

Napoli: arriva la variante urbanistica contro l'overtourism

30 Giugno 2025

Un passo decisivo verso la salvaguardia del carattere abitativo del centro storico di Napoli: la Giunta comunale ha approvato un documento strategico volto a modificare il Piano Regolatore Generale (PRG), con l'obiettivo di contenere la pressione turistica in alcune aree del cuore antico della città e garantire il diritto alla casa per residenti, studenti e famiglie a reddito medio-basso. Il provvedimento nasce dall'analisi congiunta dei dati catastali comunali e delle principali piattaforme digitali di affitti brevi, e intende introdurre una *"soglia di tolleranza"* oltre la quale gli usi turistici degli immobili saranno limitati, se non del tutto disincentivati. "Il centro storico di Napoli non può diventare un parco tematico a cielo aperto", spiegano da Palazzo San Giacomo. Il documento strategico approvato definisce le linee guida per una manovra urbanistica di tutela della residenzialità, identificando un' *"area bersaglio"* all'interno del perimetro Unesco, dove la pressione turistica risulta particolarmente elevata.

1. Limitazione dell'uso turistico degli immobili oltre soglie demografiche definite;
2. Riorganizzazione della categoria "residenziale" nel PRG, distinguendo al suo interno usi stabili e usi turistici.

Secondo quanto annunciato, chi vorrà destinare un'abitazione a casa vacanze o ad affitto breve, non dovrà più semplicemente fare una comunicazione allo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP), ma sarà tenuto a intraprendere una vera e propria pratica edilizia, con l'obbligo di rientrare in una nuova sotto-categoria d'uso: **residenza per usi turistici**.

Tale destinazione sarà verificata attraverso una mappa aggiornata degli edifici ricadenti nell'area interessata dalla variante. La delibera prende atto di una crescente emergenza abitativa che colpisce fasce sociali già vulnerabili. L'amministrazione comunale evidenzia l'urgenza di evitare "gli effetti distorsivi del turismo osservati in altre città europee", come l'espulsione dei residenti, l'aumento incontrollato degli affitti e la perdita di identità dei quartieri storici. La soglia minima di residenzialità, che sarà stabilita in fase di adozione della variante urbanistica nelle prossime settimane, verrà calcolata sulla base della capienza abitativa attuale e futura, in proiezione al 2034, e terrà conto del numero di famiglie residenti, indipendentemente dal titolo di godimento degli immobili.

Il sindaco Gaetano Manfredi, anche nella sua veste di presidente ANCI, ha più volte ribadito la necessità di dotare i Comuni di strumenti normativi adeguati per gestire localmente l'impatto del turismo. In attesa di una riforma nazionale, Napoli sceglie dunque una strada autonoma e amministrativamente innovativa per salvaguardare la *mixité sociale e culturale* del centro storico, ritenuta elemento fondante del patrimonio immateriale cittadino anche dall'ultima conferenza Unesco.

"Questo provvedimento – conclude la nota del Comune – si aggiunge al lavoro già in corso sul controllo capillare delle attività turistiche, legali e non, e permette al Comune di dotarsi di un meccanismo più stringente di gestione e monitoraggio del fenomeno".