

# Case per turisti, 1.731 in meno è la stretta contro gli abusivi

Nell'ultimo anno calo degli annunci: effetto della introduzione del Cin, il codice di identificazione per le strutture. Il Comune: "Funzionano le nuove regole"

di ALESSIO GEMMA

Il dato secco rivela il trend: 1.731 in meno da gennaio 2025 a oggi. Sono gli annunci spariti nell'ultimo anno su Airbnb, una delle principali piattaforme online del turismo. Dove si pubblicano in tutto il mondo le offerte di stanze o case per i visitatori. È il mercato di B&b, case vacanze e i cosiddetti affitti brevi.

A monitorare il fenomeno ci pensa InsideAirbnb, un sito web che fotografa i movimenti in corso su Airbnb. A gennaio dello scorso anno erano 11.027 gli annunci relativi alla città di Napoli. Esattamente dopo 12 mesi quel numero scende a 9.296. Cosa è successo? Proprio a gennaio dell'anno scorso entrava in vigore, per effetto di una norma nazionale, il Cin: ossia il Codice di identificazione obbligatorio per tutte le strutture ricettive. Senza Cin, scatta la multa. Ma soprattutto le piattaforme digitali dove si consumano le transazioni si sono adeguate: per pubblicare gli annunci hanno chiesto di inserire online il codice, pena l'esclusione dalla "piazza virtuale". Minaccia in verità attenuata da un certo margine di tolleranza. Ma ecco come la regola alla fine ha prodotto un repulisti generale. Un prima sforbiciata nella giungla dei B&b che negli ultimi dieci anni sono cresciuti a un li-



➔ Turisti in largo Berlinguer

vello tale da complicare la vita ai residenti nel centro storico. È diventata una impresa improba trovare una casa per viverci, con prezzi di locazioni in aumento fino al 30 per cento e l'esplosione delle compravendite per "fini di investimento". Cioè per abitazioni da destinare ai turisti. Occhio al confronto: erano 1.228 gli annunci in città su Airbnb nel 2016, schizzati l'anno scorso a undicimila. Vuol dire un incremento superiore al 700 per cento. E dal 2016 i dati so-

no stati sempre in aumento. Una escalation continua: a maggio 2023 erano 8.006, a gennaio 2024 diventano 9.754, a marzo 10.385. In meno di un anno tra il 2023 e 2024: più 29 per cento. Una bolla in espansione. Scoppiata solo quando sono stata imposte le regole. Perché il Cin segna davvero una inversione di tendenza. Cioè, il momento in cui gli annunci iniziano per la prima volta a diminuire. Va detto che nel 2024, prima ancora della norma nazionale, era già

scattato l'obbligo di registrazione presso il Comune delle attività di locazione breve. E gli uffici guidati dall'assessora Teresa Armato avevano già fatto emergere i primi abusivi: non solo chi esercitava "in nero" per ragioni fiscali, ma soprattutto le case senza i requisiti urbanistici. In un'analisi sfornata di recente dal gruppo dell'Urbanistica della vice-sindaca Laura Lieto, si legge: "Il lieve decremento del numero di annunci su Airbnb e il sostanziale in-

Asse con la Regione per redistribuire i visitatori  
Ma l'Agenzia del turismo campana è commissariata: bando per il direttore scaduto a settembre

cremento delle attività comunicate agli Uffici hanno determinato un processo di regolarizzazione delle locazioni brevi a uso turistico". Problema risolto? Al momento per il Comune il mercato immobiliare per i residenti "non è saturo", perché l'iperturismo napoletano non sarebbe nella fase "patologica" di altre città come Venezia e Firenze. Eppure dall'analisi del Comune è venuto fuori che "nei quartieri più colpiti, come Porto e San Giuseppe, è stata sot-

tratta alla destinazione residenziale ordinaria una quota significativa dello stock abitativo: oltre il 26 per cento delle abitazioni sono coinvolte in usi turistici". Per questo la giunta Manfredi si è dotata di uno strumento, con tanto delibera di dicembre: nella zona rossa del turismo le case per i residenti devono restare sulla soglia del 70 per cento, il 30 ai turisti. Se salta questo rapporto, niente cambi di destinazione d'uso. Basterà? Oltre a studiare i flussi turistici in arrivo, forse bisogna seguire i soldi, antico adagio. Per intravedere una rotta. Tra il 2023 e 2024, nell'esplosione degli annunci, il reddito medio dagli "affitti brevi" iniziava a calare: da 6.646 a 5.304 euro. Ora che invece gli annunci sono diminuiti, gli affari riprendono fiato: 5.990 euro. Cosa vorrà dire? Dove andrà il mercato futuro? La strategia perseguita dal Comune è evitare che il turismo si concentri solo al centro storico. Ma espanderlo. Si punta a fare squadra con la nuova Regione targata Roberto Fico che insiste sullo sviluppo delle aree interne della Campania. C'è una Agenzia regionale del turismo in Regione. Commissariata dal 2024 in attesa di nuovi compiti e un diverso assetto. Si è arrivati al bando per cercare un direttore, scaduto a settembre. Niente da fare: l'ex governatore Vincenzo De Luca - prima di andare via - ha confermato il commissario.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Movida, l'ira dei residenti "L'ordinanza è scaduta ora subito nuove regole"

