multichannel Analysis of Surface Waves)



Committente	Amministrazione comunale di Napoli
Cantiere	Via Toledo Palazzo Cavalcanti
Comune	Napoli (NA)

✉ Via Limone, 25, -81030- Sant'Arpino (CE) ☎ 081 8918399 3496082586 e mail: lucadellaversana@libero.it

INDICE

-PREMESSA 2

-INDAGINE SISMICA M.A.S.W. 2

-STRUMENTAZIONE IMPIEGATA 3

-METODOLOGIA OPERATIVA 4

-METODOLOGIA INTERPRETATIVA 4

-ELABORATI MASW 6

✉ Via Limone, 25, -81030- Sant'Arpino (CE) ☎ 081 8918399 3496082586 e mail: lucadellaversana@libero.it

PREMESSA

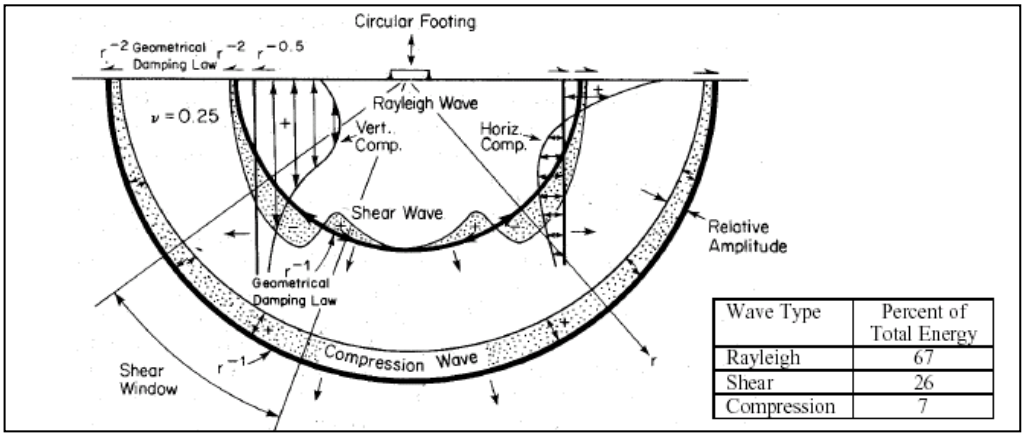
A seguito dell'incarico ricevuto dall' Amministrazione comunale di Napoli, sono state eseguite indagini geofisiche per determinare il valore del V_{S30}, ai sensi dell'D.M. 17 gennaio 2018 e succ. mod. ed integr., per il progetto di caratterizzazione sismica del sito in Napoli (NA) Via Toledo Palazzo Cavalcanti

A tale scopo sono state effettuate le seguenti indagini:

- n° 1 profilo sismico tipo *M.A.S.W.* (multichannel analysis of surface waves).

INDAGINE SISMICA M.A.S.W.

Il rilievo geofisico MASW (multichannel analysis of surface waves) è utilizzato per la determinazione dei profili verticali della velocità delle onde di taglio (V_S) tramite inversione delle curve di dispersione delle onde di Rayleigh effettuata con *algoritmi genetici*



Wave Type	Percent of Total Energy
Rayleigh	67
Shear	26
Compression	7

Evidenziamo quindi come il contributo predominante alle onde superficiali è dato dalle onde di Rayleigh, che viaggiano con una velocita' correlata alla rigidezza della porzione di terreno interessata dalla propagazione delle onde.

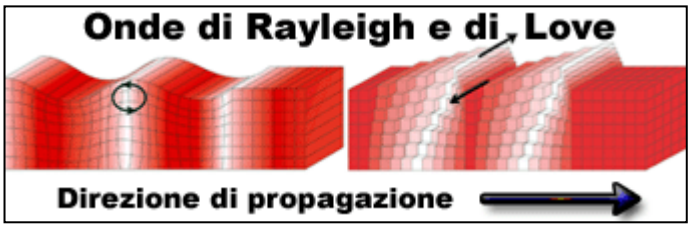


Figura 1:Rappresentazione grafica della propagazione delle onde superficiali di Rayleigh.

In un mezzo stratificato le onde di Rayleigh sono dispersive, cioe' onde con diverse lunghezze d'onda si propagano con diverse velocità di fase e velocità di gruppo (Achenbach, J.D., 1999, Aki K. And Richards, P.G., 1980) o, detto in maniera equivalente, la velocita' di fase (o di gruppo) ,apparente, delle onde Rayleigh dipende dalla frequenza di propagazione.

La natura dispersiva delle onde superficiali è correlabile al fatto che le onde, ad alta frequenza con lunghezza d'onda corta , si propagano negli stati piu'

✉ Via Limone, 25, -81030- Sant'Arpino (CE) ☎ 081 8918399 3496082586 e mail: lucadellaversana@libero.it

superficiali e quindi danno informazioni sulla parte piu' superficiale del suolo, mentre le onde a bassa frequenza si propagano negli strati piu' profondi e quindi interessano gli strati piu' profondi del suolo.

Con il metodo Masw, quindi, le onde superficiali generate in un punto sulla superfice del suolo sono misurate da uno stendi mento lineare di sensori che consente di ottenere una velocità di fase (o curva di dispersione) sperimentale apparente nel range di frequenze compreso tra 5Hz e 70Hz , quindi dà informazioni sulla parte piu' superficiale del suolo e fino a spingersi ai -30m-50m, in funzione della rigidezza del suolo.

Alla fine della nostra indagine Masw e alla sua successiva elaborazione, saremmo quindi in grado di fornire il profilo di velocità delle onde di taglio Vs oltre i 30m. di profondita' e di individuare il tipo di suolo sismico in base alla normativa DM 17 Gennaio 2018.

STRUMENTAZIONE IMPIEGATA

L'indagine è stata eseguita utilizzando un acquisitore digitale multicanale della SARA Electronic Instruments S.r.l. di Perugia, modello DOREMI, con processore Pentium IV esterno, display VGA a colori in LCD-TFT 15".Computer portatile a supporto , trattamento del segnale a 16 bit, trattamento di dati Floating Point 32 bit, supporto di memorizzazione mediante Hard-Disk da 40 Gb, con funzione di incremento multiplo del segnale ed opzione per l'inversione di polarità, attivazione di filtri "passa alto", "passa basso" e "notch" in acquisizione o post-acquisizione; inoltre, i guadagni sono selezionabili da software manualmente per ogni canale o in modo automatico e le acquisizioni sono automaticamente registrate sullo strumento. Il trigger è dato da un geofono starter esterno, con possibilità di pre-trigger (0-10 ms).

Sono stati utilizzati 24 ricevitori (geofoni) da 4,5 Hz capaci di misurare il campo di moto della direzione verticale , e come sorgente energizzante, una massa battente (martello) da 5 Kg battuta su una piastra metallica.



Figura 2: ESEMPIO DI STENDIMENTO SISMICO

✉ Via Limone, 25, -81030- Sant'Arpino (CE) ☎ 081 8918399 3496082586 e mail: lucadellaversana@libero.it

METODOLOGIA OPERATIVA

Acquisire un set di dati per l'indagine MASW non è troppo diverso da una comune acquisizione per un'indagine a rifrazione (o riflessione). E' sufficiente effettuare uno stendimento di geofoni allineati con la sorgente ed utilizzare una sorgente ad impatto verticale (martello).

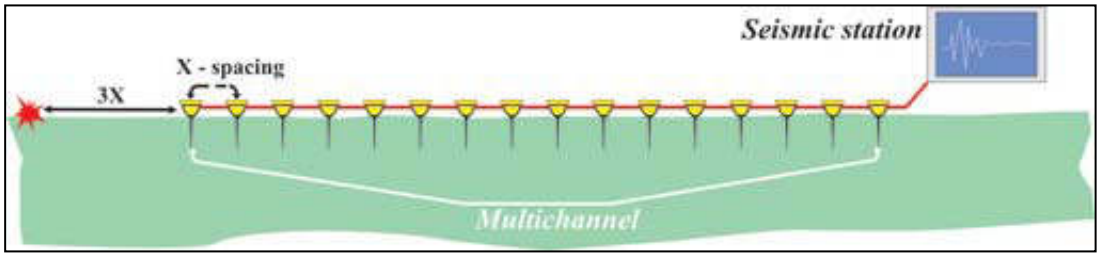


Figura 3: Schema di acquisizione dei segnali sismici con metodo Masw

Il profilo MASW è stato eseguito utilizzando n° 24 geofoni allineati sul terreno con un'interdistanza di 1,00 metro; i punti di scoppio sono stati posizionati ad una delle estremità del profilo a distanze di 2,00 m, 5,00 m e 8,00 m dal geofono n° 1. La scelta dei tre scoppi è stata effettuata per avere la certezza di generare la dispersione delle onde superficiali a prescindere dai differenti litotipi presenti nel sottosuolo dell'area investigata.

METODOLOGIA INTERPRETATIVA

Il software *MASW 2007 dell'Ing. Vitantonio Roma* consente di analizzare dati sismici (*common-shot gathers* acquisiti in campagna) in modo tale da poter ricavare il profilo verticale della Vs (velocità delle onde di taglio).

Tale risultato è ottenuto tramite inversione delle curve di dispersione delle onde di Rayleigh, determinate tramite la tecnica MASW (Multi-channel Analysis of Surface Waves).

La procedura si sviluppa in quattro operazioni svolte in successione::

- Fase 1: inserimento della curva apparente di dispersione sperimentale del terreno o determinazione della stessa a partire dalle tracce misurate in sito
- Fase 2: simulazione numerica della curva apparente di dispersione del terreno a partire da un profilo di velocità delle onde di taglio Vs di primo tentativo (profilo iniziale)
- Fase 3: determinazione del profilo di velocità finale delle onde di taglio Vs, che rende ottimale la sovrapposizione della curva apparente di dispersione sperimentale e della curva apparente di dispersione simulata numericamente
- Fase 4: caratterizzazione geotecnica sismica e determinazione del tipo di suolo sulla base del profilo di velocità finale delle onde di taglio Vs

✉ Via Limone, 25, -81030- Sant'Arpino (CE) ☎ 081 8918399 3496082586 e mail: lucadellaversana@libero.it

Il software MASW è caratterizzato dai seguenti aspetti:

- Consente di considerare i modi superiori (fino a 50 modi) delle onde di Rayleigh
- Consente di eseguire sia una ricerca manuale sia una ricerca automatica del profilo di velocità delle onde di taglio Vs
- Consente di elaborare le tracce misurate per determinare la curva di dispersione sperimentale
- Consente di calcolare la Vs30 del sito esaminato
- Consente di stimare un errore del profilo di velocità Vs sulla base del grado di incertezza dei dati misurati in sito
- Consente di analizzare siti inversamente dispersivi con forti contrasti di rigidezza tra i diversi strati di terreno e/o roccia
- Consente di considerare l'influenza della falda
- Consente di mantenere costanti le velocità Vs di alcuni strati e di variare le Vs degli altri strati del profilo stratigrafico

Il principale punto di forza del software utilizzato è quindi proprio quello di fornire risultati molto più robusti rispetto a quelli ottenibili con altre metodologie, arricchiti anche da una stima dell'attendibilità.

✉ Via Limone, 25, -81030- Sant'Arpino (CE) ☎ 081 8918399 3496082586 e mail: lucadellaversana@libero.it

ELABORATI M.A.S.W.

