

Area Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa

PG/2026/535337 del 11/05/2026

Alla A.S.L. Napoli 1
Servizio Igiene e sanità pubblica
Pec: sisp@pec.aslna1centro.it

e p.c.:
Al Vicesindaco e Assessore all'urbanistica

OGGETTO: Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23ter del Dpr 380/2001 ss.mm.ii. - **Richiesta parere di competenza**

Con riferimento alla variante alla vigente disciplina urbanistica in oggetto si riporta, di seguito, una sintesi dell'iter procedurale finora espletato propedeutico alla approvazione della stessa.

- 1) Con Delibera di Giunta Comunale n. 292 del 26.06.2025 è avvenuta la "Approvazione del Documento Strategico (DS) del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23ter del Dpr 380/2001 s.m.i., ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04.08.2011".
Con medesima Delibera è stata dichiarata l'esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della variante urbanistica in argomento, ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della Vas in Regione Campania (DPGRC n. 17 del 18.12.2009).
A partire dal 01.07.2025 e fino al 31.07.2025 la Delibera, completa degli allegati, è stata pubblicata all'Albo Pretorio dell'Ente e dal 02.07.2025 è stata pubblicata sul sito istituzionale del Comune nella sezione UrbaNa - Urbanistica Napoli. Durante il periodo di pubblicazione del Documento Strategico non sono pervenute richieste di informazioni o chiarimenti.
- 2) Con Delibera di Giunta Comunale n. 637 del 19.12.2025 è stata adottata, ai sensi degli artt. 6 e 9 del Regolamento della Regione Campania n. 3 del 6 ottobre 2025 (di seguito *Regolamento*), la suddetta variante alla disciplina urbanistica.
Ai sensi dell'art. 6 comma 4 del *Regolamento* la Delibera di Giunta Comunale n. 637 del 19.12.2025 è stata pubblicata sul BURC n. 6 del 02.02.2026 e all'Albo Pretorio dell'Ente in data 23.12.2025.
La Variante, completa degli allegati, è stata pubblicata sul sito istituzionale, nella sezione Urbana, e depositata presso il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa per 30 giorni, decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURC, per il recepimento di eventuali osservazioni, ai sensi del Regolamento.
- 3) Con la deliberazione n. 193 del 30.04.2026 la Giunta Comunale ha preso atto delle osservazioni pervenute e delle relative controdeduzioni formulate che hanno prodotto il seguente esito: la riformulazione dell'art. 21 delle norme di attuazione del Prg vigente, come modificato dalla proposta di Variante, limitatamente al comma 1 lettere a.2) e c.2) per effetto dell'accoglimento di n. 1 osservazione e del parziale accoglimento di n. 4 osservazioni. L'accoglimento della suddetta osservazione riguarda in particolare le attività di B&B imprenditoriali da assoggettare alle limitazioni introdotte dalla Variante (soglia minima) contrariamente a quanto previsto nella proposta adottata. La Giunta, con medesima deliberazione, ha dato mandato al Servizio scrivente di procedere nell'iter di approvazione della Variante in argomento, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento.

Ciò premesso, si chiede di esprimere il parere di competenza (Legge 833/1978, art. 20 lett. f) al fine di procedere alla definitiva approvazione della variante urbanistica in oggetto, precisando che tutti gli atti riportati nei punti precedenti sono scaricabili dal sito web istituzionale al seguente link:

Al fine di chiarire i contenuti della Variante in argomento si precisa quanto segue.

Con la Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 19.06.2024 è stato approvato il Documento *"Per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva"* contenente gli indirizzi per la redazione del Piano Urbanistico Comunale. Tali indirizzi prefigurano, tra l'altro, una manovra urbanistica *"come un processo a diverse velocità, anticipato da una variante normativa che risolva, nel breve termine, le principali incongruenze regolative che, alla prova del tempo, si sono rese manifeste e che di fatto ostacolano l'andamento operativo del piano rispetto alle domande e alle istanze attuali di trasformazione urbana"* e, al contempo permetta *"di governare l'andamento dei processi in rapida evoluzione introducendo, in modo anche asincrono, provvedimenti deliberativi che imprimano una chiara direzione di marcia ai processi sotto osservazione"*, anticipando i tempi di produzione del PUC.

