

Con **CO-HOUSING Napoli** il **Comune** ha inteso costruire una risposta integrata e strutturale al grave disagio abitativo, riconoscendolo non come un problema isolato ma come un fenomeno profondamente intrecciato ad altre forme di fragilità e vulnerabilità sociale ed economica. In questa prospettiva, la casa viene assunta come leva centrale per promuovere inclusione, autonomia e coesione, superando logiche emergenziali e orientando l'azione pubblica verso interventi coordinati, continuativi e sostenibili.

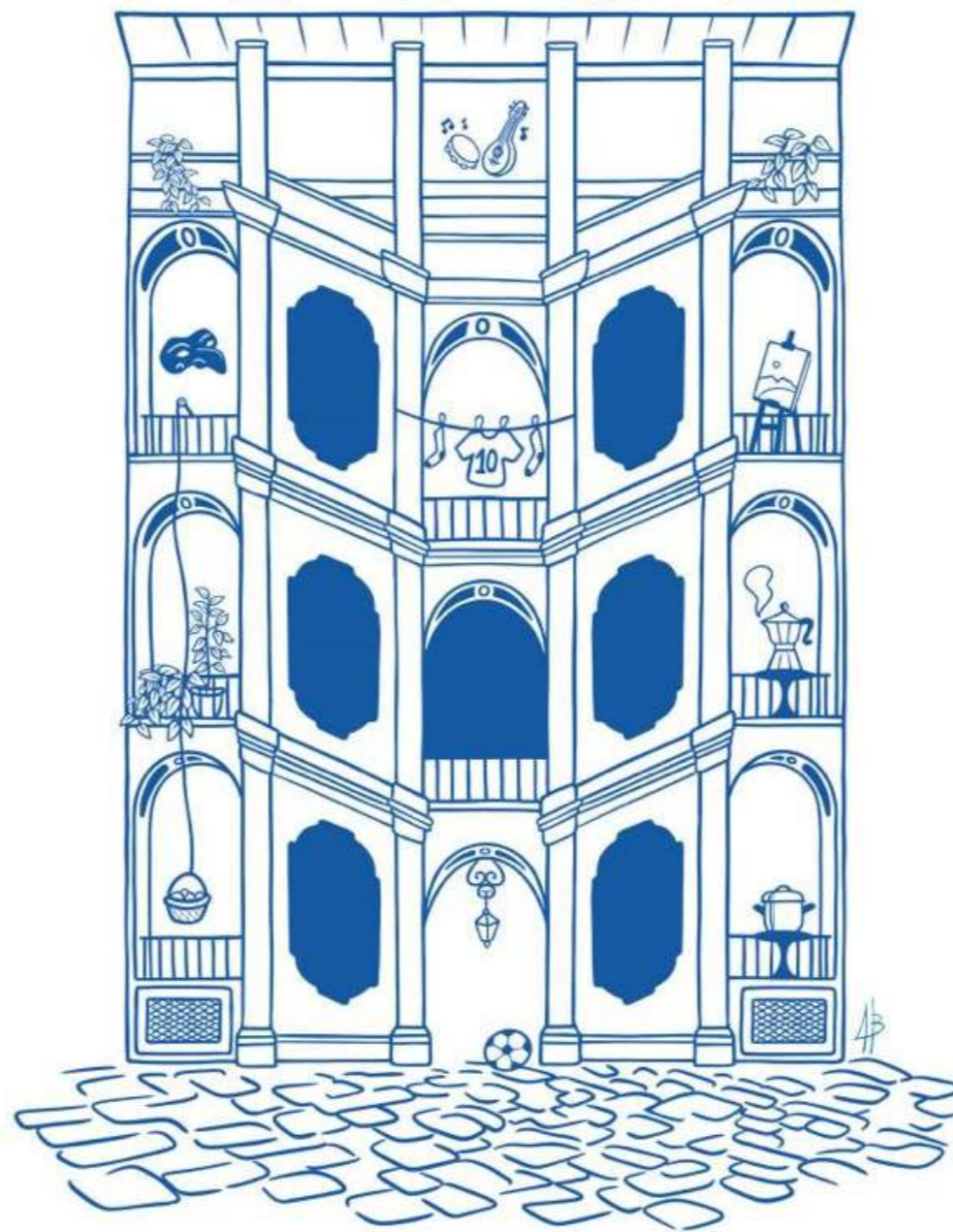
In questo quadro si inserisce, innanzitutto, l'elaborazione di piani e programmi strategici basati su un'analisi dei bisogni del territorio, utili a orientare le politiche, definire priorità e costruire modelli replicabili, migliorando l'uso delle risorse e il coordinamento tra attori coinvolti. A ciò si affianca una componente operativa, con sperimentazioni volte ad aumentare l'offerta abitativa, attraverso la realizzazione di alloggi in co-housing e co-living, il recupero e la realizzazione di alloggi pubblici e sociali, oltre a iniziative capaci di incidere positivamente anche sull'offerta del libero mercato. L'obiettivo è ampliare e diversificare le opportunità, contribuendo al riequilibrio del sistema urbano.

In parallelo, un ruolo centrale è svolto dalle azioni di ricerca, sviluppate secondo un approccio multidisciplinare volto a comprendere le dinamiche del disagio abitativo e a valutare l'efficacia delle politiche adottate. In questo ambito, particolare rilievo assumono i temi dell'affordability, l'individuazione di nuovi strumenti finanziari in grado di facilitare l'accesso al credito per le fasce più fragili, ed il ripensamento dei modelli progettuali per la realizzazione di alloggi flessibili, adattabili e sostenibili. Le attività di ricerca contribuiscono così a innovare le politiche pubbliche, offrendo soluzioni fondate su evidenze e orientate alla possibilità di essere estese e replicate. A supporto di queste azioni, il progetto prevede anche un investimento mirato nell'efficientamento del sistema informativo, attraverso processi di digitalizzazione e integrazione dei dati relativi al patrimonio abitativo, ai beneficiari e ai servizi attivati.

Un elemento qualificante dell'intero impianto è rappresentato, inoltre, dalla stretta integrazione con il welfare comunale. Gli interventi abitativi sono infatti accompagnati dall'attivazione di servizi sociali, misure di sostegno al reddito, percorsi di inserimento lavorativo e azioni di supporto alle fragilità personali e familiari. In questo modo, la casa non rappresenta soltanto una risposta a un bisogno primario, ma diventa il punto di partenza per percorsi più ampi di autonomia e inclusione, capaci di affrontare in maniera coordinata anche le altre forme di povertà.

A completare il quadro, vi è infine una forte attenzione alla costruzione di reti di collaborazione tra istituzioni, terzo settore e altri attori del territorio, nonché la partecipazione a reti europee di scambio di buone pratiche, nella consapevolezza che solo attraverso la valorizzazione di competenze e risorse diffuse sia possibile dare risposte efficaci e durature. Co-Housing Napoli si configura così come un modello innovativo e integrato, orientato non solo a fronteggiare l'emergenza, ma a promuovere nel tempo una città più equa, inclusiva e capace di rispondere in modo strutturale ai bisogni dei suoi cittadini.

CO-HOUSING NAPOLI



With **CO-HOUSING Napoli**, the **Municipality** has sought to develop an integrated and structural response to severe housing distress, recognizing it not as an isolated issue but as a phenomenon deeply intertwined with other forms of social and economic vulnerability. Within this perspective, housing is conceived as a key lever to promote inclusion, autonomy, and social cohesion, moving beyond emergency-based approaches and guiding public action toward coordinated, continuous, and sustainable interventions.

In this framework, priority is given to the development of strategic plans and programs grounded in a thorough analysis of local needs. This approach helps guide public policies, define clear priorities, and build replicable models, while improving resource allocation and coordination among the actors involved. Alongside this planning dimension, there is a strong operational component, including pilot initiatives aimed at expanding housing supply through co-housing and co-living solutions, as well as the renovation and construction of public and social housing, and initiatives capable of positively influencing the private housing market. The overall goal is to broaden and diversify housing opportunities, contributing to a more balanced urban system.

At the same time, research activities play a central role. Developed through a multidisciplinary approach, they aim to better understand the dynamics of housing distress and to assess the effectiveness of adopted policies. Particular attention is given to affordability, the development of new financial tools to facilitate access to credit for more vulnerable groups, and the rethinking of design models to create flexible, adaptable, and sustainable housing solutions. These research efforts support the innovation of public policies by providing evidence-based solutions with strong potential for scaling and replication. In support of these actions, the project also includes targeted investment in improving the information system, through the digitalization and integration of data related to housing assets, beneficiaries, and activated services.

A defining feature of the overall framework is the close integration with municipal welfare services. Housing interventions are complemented by social services, income support measures, job placement pathways, and targeted support for personal and family vulnerabilities. In this way, housing becomes not only a response to a primary need but also the starting point for broader pathways toward autonomy and inclusion, capable of addressing other forms of poverty in a coordinated manner.

Finally, strong emphasis is placed on building collaborative networks among institutions, third-sector organizations, and other local stakeholders, as well as on participating in European networks for the exchange of best practices. This reflects the awareness that only by leveraging widespread skills and resources can effective and lasting solutions be achieved. CO-HOUSING Napoli thus stands as an innovative and integrated model, aimed not only at addressing immediate needs but also at fostering, over time, a more equitable, inclusive city capable of responding structurally to the needs of its citizens.



Il PiCQuA è il piano/programma attraverso il quale il Comune di Napoli analizza le problematiche legate al disagio abitativo e definisce strategie operative volte ad individuare soluzioni concrete nel breve, medio e lungo termine, con l'obiettivo di rigenerare il patrimonio edilizio ed i quartieri, potenziare l'offerta abitativa per le famiglie in condizione di fragilità e di vulnerabilità socio-economico e culturale e migliorare la qualità della vita dei cittadini.

Il Preliminare del PiCQuA è stato elaborato dal Servizio Pianificazione ERP e Social Housing del Comune, su indirizzi della Giunta Comunale (delibera n. 60 del 25 febbraio 2025), attraverso un percorso intersettoriale e coordinato con le attività dell'Osservatorio Comunale sulla Casa, e con la redazione del Piano Urbanistico Comunale.

Il Documento si fonda su un impianto analitico solido e multidimensionale, che riconosce e legge la povertà abitativa come fenomeno complesso, correlato ad altre forme di fragilità urbana.

La tipologia di analisi utilizzata integra dati quantitativi e qualitativi provenienti da fonti eterogenee (quali ISTAT, INPS, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia delle Entrate, OMI, Censis), analizzati anche attraverso la lente delle pratiche operative implementate dal Comune di Napoli. Questa integrazione consente di offrire non solo una lettura statistica del fenomeno, ma anche una comprensione più profonda dei bisogni reali delle persone e dei nuclei familiari, così come emergono dall'esperienza quotidiana attraverso le iniziative ed i servizi erogati dal Comune.

