

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.

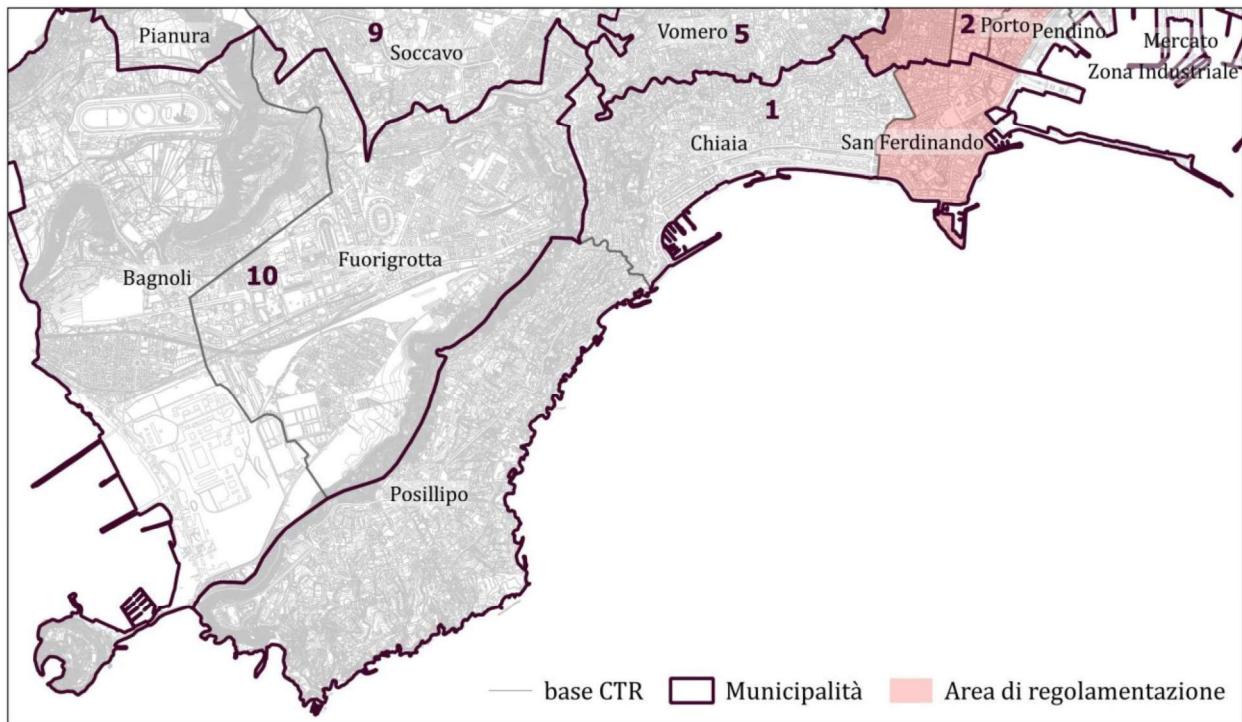
Per operare tale adeguamento normativo, la manovra urbanistica propone alcune modifiche alle norme di attuazione vigenti (artt. 21 e 63) e l'integrazione degli elaborati costitutivi della Variante generale al Prg con la tavola *"7a centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria"*, 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

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.