A tal riguardo, la finalità della presente Variante, che fa proprio l'obiettivo delineato dal Documento di indirizzi di *"tutelare la permanenza di usi abitativi di tipo stanziale/urbano (distinguendoli da quelli "temporanei") regolando nello stesso tempo gli affitti brevi"*, è quella di salvaguardare un'adeguata offerta abitativa "ordinaria" per gli abitanti del centro storico che, negli ultimi anni, ha visto un processo di progressivo assottigliamento a causa, soprattutto, della crescente espansione dell'offerta ricettiva extralberghiera e dell'offerta abitativa ad uso turistico (locazione breve) rientranti nella medesima categoria urbanistica della "residenza".

Gli studi condotti per la redazione della proposta di Variante hanno mostrato una presenza rilevante e crescente di offerta turistica non convenzionale, in special modo nelle aree centrali della Città, evidenziando tra i quartieri maggiormente interessati dal fenomeno quelli dell'area dei decumani (San Lorenzo presenta i valori assoluti più alti) e quelli immediatamente adiacenti ad essa (San Giuseppe e Porto presentano il rapporto più alto tra intere strutture per affitti brevi e nuclei familiari residenti). Quartieri come Chiaia e Posillipo, invece, dopo un'iniziale crescita hanno mostrato una sostanziale stabilità.

Ad esito delle analisi condotte, che hanno indagato diversi aspetti del tessuto edilizio, sociale ed economico, dettagliati nella Relazione di Variante, è emersa la necessità di avviare una regolamentazione specifica per l'utilizzo di patrimonio abitativo ad uso turistico in centro storico con l'obiettivo di prevenire gli effetti negativi di una crescita incontrollata del turismo in ambito residenziale che rischierebbe di innescare processi di gentrificazione a danno delle fasce di popolazione più fragile.

La manovra trova, inoltre, la sua necessità di attuazione anche nell'ambito delle norme introdotte dalla L. n. 105/2024 (cd. "Salva Casa") in materia di cambio di destinazione d'uso. Nello specifico, il Decreto Salva Casa ha modificato l'articolo 23 ter del DPR 380/2001 al fine di *"agevolare i mutamenti di destinazione d'uso"* sia all'interno della stessa categoria funzionale (mutamenti di destinazione d'uso orizzontali) che tra categorie funzionali diverse (mutamenti di destinazione d'uso verticali). I commi 1bis e 1ter del suddetto articolo disciplinano che il cambio di destinazione d'uso per le singole unità immobiliari è sempre ammesso "ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni".

A tal riguardo, la Circolare ministeriale "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del Salva Casa" chiarisce, in merito alle suddette "specifiche condizioni", che esse *"non potranno essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti (...) ma dovranno essere sorrette da adeguata motivazione"*.

Nel caso di specie, riconoscendo la necessità di garantire la complessità sociale e funzionale che ha sempre caratterizzato il centro storico di Napoli e di ricercare equilibri sostenibili tra le varie tipologie di offerta ricettiva e quella abitativa, si ravvisa l'urgenza di introdurre limitazioni ai mutamenti di destinazione d'uso in centro storico, sia orizzontali che verticali, altrimenti indiscriminatamente consentiti dal decreto Salva Casa.