di MARIELLA PARMENDOLA

Ha ripreso a non dormire la notte, «il venerdì e il sabato vago di nuovo per casa. Ascolto i ragazzi che si divertono sotto le mie finestre, poi alle cinque mi vesto per andare in ospedale». La vita di Luigi Moccia è tornata quella che ha fatto per anni da residente in Vico della Quercia, nel cuore della movida del centro storico di Napoli. Il sei gennaio è scaduta l'ordinanza firmata dal sindaco Manfredi, che imponeva una stretta severa ai locali by night nella zona di Cisterna dell'Olio. «E ora tutto è ricominciato come prima. Io sono un tecnico di laboratorio, non me lo posso permettere. Per due mesi siamo stati bene con l'ordinanza che imponeva la chiusura dei locali alle 1,30 e vietava la vendita dell'alcol a chi beve in strada dalle 22, ma gli ultimi due fine settimana sono stati nuovamente un inferno», dice

Comitati pronti ad altre battaglie legali: "Il diritto alla salute vale più di quello al profitto, misure uguali per ogni quartiere"

Moccia. Che commenta la stretta di 60 giorni adottata dal sindaco, dopo le sentenze che hanno dato ragione ai residenti e condannato il Comune a un risarcimento per la movida fracassona. A questo punto i comitati di abitanti, che si stanno moltiplicando da Chiaia a San Domenico Maggiore, sono pronti a nuove battaglie legali.

«Chiediamo un regolamento comunale che valga per tutti i quartieri e limiti le attività dei locali, il diritto alla salute vale più di quello al profitto come hanno riconosciuto le sentenze a nostro favore. Le ordinanze sono soluzioni tampone, a tempo», dicono uniti nella richiesta.

Nel frattempo Gennaro Esposito, consigliere comunale e in cam-

po a difesa dei residenti da presidente del comitato della vivibilità, annuncia: «Andremo avanti a raffica con le citazioni in giudizio, non ci fermiamo». E attacca sulle zone rosse: «Non sono la soluzione alle segnalazioni e denunce dei napoletani contro le lobby dei proprietari dei locali. E restano escluse tante zone calde».

La pensano come lui altri portavoce dei residenti. «Le nuove zone rosse non risolvono il problema», spiega Sara Fariello residente a piazza Bellini. «Certo, le questioni sono intrecciate. I controlli sono importanti per impedire risse e gravi episodi di sangue, ma le forze dell'ordine non possono impedire ai ragazzi di fare rumore. Ci stanno costringendo ad andar via. Eppure non saprei neanche dove trasferirmi, ormai a Napoli non si dorme più fino all'alba in molti quartieri», continua Fariello. I residenti dunque sono in attesa di un provvedimento del Comune.

Bocciata a settembre scorso dalla maggioranza una delibera dell'amministrazione Manfredi, poi



➔ Una strada affollata durante la "movida" nel centro storico

non si è trovata più una intesa tra i consiglieri per varare un nuovo quadro di regole, punto di incontro tra i gestori dei locali e i residenti.

«Sono tre anni che aspettiamo, non ci credo più. I politici non vogliono farsi nemici gli imprenditori della notte e i giovani», dice sfiduciata Fariello, tra i cittadini risarciti da una sentenza.

«Dobbiamo aspettare l'appello, ma se sapessi dove andare userei quei pochi soldi per estinguere il mutuo e comprare casa altrove», conclude. E la protesta è continua a Chiaia. «Siamo in ritardo rispetto ad altri. Ma siamo esasperati, è inutile aspettare ancora che il Comune faccia qualcosa, non accadrà. Anzi nonostante le sentenze

la situazione è peggiorata. Ci rivolgiamo anche noi ai magistrati per arginare quello che accade con i baretto», annuncia Sara Cozzarelli per il comitato di Chiaia. Che racconta: «Io stessa sono stata vittima di aggressioni. Nella movida ci sono tanti giovanissimi armati di coltelli. I locali svolgono la loro attività interamente in strada».

Da avvocato è pronta a citare il Comune in Tribunale: «È una strada lunga, ma l'unica. Altri tre bar si sono aperti da poco. Non si dorme fino alle 3 di notte. Non riusciamo a tornare a casa, in scooter o in auto perché non si passa per la troppa folla. Ma protestare è pericoloso, spesso alle spalle dei ragazzi ci sono adulti armati».

© RIPRODUZIONE RISERVATA