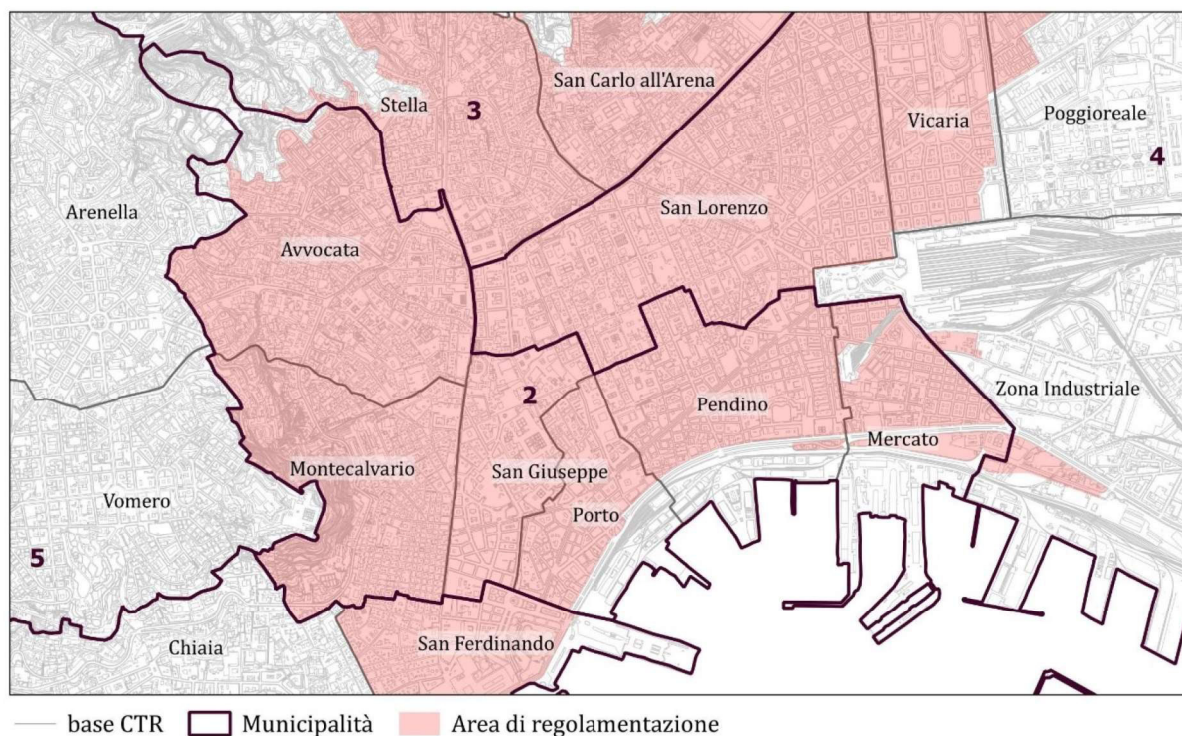
Per operare tale adeguamento normativo, la manovra urbanistica propone alcune modifiche alle norme di attuazione vigenti (artt. 21 e 63) e l'integrazione degli elaborati costitutivi della Variante generale al Prg con la tavola *"7a centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria"*, 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

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'adequata 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.

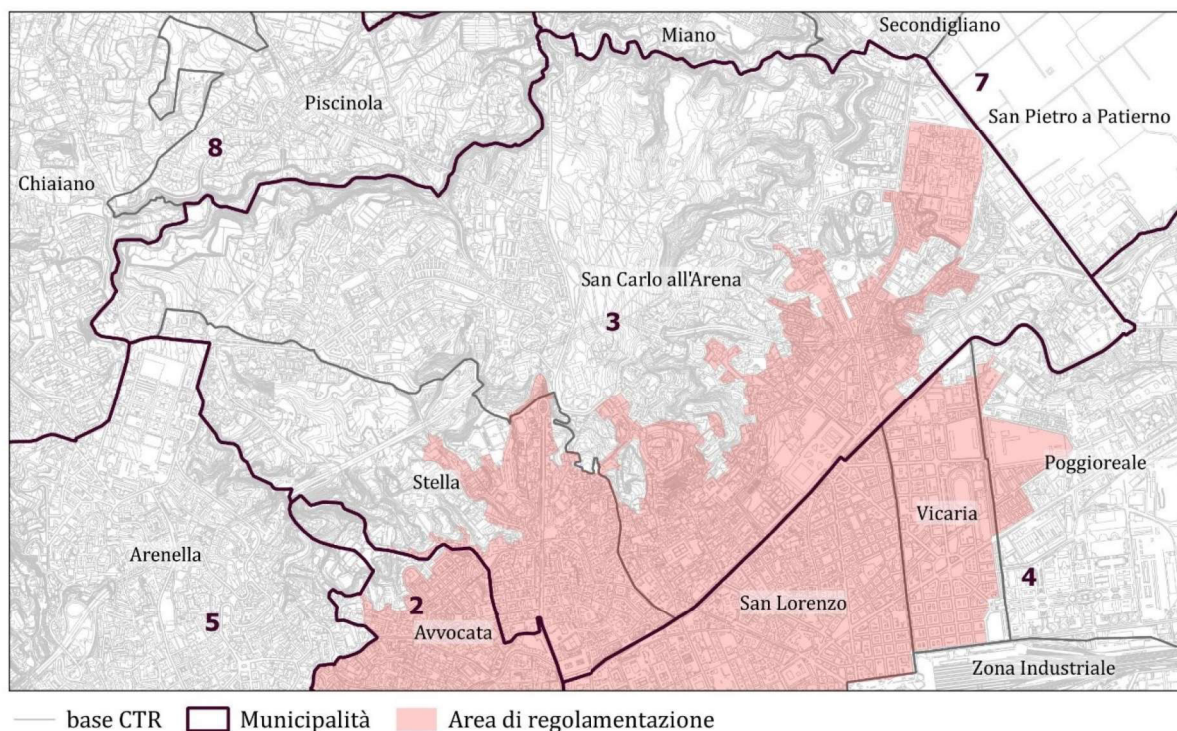
Per operare tale adeguamento normativo, la manovra urbanistica propone alcune modifiche alle norme di attuazione vigenti (artt. 21 e 63) e l'integrazione degli elaborati costitutivi della Variante generale al Prg con la tavola *"7a centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria"*, 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.

