

MOZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO MUNICIPALE N. 12 DEL 18.06.2026

La II Municipalità esprime parere favorevole alla Delibera di Giunta Comunale che introduce la Variante relativa al Centro Storico di Napoli ma auspica che, in sede di Consiglio Comunale, si disponga un emendamento alla stessa Delibera per prevedere la sospensione immediata di nuove licenze per tutta l'area di interesse contemplata nelle more della definizione di un indicatore con soglie più opportune per la tutela del diritto all'abitare, specialmente della popolazione in affitto che a Napoli e nel nostro Centro Storico supera il 40% del totale.

L'indicatore scelto attualmente, infatti, non prende assolutamente in considerazione l'attuale tensione abitativa creata dalla crescita senza controllo del fenomeno dell'overtourism che, nei fatti ad oggi, vede già una saturazione preoccupante dello spazio abitativo perché è impossibile il trasferimento da casa a casa visti i consistenti aumenti dei canoni in rapporto al reddito, anche solo pro capite, dei cittadini napoletani.

È quindi già in corso un processo di espulsione dal territorio e di aumento della fragilità abitativa e delle condizioni di sovraffollamento come del resto ampiamente denunciato e documentato anche dai comitati e dalla stampa.

Si ricorda, inoltre, che questa Municipalità aveva già approvato e trasmesso agli organi comunali un ordine del giorno che chiedeva di intervenire urgentemente sul tema vista la crescita esponenziale del fenomeno e l'impatto sul diritto all'abitare oltre che sullo spazio pubblico e sulla crescente monocultura economica che ne deriva che ha bisogno di una regolamentazione generale efficace. Nell'ordine del giorno, che alleghiamo, si chiedeva di intervenire, attraverso la leva urbanistica, per disporre un blocco in tutto il centro storico che vede già una concentrazione impressionante di attività extra alberghiere e di potenziare i necessari controlli vista l'alta percentuale di sommerso tutt'oggi riscontrabile.

Il parere è quindi favorevole perché la creazione di una sotto categoria nel residenziale è un primo passo necessario per migliorare i criteri successivi di regolamentazione e di calcolo di un indicatore efficace a tutelare effettivamente il diritto all'abitare rispetto al rischio di gentrificazione dei nostri territori.

**Su proposta delle commissioni Lavori Pubblici e Turismo e approvata a
maggioranza in sede di Consiglio Municipale**



MUNICIPALITÀ 2

ORDINE DEL GIORNO

Il Consiglio delle Municipalità 2, nella seduta del 27 giugno 2023, convocata nei termini di legge con all'ordine del giorno, tra l'altro:

“Attività ricettive extra alberghiere e turistificazione centro storico”

Su proposta delle Commissioni Politiche Sociali e Attività Produttive

Premesso che:

- Il settore extra alberghiero, regolamentato, è un punto di forza imprescindibile per il turismo moderno. Non va assolutamente criminalizzato e generalizzato come un comparto negativo ma, come tutti i fenomeni di mercato, va valutato l'impatto complessivo che ha sul territorio per costruire un'opportuna regolamentazione.

Da Barcellona ad Amsterdam, Parigi, Berlino numerose città europee hanno costruito delle regolamentazioni soprattutto verso il fenomeno degli affitti brevi, alimentato dalle piattaforme digitali come Airbnb.

La crescita degli affitti brevi, infatti, alimenta la crisi abitativa che si estende in molte città, riduce l'offerta di appartamenti ad uso residenziale e crea una conseguente forte speculazione sul mercato che produce fitti insostenibili per la popolazione, come dichiarato anche dalla European Cities Alliance on Short-Term Rentals in una lettera aperta alla Commissione Europea.

- L'amministrazione Manfredi ha aderito al manifesto per “un'alleanza municipalista per una politica nazionale sulla casa” insieme ad altre 11 amministrazioni comunali e ha aderito alla proposta di legge ATA (Alta Tensione Abitativa) che prevede l'inserimento di un articolo all'interno della legge 431 del 1998 che dia la possibilità ai Comuni di produrre un regolamento con soglie limite ai posti letto turistici in base al fabbisogno abitativo locale. Su questi temi si è aperto ed è in corso il confronto anche con il governo e le commissioni parlamentari preposte, per quanto al momento sia pervenuta una volontà insufficiente di regolare il fenomeno.

