



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

Città Metropolitana di Napoli
AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA
Direzione Pianificazione Territoriale

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

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

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.



PROVINCIA DI NAPOLI

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 urbanistica 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 centro 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 della 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 notizia 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, così 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, nonché 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 vigore 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 *“Presenza 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 vigore 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 la 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 regola 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 poiché 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

“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)



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: "Presenza 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 urbanistica 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 centro 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 della 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 notizia 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, così 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, nonché 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 vigore 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 risoluzioni dei principali squilibri ambientali, economici e sociali, il progetto di PTM individua le seguenti 10 Strategie Territoriali:

- Potenziare le Conessioni 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 regola 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.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.

Funzionario P.O.
Arch. Carla Casolaro
f.to digitalmente