Calcoli e grafici software Masw2007 Ing. Roma Vitantonio

VISUALIZZAZIONE FORMA D'ONDA

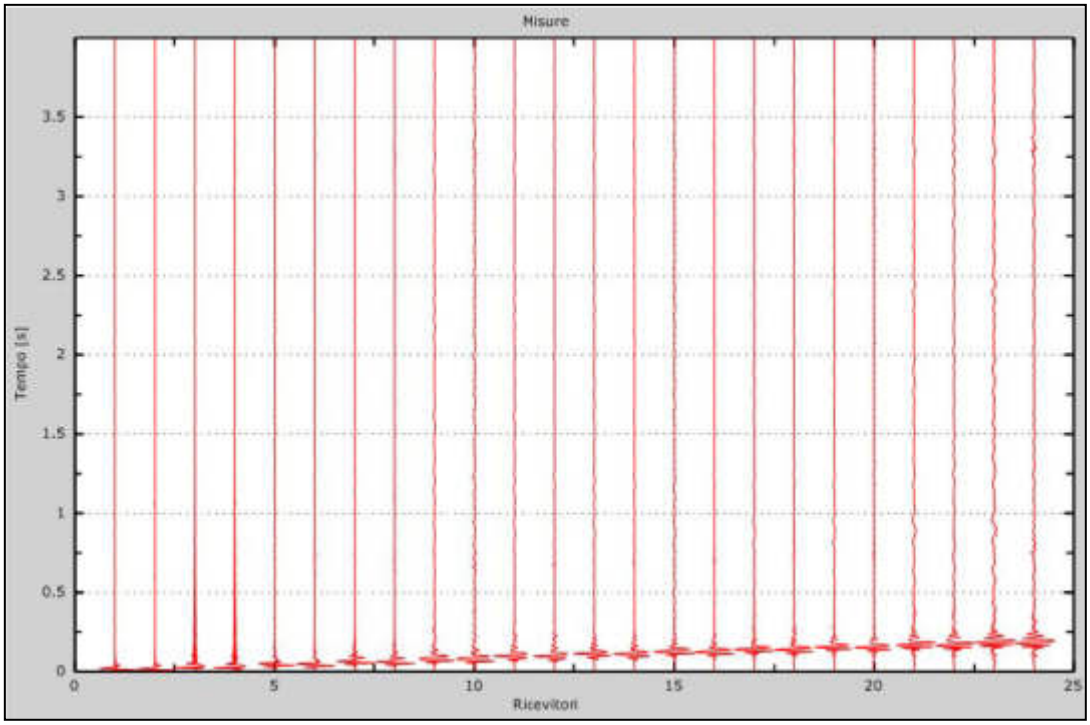


Figura 4:Tracce acquisite in sito – tempo di campinamento 3.5 ms – cons. fino a 24 ricevitori

CURVA DI DISPERSIONE

(CURVA MULTIMODALE: MODI DI RAYLEIGH-APPARENTE EFFETTIVA)

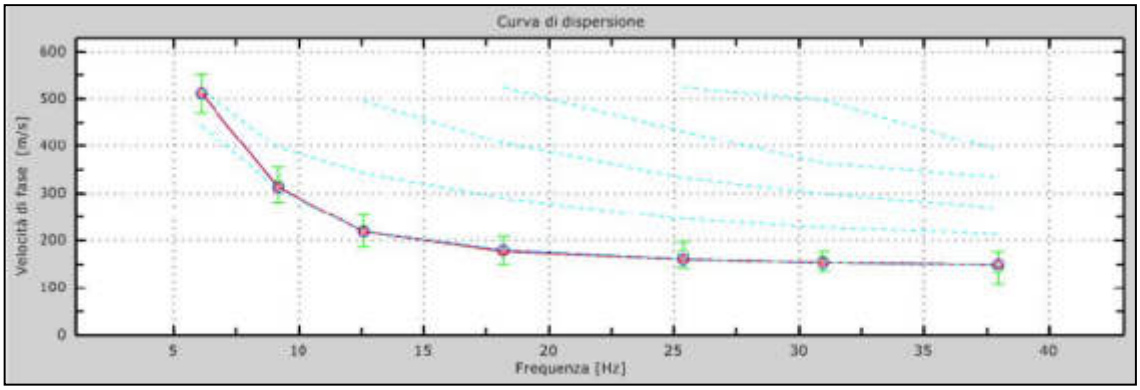
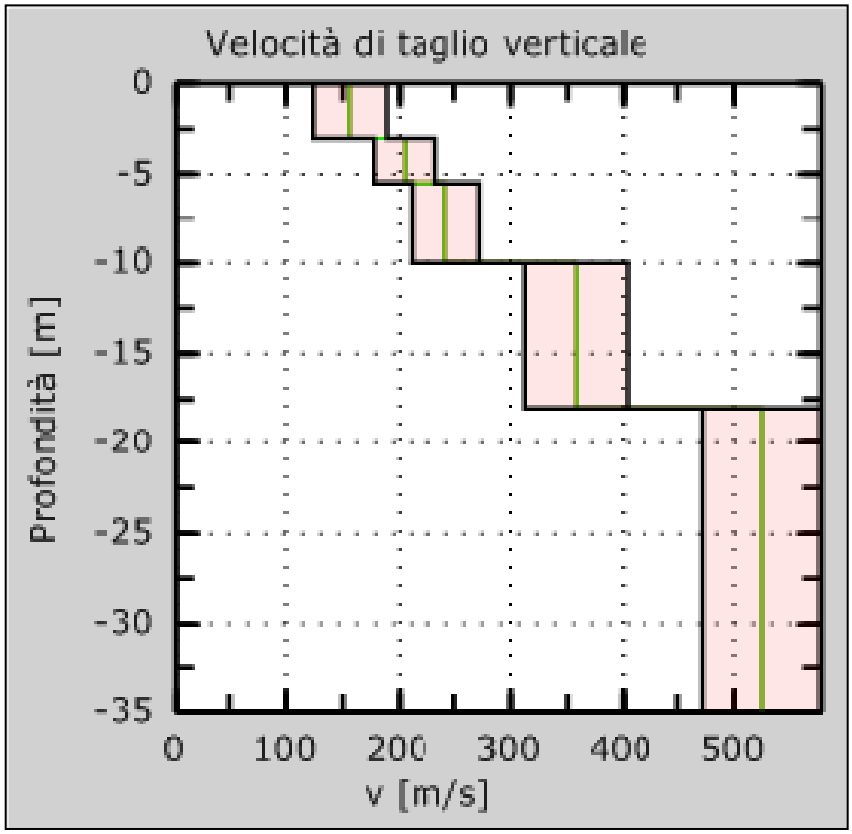


Figura 5:Velocità numeriche: modi di rayleigh (ciano)- curva apparente (blu)- curva numerica (rossa)

✉ Via Limone, 25, -81030- Sant'Arpino (CE) ☎ 081 8918399 3496082586 e mail: lucadellaversana@libero.it

GRAFICO VELOCITA' ONDE S

Profilo di velocità dell'onda S con la profondità



Profilo di velocità Vs iniziale e finale

PROFILO IN SITO

Sono stati individuati n. 5 sismostrati principali alle seguenti profondità e alle rispettive velocita delle onde S. :

PROFONDITA' z(m)	SPESSORE h(m)	Vs (m/s)
– 3	3	156
da – 3 a – 5.50	2.50	205
da – 5.50 a – 10	4.50	242
da – 10 a – 18	8	358
da – 18 a – 35	17	524

Gli spessori rilevati e le relative velocità delle onde S hanno portato alla seguente determinazione della Vs_{eq} a partire dal piano campagna:

Vs30 =	**30**	***314***	***m/s***
	Σ hi/Vi		

Dr. Luca Dell'Aversana

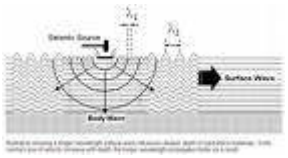
GEOLOGO

GEOLOGIA APPLICATA & AMBIENTALE

Caratterizzazione sismica dei suoli con metodo

Masw

(Multichannel Analysis of Surface Waves)



Committente	Amministrazione comunale di Napoli
Cantiere	Piazza Museo Nazionale – Galleria Principe di Napoli
Comune	Napoli (NA)

✉ Via Limone, 25, -81030- Sant'Arpino (CE) ☎ 081 8918399 3496082586 e mail: lucadellaversana@libero.it

INDICE

-PREMESSA 2

-INDAGINE SISMICA M.A.S.W. 2

-STRUMENTAZIONE IMPIEGATA 3

-METODOLOGIA OPERATIVA 4

-METODOLOGIA INTERPRETATIVA 4

-ELABORATI MASW 6

✉ Via Limone, 25, -81030- Sant'Arpino (CE) ☎ 081 8918399 3496082586 e mail: lucadellaversana@libero.it

PREMESSA

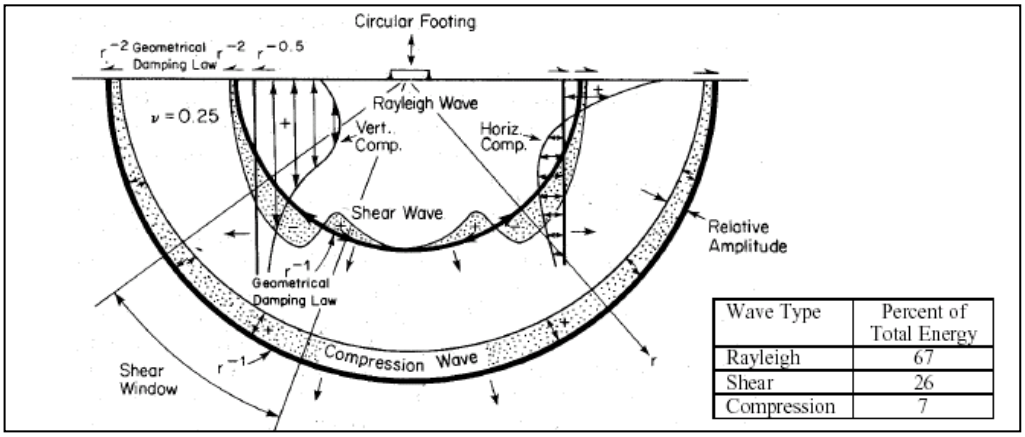
A seguito dell'incarico ricevuto dall' Amministrazione comunale di Napoli, sono state eseguite indagini geofisiche per determinare il valore del V_{S30}, ai sensi dell'D.M. 17 gennaio 2018 e succ. mod. ed integr., per il progetto di caratterizzazione sismica del sito in Napoli (NA) Piazza Museo Nazionale – Galleria Principe di Napoli

A tale scopo sono state effettuate le seguenti indagini:

- n° 1 profilo sismico tipo *M.A.S.W.* (multichannel analysis of surface waves).

INDAGINE SISMICA M.A.S.W.

Il rilievo geofisico MASW (multichannel analysis of surface waves) è utilizzato per la determinazione dei profili verticali della velocità delle onde di taglio (V_S) tramite inversione delle curve di dispersione delle onde di Rayleigh effettuata con *algoritmi genetici*



Evidenziamo quindi come il contributo predominante alle onde superficiali è dato dalle onde di Rayleigh, che viaggiano con una velocita' correlata alla rigidezza della porzione di terreno interessata dalla propagazione delle onde.

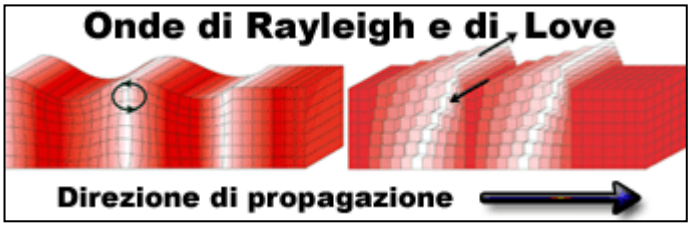


Figura 1:Rappresentazione grafica della propagazione delle onde superficiali di Rayleigh.

In un mezzo stratificato le onde di Rayleigh sono dispersive, cioe' onde con diverse lunghezze d'onda si propagano con diverse velocità di fase e velocità di gruppo (Achenbach, J.D., 1999, Aki K. And Richards, P.G., 1980) o, detto in maniera equivalente, la velocita' di fase (o di gruppo) ,apparente, delle onde Rayleigh dipende dalla frequenza di propagazione.

✉ Via Limone, 25, -81030- Sant'Arpino (CE) ☎ 081 8918399 3496082586 e mail: lucadellaversana@libero.it

La natura dispersiva delle onde superficiali è correlabile al fatto che le onde, ad alta frequenza con lunghezza d'onda corta , si propagano negli stati piu' superficiali e quindi danno informazioni sulla parte piu' superficiale del suolo, mentre le onde a bassa frequenza si propagano negli strati piu' profondi e quindi interessano gli strati piu' profondi del suolo.

Con il metodo Masw, quindi, le onde superficiali generate in un punto sulla superfice del suolo sono misurate da uno stendi mento lineare di sensori che consente di ottenere una velocità di fase (o curva di dispersione) sperimentale apparente nel range di frequenze compreso tra 5Hz e 70Hz , quindi dà informazioni sulla parte piu' superficiale del suolo e fino a spingersi ai -30m-50m, in funzione della rigidezza del suolo.

Alla fine della nostra indagine Masw e alla sua successiva elaborazione, saremmo quindi in grado di fornire il profilo di velocità delle onde di taglio Vs oltre i 30m. di profondita' e di individuare il tipo di suolo sismico in base alla normativa DM 17 Gennaio 2018.

STRUMENTAZIONE IMPIEGATA

L'indagine è stata eseguita utilizzando un acquisitore digitale multicanale della SARA Electronic Instruments S.r.l. di Perugia, modello DOREMI, con processore Pentium IV esterno, display VGA a colori in LCD-TFT 15".Computer portatile a supporto , trattamento del segnale a 16 bit, trattamento di dati Floating Point 32 bit, supporto di memorizzazione mediante Hard-Disk da 40 Gb, con funzione di incremento multiplo del segnale ed opzione per l'inversione di polarità, attivazione di filtri "passa alto", "passa basso" e "notch" in acquisizione o post-acquisizione; inoltre, i guadagni sono selezionabili da software manualmente per ogni canale o in modo automatico e le acquisizioni sono automaticamente registrate sullo strumento. Il trigger è dato da un geofono starter esterno, con possibilità di pre-trigger (0-10 ms).