Per operare tale adeguamento normativo, la manovra urbanistica propone alcune modifiche alle norme di attuazione vigenti, come di seguito sintetizzate:

- la riformulazione dell'art. 21 (*Destinazioni d'uso*) delle norme di attuazione della Variante generale al Prg vigente con l'introduzione di sottocategorie omogenee che articolano le categorie urbanistiche "abitazioni di tipo residenziale" (a) e "attività per la produzione di servizi" (c). In particolare, per quanto riguarda la residenza, è introdotta una distinzione tra le abitazioni ordinarie (a1), le abitazioni assimilabili a strutture ricettive extralberghiere (a2) e le abitazioni specialistiche e collettive (a3); per quanto riguarda, invece, la produzione di servizi, è prevista una sottocategoria specifica che distingue le "attività ricettive alberghiere ed extralberghiere" (c2) dalle restanti attività (c1);

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

Piazza Cavour, 42 80137 Napoli - tel. 081 7957903 - PEC: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

- la conferma, nel medesimo articolo 21, delle limitazioni ai cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti e non in centro storico, ovvero l'individuazione delle "specifiche condizioni per i cambi di destinazione d'uso" di cui al DL Salva Casa;
- l'integrazione degli elaborati costitutivi della Variante generale al Prg con la tavola "7a centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria", che individua un'area del centro storico da assoggettare a regolamentazione per l'utilizzo del patrimonio edilizio residenziale a scopo turistico e conseguente aggiornamento dell'art. 3 (*Elaborati costitutivi*) delle norme di attuazione;
- in ultimo, l'aggiunta dei commi 8 e 9 all'art. 63 (*Disciplina per l'attuazione degli interventi*) delle Nta che definiscono l'area di regolamentazione e il valore della soglia minima di residenzialità e ne disciplinano le modalità di aggiornamento, rimandando ad un successivo provvedimento la descrizione del meccanismo di verifica e le modalità applicative del dispositivo di regolamentazione.

In sede di prima applicazione, la soglia di residenzialità minima è fissata al 70%.

In sostanza, la Variante punta a regolamentare le locazioni brevi per finalità turistiche mediante la definizione di soglie di compatibilità, intendendo con tale accezione la minima superficie necessaria da destinare alla residenza di tipo ordinario, oltre la quale non è possibile introdurre attività di tipo turistico in ambito residenziale. La soglia individuata, in prima analisi corrispondente al 70% della superficie "abitativa" del singolo edificio, è applicata ad un'area ben definita, detta "di regolamentazione", che corrisponde sostanzialmente all'area dei decumani e ai quartieri immediatamente adiacenti.

È utile sottolineare che la regolamentazione agisce in chiave preventiva, introducendo una soglia minima da riservare alla residenzialità stanziale laddove già prevista dal piano regolatore, ma non determina alcun nuovo carico insediativo, né nuove possibilità edificatorie, né modifica le destinazioni compatibili nelle tipologie del centro storico, assumendo, quindi, un carattere del tutto normativo e di precisazione, in materia di destinazioni d'uso, di quanto già attualmente previsto dal piano.

La variante si configura, dunque, come adeguamento normativo alla legge n. 105/2024 (Salva Casa) che, in quanto sovraordinata, andrebbe a sovrascrivere quanto disciplinato in maniera capillare dalle norme urbanistiche vigenti, come ampiamente precisato in precedenza.

Piuttosto, la proposta di variante ribadisce quanto attualmente previsto dalle norme di attuazione vigenti per il centro storico, altrimenti rese inefficaci dalle norme del Salva Casa, e garantisce una distribuzione omogenea degli usi nel tessuto edilizio e urbano, scongiurando la formazione di aree monofunzionali che minerebbero la mixité tutelata dalla stessa Variante (ad esempio la concentrazione di attività extra-alberghiere lungo gli assi principali del centro storico).

Si resta in attesa di un cortese riscontro.