Analisi dei dati



Piano Comunale per la Qualità dell'Abitare

Preliminare di piano



Assessorato all'Urbanistica



PARTE I

Le analisi di approfondimento sviluppate per analizzare la povertà abitativa a Napoli e delineare i fabbisogni emergenti

1. POPOLAZIONE E ANDAMENTO DEMOGRAFICO

- 1.1 Dimensioni della popolazione e trend di lungo periodo
- 1.2 Invecchiamento e struttura per età
- 1.3 Densità e distribuzione della popolazione nelle municipalità
- 1.4 Popolazione straniera
- 1.5 La struttura delle famiglie

2. ISTRUZIONE

- 2.1 Livello di istruzione generale
- 2.2 Differenze territoriali e disuguaglianza educativa
- 2.3 Dispersione scolastica
- 2.4 Il fenomeno dei NEET (Not in Education, Employment or Training)

3. OCCUPAZIONE

- 3.1 Forza lavoro, tasso di attività, disoccupazione e disuguaglianze territoriali
- 3.2 Aree di occupazione e settori economici

4. REDDITO E CONDIZIONI ECONOMICHE

- 4.1 Analisi sviluppata sulla base dei dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze
- 4.2 Analisi sviluppata sulla base dei dati dell'INPS
- 4.3 Focus Assegno di Inclusione (ADI)
- 4.4 Indice di Disagio socio-economico di individui e famiglie a livello sub-comunale (IDISE)

5. POVERTÀ REDDITUALE E DISAGIO ABITATIVO

- 5.1 Focus sui bandi emanati dalla Regione Campania in risposta alla povertà abitativa

6. IL PATRIMONIO ABITATIVO A NAPOLI

- 6.1 Panoramica generale sulle abitazioni
- 6.2 Titolo di occupazione delle abitazioni
- 6.3 Focus sui provvedimenti di sfratto a Napoli e nell'area metropolitana
- 6.4 Struttura e distribuzione del patrimonio abitativo ERP
- 6.5 Interventi in corso sul patrimonio pubblico per la riqualificazione e l'incremento di alloggi sociali
- 6.6 Residenze con finalità sociali
 - 6.6.1 Residenze universitarie
 - 6.6.2 Offerta abitativa per utenze fragili e vulnerabili

7. MERCATO IMMOBILIARE E SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DELL'ABITARE

- 7.1 L'andamento del mercato immobiliare
- 7.2 Rapporto Immobiliare OMI
- 7.3 Verso una abitazione "abbordabile"
- 7.4 Misurare l'affordability nella città di Napoli

8. QUALITÀ DEI SERVIZI EDUCATIVI, SANITARI E CULTURALI

9. LA VULNERABILITÀ E LA FRAGILITÀ NELL'ANALISI DELLE DISUGUAGLIANZE SOCIALI

- 9.1 Politiche abitative per nuclei fragili e vulnerabili: l'importanza di un approccio integrato
 - 9.1.1 Politiche abitative per nuclei fragili
 - 9.1.2 Politiche abitative per nuclei vulnerabili
 - 9.1.3 Le iniziative del Comune di Napoli

PARTE II

Obiettivi strategico-operativi, linee di intervento e specifiche misure operative

OB_1 - Mixité sociale nella residenzialità

OB_2 - Manutenzione programmata del patrimonio ERP

OB_3 - Recupero del patrimonio pubblico immobiliare

OB_4 - Nuovi insediamenti ERP in ambito metropolitano

OB_5 - Ricompattare la filiera istituzionale

- Focus OB_5.A Osservatorio Comunale sulla Casa
- Focus OB_5.B Abaco progettuale per l'abitare sociale

OB_6 - Leve urbanistiche per la rigenerazione urbana

OB_7 - Riutilizzo attrezzature esistenti dismesse

- Focus "Abitare per Ripartire"

OB_8 - Modelli di gestione del patrimonio abitativo

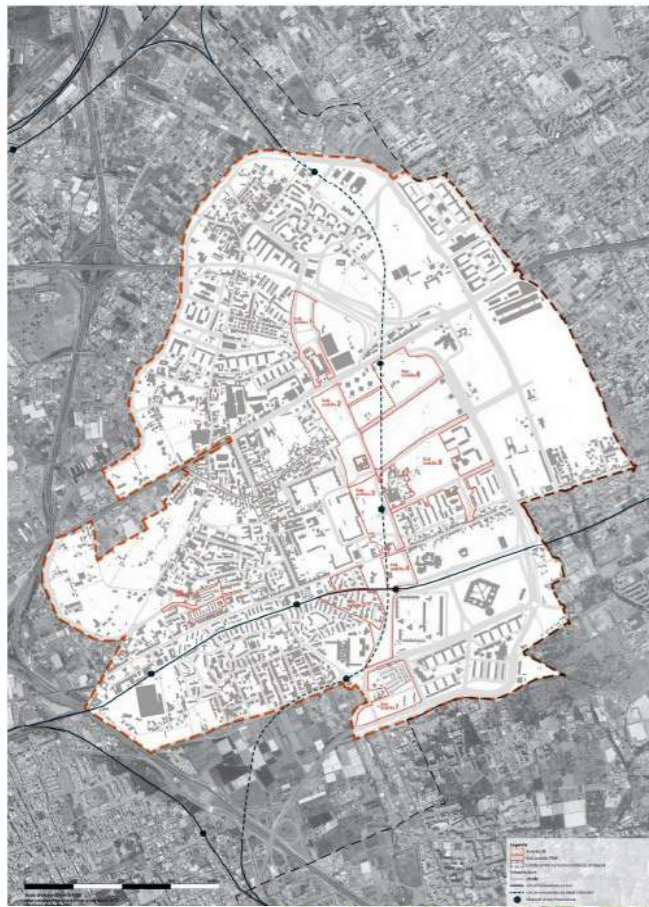
OB_9 - Strumenti finanziari per il disagio abitativo

OB_10 - Ottimizzazione del rapporto Ente-Utenza

- Focus AbitaLab Napoli

Attività di programmazione e pianificazione

Revisione del Programma di Recupero Urbano (PRU) di una porzione del Quartiere Ponticelli



Il Programma di Recupero Urbano (PRU) è finalizzato alla rigenerazione urbana complessiva di una porzione di territorio (periferia est di Napoli) individuata quale Ambito 18 del vigente Piano Regolatore. Con esso si intende riqualificare oltre 540.000 mq di aree degradate, trasformando l'ambito territoriale interessato in una zona polifunzionale con nuove abitazioni, spazi verdi, uffici e servizi.

Il progetto di rigenerazione si attuerà attraverso la creazione di una nuova struttura urbana, basata su spazi aperti e infrastruttura verde, il potenziamento di servizi, la realizzazione di attrezzature pubbliche e centralità urbane, il miglioramento della mobilità sostenibile (trasporto pubblico, ciclabilità, percorsi pedonali) e l'integrazione di strategie di adattamento climatico e riduzione dei rischi (vulcanico, idraulico, ambientale).

Con delibera di Giunta Comunale n. 90 del 25/03/2022 sono state approvate le Linee di indirizzo per l'elaborazione del Programma.



Fonti di finanziamento	
ACCORDI DI PROGRAMMA	€ 150.000,00 (in fase di rimodulazione)
Totale	€ 150.000,00

- Perimetro ambito 18
 - Perimetro PRU
 - Limite Zona Rossa del Vesuvio
 - Fascia di rispetto della Circumvesuviana
 - Fascia di rispetto del Collettore di Levante
- ELEMENTI DI CONTESTO**
- Centro storico
 - Centralità d'interesse comunale
 - Stazioni della Circumvesuviana
- SISTEMA INSEDIATIVO**
- ERP - Edilizia Residenziale Pubblica
 - ERSP - Edilizia Residenziale Sociale e Privata
 - BPS - Beni della produzione e dei servizi
 - Attrezzature di interesse comune/per fruizione
- SISTEMA DELLA MOBILITA'**
- Percorso BRT
 - Percorso ciclabile in previsione (FUMS)
 - Percorso ciclabile di progetto
 - Strade carrabili di progetto
 - Percorsi pedonali
 - Parcheggi a raso alberati
- SISTEMA AMBIENTALE**
- Bosco urbano
 - Orti
 - Quinte di mitigazione
 - Aree a bassa manutenzione
 - Aree a verde ornamentale
 - Piazza
 - Parco lineare



MASTERPLAN di insieme elaborato dal DIARC



Attività di programmazione e pianificazione

Progetto pilota per la realizzazione a Soccavo di un intervento di rigenerazione urbana per l'incremento dell'offerta abitativa

AbitareSoccavo:

Innovazione, Accessibilità e Qualità Urbana

Con AbitareSoccavo si intende sviluppare un programma integrato di rigenerazione urbana nel quartiere di Soccavo, con riferimento ai sub-ambiti 2 e 3 del vigente Programma di Recupero Urbano (PRU).

L'iniziativa nasce con l'obiettivo di rispondere in modo concreto e strutturato al crescente fabbisogno abitativo, attraverso un insieme coordinato di interventi capaci di migliorare non solo la quantità, ma anche la qualità dell'offerta residenziale.

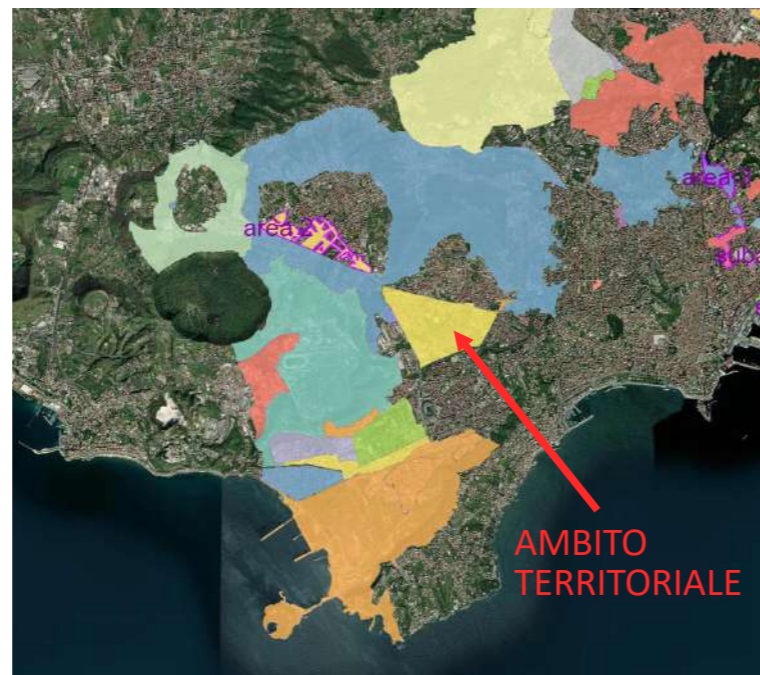
Il programma prevede la realizzazione di nuovi alloggi, accompagnati dalla creazione di servizi di prossimità, spazi pubblici attrezzati, aree verdi e una rete di percorsi ciclopedonali, contribuendo a costruire un ambiente urbano più vivibile, accessibile e sostenibile. In questo quadro si inserisce anche la realizzazione di uno studentato, pensato per intercettare la domanda abitativa legata alla popolazione universitaria e favorire una maggiore integrazione tra funzioni residenziali e servizi.

Elemento centrale del progetto pilota è lo sviluppo di un modello economico-finanziario e gestionale innovativo, in grado di attivare risorse pubbliche e private e di sostenere concretamente la realizzazione degli interventi. L'obiettivo è rendere disponibili alloggi a prezzi calmierati, sia in vendita che in locazione, attraverso strumenti che favoriscano l'accesso alla casa per categorie spesso escluse dal mercato, come giovani coppie e giovani lavoratori in fase di avvio della propria attività.