Abbiamo bisogno di intervenire anche come ente locale e regionale, cercando di sintetizzare la legge nazionale con le normative regionali differenti e di regolarizzare questo comparto, proponendo dei punti fermi.

- La mancata regolamentazione del settore anche a Napoli, nel frattempo, ha generato varie problematiche: sottrazioni di immobili alle locazioni ordinarie; aumento indiscriminato dei prezzi tale da portare un recente studio di settore a dichiarare che attualmente Napoli è la città più inaccessibile d'Italia per l'acquisto di una casa in rapporto al reddito pro capite. sovraccarico insostenibile in alcuni servizi essenziali quali accessibilità, mobilità interna, produzione e raccolta rifiuti, inquinamento acustico; ostilità da parte dei cittadini residenti verso tutto il settore e, più in generale, verso il turismo. perdita di identità del centro storico per la crescita esponenziale esclusiva

di strutture ricettive rivolte esclusivamente al turismo, con la scomparsa delle botteghe di artigiani, di esercizi commerciali ordinari a favore di attività di ristorazione turistica mordi e fuggi; sviluppo incontrollato del turismo di necessità e conseguente abbassamento della sua qualità; abusivismo diffuso per la mancanza di regole; scarso rispetto delle regole vigenti e totale mancanza di controlli.

Considerato che:

- Il centro storico della città di Napoli, nella parte sottoposta a tutela UNESCO, ha un'estensione di 10,2 chilometri quadrati su cui insiste un continuo incremento di presenze turistiche che, nel 2022, secondo le stime dell'amministratore delegato di Gesac, hanno superato gli 11 milioni. La presenza dei turisti si aggiunge ai residenti abituali, concentrandosi soprattutto in un'area già densamente abitata e con condizioni socioeconomiche molto precarie. La seconda municipalità è la più densamente abitata con una stima di 20.235 persone per chilometro quadrato e un'estensione territoriale di appena 4,56 chilometri quadrati. E' anche la municipalità in cui è più alta l'offerta di alloggi riscontrabile su Airbnb, soprattutto nei quartieri San Lorenzo, Avvocata, Pendino, Montecalvario e San Giuseppe. (Esposito, 2023)

- il settore extra alberghiero è composto da varie tipologie: B&B, affittacamere (strutture che offrono camere) e case vacanza (strutture che offrono appartamenti e/o ville). Tutte svolgono attività turistiche che per operare necessitano di regolare autorizzazione comunale (SCIA) E DI UN CODICE IDENTIFICATIVO REGIONALE. Al contrario, gli affitti brevi per locazioni turistiche sono considerati all'interno del settore extra alberghiero ma, in realtà, non necessitano di autorizzazione comunale e di codice identificativo; per cui non dovrebbero essere considerati attività di impresa turistica. Invece, oggi l'aumento esponenziale di affitti brevi consente a qualunque proprietario di un appartamento di svolgere un vero business completamente abusivo, eludendo tutte le norme e le tasse dovute. Questo non significa che siano evasori o altro, ma, la mancanza di una norma crea una concorrenza sleale e un'impossibilità di intervento e mappatura del fenomeno da parte delle istituzioni, all'interno di un circuito già sottoposto ad una scarsa vigilanza tributaria e amministrativa.

- una recente sentenza del TAR Campania (8128 del 28 dicembre 2022) conferma che nella nozione di "strutture ricettive extralberghiere", dovrebbero ritenersi rientranti quelle "case" ove oltre alla locazione vengono forniti anche i cc.dd. servizi personali analoghi a quelli offerti da strutture alberghiere, come il riassetto quotidiano, la fornitura di biancheria e la loro sostituzione, la biancheria cambiata periodicamente. Ne consegue che *"la differenza sostanziale che sorregge la diversa disciplina giuridica tra la locazione per casa-vacanza (quindi per esigenze turistiche) e la cosiddetta locazione breve prevista dal codice civile per non più di 30 giorni consiste proprio nella continuità della gestione e nella natura della stessa che assume carattere professionale, assimilabile ai servizi alberghieri, per cui si tratta di attività che esula dalle normali facoltà di godimento dominicale, rientrando in regime di diritto amministrativo."* Risulta quindi obbligatoria, laddove si ravveda la continuità e la professionalità della gestione, la presentazione della SCIA al Comune di Napoli per l'attività ricettiva.