Sono stati utilizzati 24 ricevitori (geofoni) da 4,5 Hz capaci di misurare il campo di moto della direzione verticale , e come sorgente energizzante, una massa battente (martello) da 5 Kg battuta su una piastra metallica.



Figura 2: ESEMPIO DI STENDIMENTO SISMICO

✉ Via Limone, 25, -81030- Sant'Arpino (CE) ☎ 081 8918399 3496082586 e mail: lucadellaversana@libero.it

METODOLOGIA OPERATIVA

Acquisire un set di dati per l'indagine MASW non è troppo diverso da una comune acquisizione per un'indagine a rifrazione (o riflessione). E' sufficiente effettuare uno stendimento di geofoni allineati con la sorgente ed utilizzare una sorgente ad impatto verticale (martello).

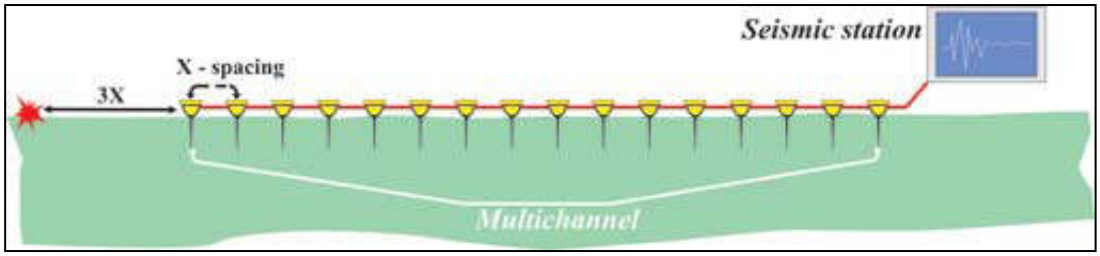


Figura 3: Schema di acquisizione dei segnali sismici con metodo Masw

Il profilo MASW è stato eseguito utilizzando n° 24 geofoni allineati sul terreno con un'interdistanza di 1,00 metro; i punti di scoppio sono stati posizionati ad una delle estremità del profilo a distanze di 2,00 m, 5,00 m e 8,00 m dal geofono n° 1. La scelta dei tre scoppi è stata effettuata per avere la certezza di generare la dispersione delle onde superficiali a prescindere dai differenti litotipi presenti nel sottosuolo dell'area investigata.

METODOLOGIA INTERPRETATIVA

Il software *MASW 2007 dell'Ing. Vitantonio Roma* consente di analizzare dati sismici (*common-shot gathers* acquisiti in campagna) in modo tale da poter ricavare il profilo verticale della Vs (velocità delle onde di taglio).

Tale risultato è ottenuto tramite inversione delle curve di dispersione delle onde di Rayleigh, determinate tramite la tecnica MASW (Multi-channel Analysis of Surface Waves).

La procedura si sviluppa in quattro operazioni svolte in successione::

- Fase 1: inserimento della curva apparente di dispersione sperimentale del terreno o determinazione della stessa a partire dalle tracce misurate in sito

- Fase 2: simulazione numerica della curva apparente di dispersione del terreno a partire da un profilo di velocità delle onde di taglio Vs di primo tentativo (profilo iniziale)

- Fase 3: determinazione del profilo di velocità finale delle onde di taglio Vs, che rende ottimale la sovrapposizione della curva apparente di dispersione sperimentale e della curva apparente di dispersione simulata numericamente

✉ Via Limone, 25, -81030- Sant'Arpino (CE) ☎ 081 8918399 3496082586 e mail: lucadellaversana@libero.it

- Fase 4: caratterizzazione geotecnica sismica e determinazione del tipo di suolo sulla base del profilo di velocità finale delle onde di taglio Vs

Il software MASW è caratterizzato dai seguenti aspetti:

- Consente di considerare i modi superiori (fino a 50 modi) delle onde di Rayleigh
- Consente di eseguire sia una ricerca manuale sia una ricerca automatica del profilo di velocità delle onde di taglio Vs
- Consente di elaborare le tracce misurate per determinare la curva di dispersione sperimentale
- Consente di calcolare la Vs30 del sito esaminato
- Consente di stimare un errore del profilo di velocità Vs sulla base del grado di incertezza dei dati misurati in sito
- Consente di analizzare siti inversamente dispersivi con forti contrasti di rigidezza tra i diversi strati di terreno e/o roccia
- Consente di considerare l'influenza della falda
- Consente di mantenere costanti le velocità Vs di alcuni strati e di variare le Vs degli altri strati del profilo stratigrafico

Il principale punto di forza del software utilizzato è quindi proprio quello di fornire risultati molto più robusti rispetto a quelli ottenibili con altre metodologie, arricchiti anche da una stima dell'attendibilità.

✉ Via Limone, 25, -81030- Sant'Arpino (CE) ☎ 081 8918399 3496082586 e mail: lucadellaversana@libero.it

ELABORATI M.A.S.W.

Calcoli e grafici software Masw2007 Ing. Roma Vitantonio

VISUALIZZAZIONE FORMA D'ONDA

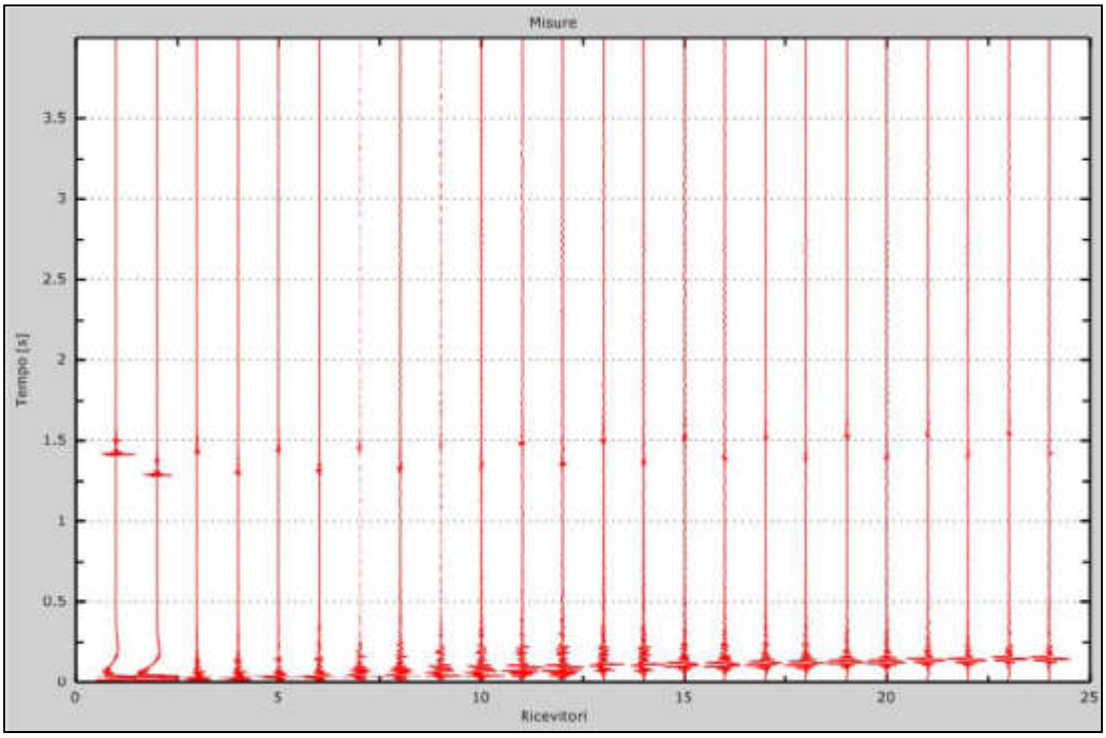


Figura 4:Tracce acquisite in sito – tempo di campinamento 3.5 ms – cons. fino a 24 ricevitori

CURVA DI DISPERSIONE

(CURVA MULTIMODALE: MODI DI RAYLEIGH-APPARENTE EFFETTIVA)

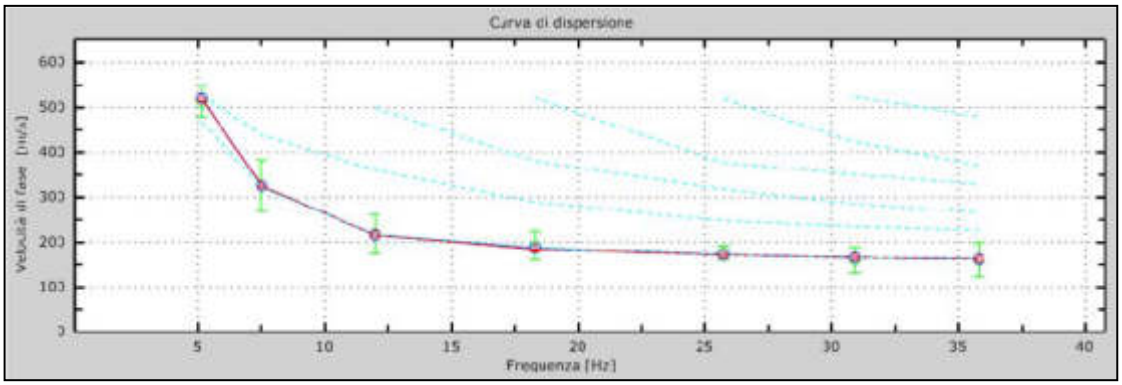
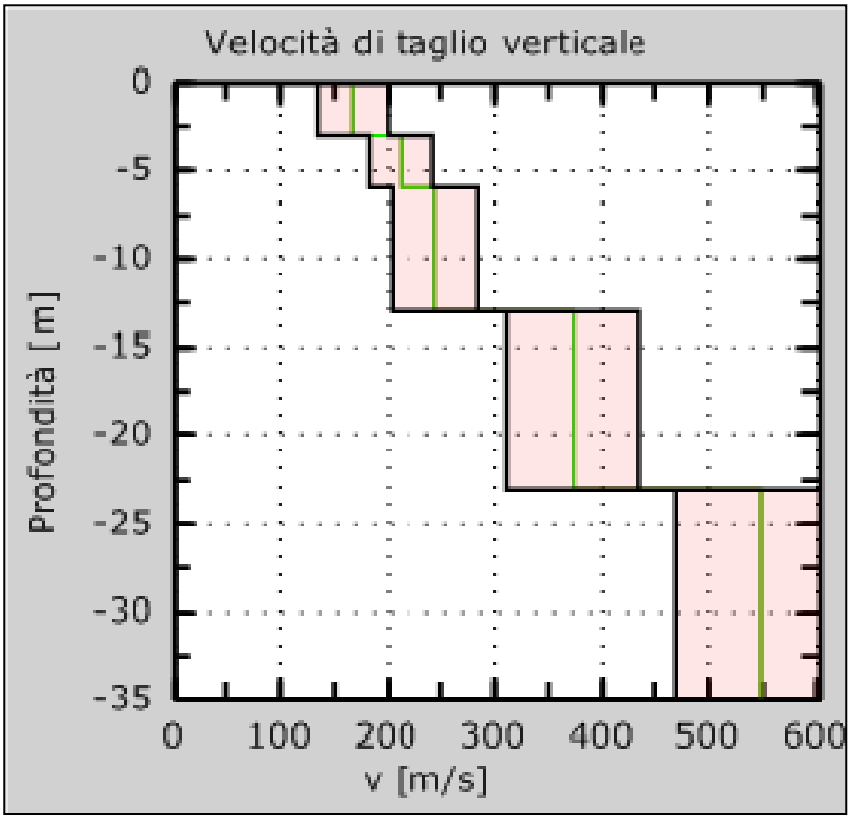


Figura 5:Velocità numeriche: modi di rayleigh (ciano)- curva apparente (blu)- curva numerica (rossa)

✉ Via Limone, 25, -81030- Sant'Arpino (CE) ☎ 081 8918399 3496082586 e mail: lucadellaversana@libero.it

GRAFICO VELOCITA' ONDE S

Profilo di velocità dell'onda S con la profondità



Profilo di velocità Vs iniziale e finale

PROFILO IN SITO

Sono stati individuati n. 5 sismostrati principali alle seguenti profondità e alle rispettive velocita delle onde S. :

PROFONDITA' z(m)	SPESSORE h(m)	Vs (m/s)
– 3	3	167
da – 3 a – 6	3	212
da – 6 a – 13	7	244
da – 13 a – 23	10	373
da – 23 a – 35	12	548

Gli spessori rilevati e le relative velocità delle onde S hanno portato alla seguente determinazione della Vs_{eq} a partire dal piano campagna:

Vs30 =	**30**	***298***	***m/s***
	Σ hi/Vi		

Dr. Luca Dell'Aversana

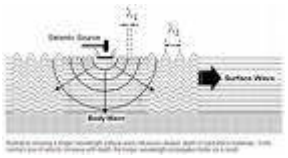
GEOLOGO

GEOLOGIA APPLICATA & AMBIENTALE

Caratterizzazione sismica dei suoli con metodo

Masw

(Multichannel Analysis of Surface Waves)