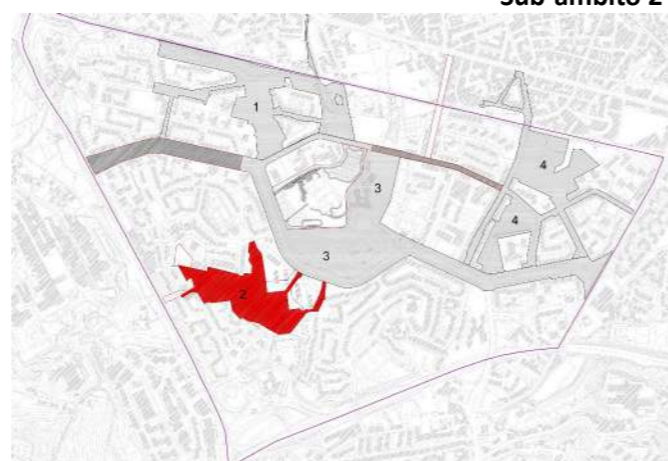
Il programma prevede inoltre la progettazione di strumenti finanziari mirati, di supporto al credito, finalizzati a garantire l'effettiva accessibilità alla domanda abitativa che sarà generata, facilitando l'ingresso alla proprietà o alla locazione anche per le fasce di popolazione con minore capacità di accesso ai tradizionali canali finanziari.

Il programma in definitiva si configura come un laboratorio di sperimentazione, capace di coniugare rigenerazione urbana e inclusione sociale, offrendo una risposta efficace al disagio abitativo e contribuendo al rilancio del quartiere di Soccavo.

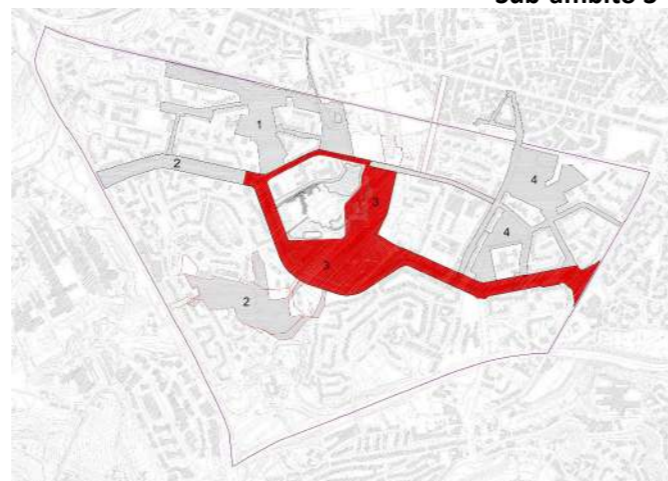
Gli interventi, oltre a incrementare e qualificare l'offerta abitativa, saranno progettati al fine di ricucire parti di città oggi frammentate o poco connesse, ristabilendo relazioni tra spazi, funzioni e comunità. In questo modo, l'iniziativa potrà offrire una risposta concreta al disagio abitativo e contribuire al rilancio del quartiere Soccavo, generando effetti positivi e duraturi anche per l'intera città di Napoli.



Sub-ambito 2



Sub-ambito 3



Vista da ovest sub-ambito 2



Vista da nord sub-ambito 3



Area Trasformazione Urbana e Politiche dell'Abitare

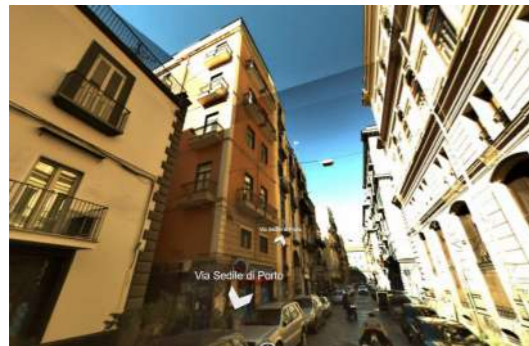
Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing

e-mail: pianificazione.erp.socialhousing@comune.napoli.it

Pec: pianificazione.erp.socialhousing@pec.comune.napoli.it

Attività di sperimentazione – edilizia sociale in co-living

Recupero di un immobile in via Sedile di Porto n.33 - “La Comunità del Seggio: la città intorno ed i giovani al centro”



Il progetto denominato “La Comunità del Seggio: la città intorno ed i giovani al centro”, ammesso a finanziamento dalla Regione Campania per un importo complessivo pari ad euro 4.947.514,00, prevede la realizzazione di 10 alloggi adibiti a co-living da destinare al “Programma Innovativo Casa-giovani” (35 posti letto).

Al fine di garantire l’efficace attuazione dei principi innovativi di co-residenzialità disciplinati dalla Regione Campania, nonché di assicurare la sostenibilità complessiva dell’intervento in fase di esercizio, in parallelo alla elaborazione del progetto di recupero, verrà definito il modello gestionale potenzialmente più efficace per una coerente implementazione della iniziativa.

Fonti di finanziamento	
L. 145/2018, art. 1, comma 134 - Annualità 2026	€ 4.947.514,00
Totale	€ 4.947.514,00



Simulazione AI idea progettuale

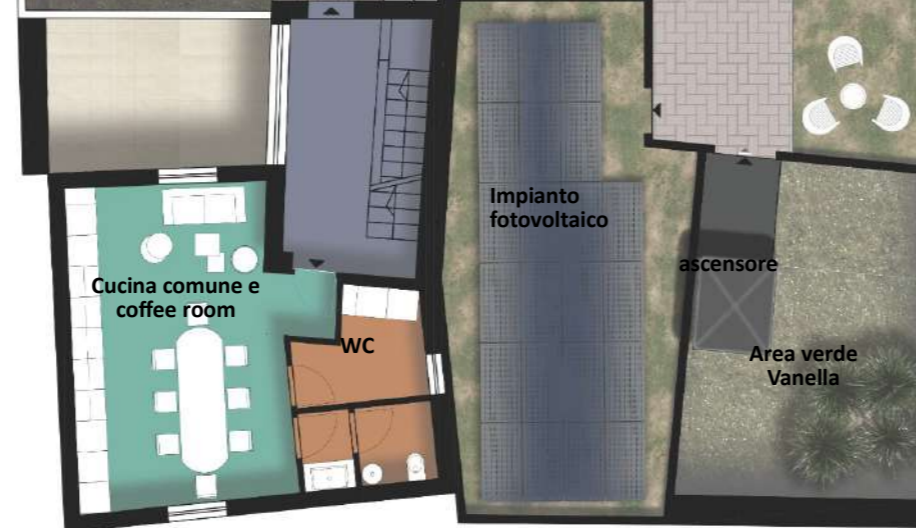


AI idea progettuale - Biblioteca

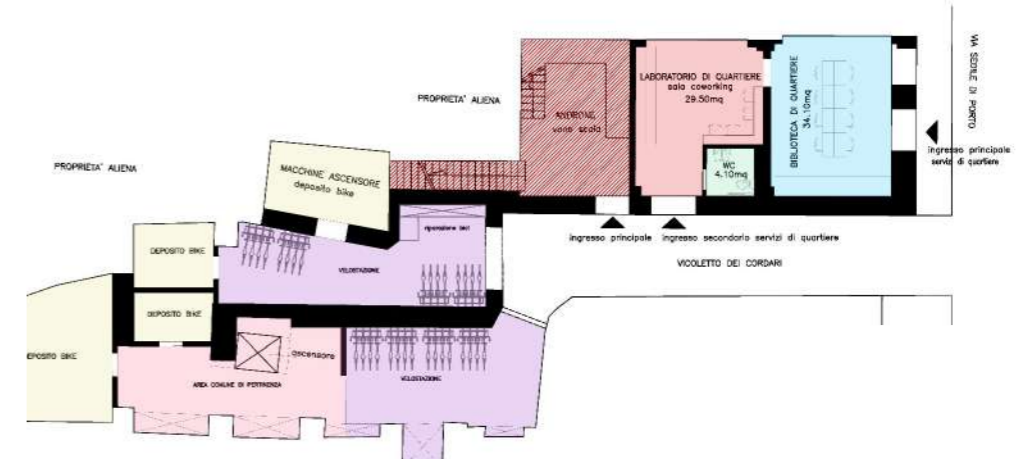


Simulazione AI idea progettuale - Biblioteca

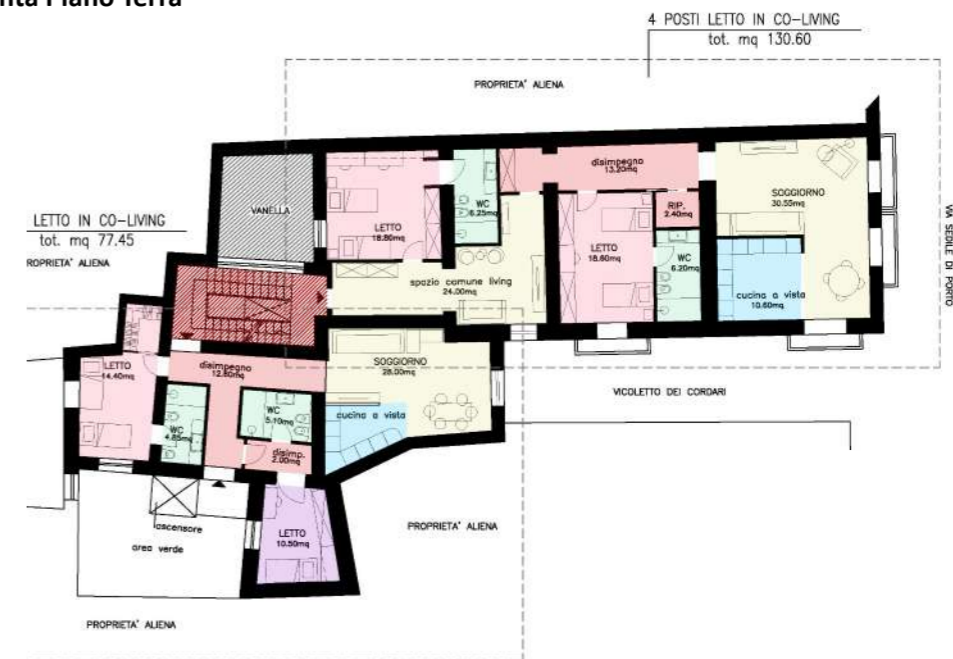
Descrizione tecnica del sistema Green Blue Roof
Sistema integrato di copertura che combina le funzionalità di un tetto verde (green roof) con quelle di un sistema di gestione delle acque meteoriche (blue roof).



Pianta Piano Sesto e Coperture



Pianta Piano Terra

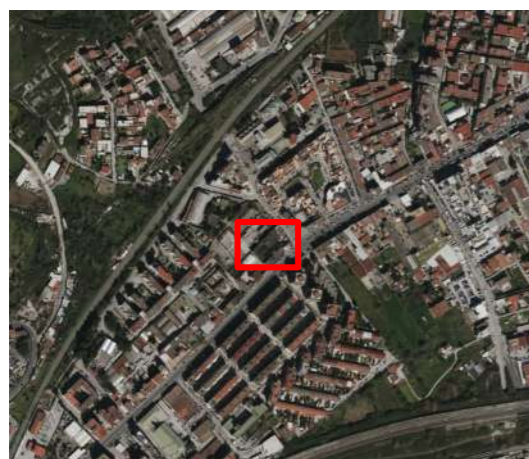


Pianta Piano Tipo



Attività di sperimentazione – edilizia sociale in co-housing

Ristrutturazione di un immobile a Poggioreale – Stadera 1.3.7.

