



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



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 segnatuta
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



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

A 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