Committente	Amministrazione comunale di Napoli
Cantiere	Via Miano – deposito Garittone
Comune	Napoli (NA)

✉ Via Limone, 25, -81030- Sant'Arpino (CE) ☎ 081 8918399 3496082586 e mail: lucadellaversana@libero.it

INDICE

-PREMESSA 2

-INDAGINE SISMICA M.A.S.W. 2

-STRUMENTAZIONE IMPIEGATA 3

-METODOLOGIA OPERATIVA 4

-METODOLOGIA INTERPRETATIVA 4

-ELABORATI MASW 6

✉ Via Limone, 25, -81030- Sant'Arpino (CE) ☎ 081 8918399 3496082586 e mail: lucadellaversana@libero.it

PREMESSA

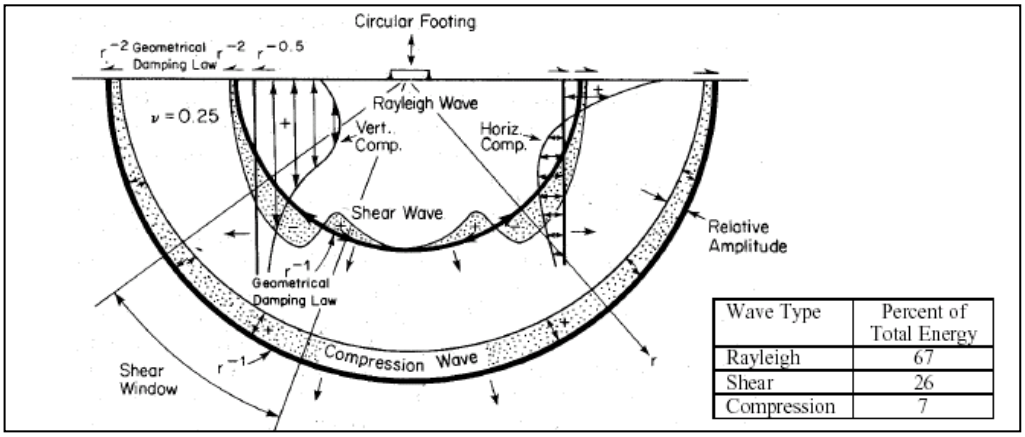
A seguito dell'incarico ricevuto dall' Amministrazione comunale di Napoli, sono state eseguite indagini geofisiche per determinare il valore del V_{S30}, ai sensi dell'D.M. 17 gennaio 2018 e succ. mod. ed integr., per il progetto di caratterizzazione sismica del sito in Napoli (NA) via Miano.

A tale scopo sono state effettuate le seguenti indagini:

- n° 1 profilo sismico tipo *M.A.S.W.* (multichannel analysis of surface waves).

INDAGINE SISMICA M.A.S.W.

Il rilievo geofisico MASW (multichannel analysis of surface waves) è utilizzato per la determinazione dei profili verticali della velocità delle onde di taglio (V_S) tramite inversione delle curve di dispersione delle onde di Rayleigh effettuata con *algoritmi genetici*



Wave Type	Percent of Total Energy
Rayleigh	67
Shear	26
Compression	7

Evidenziamo quindi come il contributo predominante alle onde superficiali è dato dalle onde di Rayleigh, che viaggiano con una velocita' correlata alla rigidezza della porzione di terreno interessata dalla propagazione delle onde.

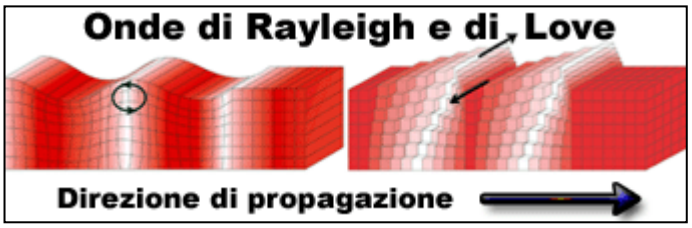


Figura 1:Rappresentazione grafica della propagazione delle onde superficiali di Rayleigh.

In un mezzo stratificato le onde di Rayleigh sono dispersive, cioe' onde con diverse lunghezze d'onda si propagano con diverse velocità di fase e velocità di gruppo (Achenbach, J.D., 1999, Aki K. And Richards, P.G., 1980) o, detto in maniera equivalente, la velocita' di fase (o di gruppo) ,apparente, delle onde Rayleigh dipende dalla frequenza di propagazione.

La natura dispersiva delle onde superficiali è correlabile al fatto che le onde, ad alta frequenza con lunghezza d'onda corta , si propagano negli stati piu'

✉ Via Limone, 25, -81030- Sant'Arpino (CE) ☎ 081 8918399 3496082586 e mail: lucadellaversana@libero.it

superficiali e quindi danno informazioni sulla parte piu' superficiale del suolo, mentre le onde a bassa frequenza si propagano negli strati piu' profondi e quindi interessano gli strati piu' profondi del suolo.

Con il metodo Masw, quindi, le onde superficiali generate in un punto sulla superfice del suolo sono misurate da uno stendi mento lineare di sensori che consente di ottenere una velocità di fase (o curva di dispersione) sperimentale apparente nel range di frequenze compreso tra 5Hz e 70Hz , quindi dà informazioni sulla parte piu' superficiale del suolo e fino a spingersi ai -30m-50m, in funzione della rigidezza del suolo.

Alla fine della nostra indagine Masw e alla sua successiva elaborazione, saremmo quindi in grado di fornire il profilo di velocità delle onde di taglio Vs oltre i 30m. di profondita' e di individuare il tipo di suolo sismico in base alla normativa DM 17 Gennaio 2018.

STRUMENTAZIONE IMPIEGATA

L'indagine è stata eseguita utilizzando un acquisitore digitale multicanale della SARA Electronic Instruments S.r.l. di Perugia, modello DOREMI, con processore Pentium IV esterno, display VGA a colori in LCD-TFT 15".Computer portatile a supporto , trattamento del segnale a 16 bit, trattamento di dati Floating Point 32 bit, supporto di memorizzazione mediante Hard-Disk da 40 Gb, con funzione di incremento multiplo del segnale ed opzione per l'inversione di polarità, attivazione di filtri "passa alto", "passa basso" e "notch" in acquisizione o post-acquisizione; inoltre, i guadagni sono selezionabili da software manualmente per ogni canale o in modo automatico e le acquisizioni sono automaticamente registrate sullo strumento. Il trigger è dato da un geofono starter esterno, con possibilità di pre-trigger (0-10 ms).

Sono stati utilizzati 24 ricevitori (geofoni) da 4,5 Hz capaci di misurare il campo di moto della direzione verticale , e come sorgente energizzante, una massa battente (martello) da 5 Kg battuta su una piastra metallica.



Figura 2: ESEMPIO DI STENDIMENTO SISMICO

✉ Via Limone, 25, -81030- Sant'Arpino (CE) ☎ 081 8918399 3496082586 e mail: lucadellaversana@libero.it

METODOLOGIA OPERATIVA

Acquisire un set di dati per l'indagine MASW non è troppo diverso da una comune acquisizione per un'indagine a rifrazione (o riflessione). E' sufficiente effettuare uno stendimento di geofoni allineati con la sorgente ed utilizzare una sorgente ad impatto verticale (martello).

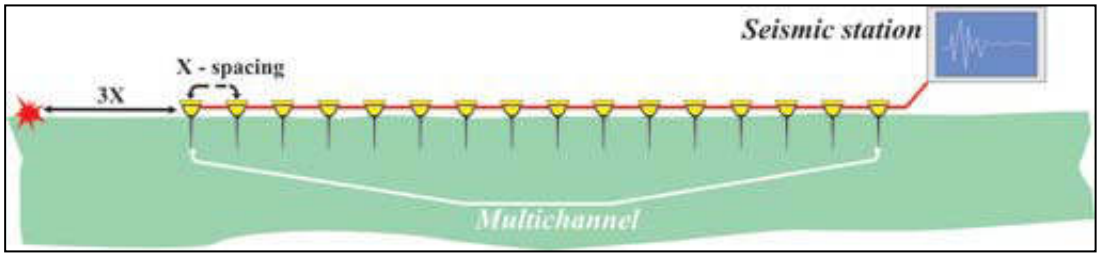


Figura 3: Schema di acquisizione dei segnali sismici con metodo Masw

Il profilo MASW è stato eseguito utilizzando n° 24 geofoni allineati sul terreno con un'interdistanza di 1,00 metro; i punti di scoppio sono stati posizionati ad una delle estremità del profilo a distanze di 2,00 m, 5,00 m e 8,00 m dal geofono n° 1. La scelta dei tre scoppi è stata effettuata per avere la certezza di generare la dispersione delle onde superficiali a prescindere dai differenti litotipi presenti nel sottosuolo dell'area investigata.

METODOLOGIA INTERPRETATIVA

Il software *MASW 2007 dell'Ing. Vitantonio Roma* consente di analizzare dati sismici (*common-shot gathers* acquisiti in campagna) in modo tale da poter ricavare il profilo verticale della Vs (velocità delle onde di taglio).

Tale risultato è ottenuto tramite inversione delle curve di dispersione delle onde di Rayleigh, determinate tramite la tecnica MASW (Multi-channel Analysis of Surface Waves).

La procedura si sviluppa in quattro operazioni svolte in successione::

- Fase 1: inserimento della curva apparente di dispersione sperimentale del terreno o determinazione della stessa a partire dalle tracce misurate in sito
- Fase 2: simulazione numerica della curva apparente di dispersione del terreno a partire da un profilo di velocità delle onde di taglio Vs di primo tentativo (profilo iniziale)
- Fase 3: determinazione del profilo di velocità finale delle onde di taglio Vs, che rende ottimale la sovrapposizione della curva apparente di dispersione sperimentale e della curva apparente di dispersione simulata numericamente
- Fase 4: caratterizzazione geotecnica sismica e determinazione del tipo di suolo sulla base del profilo di velocità finale delle onde di taglio Vs

✉ Via Limone, 25, -81030- Sant'Arpino (CE) ☎ 081 8918399 3496082586 e mail: lucadellaversana@libero.it

Il software MASW è caratterizzato dai seguenti aspetti:

- Consente di considerare i modi superiori (fino a 50 modi) delle onde di Rayleigh
- Consente di eseguire sia una ricerca manuale sia una ricerca automatica del profilo di velocità delle onde di taglio Vs
- Consente di elaborare le tracce misurate per determinare la curva di dispersione sperimentale
- Consente di calcolare la Vs30 del sito esaminato
- Consente di stimare un errore del profilo di velocità Vs sulla base del grado di incertezza dei dati misurati in sito
- Consente di analizzare siti inversamente dispersivi con forti contrasti di rigidezza tra i diversi strati di terreno e/o roccia
- Consente di considerare l'influenza della falda
- Consente di mantenere costanti le velocità Vs di alcuni strati e di variare le Vs degli altri strati del profilo stratigrafico

Il principale punto di forza del software utilizzato è quindi proprio quello di fornire risultati molto più robusti rispetto a quelli ottenibili con altre metodologie, arricchiti anche da una stima dell'attendibilità.

✉ Via Limone, 25, -81030- Sant'Arpino (CE) ☎ 081 8918399 3496082586 e mail: lucadellaversana@libero.it

ELABORATI M.A.S.W.