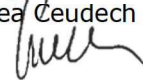
L'inserimento di questa porzione di territorio, ricadente nei quartieri della Municipalità in indirizzo, all'interno dell'area di regolamentazione è da ricondursi, infatti, ai seguenti aspetti:

- 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



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'adequata 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.

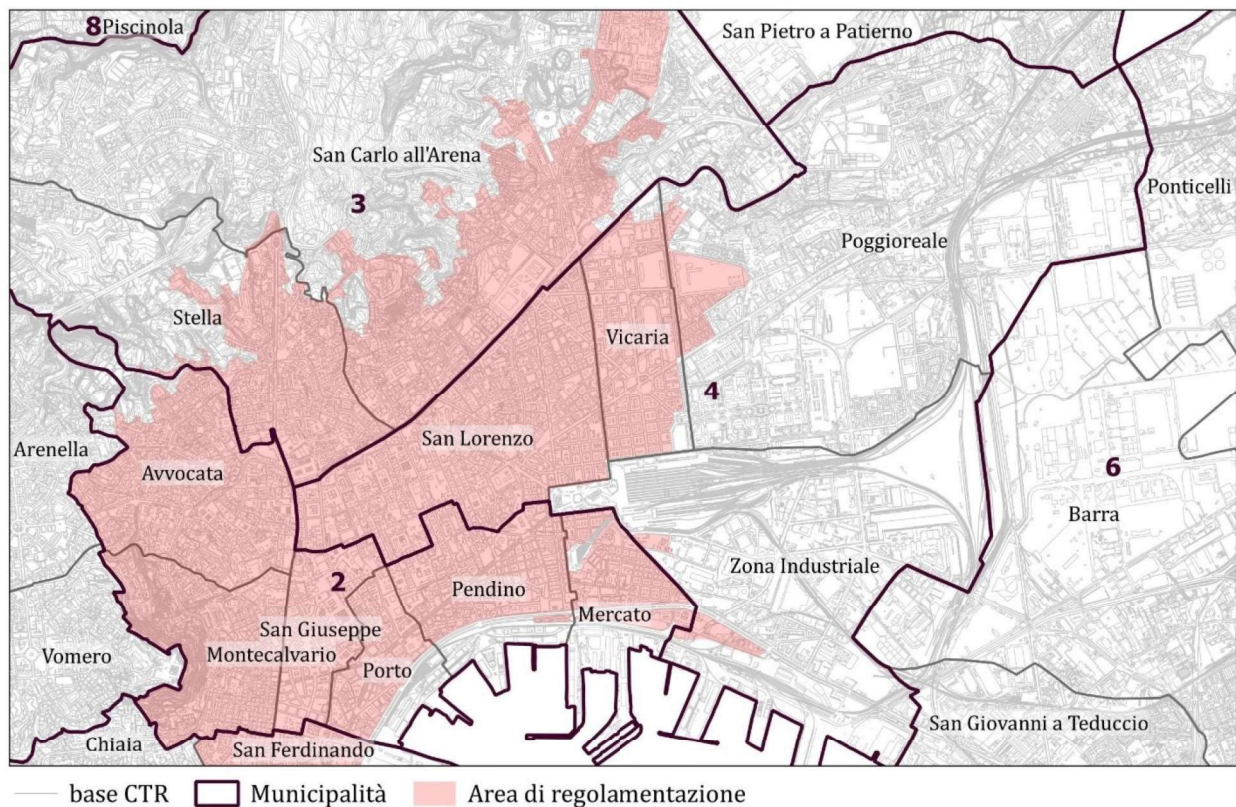
Per operare tale adeguamento normativo, la manovra urbanistica propone alcune modifiche alle norme di attuazione vigenti (artt. 21 e 63) e l'integrazione degli elaborati costitutivi della Variante generale al Prg con la tavola *"7a centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria"*, 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

