



COMUNE DI NAPOLI
Municipalità 2

Avvocata – Montecalvario – Mercato
Pendino - Porto - San Giuseppe -

Direzione – Segreteria Organi politici

Il giorno 09/06/2026 si sono riunite in seduta congiunta e modalità mista - in videoconferenza su piattaforma Teams e in presenza presso la Sala Commissioni della Municipalità 2 in Piazza Dante n.93 , la IV Commissione Permanente Attività Produttive e la II Commissione Permanente Lavori Pubblici a seguito di convocazione PG/2026/623323 del 05/06/2026 alle ore 10:00 e non oltre 11:00 - giusta nota PG/2026/620060 del 04/06/2026 - con il seguente ordine del giorno:

- **Variante urbanistica 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 ss.mm.ii. – Richiesta parere di competenza.**

Presiedono la Commissione la Presidente Rita Franchi e i Presidente Francesco Polio, assistiti dall'Istruttore Direttivo Amministrativo Valeria Aliperta, in qualità di Segretario.

La Commissione è aperta alle 11:00.

CONSIGLIERI PRESENTI COMMISSIONE ATTIVITA' PRODUTTIVE

N°	COGNOME	NOME	APPELLO		ORA DI INGRESSO	ORA DI USCITA	P/V
			P	A			
1	AIELLO	LUIGI	X		11:00	11:51	V
2	CRISCUOLO	VINCENZO	X		11:00	11:51	V
3	DE STASIO	GIUSEPPE R.	X		11:00	11:51	V
4	ESPOSITO	VINCENZO		X			
5	FERRARA	LUIGI		X			
6	FRANCHI	RITA	X		11:00	11:51	P
7	GAMBARDELLA	MARCO		X			
8	ORIENTE	EMILIO	X		11:00	11:51	V
9	PARISI	CARMELA		X	11:17	11:51	V
10	PARLATO	ANGELA	X		11:00	11:51	V
11	PARULANO	CIRO		X			
12	PETROLI	LUIGI		X			
13	PLATONE	ENRICO	X		10:00	11:51	V
14	POLIO	FRANCESCO		X			
15	RAIANO	IMMA	X		11:00	11:51	V
16	RIZZO	CARMELA	X		11:00	11:51	V
17	SEPE	RITA		X			



COMUNE DI NAPOLI
Municipalità 2

Avvocata – Montecalvario – Mercato
Pendino – Porto – San Giuseppe –

Direzione – Segreteria Organi politici

18	TROISE	PAOLO	X		11:00	11:51	V
19	VITALE	VALERIA		X			

CONSIGLIERI PRESENTI LAVORI PUBBLICI

N°	COGNOME	NOME	APPELLO		ORARIO DI ENTRATA	ORARIO DI USCITA	P/V
			P	A			
1	CAPRETTI	CHIARA	X		11:00	11:51	V
2	DELLA RAGIONE	NUNZIO	X		11:00	11:51	V
3	ESPOSITO	VINCENZO	X		11:00	11:51	V in Pd alle 11:1
4	FERRARA/RIZZO	LUIGI		X			
5	FERRIGNO	LETIZIA	X		11:00	11:51	V
6	GAMBARDELLA	MARCO	X		11:00	11:51	V
7	GRANDULLO	FRANCESCO		X			
8	MANFREDI	RITA	X		11:00	11:51	V
9	MUROLO	PAOLO	X		11:00	11:51	V
10	ORIENTE	EMILIO		X			
11	PARULANO	CIRO	X		11:00	11:51	V
12	PETROLI	LUIGI	X		11:00	11:51	V
13	PIRO	ROSARIA	X		11:00	11:51	V
14	POLIO	FRANCESCO	X		11:00	11:51	V
15	SARNACCHIARO	PASQUALE	X		11:00	11:51	V
16	STRAUS	THOMAS	X		11:00	11:51	V
17	VISCONTI	DANIELE	X		11:00	11:51	V

Il Presidente, constatata la presenza di 24 Consiglieri, dichiara la seduta validamente costituita ai sensi dell'art. 66, comma 4, del Regolamento delle Municipalità, essendo presente almeno un terzo dei componenti. dichiara la seduta valida.

I Presidenti, in via preliminare:

- danno atto che la convocazione della seduta è avvenuta regolarmente e tempestivamente nei confronti di tutti i componenti, nel rispetto dei termini e delle modalità previsti dal Regolamento;



COMUNE DI NAPOLI
Municipalità 2

Avvocata – Montecalvario – Mercato
Pendino - Porto - San Giuseppe -

Direzione – Segreteria Organi politici

- dichiarano la piena conformità dell'ordine del giorno a quanto previsto dall'art. 65 del Regolamento delle Municipalità, in quanto gli argomenti in trattazione sono stati formalmente assegnati alla Commissione. In particolare, con riferimento al punto 2, precisa che la trattazione avviene su richiesta formale del Presidente della Municipalità a seguito di Commissione Capigruppo con nota PG/2026/620060 del 04/06/2026.