Calcoli e grafici software Masw2007 Ing. Roma Vitantonio

VISUALIZZAZIONE FORMA D'ONDA

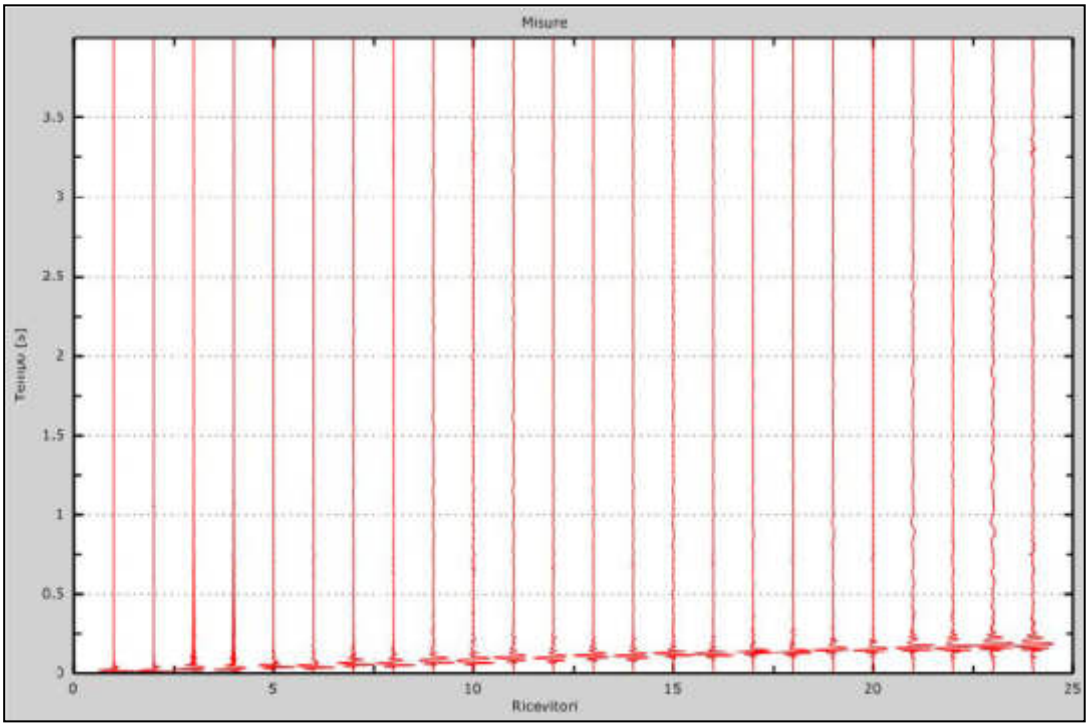


Figura 4:Tracce acquisite in sito – tempo di campinamento 3.5 ms – cons. fino a 24 ricevitori

CURVA DI DISPERSIONE

(CURVA MULTIMODALE: MODI DI RAYLEIGH-APPARENTE EFFETTIVA)

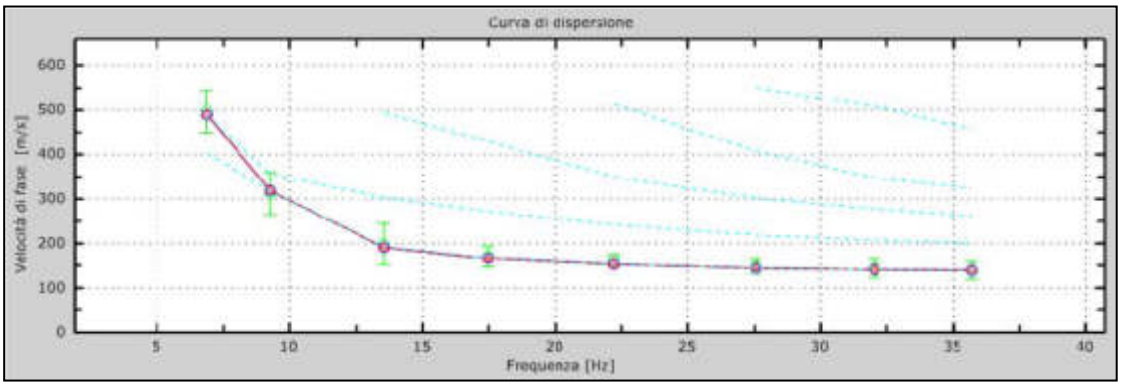
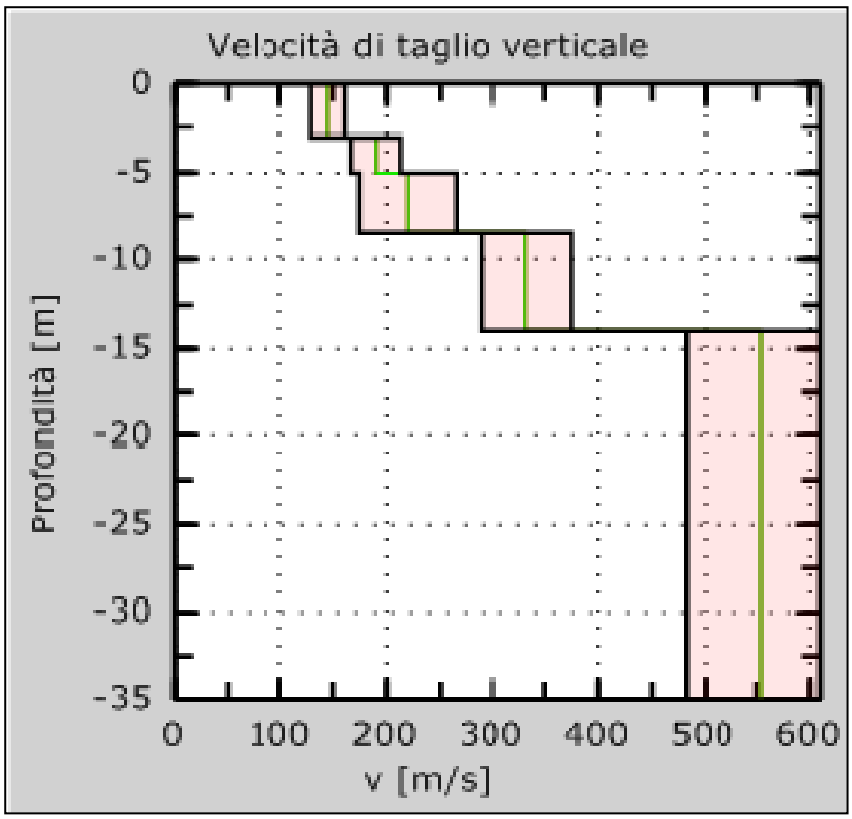


Figura 5:Velocità numeriche: modi di rayleigh (ciano)- curva apparente (blu)- curva numerica (rossa)

✉ Via Limone, 25, -81030- Sant'Arpino (CE) ☎ 081 8918399 3496082586 e mail: lucadellaversana@libero.it

GRAFICO VELOCITA' ONDE S

Profilo di velocità dell'onda S con la profondità



Profilo di velocità Vs iniziale e finale

PROFILO IN SITO

Sono stati individuati n. 6 sismostrati principali alle seguenti profondità e alle rispettive velocita delle onde S. :

PROFONDITA' z(m)	SPESSORE h(m)	Vs (m/s)
– 3	3	145
da – 3 a – 5	2	190
da – 5 a – 8.50	3.50	220
da – 8.50 a – 14	5.50	332
da – 14 a – 35	21	554

Gli spessori rilevati e le relative velocità delle onde S hanno portato alla seguente determinazione della Vs_{eq} a partire dal piano campagna:

Vs30 =	**30**	***324***	***m/s***
	Σ hi/Vi		

Attuazione dell'articolo 11 dalla legge 24 giugno 2009, n. 77

MICROZONAZIONE SISMICA
Carta Idrogeologica (9/83)

Studio idro-geologico morfologico e sismico, aggiornato alle Norme Tecniche per le Costruzioni NTC 2018, a supporto della Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico

Committente: Amministrazione comunale
Località: CENTRO STORICO

scala 1:4.000

Regione Campania
Città Metropolitana di NAPOLI
(Caserta)

IL TECNICO
Geol. Gennaro D'Agostino

GENNARO D'AGOSTINO
29/04/2026 09:11:24 UTC+0200

Legenda

- Complesso idrogeologico: calcareo, breccie delle Pulegge Alcedi e resti e Depositi fluvio lacustri e vulcaniti basse permeabilità per porosità
- Complesso idrogeologico: piroclastico ad elevata giacitura e subordinate lavica a media permeabilità per porosità
- Complesso idrogeologico dei Tufi Gialli e cineritiadi a media alta permeabilità per porosità e fessurazione
- Curve Isopiezometriche con relativa quotatura
- Linea di deflusso preferenziale

N

Geologia Applicata & Ambientale
Dr. Geol. Gennaro D'Agostino
via I Distro Corte, 73 - Teverola (CE)

SWsp

SWsp

COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica
Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa

PG/2026/582233 del 22/05/2026

Alla Presidenza della Municipalità 1
Alla Direzione della Municipalità 1
Chiaia, Posillipo, San Ferdinando

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, […] 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*", 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

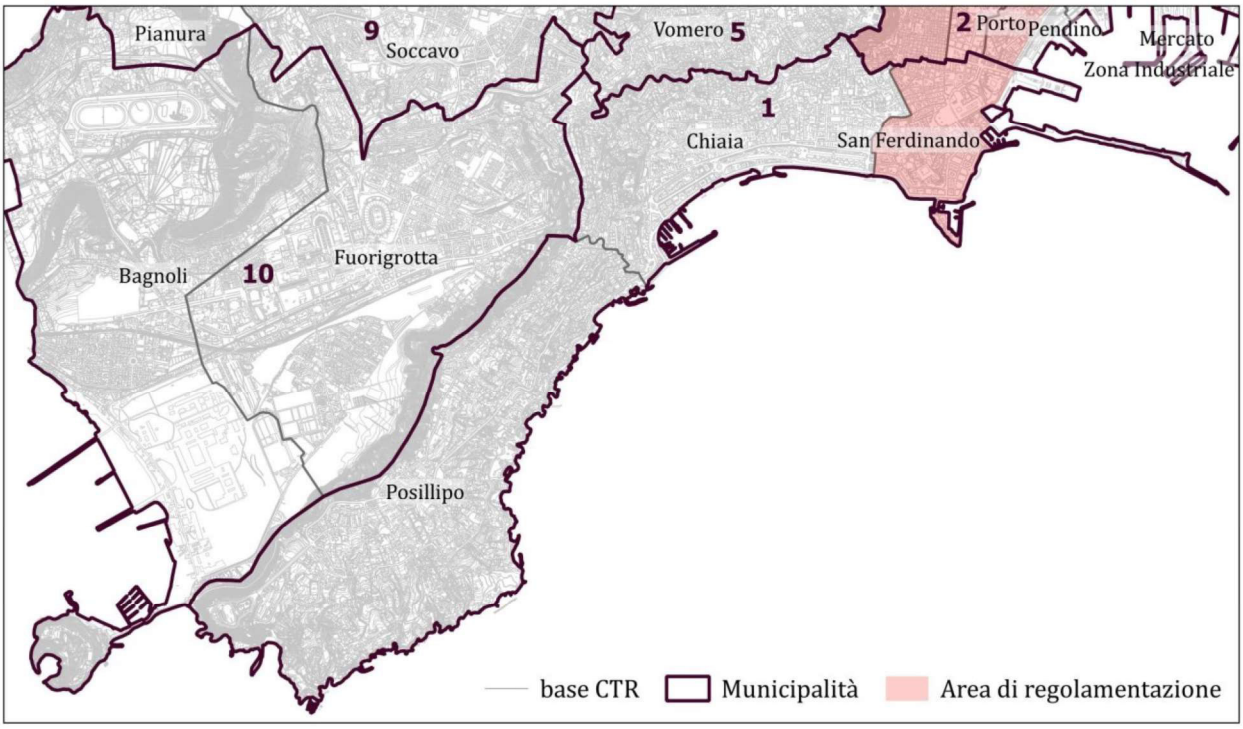
rilevante. La residenza ordinaria garantisce, inoltre, insieme alla presenza di specifici servizi, anche la presenza di saperi, mestieri e pratiche sociali che costituiscono quel valore immateriale riconosciuto e tutelato dal Patrimonio UNESCO e che rappresenta l'identità del centro storico.

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.



L'area interessata dal dispositivo di regolamentazione coincide con il quartiere di San Ferdinando, escludendo l'area portuale. Più precisamente essa è delimitata ad ovest da piazza Vittoria, via Calabritto, piazza dei Martiri, via Santa Caterina, via Chiaia e i gradoni di Chiaia.

I quartieri Chiaia e Posillipo non sono oggetto di regolamentazione per due ordini di ragione:

1. l'analisi dei dati sulle strutture turistiche presenti sul territorio, nell'intervallo di studio, ha mostrato, dopo un'iniziale crescita, una sostanziale stabilità;
2. i valori di pressione turistica risultano percentualmente bassi rispetto ai residenti e la domanda di residenzialità risulta ampiamente soddisfatta dal patrimonio abitativo esistente (rapporto tra la superficie necessaria per accomodare i residenti e la superficie complessiva dello stock edilizio esistente).