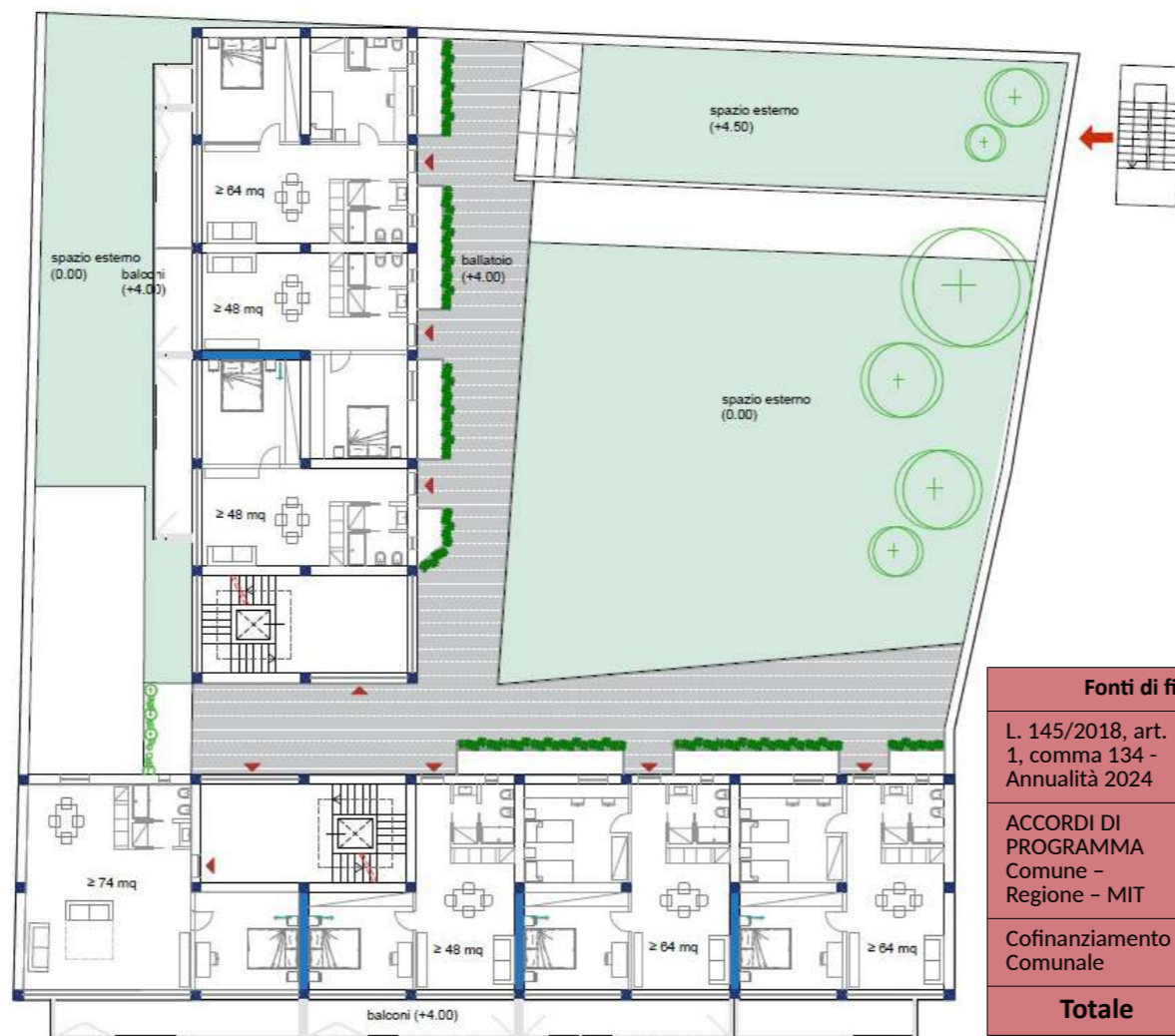


Stadera 1.3.7. si attua attraverso la demolizione e ricostruzione di un edificio a corte esistente, per realizzare un **condominio solidale** (secondo gli indirizzi dettati della Regione Campania), che possa essere progetto pilota di una nuova modalità di progettare qualità dell'abitare, inclusione economica e sociale e nuove forme di vita comunitaria.

L'intervento prevede la creazione di circa 30 alloggi sociali modularizzabili, progettati seguendo principi di sostenibilità e flessibilità tipologica, in modo da poter accogliere – nel tempo – diverse tipologie di famiglie.

L'obiettivo del progetto è inoltre quello di costruire un vero e proprio ecosistema di vita condivisa, in cui gli spazi comuni possano svolgere un ruolo centrale nella creazione di relazioni e opportunità, anche economiche, per i residenti e per il quartiere.

Al fine di assicurare la sostenibilità complessiva dell'intervento sotto il profilo gestionale, economico e organizzativo, parallelamente alla definizione del progetto architettonico, si lavorerà alla definizione di un modello gestionale strutturato, coerente e adeguatamente calibrato sulle specificità e sulle caratteristiche socioeconomiche dei futuri residenti.



Planimetria Piano Terra



Pianta Piano Tipo

Fonti di finanziamento	
L. 145/2018, art. 1, comma 134 - Annualità 2024	€ 5.000.000,00
ACCORDI DI PROGRAMMA Comune - Regione - MIT	€ 6.500.000,00 (in fase di rimodulazione)
Cofinanziamento Comunale	€ 300.000,00
Totale	€ 11.800.000,00



Render di Progetto Prospetto Principale



Simulazione AI idea progettuale



Simulazione AI idea progettuale



Render di Progetto Corte Interna

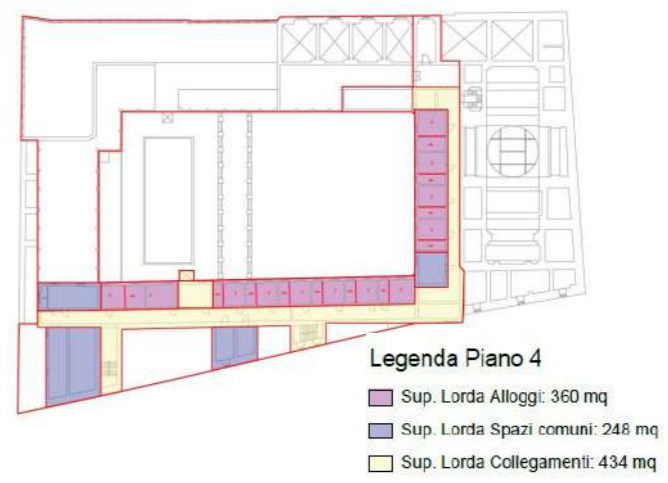
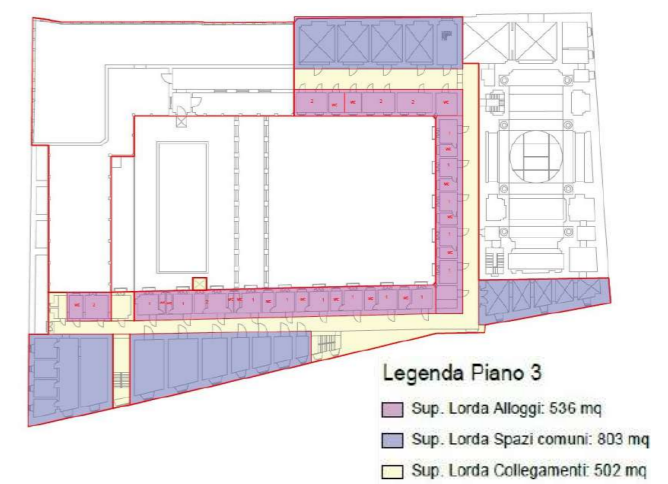
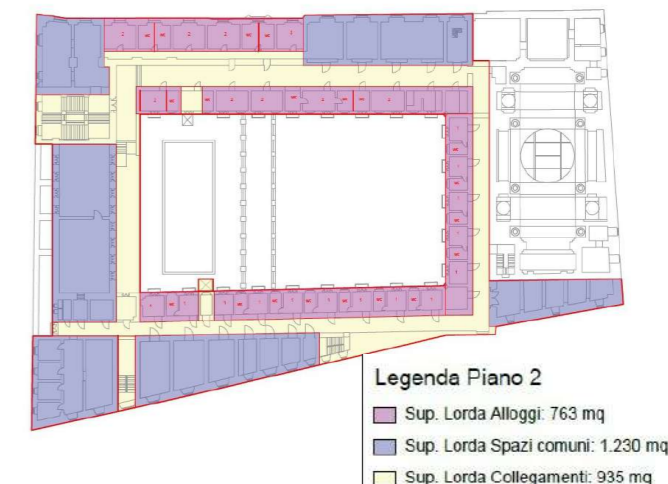


Attività di sperimentazione – edilizia sociale in co-housing e co-living

Restauro e rifunzionalizzazione dell'ex carcere Filangieri - Bene Comune napoletano - in Salita Pontecorvo n.44



Fonti di finanziamento	
Contratto Istituzionale di Sviluppo "Napoli - Centro storico", FSC 2014 - 2020	€ 7.500.000,00
ACCORDI DI PROGRAMMA Comune - Regione - MIT	€ 29.500.000,00 (in fase di rimodulazione)
Totale	€ 37.000.000,00



L'ex carcere Filangieri, ospitato all'interno del Complesso conventuale delle Cappuccinelle, rappresenta un immobile di straordinario valore storico, architettonico e monumentale, la cui identità è oggi profondamente riletta alla luce del suo riconoscimento come Bene Comune ad uso civico e collettivo, sancito con Deliberazione di Giunta Comunale n. 446 del 1° giugno 2016. Tale riconoscimento ne afferma la vocazione a spazio aperto, condiviso e destinato a funzioni di interesse generale, in dialogo costante con la comunità cittadina.

Attualmente, il complesso è interessato da un intervento di restauro e rifunzionalizzazione finanziato nell'ambito del CIS "Napoli - Centro storico" (FSC 2014-2020), per un importo complessivo di € 7.500.000,00. L'intervento riguarda il piano terra e una porzione del primo piano, che accoglie un piccolo teatro, con l'obiettivo di restituire spazi pienamente fruibili, sicuri e adeguati alle attività culturali e sociali già in essere.

Parallelamente, per il recupero delle restanti porzioni dell'immobile, è stato avviato un articolato percorso di concertazione istituzionale con la Regione Campania, finalizzato a definire un programma di rifunzionalizzazione coerente con i principi del Bene Comune e con le esigenze emergenti del contesto urbano. In tale ambito, è stata sviluppata l'ipotesi di introdurre funzioni abitative innovative rivolte in particolare ai giovani, attraverso modelli di co-housing e co-living, capaci di coniugare accessibilità economica, condivisione degli spazi e qualità dell'abitare.

Questa prospettiva si inserisce in una strategia più ampia dell'Amministrazione Comunale volta a contrastare il crescente disagio abitativo nel centro storico di Napoli, dove dinamiche recenti - tra cui la pressione dell'overtourism - stanno contribuendo all'espulsione progressiva di nuclei fragili e vulnerabili. L'attivazione di nuove forme di abitare accessibile all'interno del complesso Filangieri intende dunque offrire una risposta concreta a tali criticità, promuovendo al contempo inclusione sociale, permanenza della residenzialità e un rinnovato equilibrio tra funzioni urbane, in coerenza con la vocazione pubblica e collettiva del bene.

La fattibilità economica dell'intervento sarà assicurata dalla rimodulazione di Accordi di Programma attivi tra Comune di Napoli, MIT e Regione Campania. Per l'intervento è stato stimato un costo complessivo pari a circa 29.500.000,00 milioni di euro.

L'attuazione del progetto è curata e gestita in sinergia dai seguenti Servizi dell'Ente: Servizio Rigenerazione Urbana e Valorizzazione Sito UNESCO e Servizio Pianificazione ERP e Social Housing.



Attività di sperimentazione – edilizia sociale in co-housing

Recupero di un complesso di edilizia sociale in Salita Miradois n.8



L'intervento di riqualificazione dell'edificio denominato «Cardinale Mimmi», sito in salita Miradois n. 8, prevede la realizzazione di unità abitative e spazi destinati alla socialità.

