MARAIO, Assessore al Turismo. Grazie, Presidente. Gentile Presidente, gentile Consigliere, la presente interrogazione concerne la notizia dell'apertura di due esercizi commerciali all'interno del complesso dell'Hotel La Palma di Capri e l'ipotesi di un possibile parziale mutamento della destinazione turistico-alberghiera della struttura, in violazione del vincolo presunto di destinazione previsto dalla normativa regionale.
Tale questione dev'essere esaminata distinguendo due piani amministrativi diversi: il primo, il profilo urbanistico, edilizio e commerciale relativo alla conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi e ai titoli abilitativi eventualmente necessari, che è di competenza del Comune; il secondo, il profilo regionale relativo alla permanenza o all'eventuale rimozione, totale o parziale, del vincolo di destinazione turistico-ricettiva, di competenza regionale.
Tali piani, pur potendo incidere sul medesimo intervento materiale, non coincidono e non attribuiscono alla Regione una competenza generale sui titoli edilizi o sulle autorizzazioni comunali relative all'apertura degli esercizi commerciali.
Ricordiamo a tal proposito che il vincolo di destinazione è disciplinato dalla Legge regionale n. 16/2000, che stabilisce la permanenza generale del vincolo di destinazione delle strutture ricettive turistiche e disciplina all'articolo 5 il procedimento per l'eventuale rimozione del vincolo stesso.
In particolare si richiamano i due commi più rilevanti della norma: il comma 1 e il comma 3.
Dalla lettura dei due commi, che diamo ovviamente per assodati, per letti e per conosciuti dai presenti e dai Consiglieri interroganti, la lettura dei due commi chiarisce che la rimozione del vincolo non può essere considerata automatica né può essere desunta dalla sola apertura, all'interno della struttura, di attività ulteriori rispetto a quella alberghiera.
Occorre verificare in concreto se l'attività commerciale comporti effettivamente un mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso, ovvero, se si svolga all'interno di spazi compatibili con la destinazione ricettiva e con i titoli già rilasciati.
Il procedimento regionale riguarda la verifica dei presupposti per la rimozione del vincolo di destinazione turistico-ricettiva; il procedimento comunale riguarda invece la conformità urbanistica ed edilizia dell'intervento e l'eventuale necessità di un titolo abilitativo o di altro atto comunale.
L'eventuale presenza di attività commerciali non dimostra da sola che sia intervenuto uno svincolo alberghiero, ma allo stesso modo l'assenza di una domanda di svincolo regionale non consente da sola di qualificare l'attività commerciale come urbanisticamente illegittima.
Tale verifica spetta all'Amministrazione competente sulla base degli atti concretamente presentati e dei titoli eventualmente rilasciati.
Tanto chiarito, è evidente che la Regione è competente ad esaminare l'eventuale istanza di rimozione del vincolo di destinazione turistico-ricettiva secondo la procedura prevista dalla Legge regionale n. 16/2000.
L'intervento regionale presuppone evidentemente l'esistenza di una domanda o di un procedimento formalmente attivato.
Il parere preventivo o l'eventuale altro atto regionale previsto dalla Legge non può essere rilasciato in astratto, né può essere sostituito da una valutazione generale sulla presenza di attività commerciali nell'edificio.
Tantomeno la competenza regionale sul vincolo di destinazione si traduce in una competenza generale di controllo su ogni intervento edilizio o su ogni attività commerciale esercitata all'interno di una struttura ricettiva.
Nel caso di specie, dalla relazione degli uffici, non risulta pervenuta alla Regione alcuna istanza di rimozione totale o parziale del vincolo di destinazione turistico-ricettiva riferito all'Hotel La Palma ad oggi; non risulta pendente presso gli uffici regionali, di conseguenza, alcun

procedimento avente ad oggetto lo svincolo della struttura e non risulta, quindi, adottato alcun provvedimento regionale di rimozione del vincolo.
Tale circostanza però, lo preciso, dev'essere tenuta distinta dall'accertamento della legittimità urbanistica e commerciale delle attività presenti all'interno dell'Hotel La Palma, che non è di competenza di questa Regione.
Siccome il tema posto dal consigliere Sangiuliano e fatto proprio dal consigliere Pisacane è un tema che merita comunque un approfondimento, posso anche consegnare alla conoscenza dei Consiglieri che, in uno con l'assessore Cuomo, stiamo prevedendo la necessità anche – atteso che il mercato del turismo si sta evolvendo, atteso che dovremmo essere tutti d'accordo che più alti sono i servizi offerti nelle strutture ricettive al pubblico e a coloro i quali pernottano all'interno degli alberghi, più è una circostanza da tenere in considerazione – di fare ulteriori tavoli di approfondimento per verificare la possibilità di rendere compatibile la norma con quello che il mercato ha messo in evidenza.
Attesa questa premessa, per ulteriore scrupolo, la Regione Campania, con nota protocollo n. 775659 del 21 settembre 2026, ha invitato il Comune di Capri e le altre autorità competenti a svolgere gli accertamenti di rispettiva competenza per fare luce sulle circostanze segnalate, chiedendo di essere informata sugli esiti.
Tale iniziativa non costituisce un esercizio diretto di competenze da parte della Regione, che non ha competenze, ma rappresenta una mera richiesta di verifica istituzionale volta ad acquisire alcuni elementi relativi alle opere realizzate nell'hotel e dalla loro natura.
Con riferimento, e concludo, alla richiesta dell'interrogante relativa ad eventuali iniziative repressive o sanzionatorie, date queste premesse si precisa che l'applicazione della sanzione, per quanto abbiamo detto, non può essere desunta dalla sola eventuale presenza di esercizi commerciali all'interno del complesso alberghiero né dalla sola assenza di un'istanza regionale di rimozione del vincolo.
Questo è tutto da verificare e d'approfondire, però, sicuramente, devo dire che avvieremo un'attualizzazione della norma che sarà utile, perché casi analoghi a quello dell'Hotel La Palma se ne registrano decine in tutta la Regione; quindi è opportuno che, se la norma non è compatibile con quello che il mercato indica e soprattutto con quella che è l'evoluzione, la Regione s'interroghi e verifichi. Ma nel caso di specie la Regione non ha competenza e tantomeno ha competenza di irrogare sanzioni. Grazie.