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

COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica
Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa

PG/2026/582261 del 22/05/2026

Alla Presidenza della Municipalità 2
Alla Direzione della Municipalità 2
Avvocata, Montecalvario, Mercato, Pendino, Porto, San Giuseppe

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, […] 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*", 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

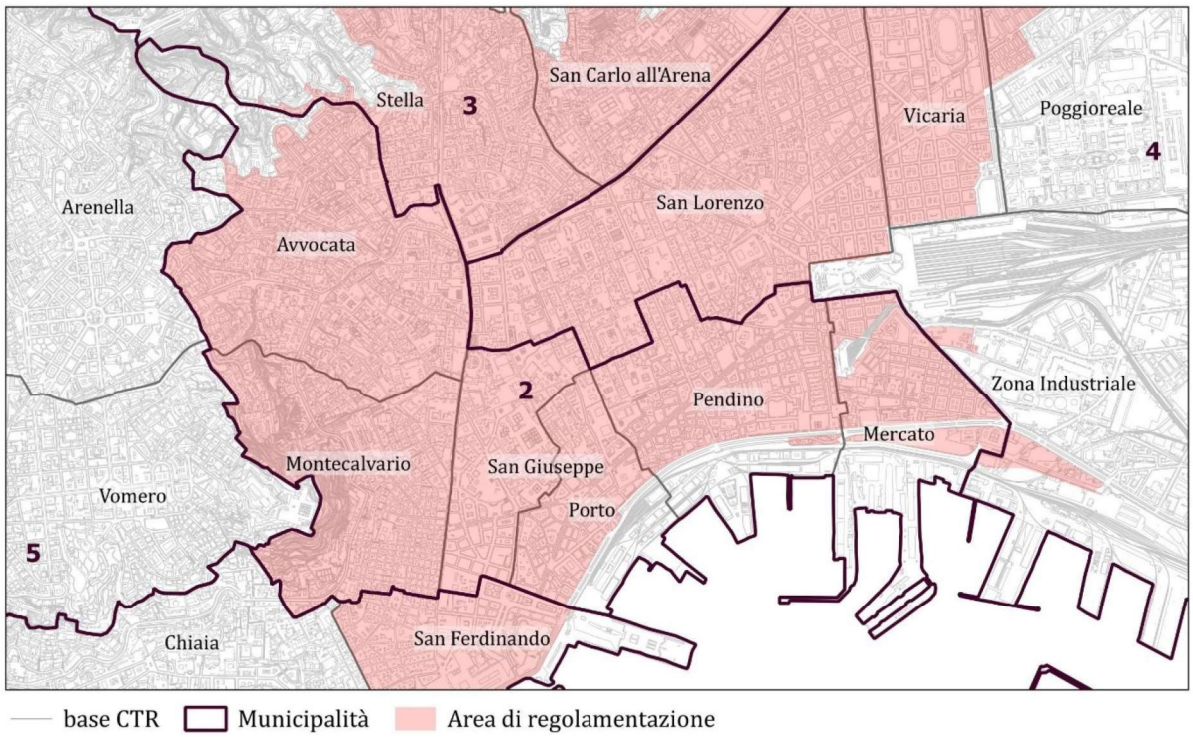
rilevante. La residenza ordinaria garantisce, inoltre, insieme alla presenza di specifici servizi, anche la presenza di saperi, mestieri e pratiche sociali che costituiscono quel valore immateriale riconosciuto e tutelato dal Patrimonio UNESCO e che rappresenta l'identità del centro storico.

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.



L'area interessata dal dispositivo di regolamentazione coinvolge la quasi totalità del territorio di competenza di codesta Municipalità, a meno dell'area portuale e di una porzione a nord-ovest del quartiere Avvocata corrispondente a Parco Volpicelli, al cimitero delle Fontanelle e alle aree a nordovest dello stesso e alla parte ad ovest di vico Petrone.
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, nell'intervallo di studio, ha mostrato valori di pressione turistica percentualmente alti in tutti i quartieri della Municipalità 2, sia in valori assoluti (numero di annunci su Airbnb) sia relativi (numero di annunci ogni 1000 famiglie residenti). In particolare, i quartieri Porto e San Giuseppe, pur registrando una discreta capacità del patrimonio abitativo esistente di "accomodare" gli attuali abitanti, vedono oltre il 26% degli immobili residenziali destinati a locazioni brevi, case e appartamenti per vacanze e B&B. In altri termini, un appartamento residenziale su quattro in questi quartieri è interessato da un uso turistico.

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

COMUNE DI NAPOLI

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, […] 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*", 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

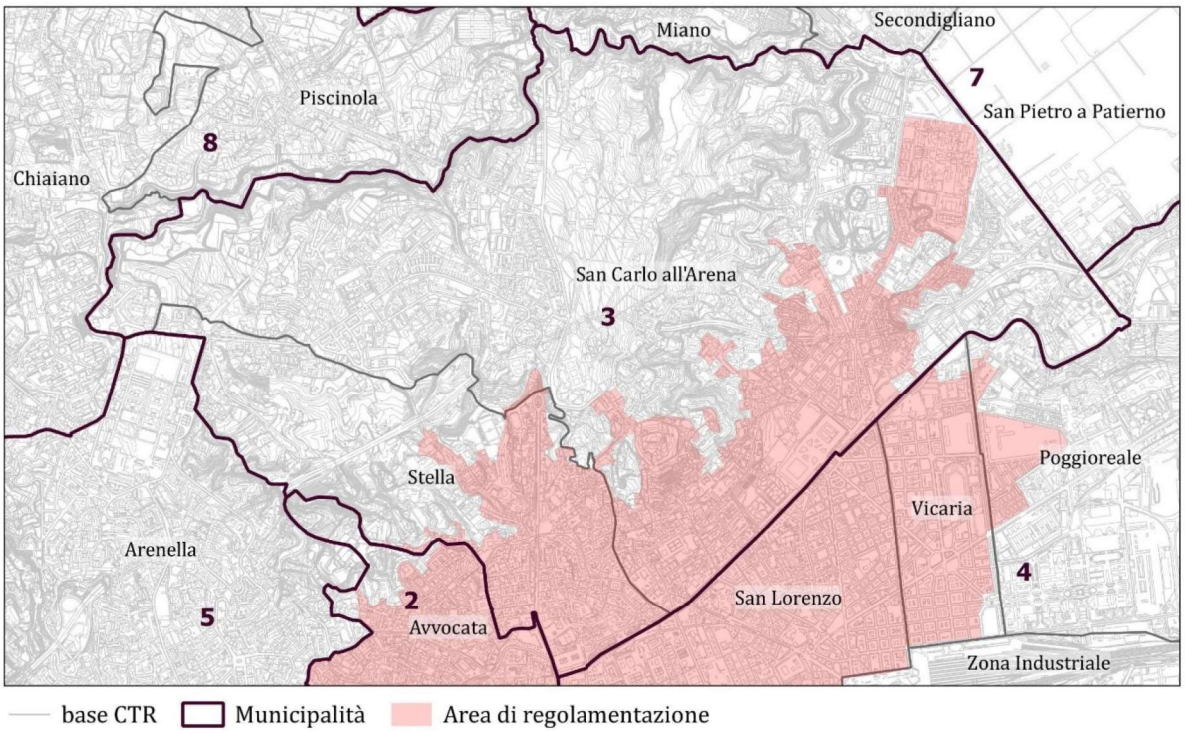
rilevante. La residenza ordinaria garantisce, inoltre, insieme alla presenza di specifici servizi, anche la presenza di saperi, mestieri e pratiche sociali che costituiscono quel valore immateriale riconosciuto e tutelato dal Patrimonio UNESCO e che rappresenta l'identità del centro storico.

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.



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

COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica
Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa

PG/2026/582335 del 22/05/2026

Alla Presidenza della Municipalità 4
Alla Direzione della Municipalità 4
San Lorenzo, Vicaria, Poggioreale, Zona Industriale

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, […] 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*", 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

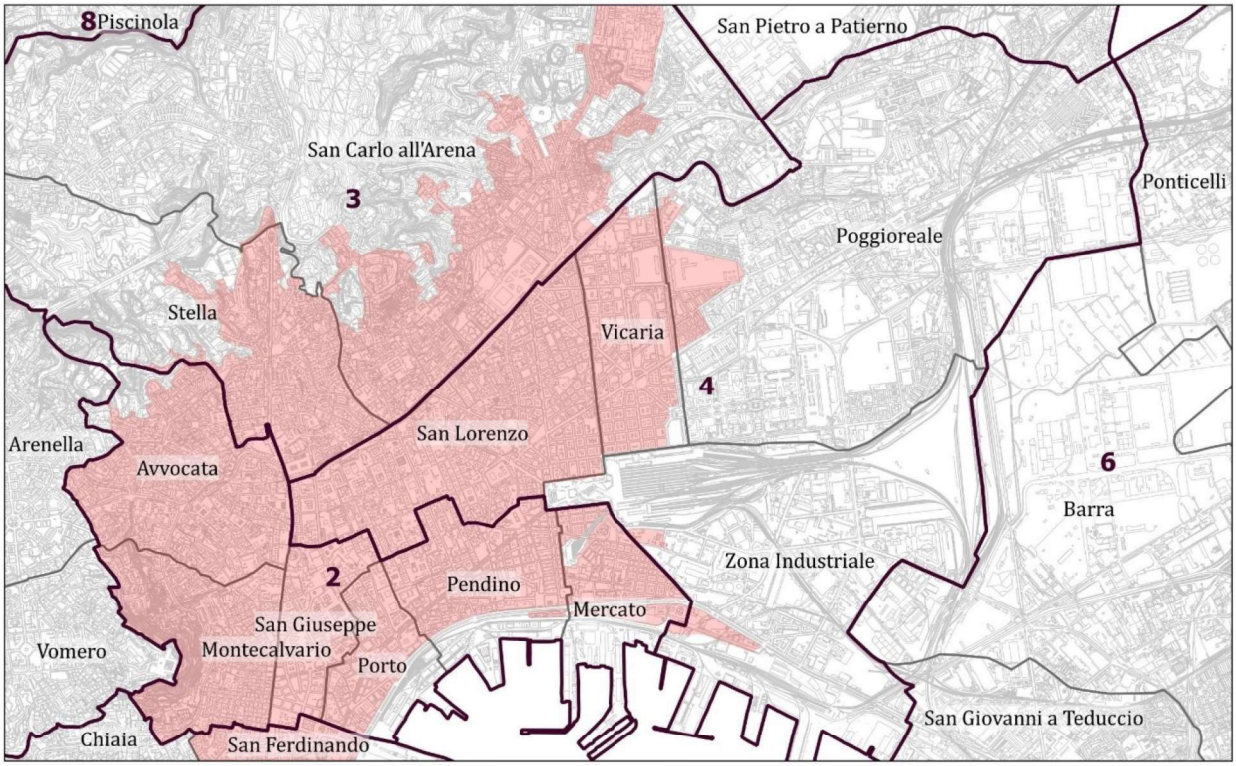
rilevante. La residenza ordinaria garantisce, inoltre, insieme alla presenza di specifici servizi, anche la presenza di saperi, mestieri e pratiche sociali che costituiscono quel valore immateriale riconosciuto e tutelato dal Patrimonio UNESCO e che rappresenta l'identità del centro storico.

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.



L'area interessata dal dispositivo di regolamentazione coinvolge una parte del territorio di competenza municipale e, nello specifico, l'intero quartiere San Lorenzo, la quasi totalità del quartiere Vicaria a meno di un'area a nord di via Notar Giacomo e a sud l'area del Motor Village, e una piccola parte dei quartieri Poggioreale (caserma Nicola Marselli e insediamento limitrofo) e Zona Industriale (area tra il Ponte della Maddalena e via A. Volta).
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 ha mostrato valori percentualmente alti in termini di incremento assoluto degli annunci su Airbnb, in particolare per il quartiere San Lorenzo che ha visto un incremento del +730% dal 2016 alla 2025 distinguendosi come il quartiere con la maggiore concentrazione di attività ricettive extralberghiere in ambito residenziale dell'intera area-studio. Di contro, dal punto di vista della pressione turistica sulla residenza (calcolata rapportando il numero di annunci su Airbnb al numero di famiglie residenti) il quartiere San Lorenzo presenta valori meno significativi: circa 1 abitazione su 12 è destinata ad uso turistico.
Infine, con riferimento allo "stress" registrato sul patrimonio abitativo esistente, ovvero 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 – il territorio della presente Municipalità ricadente nell'area di regolamentazione ha mostrato valori prossimi alla saturazione abitativa (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

Comune di Napoli
Data: 11/06/2026, PG/2026/0642624

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
Data: 11/06/2026, PG/2026/0642624

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

_____

COMUNE DI NAPOLI

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, [...] 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*", 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

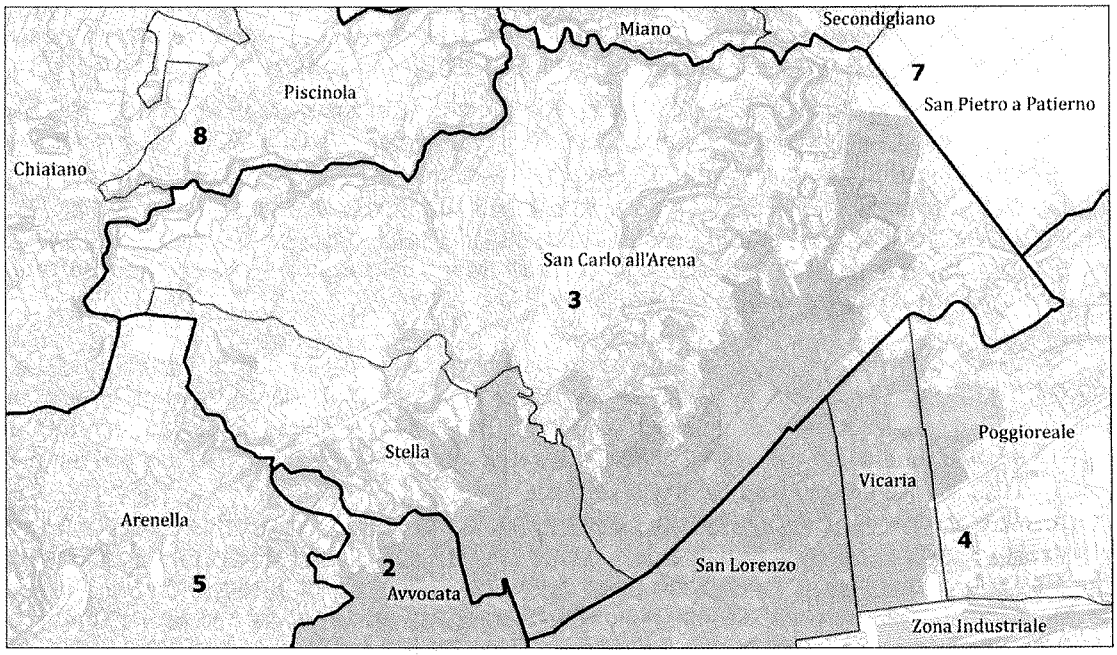
rilevante. La residenza ordinaria garantisce, inoltre, insieme alla presenza di specifici servizi, anche la presenza di saperi, mestieri e pratiche sociali che costituiscono quel valore immateriale riconosciuto e tutelato dal Patrimonio UNESCO e che rappresenta l'identità del centro storico.