Il Dirigente
arch. Andrea Ceudech



PG/2026/739845 del 08/07/2026

Da: sisp@pec.aslna1centro.it
Inviato: mercoledì 8 luglio 2026 10:46 (GMT+00:00)
A: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it;
vicesindaco@comune.napoli.it; enrico.g.russo@gmail.com
Oggetto: Prot. n. 0241411 del 08/07/2026 12:38 - Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23-ter del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. - Parere di competenza ai sensi dell'art. 20, lett. f), della L. 833/1978.
Allegati:
595564_Variante.urbanistica.salvaguardia.offerta.abitativa.centro.storico.-
.Parere.di.competenza.pdf, 595564_SEGNATURA.XML,
595564_Timbro_Variante.urbanistica.salvaguardia.offerta.abitativa.centro.storico.-
.Parere.di.competenza.pdf

Il documento è stato protocollato dal mittente con numero: **0241411 del 08/07/2026 12:38**



AZIENDA SANITARIA LOCALE NAPOLI 1 CENTRO

Dipartimento di Prevenzione
U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica

via Comunale del Principe n°13/A - 80145 - Napoli - C.F. 06328131211
email: protocollogenerale@aslnapoli1centro.it, **PEC:** aslnapoli1centro@pec.aslna1centro.it

U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica - tel. 081-254.7048-9582,
email: sisp@aslnapoli1centro.it, **PEC:** sisp@pec.aslna1centro.it

Al Comune di Napoli
Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
PEC: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

e, p.c.:
Al Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica

Al Arch. Enrico Russo, enrico.g.russo@gmail.com

OGGETTO: Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23-ter del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. - **Parere di competenza ai sensi dell'art. 20, lett. f), della L. 833/1978.**

In riscontro alla nota in riferimento, con la quale codesto Servizio ha richiesto il parere di competenza ai fini della definitiva approvazione della Variante in oggetto - adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 637 del 19.12.2025 e definita, quanto alle controdeduzioni alle osservazioni pervenute, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 193 del 30.04.2026 - si rappresenta quanto segue.

Atteso che la Variante introduce, mediante la riformulazione dell'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione, sottocategorie omogenee della categoria urbanistica "abitazioni di tipo residenziale" - distinguendo le abitazioni ordinarie (a1), le abitazioni assimilabili a strutture ricettive extralberghiere (a2) e le abitazioni specialistiche e collettive (a3) - e fissa, in sede di prima applicazione, una soglia minima di residenzialità pari al 70% nell'area di regolamentazione, si osserva quanto di seguito esposto.

Il presente parere è reso, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 20, lett. f), della L. 833/1978, il quale attribuisce alla scrivente la verifica della compatibilità dei piani urbanistici con le esigenze di tutela dell'ambiente sotto il profilo igienico-sanitario e di difesa della salute della popolazione. Esso resta pertanto circoscritto ai profili igienico-sanitari, esulando dal perimetro della competenza di questa U.O.C. ogni valutazione di merito in ordine alle scelte di governo del territorio.

Considerato che le caratteristiche igienico sanitarie di riferimento dei manufatti edilizi nelle due ipotesi d'uso sono pressoché sovrapponibili ai fini delle valutazioni di competenza sottese all'emissione del parere richiesto, non si ravvisano sotto il profilo igienico-sanitario di competenza, differenze significative tra l'uso abitativo residenziale dell'appartamento ed il suo utilizzo quale struttura ricettiva, atteso che entrambe le fattispecie insistono su unità a destinazione residenziale assoggettate a simili standard edilizi-sanitari.

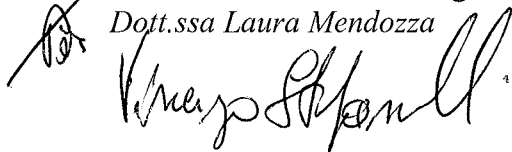
Tutto ciò premesso, per quanto di competenza e limitatamente ai profili igienico-sanitari di cui all'art. 20, lett. f), della L. 833/1978, si rappresenta quanto segue:

non ravvisandosi, sotto il profilo igienico-sanitario, differenze significative tra le tipologie abitative richiamate nella richiesta di parere, la valutazione in ordine all'introduzione della soglia di residenzialità e delle sottocategorie d'uso costituisce scelta discrezionale rimessa alla competenza dell'Amministrazione comunale.

Il Responsabile

UOS Strutture Sanitarie ed Igiene edilizia

Dott.ssa Laura Mendoza



Il Direttore

UOC Igiene e Sanità Pubblica

Dott. Emilio Lemetre

