



Area Consiglio Comunale
SERVIZIO COORDINAMENTO E SEGRETERIA DEL CONSIGLIO COMUNALE
VERBALE N. 467 DELLA COMMISSIONE URBANISTICA
Codice Repertorio: 8C21/2026/044

L'anno **2026**, il giorno **26** del mese di **Maggio** si è riunita presso gli uffici siti in Via Verdi n. 35 ed in videoconferenza, tramite apposita piattaforma telematica, convocata nei modi di legge, la Commissione **Urbanistica** costituita con D.P.C.C. n. 7 del 24/11/2021 e successive modifiche ed integrazioni, con il seguente Ordine del Giorno:

A) Approvazione Verbalì nn. 464-465-466;

B) Esame Deliberazione di G.C. n. 193/2026 del 30.04.2026 - Controdeduzioni alle osservazioni alla variante urbanistica adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 637 del 19/12/2025, finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23ter del Dpr 380/2001 smi., ai sensi degli artt. 6 e 9 del Regolamento della Regione Campania n. 3 del 06/10/2025;

C) Varie ed eventuali.

Dalle attestazioni degli orari agli atti del Servizio risulta:

COGNOME E NOME	ORARIO	COGNOME E NOME	ORARIO	COGNOME E NOME	ORARIO
Pepe Massimo	PRESENTE	Borriello Ciro	PRESENTE	Maresca Catello	PRESENTE
Acampora Gennaro	PRESENTE	Saggese Fiorella	PRESENTE	Bassolino Antonio	ASSENTE
Nugnes Tommaso	PRESENTE	Cilenti Massimo	PRESENTE	Guangi Salvatore	PRESENTE
Savarese d'Atri Walter	PRESENTE	Minopoli Roberto	ASSENTE	Cecere Claudio	PRESENTE
Fucito Fulvio	PRESENTE	Andreozzi Rosario	ASSENTE	Palumbo Rosario	PRESENTE

Assume la Presidenza:

Il Presidente **Massimo Pepe**

Segretario: **Paola Donadio**



Area Consiglio Comunale
SERVIZIO COORDINAMENTO E SEGRETERIA DEL CONSIGLIO COMUNALE
VERBALE N. 467 DELLA COMMISSIONE URBANISTICA
Codice Repertorio: 8C21/2026/044

La Commissione inizia i lavori alle ore 12:00. La documentazione oggetto di discussione è stata inviata a tutti i componenti della Commissione.

Il Presidente **Massimo Pepe**, constatato il numero legale, dichiara aperta la seduta con conseguente discussione dei punti all'ordine del giorno.

In riferimento al punto **A)** dell'ordine del giorno "**Approvazione Verbalì nn. 464-465-466**", i Commissari, previa attenta e accurata lettura, approvano all'unanimità.

Il Presidente **Massimo Pepe** introduce la discussione sul secondo punto all'OdG evidenziando che la **deliberazione di G.C. n. 193/2026 del 30.04.2026** in esame approva le controdeduzioni alle osservazioni presentate sulla variante urbanistica pensata per proteggere la residenza nel centro storico, dove la crescita delle attività turistiche - soprattutto extralberghiere - stava riducendo lo spazio abitativo disponibile, mettendo in crisi l'equilibrio abitativo.

La Giunta aveva già adottato la variante a dicembre 2025 e, come previsto dalla normativa regionale, l'aveva pubblicata per consentire a cittadini, associazioni e operatori di presentare osservazioni.

Durante il periodo di deposito sono arrivate 19 osservazioni, provenienti da soggetti molto diversi: università, associazioni di categoria, operatori del turismo, comitati, singoli cittadini. L'ufficio Urbanistica le ha analizzate una per una, producendo una serie di schede tecniche che la Giunta ora esamina e approva.

Il cuore della variante è la soglia minima di residenzialità: ogni edificio del centro storico deve mantenere una quota prevalente di uso abitativo, così da evitare che interi fabbricati vengano convertiti in strutture turistiche.

Molte osservazioni hanno contestato questo principio, proponendo ad esempio di applicare la soglia non al singolo edificio ma a zone più ampie.

La Giunta però respinge questa idea: applicare la soglia per quartiere o per isolato rischierebbe di concentrare le attività turistiche in alcuni edifici e svuotarne altri, creando squilibri e contraddicendo l'obiettivo della variante, che è proprio quello di preservare una distribuzione equilibrata degli usi.