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

COMUNE DI NAPOLI

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

COMUNE DI NAPOLI

Municipalità 2

Avvocata - Montecalvario

Mercato - Pendino

Porto - San Giuseppe

Il Presidente

PG/2026/680673

del 22.06.26

Area Urbanistica

Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica

p.c.

Sindaco

Capo di Gabinetto

Presidente del Consiglio Comunale

Segreteria Generale

Oggetto: Trasmissione Delibera di Consiglio Municipale n.12 del 18.06.2026 e mozione di accompagnamento alla stessa approvata a maggioranza

Si trasmette in allegato la Delibera di Consiglio Municipale n.12 approvata nella seduta consiliare del 18 giugno 2026 avente ad 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." .**

Cordiali saluti.

Il Presidente

Avv. Roberto Marino

Piazza Dante, 93 – 80135 Napoli – Italia tel. (+39) 081 7950223 / 7950251 fax (+39)081 7950277

municipalita2.presidenza@pec.comune.napoli.it

Codice Protocollo Informatico: 23-0-10-0-0

COMUNE DI **NAPOLI**
II MUNICIPALITÀ
Avvocata – Montecalvario
San Giuseppe - Mercato - Pendino – Porto

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 MAGGIORANZA

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 Piero 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^ Municipalità**

Il presente provvedimento viene assegnato a:

_____

_____

_____

per le procedure attuative.

Addì……
IL Dirigente della 2^ Municipalità

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

Attestazione di avvenuta pubblicazione:

MOZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO MUNICIPALE N. 12 DEL 18.06.2026

La II Municipalità esprime parere favorevole alla Delibera di Giunta Comunale che introduce la Variante relativa al Centro Storico di Napoli ma auspica che, in sede di Consiglio Comunale, si disponga un emendamento alla stessa Delibera per prevedere la sospensione immediata di nuove licenze per tutta l'area di interesse contemplata nelle more della definizione di un indicatore con soglie piu opportune per la tutela del diritto all'abitare, specialmente della popolazione in affitto che a Napoli e nel nostro Centro Storico supera il 40% del totale.

L'indicatore scelto attualmente, infatti, non prende assolutamente in considerazione l'attuale tensione abitativa creata dalla crescita senza controllo del fenomeno dell'overtourism che, nei fatti ad oggi, vede già una saturazione preoccupante dello spazio abitativo perché è impossibile il trasferimento da casa a casa visti i consistenti aumenti dei canoni in rapporto al reddito, anche solo pro capite, dei cittadini napoletani.

È quindi già in corso un processo di espulsione dal territorio e di aumento della fragilità abitativa e delle condizioni di sovraffollamento come del resto ampiamente denunciato e documentato anche dai comitati e dalla stampa.

Si ricorda, inoltre, che questa Municipalità aveva già approvato e trasmesso agli organi comunali un ordine del giorno che chiedeva di intervenire urgentemente sul tema vista la crescita esponenziale del fenomeno e l'impatto sul diritto all'abitare oltre che sullo spazio pubblico e sulla crescente monocultura economica che ne deriva che ha bisogno di una regolamentazione generale efficace. Nell'ordine del giorno, che alleghiamo, si chiedeva di intervenire, attraverso la leva urbanistica, per disporre un blocco in tutto il centro storico che vede già una concentrazione impressionante di attività extra alberghiere e di potenziare i necessari controlli vista l'alta percentuale di sommerso tutt'oggi riscontrabile.

Il parere è quindi favorevole perché la creazione di una sotto categoria nel residenziale è un primo passo necessario per migliorare i criteri successivi di regolamentazione e di calcolo di un indicatore efficace a tutelare effettivamente il diritto all'abitare rispetto al rischio di gentrificazione dei nostri territori.

Su proposta delle commissioni Lavori Pubblici e Turismo e approvata a maggioranza in sede di Consiglio Municipale

COMUNE DI NAPOLI

MUNICIPALITÀ 2

ORDINE DEL GIORNO

Il Consiglio delle Municipalità 2, nella seduta del 27 giugno 2023, convocata nei termini di legge con all'ordine del giorno, tra l'altro:

"Attività ricettive extra alberghiere e turistificazione centro storico"

Su proposta delle Commissioni Politiche Sociali e Attività Produttive

Premesso che:

- Il settore extra alberghiero, regolamentato, è un punto di forza imprescindibile per il turismo moderno. Non va assolutamente criminalizzato e generalizzato come un comparto negativo ma, come tutti i fenomeni di mercato, va valutato l'impatto complessivo che ha sul territorio per costruire un'opportuna regolamentazione.
Da Barcellona ad Amsterdam, Parigi, Berlino numerose città europee hanno costruito delle regolamentazioni soprattutto verso il fenomeno degli affitti brevi, alimentato dalle piattaforme digitali come Airbnb.
La crescita degli affitti brevi, infatti, alimenta la crisi abitativa che si estende in molte città, riduce l'offerta di appartamenti ad uso residenziale e crea una conseguente forte speculazione sul mercato che produce fitti insostenibili per la popolazione, come dichiarato anche dalla European Cities Alliance on Short-Term Rentals in una lettera aperta alla Commissione Europea.

- L'amministrazione Manfredi ha aderito al manifesto per "un'alleanza municipalista per una politica nazionale sulla casa" insieme ad altre 11 amministrazioni comunali e ha aderito alla proposta di legge ATA (Alta Tensione Abitativa) che prevede l'inserimento di un articolo all'interno della legge 431 del 1998 che dia la possibilità ai Comuni di produrre un regolamento con soglie limite ai posti letto turistici in base al fabbisogno abitativo locale. Su questi temi si è aperto ed è in corso il confronto anche con il governo e le commissioni parlamentari preposte, per quanto al momento sia pervenuta una volontà insufficiente di regolare il fenomeno.
Abbiamo bisogno di intervenire anche come ente locale e regionale, cercando di sintetizzare la legge nazionale con le normative regionali differenti e di regolarizzare questo comparto, proponendo dei punti fermi.

- La mancata regolamentazione del settore anche a Napoli, nel frattempo, ha generato varie problematiche: sottrazioni di immobili alle locazioni ordinarie; aumento indiscriminato dei prezzi tale da portare un recente studio di settore a dichiarare che attualmente Napoli è la città più inaccessibile d'Italia per l'acquisto di una casa in rapporto al reddito pro capite. sovraccarico insostenibile in alcuni servizi essenziali quali accessibilità, mobilità interna, produzione e raccolta rifiuti, inquinamento acustico; ostilità da parte dei cittadini residenti verso tutto il settore e, più in generale, verso il turismo. perdita di identità del centro storico per la crescita esponenziale esclusiva

di strutture ricettive rivolte esclusivamente al turismo, con la scomparsa delle botteghe di artigiani, di esercizi commerciali ordinari a favore di attività di ristorazione turistica mordi e fuggi; sviluppo incontrollato del turismo di necessità e conseguente abbassamento della sua qualità; abusivismo diffuso per la mancanza di regole; scarso rispetto delle regole vigenti e totale mancanza di controlli.

Considerato che:

- Il centro storico della città di Napoli, nella parte sottoposta a tutela UNESCO, ha un'estensione di 10,2 chilometri quadrati su cui insiste un continuo incremento di presenze turistiche che, nel 2022, secondo le stime dell'amministratore delegato di Gesac, hanno superato gli 11 milioni. La presenza dei turisti si aggiunge ai residenti abituali, concentrandosi soprattutto in un'area già densamente abitata e con condizioni socioeconomiche molto precarie. La seconda municipalità è la più densamente abitata con una stima di 20.235 persone per chilometro quadrato e un'estensione territoriale di appena 4,56 chilometri quadrati. E' anche la municipalità in cui è più alta l'offerta di alloggi riscontrabile su Airbnb, soprattutto nei quartieri San Lorenzo, Avvocata, Pendino, Montecalvario e San Giuseppe. (Esposito, 2023)

- il settore extra alberghiero è composto da varie tipologie: B&B, affittacamere (strutture che offrono camere) e case vacanza (strutture che offrono appartamenti e/o ville). Tutte svolgono attività turistiche che per operare necessitano di regolare autorizzazione comunale (SCIA) E DI UN CODICE IDENTIFICATIVO REGIONALE. Al contrario, gli affitti brevi per locazioni turistiche sono considerati all'interno del settore extra alberghiero ma, in realtà, non necessitano di autorizzazione comunale e di codice identificativo; per cui non dovrebbero essere considerati attività di impresa turistica. Invece, oggi l'aumento esponenziale di affitti brevi consente a qualunque proprietario di un appartamento di svolgere un vero business completamente abusivo, eludendo tutte le norme e le tasse dovute. Questo non significa che siano evasori o altro, ma, la mancanza di una norma crea una concorrenza sleale e un'impossibilità di intervento e mappatura del fenomeno da parte delle istituzioni, all'interno di un circuito già sottoposto ad una scarsa vigilanza tributaria e amministrativa.

- una recente sentenza del TAR Campania (8128 del 28 dicembre 2022) conferma che nella nozione di "strutture ricettive extralberghiere", dovrebbero ritenersi rientranti quelle "case" ove oltre alla locazione vengono forniti anche i cc.dd. servizi personali analoghi a quelli offerti da strutture alberghiere, come il riassetto quotidiano, la fornitura di biancheria e la loro sostituzione, la biancheria cambiata periodicamente. Ne consegue che *"la differenza sostanziale che sorregge la diversa disciplina giuridica tra la locazione per casa-vacanza (quindi per esigenze turistiche) e la cosiddetta locazione breve prevista dal codice civile per non più di 30 giorni consiste proprio nella continuità della gestione e nella natura della stessa che assume carattere professionale, assimilabile ai servizi alberghieri, per cui si tratta di attività che esula dalle normali facoltà di godimento dominicale, rientrando in regime di diritto amministrativo."* Risulta quindi obbligatoria, laddove si ravveda la continuità e la professionalità della gestione, la presentazione della SCIA al Comune di Napoli per l'attività ricettiva.

- l'articolo 31 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, stabilisce che le regioni e gli enti locali possono prevedere, senza discriminazioni tra gli operatori, aree interdette agli esercizi commerciali, ovvero limitazioni ad aree dove possano insediarsi attività produttive e commerciali, quando vi sia la necessità di garantire la tutela, tra l'altro, della salute, dei lavoratori, dell'ambiente urbano e dei beni culturali;

- l'articolo 1, comma 4, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 (Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124) stabilisce che il Comune, per le finalità indicate dall'articolo 52 del d.lgs. n. 42/2004, d'intesa con la Regione e sentito il competente Soprintendente del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, può "adottare deliberazioni volte a delimitare, sentite le associazioni di categoria, zone o aree aventi particolare valore archeologico, storico, artistico e paesaggistico in cui è vietato o subordinato ad autorizzazione" l'esercizio di attività economiche ritenute incompatibili con le esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale;

Chiede:

- che il Comune di Napoli, nella persona del Sindasco, Prof. Gaetano Manfredi, dell'Assessore al Turismo e alle Attività produttive, dell'Assessore alle Politche Sociali, dell'Assessore all'Urbanistica, dell'Assessore al Bilancio, preveda innanzitutto, alla luce della recente sentenza del TAR, una mappatura della situazione attuale nel contesto cittadino a partire dai quartieri del centro storico UNESCO attraverso l'obbligo per qualsiasi uso ricettivo di avviare la procedura per segnalazione certificata di inizio di attività e portare avanti i relativi controlli nel rispetto della normativa regionale per quanto riguarda la metratura, la presenza di bagni, l'agibilità etc. Il primo obiettivo deve essere fermare l'abusivismo e avere gli strumenti per avere una reale contezza del fenomeno da parte dell'ente locale per poterlo effettivamente cominciare a regolare.