L'intervento, si configura come un'azione strategica di recupero del patrimonio edilizio esistente, finalizzata a restituire valore a un immobile oggi sottoutilizzato, per inserirlo in un più ampio processo di rigenerazione urbana.

Il progetto prevede la realizzazione di nuove unità abitative, progettate secondo criteri di qualità architettonica, efficienza energetica e sostenibilità, con particolare attenzione all'accessibilità e alla flessibilità degli spazi. Accanto alla funzione residenziale, l'intervento introduce spazi dedicati alla socialità e alla vita di comunità, pensati per favorire l'incontro, la condivisione e l'inclusione tra gli abitanti. Tali ambienti potranno ospitare attività collettive, servizi di prossimità e iniziative culturali, contribuendo a rafforzare il senso di appartenenza e a contrastare fenomeni di isolamento sociale.

L'operazione si inserisce inoltre in una logica di ricucitura urbana, migliorando la relazione tra l'edificio e il contesto circostante, anche attraverso la riqualificazione degli spazi esterni e dei percorsi di accesso. In questo modo, il «Cardinale Mimmi» diventerà non solo un luogo dell'abitare, ma un presidio attivo di comunità, capace di generare nuove dinamiche sociali e contribuire al più ampio processo di valorizzazione del territorio.

La fattibilità economica dell'intervento sarà assicurata dalla rimodulazione di Accordi di Programma attivi tra Comune di Napoli, MIT e Regione Campania. Per l'intervento è stato stimato un costo complessivo pari a circa 7.500.000,00 euro .



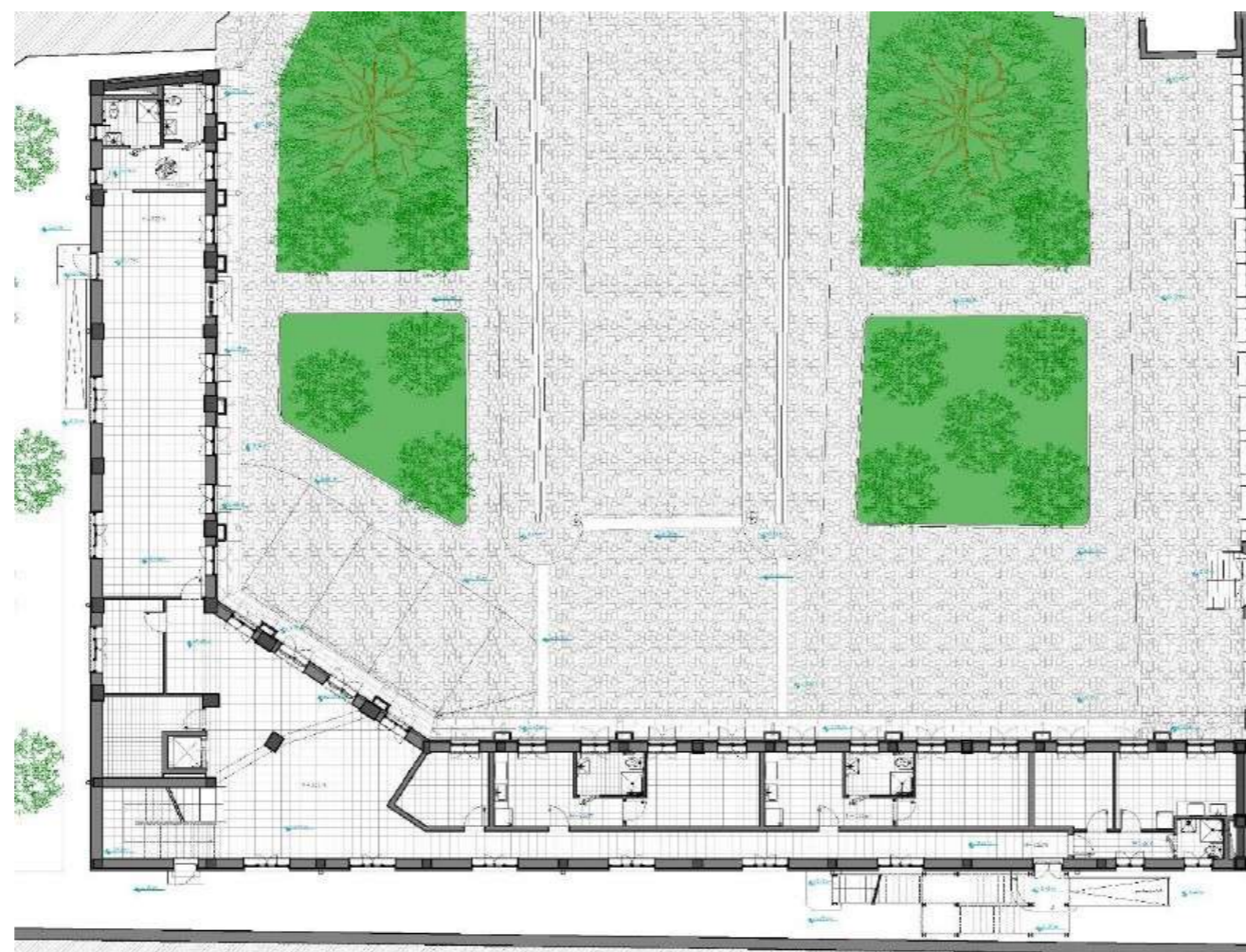
Render di Progetto



Render di Progetto



Render di Progetto



Planimetria Piano Terra



Prospecto di Progetto



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo



Pianta Piano Secondo



Pianta Piano Terzo

Fonti di finanziamento	
ACCORDI DI PROGRAMMA Comune - Regione - MIT	€ 7.500.000,00 (in fase di rimodulazione)
Totale	€ 7.500.000,00

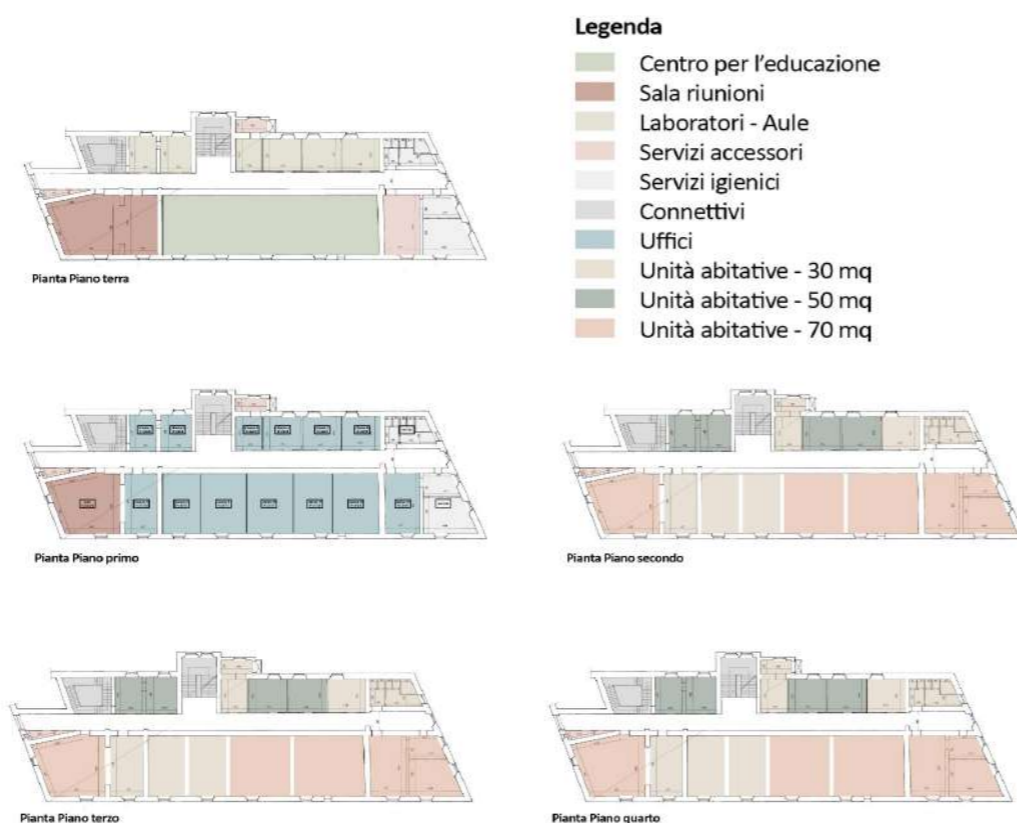
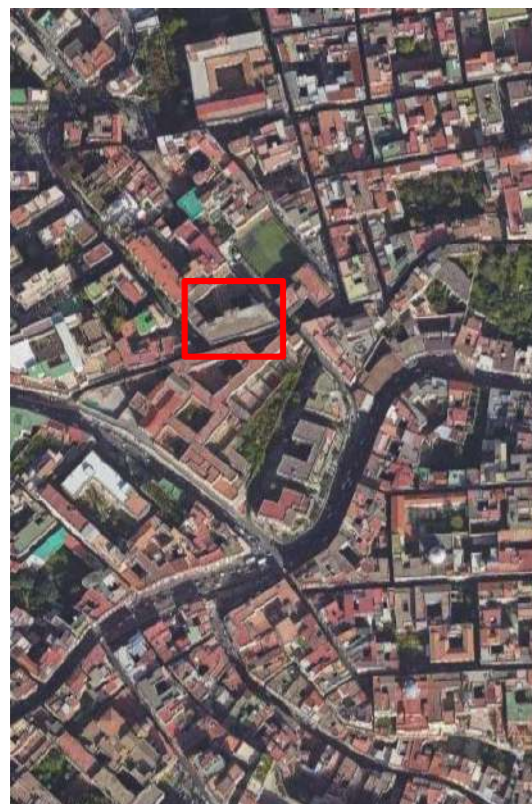
Legenda

- Servizi accessori
- Connettivi
- Spazi condivisi
- Unità abitative - 35 mq
- Unità abitative - 45 mq



Attività di sperimentazione – edilizia sociale in co-housing

Intervento di restauro e manutenzione straordinaria per l'immobile di via Amato da Montecassino n. 28



L'immobile oggetto di intervento è situato in via Amato da Montecassino, all'angolo con Salita San Raffaele, in un contesto urbano centrale caratterizzato da un'elevata densità abitativa e da una significativa carenza di spazi e servizi dedicati alla comunità. Il quartiere, inserito nel centro storico, presenta infatti una forte presenza di nuclei familiari e una domanda crescente di luoghi sicuri e qualificati per l'infanzia e l'adolescenza, in particolare per attività educative e sociali extra scolastiche.

Il progetto prevede un intervento organico di restauro e manutenzione straordinaria dell'edificio, finalizzato alla realizzazione di circa 30 alloggi da destinare a fasce deboli della popolazione, contribuendo così ad ampliare l'offerta di residenza accessibile in un'area dove il disagio abitativo è particolarmente accentuato. Accanto alla funzione abitativa, l'intervento integra spazi dedicati a servizi per l'infanzia e per i più giovani, con l'obiettivo di offrire opportunità educative, ricreative e di supporto alle famiglie, rafforzando il presidio sociale del quartiere.

L'iniziativa si inserisce pienamente nella strategia dell'Amministrazione comunale volta al recupero e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico attualmente inutilizzato o sottoutilizzato, promuovendone una rifunzionalizzazione orientata a finalità sociali. In questa prospettiva, l'intervento non solo restituisce alla città un edificio oggi non attivo, ma contribuisce a generare nuove opportunità di inclusione, coesione e qualità urbana, rispondendo in modo integrato ai bisogni abitativi e sociali del territorio.