Un altro tema ricorrente riguarda gli immobili vincolati. Alcuni osservanti chiedevano che fossero esclusi dalla variante, sostenendo che la tutela dei beni culturali spetta allo Stato e non al Comune.



Area Consiglio Comunale
SERVIZIO COORDINAMENTO E SEGRETERIA DEL CONSIGLIO COMUNALE
VERBALE N. 467 DELLA COMMISSIONE URBANISTICA
Codice Repertorio: 8C21/2026/044

La Giunta chiarisce che tutela culturale e pianificazione urbanistica sono due piani distinti: il fatto che un immobile sia vincolato non lo sottrae alle regole urbanistiche, e anzi anche questi edifici contribuiscono alla residenzialità complessiva del centro storico. Per questo la richiesta viene respinta.

Una delle osservazioni più rilevanti, invece, viene accolta: quella sui B&B “imprenditoriali”. Alcuni operatori sostenevano che, secondo la legge regionale, i B&B restano attività legate alla residenza se il titolare vive nell’immobile, anche quando sono gestiti con partita IVA.

La Giunta riconosce che è così: la normativa regionale prevede espressamente che i B&B non comportano cambio di destinazione d’uso. Per questo la delibera modifica la classificazione e ricolloca i B&B nella categoria residenziale, distinguendoli dalle altre attività extralberghiere imprenditoriali.

Altre osservazioni vengono respinte perché non pertinenti, troppo generiche o perché riguardano aspetti che non possono essere regolati da una variante urbanistica (come i controlli sulle attività abusive, che spettano ad altri uffici).

Alcune proposte vengono invece accolte parzialmente, soprattutto quelle che chiedono chiarimenti tecnici o precisazioni terminologiche.

La delibera si chiude approvando formalmente tutte le controdeduzioni, aggiornando le definizioni delle categorie d’uso e confermando l’impianto generale della variante.

L’atto viene dichiarato immediatamente eseguibile e l’ufficio Urbanistica viene incaricato di proseguire l’iter fino all’approvazione finale in Consiglio comunale.

Il provvedimento è corredato del parere favorevole di regolarità tecnica espresso - ai sensi dell’art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 - dal Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa.

Non è dovuto il parere di regolarità contabile in quanto la proposta non comporta, allo stato, riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria o sul Patrimonio dell’Ente.

Tutto ciò premesso, i Commissari provvedono all’esame della **Deliberazione di G.C. n. 193/2026 del 30.04.2026**.

Nugnes Tommaso: rimando il parere alla discussione in Consiglio sulla delibera all’ordine del giorno. Parere favorevole ai verbali.



Area Consiglio Comunale
SERVIZIO COORDINAMENTO E SEGRETERIA DEL CONSIGLIO COMUNALE
VERBALE N. 467 DELLA COMMISSIONE URBANISTICA
Codice Repertorio: 8C21/2026/044

Savarese d'Atri Walter: parere favorevole. Approvo i verbali.

Fucito Fulvio: parere favorevole alla delibera, anche se argomenterò meglio in Consiglio i motivi.

Maresca Catello: confermo, rinvio il parere sull'argomento in Consiglio. Favorevole ai verbali.

Cilenti Massimo: per i verbali parere favorevole. Per la delibera rinvio il mio parere in Consiglio.

Acampora Gennaro: favorevole ai verbali. Rinvio in Consiglio il parere alla delibera.

Borriello Ciro: approvo i verbali. Il parere alla delibera è favorevole, anche se in Consiglio c'è molto di più da approfondire.

Saggese Fiorella: anche io approvo i verbali e rinvio il parere in Consiglio.

Palumbo Rosario: approvo i verbali. Rinvio in Consiglio il parere alla delibera.

Esaminati gli atti all'ordine del giorno di cui al **Punto B)** Deliberazione di G.C. n. 193/2026 del 30.04.2026, dopo averne approfondito i contenuti gli altri Consiglieri intervenuti non esprimono alcun parere e/osservazione da verbalizzare.

Alle ore **15:00**, esauriti gli argomenti all'ordine del giorno, il Presidente **Massimo Pepe**, dichiara chiusa la seduta.

E' verbale.

Nota redazionale: Il presente Verbale rappresenta l'elaborazione di alcuni punti salienti della seduta.

Il Segretario
Paola Donadio*

Il Presidente
Massimo Pepe*

*Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs.07/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale, in formato digitale, negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.