- che stabilisca contestualmente un vero e proprio blocco delle licenze, anche nel rispetto del regolamento di gestione del programma UNESCO che prevede la salvaguardia del tessuto sociale, culturale ed economico del centro storico;

- che preveda un intervento sul piano urbanistico per costruire una distinzione dell'uso residenziale e dell'uso ricettivo in modo da poter pianificare dei limiti alle licenze come previsto dall'art. 31 del dl 6 dicembre 2011, n. 201, attraverso una zonizzazione del territorio a tutela del centro storico UNESCO e della popolazione residente, dando quindi più spazio agli affitti di lungo periodo per limitare l'esplosione del fenomeno in quartieri già densamente abitati e dove la crisi abitativa e il costo degli affitti è aumentato notevolmente. Un intervento di questo genere è stato annunciato di recente anche dal sindaco di Firenze. Un primo parametro riguarda chiaramente il rapporto tra numero di strutture ricettive e numero di residenti assumendo unità spaziali già esistenti, come le sezioni di censimento Istat;

- che il Comune di Napoli si faccia portavoce nelle proprie sedi consultive e deliberative delle istanze di cui innanzi, coinvolgendo anche il Governo Nazionale per tutti gli adempimenti conseguenziali di carattere legislativo.

Considerazioni finali:

Vale la pena ricordare inoltre, che gli edifici dei centri storici sono stati edificati secondo normative ed esigenze abitative completamente diverse alle finalità alberghiere di oggi.
Gli edifici storici hanno una conformazione edilizia nata, spesso, per una sola unità immobiliare per piano, i relativi servizi erano progettati per una sola cucina o bagno.
Allo stato odierno, quando il citato appartamento viene frazionato per uso turistico, ne conseguono molteplici scarichi per i bagni e altrettanti per le cucine, creando un sovraccarico per l'impianto iniziale.
Immaginiamo alla lunga cosa accadrà in questi edifici storici.

Il Presidente
Avv. Roberto Marino

COMUNE DI NAPOLI

Municipalità 1

Chiaia – Posillipo – San Ferdinando

Direzione

Prot. PG/2026/744871 del 09/07/2026

Al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

e,p.c. All' Assessore all'Urbanistica
Prof.ssa L. Lieto
Alla Presidente Municipalità 1
Dott.ssa G. Mazzone

SEDE

Napoli, data del protocollo

Oggetto: **Trasmissione deliberazione di Consiglio della Municipalità 1 n. 16 del 02/07/2026 riguardante: Parere ex art. 32 del Regolamento delle Municipalità in merito 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" di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.193 del 30/04/2026**

Con la presente si provvede a trasmettere la deliberazione di Consiglio Municipale n. 16 del 02/07/2026, avente ad oggetto **Parere ex art. 32 del Regolamento delle Municipalità in merito 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" di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.193 del 30/04/2026**

Il Direttore
Dott. Claudio Martelli
(firmato digitalmente *)

claudio martelli
09.07.2026
13:44:15
GMT+02:00

Allegati:

- Deliberazione di Consiglio Municipale n. 16 del 02/07/2026

(*) La firma, in formato digitale, è apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 07/03/2005, n. 82 e ss.mm.ii. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs. 82/2005.

COMUNE DI NAPOLI

Proposta di deliberazione n. 17 del 03.06.2026

1^ MUNICIPALITÀ
CHIAIA – SAN FERDINANDO – POSILLIPO
Largo Torretta, 19

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DELLA MUNICIPALITÀ
N. 16 del 02 LUGLIO 2026

OGGETTO: Parere ex art. 32 del Regolamento delle Municipalità in merito 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."* di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 193 del 30/04/2026.

L'anno 2026, addì DUE del mese di LUGLIO si è riunito il Consiglio Municipale di Chiaia – San Ferdinando – Posillipo, previo regolare avviso di convocazione notificato ai Sigg. Consiglieri, per la trattazione del seguente ordine del giorno: **Parere ex art. 32 del Regolamento delle Municipalità in merito 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."* di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 193 del 30/04/2026.**

Si dà atto che sono presenti, all'atto della votazione della Delibera i Consiglieri indicati con la lettera "P" a fianco del proprio nominativo, mentre risultano assenti quelli indicati con la lettera "A":

ACCIARINO Vincenzo	A	FOGLIA MANZILLO Roberta	A
ADDATTILO Domenico	A	MAGGIORE Giulio	A
ANTONELLI Marco Stefano	A	MAIORANO Carmela	P
BATTISTA Antonia	A	MANNA Federico	A
BORRICELLI Attilio	A	MATRUSCIANO Marcello	P
CAPRIOLI Roberta	P	MELE Giuseppe	P
CASELLI Giovanni	P	MELE Ilaria	A
COCCO Francesco	A	MIGNONE Roberta	P
CORSO Federica	P	PASCUCCI Lorenzo	P
CRISCUOLO Carlo	P	PUGLIESE Martina Maria	P
D'ERRICO Giancarlo	P	REMONDELLI Alessandro	P
de GIOVANNI di SANTA SEVERINA Francesco	P	SABINO Chiara	A
DE GREGORIO Carmine	A	STRAZZULLO Giovanni	A
DE SANTIS Mario	P	TREMANTE Eugenio	A
D'ONOFRIO Fabrizio	P	TUCCILLO Giuseppe	P

Assume la Presidenza il Presidente del Consiglio Municipale dott.ssa Giovanna Mazzone.
Assiste, nella qualità di Segretario, il Dirigente di Staff della Municipalità 1, dott. Ciro Scarici

Il Presidente, constatato che sono presenti n°16 Consiglieri su 30, dichiara valida la seduta.
Nomina scrutatori i Consiglieri:

COMUNE DI NAPOLI

Proposta di deliberazione n. 17 del 03.06.2026

1^ MUNICIPALITÀ
CHIAIA – SAN FERDINANDO – POSILLIPO
Largo Torretta, 19

e mette in discussione l'argomento iscritto all'ordine del giorno: **Parere ex art. 32 del Regolamento delle Municipalità in merito 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.*" di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 193 del 30/04/2026.**

IL CONSIGLIO DELLA MUNICIPALITÀ 1

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 Pianificazione urbanistica generale e attuativa di procedere nell'iter di approvazione della Variante, ai sensi dell'art. 6 del *Regolamento;*

PRESO ATTO che

- la Giunta Comunale, con propria Deliberazione di proposta al Consiglio n. 193 del 30/04/2026, avente ad oggetto: *"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."*, ha ritenuto pertanto necessario, alla luce di quanto sopra esposto, prendere atto delle osservazioni pervenute e dare mandato al Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa di procedere nell'iter di approvazione della suddetta variante, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 3 del 6/10/2025;

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, […] 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";

- il Regolamento delle Municipalità, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21 settembre 2005 e aggiornato con deliberazioni di C.C. n. 47/2006 e n. 20/2006, sancisce che le Municipalità esercitano le funzioni amministrative ad esse trasferite o delegate nel rispetto dei regolamenti e degli atti di programmazione comunale;
- in particolare, all'art. 17, comma 3, lettera b), il citato Regolamento attribuisce alle Municipalità il compito di esprimere pareri obbligatori sugli atti del Comune e, ai sensi dell'art. 32, comma 1, lettera c), funzioni consultive in ordine al bilancio annuale di previsione e relativi allegati;

VISTO che:

- con nota PG/2026/582233 del 22/05/2026 il Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa ha trasmesso la Deliberazione di Giunta Comunale n. 193 del 30/04/2026 avente ad oggetto "*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.*";
- con la medesima nota PG/2026/ 582233 del 22/05/2026 è stato richiesto ai Presidenti delle Municipalità del Comune di Napoli di fornire, tramite il Consiglio, il parere sulla citata Deliberazione di Giunta Comunale, di proposta al Consiglio, n. 193 del 30/04/2026, ai sensi ai sensi dell'art. 88, comma 2, dello Statuto e dell'art. 32 del Regolamento delle Municipalità;
- ai sensi dell'art. 32, comma 3, del Regolamento delle Municipalità, 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;

VISTI

- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 193 del 30/04/2026 di proposta al Consiglio comunale avente ad oggetto "*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.*";
- il parere di regolarità tecnica favorevole alla citata Deliberazione di Giunta Comunale n. 193/2026 reso dal Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- il parere di regolarità contabile favorevole alla medesima Deliberazione di Giunta Comunale n. 193/2026 reso dal Ragioniere Generale;
- le osservazioni del Segretario Generale alla citata Deliberazione di Giunta Comunale n. 193/2026;

RITENUTO

- anche sulla base dei parere di regolarità tecnica e contabile e delle osservazioni del Segretario Generale alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 193/2026, di dovere esprimere, ai sensi dell'art. 32 del vigente Regolamento delle Municipalità, parere in merito alle "*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.*" di cui alla proposta di Deliberazione di Giunta Comunale n. 193 del 30/04/2026;

DATO ATTO che

- il parere di cui ai capi precedenti rappresenta espressione dell'indirizzo strategico-politico degli organi deliberanti;

COMUNE DI NAPOLI

Proposta di deliberazione n. 17 del 03.06.2026

1^ MUNICIPALITÀ
CHIAIA – SAN FERDINANDO – POSILLIPO
Largo Torretta, 19

VISTO

- il parere di regolarità tecnico – amministrativa favorevole espresso - ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis del D.lgs. n°267/2000 e dell'art. 47 comma 1 del Regolamento delle Municipalità - limitatamente al rispetto della procedura di cui all'art. 32 del Regolamento della Municipalità, rimanendo gli elementi di merito contenuti nel parere espresso dal Consiglio municipale nell'ambito della piena e incondizionata discrezionalità politico-strategica dell'organo deliberante;

Si allegano al presente atto, per formarne parte integrale e sostanziale, i seguenti documenti, composti da n. 29 pagine,

1. Nota PG/2026/582233 del 22/05/2026 del Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa 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. - Richiesta parere di competenza;
2. la Deliberazione di Giunta Comunale, di proposta al Consiglio, n. 193 del 30/04/2026, avente ad oggetto: "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." completa dei pareri di regolarità tecnica e contabile e osservazioni del Segretario Generale, con la precisazione che i relativi allegati, già resi disponibili ai consiglieri municipali, non vengono materialmente allegati alla presente deliberazione, rimanendo agli atti di ufficio;

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e quindi redatte dal Direttore della Municipalità 1 sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale esclusivo profilo, lo stesso Direttore qui di seguito sottoscrive

Il Direttore della Municipalità 1
Dott. Claudio Martelli

DELIBERA

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

- di **ESPRIMERE** parere **FAVOREVOLE**, ai sensi dell'art 88, comma 2, dello Statuto e dell'art 32 del Regolamento delle Municipalità, alle "*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.*" di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 193 del 30/04/2026;
- di **INCARICARE** la Segreteria del Consiglio Municipale degli atti consequenziali.

Il Direttore della Municipalità 1
Dott. Claudio Martelli

Il Presidente della Municipalità 1
Dott.ssa Giovanna Mazzone

COMUNE DI NAPOLI

Proposta di deliberazione n. 17 del 03.06.2026

1^ MUNICIPALITÀ
CHIAIA – SAN FERDINANDO – POSILLIPO
Largo Torretta, 19

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DELLA MUNICIPALITÀ 1
N.16 del 02/07/2026

OGGETTO: Parere ex art. 32 del Regolamento delle Municipalità in merito 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.*" di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 193 del 30/04/2026.

Il Direttore della Municipalità 1 esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis del D.lgs n 267/2000 e dell'art. 47 comma 1, del Regolamento delle Municipalità, limitatamente al rispetto della procedura di cui all'art. 32 del Regolamento della Municipalità, rimanendo gli elementi di merito contenuti nel parere espresso dal Consiglio municipale nell'ambito della piena e incondizionata discrezionalità politico-strategica dell'organo deliberante, il seguente parere di regolarità tecnico – amministrativa:

Favorevole

Napoli, lì 03/06/2026

Il Direttore della Municipalità 1
dott. Claudio Martelli

COMUNE DI NAPOLI

Proposta di deliberazione n. 17 del 03.06.2026

1^ MUNICIPALITÀ
CHIAIA – SAN FERDINANDO – POSILLIPO
Largo Torretta, 19

Il Dirigente di Staff della Municipalità che assiste alla riunione del Consiglio esprime le seguenti osservazioni in ordine alla suddetta proposta:

"Nulla da osservare"