La fattibilità economica dell'intervento sarà assicurata dalla rimodulazione di Accordi di Programma attivi tra Comune di Napoli, MIT e Regione Campania. Per l'intervento è stato stimato un costo complessivo pari a circa 13.000.000,00 di euro.

Fonti di finanziamento	
ACCORDI DI PROGRAMMA Comune – Regione – MIT	€ 13.000.000,00 (in fase di rimodulazione)
Totale	€ 13.000.000,00



Attività di sperimentazione – edilizia pubblica e sociale

AbitareSoccavoSociale – trasformazione urbana e mixitè funzionale e sociale

Il progetto **AbitareSoccavoSociale** dà forma a un nuovo complesso residenziale nel quartiere di Soccavo (sub-ambito 1 del PRU), con la realizzazione di 124 alloggi che integrano edilizia residenziale pubblica (ERP) ed edilizia residenziale sociale (ERS).

L'intervento è interconnesso con il progetto pilota AbitareSoccavo, localizzato nei limitrofi sub-ambiti 2 e 3 del PRU.

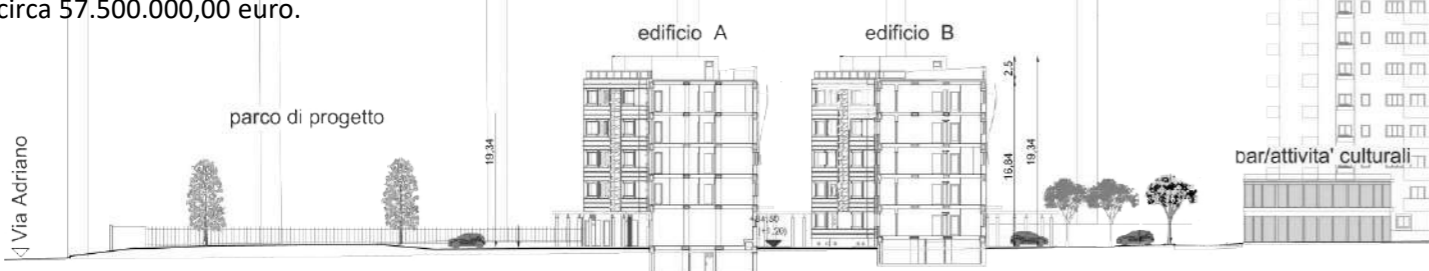
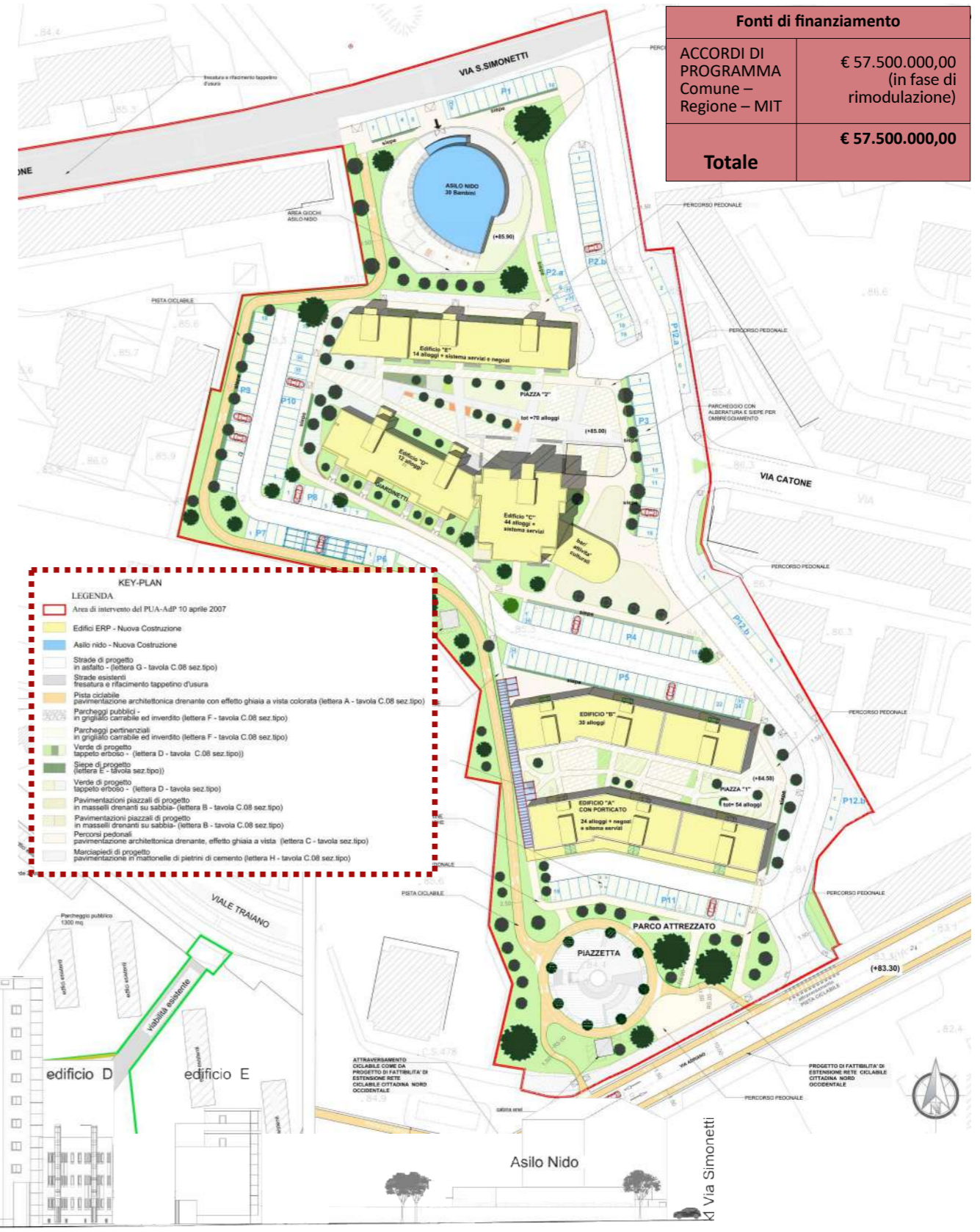
L'intervento si sviluppa su una superficie di circa 36.000mq e prevede la realizzazione di cinque edifici ad alte prestazioni energetiche nZEB, inseriti in un disegno urbano unitario dotato di urbanizzazioni primarie e secondarie complete.

L'obiettivo non è solo costruire nuove abitazioni, ma generare un ambiente urbano di qualità, capace di migliorare la vita quotidiana e rafforzare le relazioni di comunità. Per questo il progetto affianca alle residenze un sistema articolato di spazi e servizi pubblici: un nuovo asilo nido, progettato con ambienti educativi interni ed esterni; una piazza pubblica e un parco attrezzato, con percorsi ciclo-pedonali, aree gioco e interventi di riforestazione urbana per incrementare il verde e la biodiversità; parcheggi pubblici e pertinenziali realizzati con soluzioni permeabili e schermature vegetali.

L'intervento migliora inoltre la connessione urbana attraverso una nuova viabilità di collegamento tra via Simonetti e via Adriano, favorendo l'accessibilità alla stazione "Traiano" della Circumflegrea, integrando meglio il quartiere con il sistema della mobilità metropolitana. Completano il disegno urbano spazi commerciali di prossimità e un bar/caffetteria, pensati come luoghi di servizio ma anche di incontro e socialità. Grande attenzione è dedicata alla sostenibilità ambientale: gli edifici sono progettati secondo standard nZEB, con soluzioni passive e attive per la riduzione dei consumi energetici, materiali conformi ai CAM e impianti centralizzati ad alta efficienza.

Inserito nel Programma di Recupero Urbano di Soccavo, **AbitareSoccavoSociale** contribuirà in modo concreto alla rigenerazione del quartiere, costruendo un nuovo equilibrio tra casa, servizi e spazio pubblico e restituendo alla città un'area più connessa, inclusiva e vivibile.

La fattibilità economica dell'intervento sarà assicurata dalla rimodulazione di Accordi di Programma attivi tra Comune di Napoli, MIT e Regione Campania. Per l'intervento è stato stimato un costo complessivo pari a circa 57.500.000,00 euro.



Attività di sperimentazione – edilizia sociale in co-housing e co-living e offerta di servizi per persone e famiglie vulnerabili

Realizzazione di un condominio solidale diffuso attraverso il recupero di beni confiscati alla criminalità – I lotto

Il progetto di realizzazione di un condominio solidale diffuso, attraverso il recupero di beni confiscati alla criminalità, nasce dall'esigenza di integrare inclusione sociale, rigenerazione urbana e promozione della legalità in un'unica strategia di sviluppo territoriale. L'iniziativa si fonda su un principio fortemente simbolico e concreto al tempo stesso: restituire alla collettività spazi sottratti alla criminalità, trasformandoli da luoghi di illegalità e degrado in presidi di accoglienza, relazione e coesione sociale.

In tale prospettiva, l'idea di "condominio diffuso" supera il modello abitativo tradizionale concentrato in un unico edificio. Le unità abitative, distribuite sul territorio, saranno connesse tra loro da una rete di servizi condivisi, attività comunitarie e percorsi di accompagnamento sociale. Questo approccio favorisce l'integrazione con il tessuto urbano e sociale, prevenendo fenomeni di isolamento e marginalizzazione e rafforzando il senso di appartenenza alla comunità.

Gli alloggi saranno destinati a persone e nuclei familiari in condizioni di fragilità – giovani, anziani, famiglie monoparentali e/o in difficoltà economica e sociale – e diventeranno parte di un sistema fondato sulla solidarietà, sulla mutualità e sul supporto reciproco. La presenza di spazi comuni e di attività sociali strutturate contribuiranno a costruire una comunità attiva, responsabile e capace di generare legami significativi.

Oltre alla dimensione abitativa, il progetto assume un forte valore culturale e civile: i beni confiscati alla criminalità vengono sottratti definitivamente alla logica dell'illegalità e restituiti alla cittadinanza come strumenti di sviluppo, inclusione e coesione sociale. In questo senso, il condominio solidale diffuso rappresenta un messaggio concreto di riscatto del territorio e di affermazione della cultura della legalità.

Il progetto si configura così come un'esperienza di innovazione sociale avanzata, capace di generare valore non solo in termini abitativi, ma anche relazionali, comunitari e territoriali. Rappresenta inoltre una sperimentazione concreta di nuove mo-



dalità di risposta ai bisogni delle persone e dei nuclei familiari vulnerabili, in piena coerenza con gli obiettivi operativi esplicitati nel Piano Comunale per la Qualità dell'Abitare.

La fattibilità economica dell'intervento (I lotto) sarà assicurata dalla rimodulazione di Accordi di Programma attivi tra Comune di Napoli, MIT e Regione Campania. Per l'intervento è stato stimato un costo pari a circa 1.000.000,00 milioni di euro.

L'attuazione del progetto è curata e gestita in sinergia dai seguenti Servizi dell'Ente: Servizio Beni Confiscati, Servizio Pianificazione ERP e Social Housing, Area Welfare.

