



Overtourism

Napoli, nei condomini limite del 30% per gli affitti brevi —p.36

Napoli, nei condomini limite del 30% per affitti brevi

Al via il blocco delle locazioni di durata sotto i 30 giorni edificio per edificio

La città intanto catalizza capitali esteri e si prepara all'America's Cup 2027

Paola Dezza

Immobili

Una città, Napoli, che ha ritrovato l'interesse degli investitori immobiliari e dei turisti. E che si prepara ad accogliere l'America's Cup 2027. In questa congiuntura, che ha anche risvolti negativi con flussi di visitatori aumentati a dismisura, la Giunta di Napoli decide di mettere un freno alla trasformazione delle abitazioni in alloggi per turisti nel centro storico. Con la stretta decisa ieri, in ciascun edificio al massimo il 30% della superficie abitativa potrà essere destinato all'ospitalità turistica, il 70% dovrà rimanere destinato alla residenza ordinaria. E per inserire il proprio appartamento nella lista degli affitti brevi bisognerà cambiare destinazione d'uso e passare alla categoria A/2. Ed è la prima volta che un provvedimento del genere vede la luce in Italia.

Un sistema di contingentamento della capacità turistica, palazzo per palazzo, che creerà malesseri all'interno di ciascun condominio. La soglia non sarà infatti calcolata per quartiere, strada o microarea, ma sul singolo edificio. Il rapporto da considerare sarà quello tra la superficie de-

stinata alla residenza ordinaria e la superficie complessiva delle abitazioni classificate come residenza o ospitalità turistica. Negozi, uffici e alberghi restano fuori dal calcolo.

Se in un condominio la quota di appartamenti già destinati agli affitti turistici ha raggiunto il limite, non ci sarà spazio per nuove trasformazioni. Al contrario, dove la quota non è stata ancora raggiunta, potranno esserci margini per nuove aperture.

Un altro elemento destinato a incidere sul mercato riguarda la distinzione tra locazioni turistiche non imprenditoriali e attività ricettive gestite in forma imprenditoriale. Alla fine penalizzato ancora una volta è il privato che cerca di ricavare da un appartamento un reddito.

È questo il paradosso con cui Napoli si appresta ad affrontare la prossima fase della sua crescita turistica. Da una parte la città dispone di un'offerta di locazioni brevi molto più ampia rispetto al passato ma comunque limitata se pensiamo che 4.540 abitazioni (dato Aigab a settembre 2026) del totale dei 440mila immobili complessivi è promosso online per affitti brevi. Dall'altro una domanda in aumento, anche di acquisto da parte di compratori internazionali, molti americani, attirati dalla regata - manifestazione che secondo le stime richiamerà 1,5-1,7 milioni di visitatori nei 60 giorni della competizione - ma anche dalla scoperta di una città che inizia a offrire anche più alberghi di alto livello rispetto al passato.

La Variante inserisce le locazioni brevi non imprenditoriali nella sotto-

categoria abitativa A/2, mentre quelle gestite in forma imprenditoriale vengono ricondotte alla categoria delle attività ricettive. Per queste ultime, tuttavia, le norme tipologiche prevedono in larga parte che la ricettività riguardi interi edifici oppure superfici di almeno 300 metri quadrati. Per un singolo appartamento, dunque, il cambio di destinazione verso il ricettivo diventa nella maggior parte dei casi difficilmente praticabile.

Il problema è che, in una città dove la domanda turistica continua a crescere e dove si prepara una manifestazione internazionale, quel 30% potrebbe diventare una risorsa immobiliare molto contesa.

Nella riunione della Giunta qualcuno ha sollevato un tema: la città è cambiata moltissimo negli ultimi anni e il turismo, gli arrivi erano inesistenti solo dieci anni fa, ha permesso di riqualificare quartieri che erano in mano alla criminalità. La città oggi è accessibile, attrattiva, capace di catalizzare investimenti, anche internazionali, motore dello sviluppo e della rigenerazione. Il blocco deciso potrebbe frenare tutto questo. O come è avvenuto a Firenze ridurre le compravendite immobiliari residenziali, scese di oltre l'8% nel secondo trimestre 2026 come registrato dall'Osservatorio dell'agenzia delle Entrate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Per mettere a reddito un appartamento nel Centro storico sarà necessario cambiare la destinazione d'uso