La Presidente Franchi prosegue con la trattazione del punto all'ordine del giorno relativo alla variante al Piano Urbanistico Comunale, finalizzata alla regolamentazione delle attività ricettive sul territorio. Evidenzia come, negli ultimi anni, si sia registrato un forte incremento delle strutture extra-alberghiere (in particolare B&B), con un impatto significativo soprattutto sulla II Municipalità, fortemente interessata dal fenomeno della turistificazione e della gentrificazione. Viene chiarito che l'obiettivo della variante non è bloccare il processo turistico, ma governarne l'espansione attraverso l'introduzione di limiti, tra cui la soglia del 70% di residenzialità.

Il Presidente Francesco Polio sottolinea come la proposta rappresenti comunque un primo passo in avanti dopo anni di confronto sul tema.

Interviene **il consigliere Thomas Straus**, il quale precisa che non si tratta di un nuovo piano regolatore, ma di una variante. Pur condividendone l'obiettivo generale di tutela dei residenti, esprime forti criticità sull'impostazione della proposta, ritenendo che essa non garantisca adeguata protezione alle famiglie fragili e a chi vive in affitto. Evidenzia in particolare che l'indicatore del 70% non distingue tra proprietà e locazione, rischiando di favorire comunque la conversione degli immobili in affitti brevi e quindi di aggravare il fenomeno di espulsione dei residenti. Propone pertanto che il parere della Commissione sia accompagnato da un documento integrativo che evidenzia tali criticità.

La consigliera Chiara Capretti, richiamando esperienze analoghe in altre città come Firenze e Barcellona, sottolinea la necessità di interventi più incisivi, quali il blocco delle nuove aperture nelle aree già saturate e l'introduzione di soglie di sostenibilità su tutta la città. Evidenzia inoltre l'impatto sociale ed economico del fenomeno, soprattutto in una realtà come Napoli caratterizzata da un reddito medio più basso, e richiama la necessità di tutelare il diritto all'abitare. Propone quindi una revisione del perimetro di azione e delle soglie di riferimento.

Il consigliere De Stasio propone una sospensione della discussione per rivedere complessivamente l'impostazione del parere e avanzare una posizione più chiara e incisiva da parte del Consiglio, auspicando anche la possibilità di formalizzare una delibera consiliare – in alternativa al solo ordine del giorno – che indichi in modo netto la volontà di andare nella direzione opposta rispetto all'espansione dei B&B, includendo anche ipotesi di blocco nelle aree più critiche.

Il consigliere Pasquale Sarnacchiaro interviene chiarendo gli aspetti tecnici della variante, evidenziando come essa riguardi sostanzialmente l'intero territorio della Municipalità, con poche eccezioni, e come la soglia prevista stabilisca che almeno il 70% delle unità abitative debba



COMUNE DI NAPOLI
Municipalità 2

Avvocata – Montecalvario – Mercato
Pendino - Porto - San Giuseppe -

Direzione – Segreteria Organi politici

rimanere destinato alla residenza. Evidenzia inoltre che la variante nasce proprio per evitare il superamento della soglia critica, segnalando che in alcune zone il livello di pressione è già molto elevato e prossimo ai limiti individuati.

Il consigliere Thomas Strauss chiarisce che la norma non garantisce che il 70% degli immobili sia effettivamente destinato ai residenti, ma stabilisce piuttosto che la quota di affitti brevi non possa superare il 30%. Sottolinea che tale impostazione, pur apparendo formalmente equivalente, produce effetti diversi nella pratica, in quanto all'interno della superficie destinata alla residenzialità vengono incluse indistintamente tutte le abitazioni, anche quelle di proprietà. Ne consegue che un proprietario e una famiglia in affitto vengono considerati allo stesso modo, senza alcuna distinzione che tenga conto della reale esigenza abitativa. Evidenzia pertanto come, in assenza di una specifica attenzione alle abitazioni destinate alla locazione, non vi sia alcuna misura concreta a tutela delle famiglie più fragili o di chi è alla ricerca di un alloggio in affitto. Conclude osservando che la regola potrebbe risultare coerente solo in un contesto in cui la quota del 70% sia effettivamente destinata a residenzialità stabile, ma che, così come formulata, non garantisce un'effettiva protezione dei residenti.

La Commissione viene pertanto aggiornata a una successiva seduta, da convocarsi entro i termini previsti, al fine di deliberare il parere definitivo corredato dalla nota di accompagnamento. La seduta si conclude alle ore 11:51.

*Il contenuto integrale del verbale è stato registrato mediante servizi informatici di videoregistrazione e una copia dello stesso è agli atti della Segreteria del Consiglio.
Del che è verbale.*

I Presidenti
Cons. Rita Franchi
Cons. Francesco Polio

Il Segretario
d.ssa Valeria Aliperta