- l'articolo 31 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, stabilisce che le regioni e gli enti locali possono prevedere, senza discriminazioni tra gli operatori, aree interdette agli esercizi commerciali, ovvero limitazioni ad aree dove possano insediarsi attività produttive e commerciali, quando vi sia la necessità di garantire la tutela, tra l'altro, della salute, dei lavoratori, dell'ambiente urbano e dei beni culturali;

- l'articolo 1, comma 4, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 (Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124) stabilisce che il Comune, per le finalità indicate dall'articolo 52 del d.lgs. n. 42/2004, d'intesa con la Regione e sentito il competente Soprintendente del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, può "adottare deliberazioni volte a delimitare, sentite le associazioni di categoria, zone o aree aventi particolare valore archeologico, storico, artistico e paesaggistico in cui è vietato o subordinato ad autorizzazione" l'esercizio di attività economiche ritenute incompatibili con le esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale;

Chiede:

- che il Comune di Napoli, nella persona del Sindasco, Prof. Gaetano Manfredi, dell'Assessore al Turismo e alle Attività produttive, dell'Assessore alle Politiche Sociali, dell'Assessore all'Urbanistica, dell'Assessore al Bilancio, preveda innanzitutto, alla luce della recente sentenza del TAR, una mappatura della situazione attuale nel contesto cittadino a partire dai quartieri del centro storico UNESCO attraverso l'obbligo per qualsiasi uso ricettivo di avviare la procedura per segnalazione certificata di inizio di attività e portare avanti i relativi controlli nel rispetto della normativa regionale per quanto riguarda la metratura, la presenza di bagni, l'agibilità etc. Il primo obiettivo deve essere fermare l'abusivismo e avere gli strumenti per avere una reale contezza del fenomeno da parte dell'ente locale per poterlo effettivamente cominciare a regolare.
- che stabilisca contestualmente un vero e proprio blocco delle licenze, anche nel rispetto del regolamento di gestione del programma UNESCO che prevede la salvaguardia del tessuto sociale, culturale ed economico del centro storico;
- che preveda un intervento sul piano urbanistico per costruire una distinzione dell'uso residenziale e dell'uso ricettivo in modo da poter pianificare dei limiti alle licenze come previsto dall'art. 31 del dl 6 dicembre 2011, n. 201, attraverso una zonizzazione del territorio a tutela del centro storico UNESCO e della popolazione residente, dando quindi più spazio agli affitti di lungo periodo per limitare l'esplosione del fenomeno in quartieri già densamente abitati e dove la crisi abitativa e il costo degli affitti è aumentato notevolmente. Un intervento di questo genere è stato annunciato di recente anche dal sindaco di Firenze. Un primo parametro riguarda chiaramente il rapporto tra numero di strutture ricettive e numero di residenti assumendo unità spaziali già esistenti, come le sezioni di censimento Istat;
- che il Comune di Napoli si faccia portavoce nelle proprie sedi consultive e deliberative delle istanze di cui innanzi, coinvolgendo anche il Governo Nazionale per tutti gli adempimenti conseguenziali di carattere legislativo.

Considerazioni finali:

Vale la pena ricordare inoltre, che gli edifici dei centri storici sono stati edificati secondo normative ed esigenze abitative completamente diverse alle finalità alberghiere di oggi.

Gli edifici storici hanno una conformazione edilizia nata, spesso, per una sola unità immobiliare per piano, i relativi servizi erano progettati per una sola cucina o bagno.

Allo stato odierno, quando il citato appartamento viene frazionato per uso turistico, ne conseguono molteplici scarichi per i bagni e altrettanti per le cucine, creando un sovraccarico per l'impianto iniziale.

Immaginiamo alla lunga cosa accadrà in questi edifici storici.

Il Presidente
Avv.  Roberto Marino