ELENCO DEI BENI CONFISCATI ALLA CRIMINALITA' OGGETTO DI INTERVENTO

1. HOUSING SPERIMENTALE - Via Foria n. 178
2. HOUSING SPERIMENTALE - Via Napoli Roma n. 156
3. HOUSING SPERIMENTALE - Via V. Veneto n. 312
4. HOUSING SPERIMENTALE - Via Concordia n. 2
5. HOUSING SPERIMENTALE - Vico Cariati n. 45
6. HOUSING SPERIMENTALE - Via Napoli Roma n. 156
7. RICOVERO TEMPORANEO EMERGENZIALE - Vico Longo a Carbonara n. 15
8. RICOVERO TEMPORANEO EMERGENZIALE - Vico Concordia n. 23
9. RICOVERO TEMPORANEO EMERGENZIALE - Via Vecchia Napoli n. 132
10. INCLUSIONE SOCIALE E LABORATORI FORMATIVI - Via Piazzolla al Trivio n.18
11. INCLUSIONE SOCIALE E LABORATORI FORMATIVI - Via Dante Alighieri n.12/14

Fonti di finanziamento	
ACCORDI DI PROGRAMMA	€ 1.000.000,00 (in fase di rimodulazione)
Totale	€ 1.000.000,00



Attività di sperimentazione – edilizia sociale e offerta di servizi integrati per donne fuoriuscite da violenza e/o tratta

Progetto E.V.A. «Eco Villaggio dell'Accoglienza»

E.V.A. – Eco Villaggio dell'Accoglienza – è un progetto finalizzato al riutilizzo sociale di 6 beni immobili confiscati alla criminalità, da affidare ad un partenariato del privato sociale, attraverso un percorso di co-progettazione e co-gestione.

L'iniziativa rappresenta un modello innovativo di rigenerazione urbana e sociale, che trasforma luoghi sottratti alla criminalità in spazi di accoglienza, autonomia e rinascita per donne in condizione di fragilità.

Il progetto si articola in diverse azioni integrate, pensate per costruire un sistema completo di supporto e inclusione.

- **La rete dell'accoglienza e dell'autonomia abitativa:** prevede la realizzazione e gestione di quattro case di semi-autonomia destinate a donne fuoriuscite da percorsi di violenza e/o tratta, anche con figli minori. Le case di semi-autonomia rappresentano un passaggio fondamentale nel percorso di emancipazione: uno spazio protetto ma orientato all'indipendenza, che accompagna le donne dalla protezione delle case rifugio verso una piena autonomia abitativa e personale.

- **L'HUB dei Servizi e delle Culture:** uno spazio dedicato all'erogazione di servizi integrati di supporto medico, legale e psicologico, pensato per garantire un accompagnamento globale alle donne accolte. L'hub diventa anche un luogo di crescita culturale e relazionale, favorendo empowerment, consapevolezza e inclusione sociale.

- **Il Giardino Solidale:** un'area dedicata all'inserimento lavorativo e alla formazione delle beneficiarie, attraverso attività agricole, laboratori e percorsi di apprendimento. Il giardino rappresenta un contesto educativo e produttivo, in cui le donne possono sviluppare competenze, autonomia economica e fiducia nelle proprie capacità.



Nel complesso, E.V.A. “Eco Villaggio dell'Accoglienza” non è soltanto un progetto di riuso di beni confiscati, ma un vero e proprio presidio di legalità e inclusione sociale. Restituisce alla comunità beni sottratti alla criminalità, trasformandoli in luoghi generativi di opportunità, dignità e futuro. L'iniziativa contribuisce così in modo concreto alla costruzione di una società più giusta, solidale e attenta alle persone più vulnerabili.

L'attuazione del progetto è curata e gestita in sinergia dai seguenti Servizi dell'Ente: Servizio Beni Confiscati, Servizio Pari Opportunità, Servizio Pianificazione ERP e Social Housing, Servizio Politiche per l'Infanzia e l'Adolescenza e Sostegno alla Genitorialità

ELENCO DEI BENI CONFISCATI ALLE CRIMINALITA' OGGETTO DI INTERVENTO

1. alloggio in Corso Sirena 115 - casa di accoglienza di semi autonomia;
2. alloggio in Via Comunale Ottaviano 58 - casa di accoglienza di semi autonomia;
3. alloggio in Via Fontanelle 124 - casa di accoglienza di semi autonomia;
4. alloggio in Via Tiberio 46/B - casa di accoglienza di semi autonomia;
5. bene sito in Via Montagna Spaccata 510 - Giardino Solidale;
6. immobile sito in vicolo VI Duchesca 12, centro servizi per le donne.

Fonti di finanziamento	
CONTRIBUTO EUROPEO A VALERE SUI FONDI FESR	€120.000,00
COMUNE DI NAPOLI	€30.000,00
Totale	€150.000,00


Figura professionale in uscita: Custode/Facilitatore di Comunità Abitativa / Community Manager Sociale **VISIONE: Immagina un condominio che non sia solo un insieme di appartamenti, ma una vera comunità viva!**

Con il progetto “Abitare Insieme” si intende formare una nuova figura professionale: giovani capaci di **attivare relazioni, gestire spazi condivisi e costruire comunità solidali**. Non semplici animatori, ma **custodi delle relazioni**, capaci di prevenire conflitti, stimolare partecipazione, creare opportunità sociali ed economiche sostenibili.

OBIETTIVI DEL PROGETTO

Obiettivo generale - Formare giovani in grado di gestire condomini solidali, animare spazi comuni, sviluppare attività economicamente sostenibili, avviare imprese sociali (cooperative).


Obiettivi specifici - Rafforzare competenze sociali e relazionali; fornire strumenti di gestione comunitaria; sviluppare capacità organizzative e imprenditoriali; attivare modelli di economia sociale di quartiere.

 **DESTINATARI** giovani (18–35 anni) disoccupati/inoccupati o interessati al lavoro sociale, preferibile con esperienza (anche informale) in ambito educativo/sociale.

DURATA E STRUTTURA DEL CORSO

Durata complessiva 600 ore così articolate: 300 ore teoria; 200 ore laboratorio pratico; 100 ore stage presso condomini/spazi sociali.

TITOLO RILASCIATO

 **Qualifica professionale regionale** - figura proposta: “**Tecnico della facilitazione di comunità abitativa**” o “**Custode/Facilitatore di Comunità Abitativa**”

COMPETENZE IN USCITA

I partecipanti sapranno: gestire gruppi di residenti; organizzare attività sociali continuative; coordinare spazi condivisi; attivare economie locali sostenibili; avviare e gestire cooperative sociali.

MODELLO OPERATIVO POST-FORMAZIONE

I giovani formati gestiranno i locali al piano terra dei condomini solidali che il Comune di Napoli sta realizzando, organizzeranno attività gratuite per i condomini, svilupperanno attività a pagamento per il quartiere (ad esempio corsi di yoga o ginnastica, eventi, servizi educativi, coworking sociale, etc).

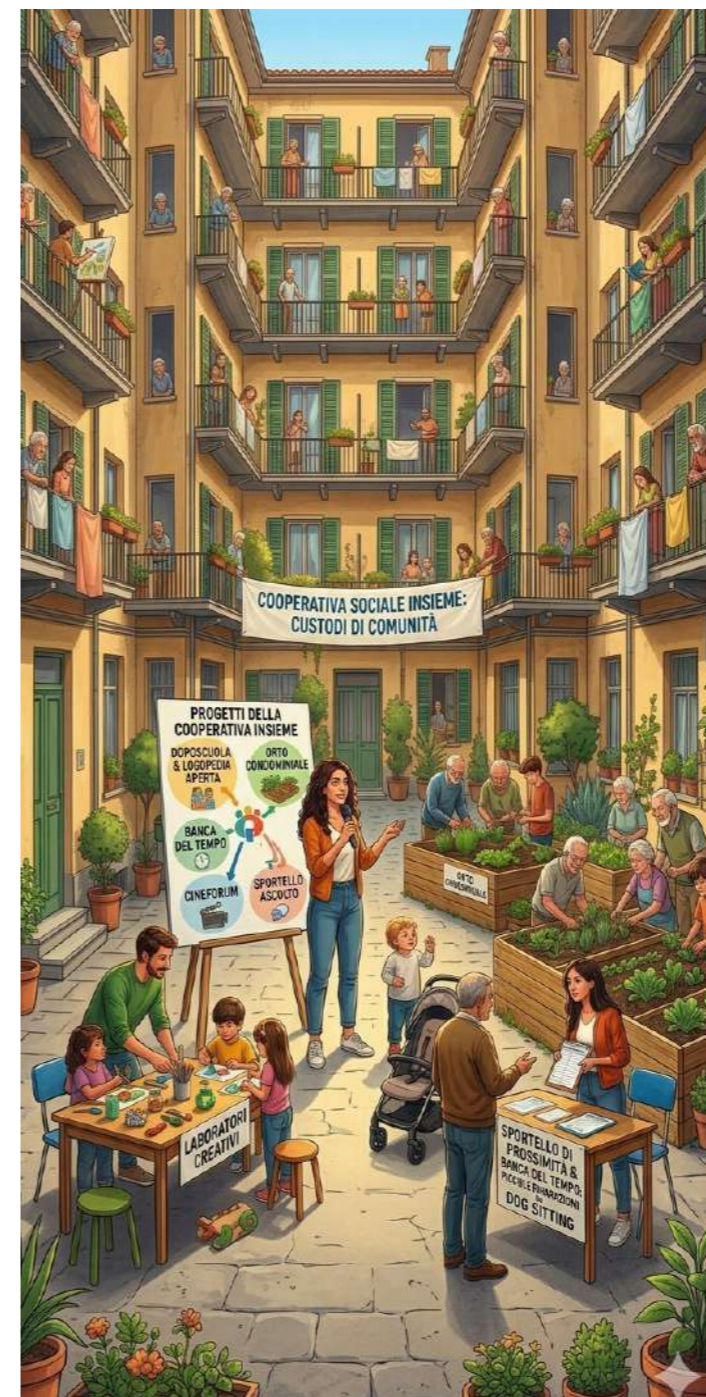
COINVOLGIMENTO DEI CONDOMINI

I residenti parteciperanno alle attività; contribuiranno con tempo, competenze, cura degli spazi; entreranno in una logica di co-gestione.

PROGETTO COLLEGATO: START-UP COOPERATIVE

Obiettivo: Creare almeno **4 cooperative sociali**

Attività previste: accompagnamento post-corso (6–12 mesi), tutoraggio imprenditoriale, supporto legale e amministrativo, accesso a finanziamenti.



DESCRIZIONE DEL PERCORSO FORMATIVO

MODULI FORMATIVI (1 ipotesi)

1. Comunità e welfare di prossimità

- Inclusione sociale e fragilità
- Evoluzione dell’abitare sociale
- Condomini solidali e modelli europei

2. Facilitazione e gestione dei gruppi

- Tecniche di facilitazione
- Ascolto attivo e comunicazione non violenta
- Gestione dei conflitti
- Dinamiche di gruppo

3. Gestione del condominio solidale

- Organizzazione delle attività
- Coinvolgimento degli abitanti
- Governance partecipata
- Strumenti digitali di gestione

4. Progettazione di attività sociali

- Progettazione ed attuazione di eventi comunitari

5. Economia sociale e sostenibilità

- Modelli di business sociale
- Attività aperte al quartiere
- Fundraising e microfinanza
- Gestione economica degli spazi

6. Normativa e sicurezza

- Normativa condominiale
- Terzo settore
- Sicurezza degli spazi
- Responsabilità civile

7. Cura degli spazi e manutenzione leggera

- Organizzazione turni condomini
- Cura del verde
- Piccola manutenzione
- Educazione alla responsabilità condivisa

8. Autoimprenditorialità e cooperazione

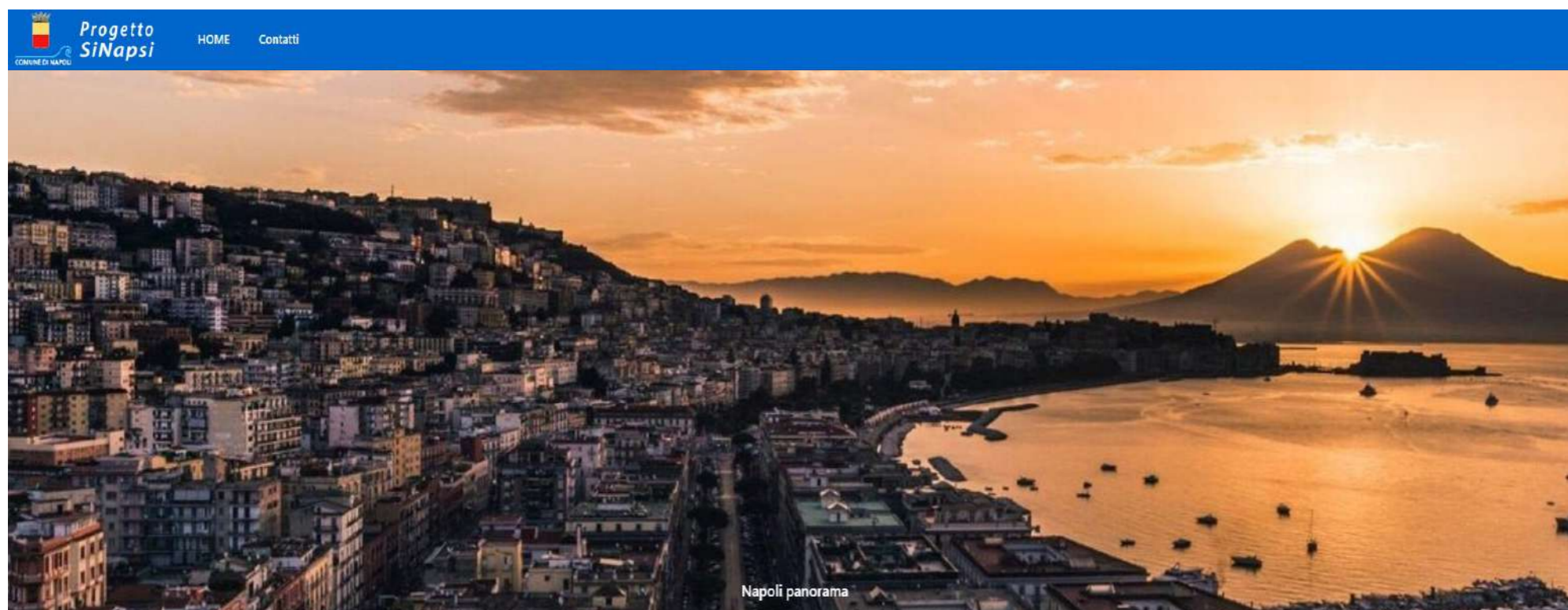
- Creazione di cooperative sociali
- Business plan
- Ruoli e governance
- Simulazione d’impresa

LABORATORI PRATICI

- Simulazione gestione condominio
- Progettazione eventi reali
- Gestione di conflitti simulati
- Attivazione di comunità pilota

Strutturare un efficace Sistema Informativo

Piattaforma SiNapsi (PoC): web application gestionale, sviluppata in ambiente GIS/BIM



La **piattaforma SiNapsi** è stata sviluppata attraverso un *proof of concept* (PoC), quale strumento digitale avanzato per la gestione integrata delle informazioni relative ad una parte del patrimonio immobiliare del Comune, con l'obiettivo di migliorare l'efficienza amministrativa, la qualità delle decisioni e la capacità di programmazione degli interventi pubblici.

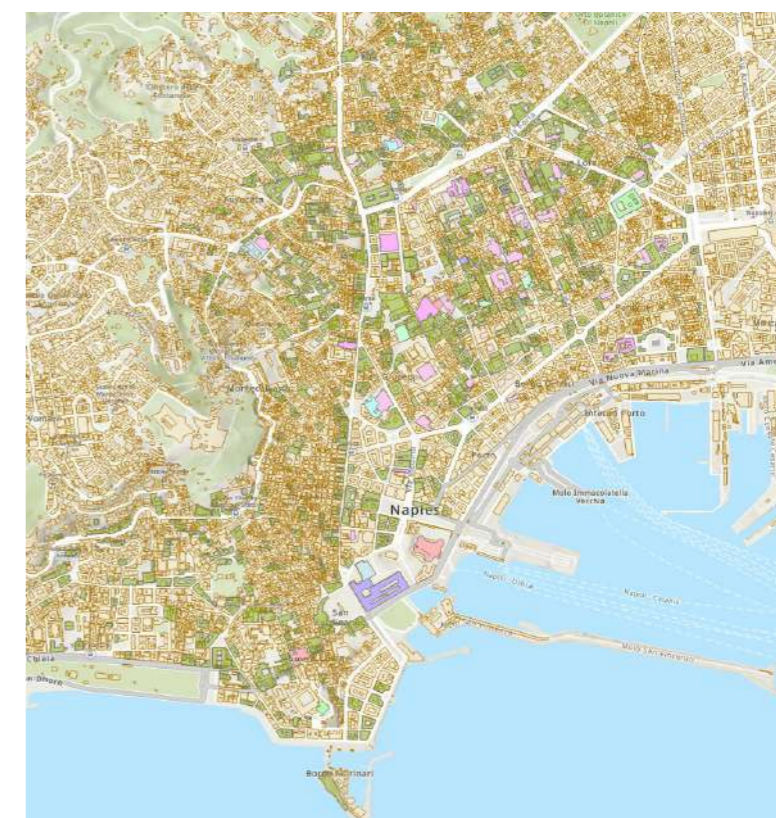
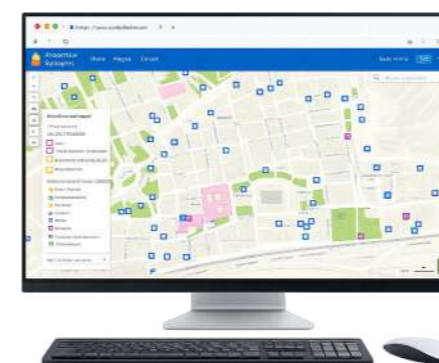
Attraverso l'integrazione tra sistemi GIS (Geographic Information System) e BIM (Building Information Modeling), la piattaforma consente infatti di associare ai singoli immobili e alle aree urbane non solo dati geografici e cartografici, ma anche informazioni tecniche, manutentive, economiche e funzionali, costruendo un quadro conoscitivo unico, aggiornato e condiviso.

Questo approccio permette di superare la frammentazione delle banche dati tradizionali, spesso distribuite tra diversi uffici e non interoperabili, favorendo invece una visione unitaria del patrimonio pubblico. Ogni edificio, area o infrastruttura può essere visualizzato in mappa e approfondito attraverso schede informative digitali, modelli tridimensionali e dati dinamici, utili sia per la pianificazione strategica che per la gestione quotidiana.

Un ulteriore elemento di potenzialità e valore è la capacità della piattaforma di mettere in relazione tra loro i diversi Servizi dell'Ente: urbanistica, lavori pubblici, patrimonio, manutenzioni, ambiente e servizi sociali possono infatti potenzialmente operare su un'unica base informativa condivisa, riducendo duplicazioni, errori e tempi di istruttoria. Questo può favorire una maggiore coerenza nelle decisioni e una più efficace programmazione degli interventi sul territorio.

La piattaforma è inoltre pensata per strutturarsi quale strumento di interazione tra l'Amministrazione e i cittadini: attraverso specifiche funzionalità, gli utenti potrebbero infatti consultare informazioni sugli immobili e sul territorio, segnalare criticità, seguire lo stato degli interventi e accedere a dati pubblici in modo trasparente. Questo può contribuire a rafforzare il rapporto di fiducia tra istituzioni e comunità, promuovendo forme di partecipazione attiva e di cittadinanza digitale.

In sintesi, la piattaforma rappresenta un'infrastruttura digitale strategica per la gestione intelligente del patrimonio comunale, capace di integrare dati, processi e attori diversi in un unico ecosistema informativo, orientato all'efficienza, alla trasparenza e alla qualità dei servizi pubblici.



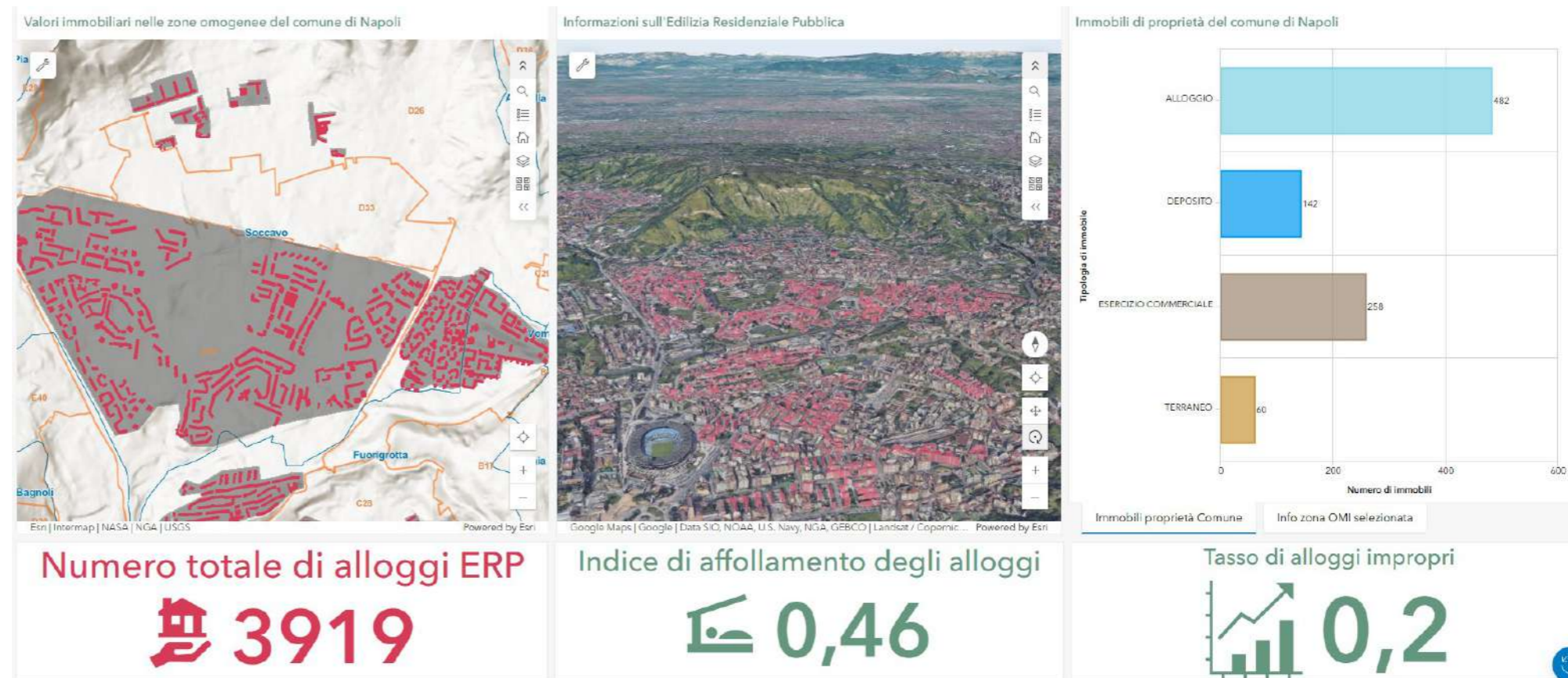
Strutturare un efficace Sistema Informativo

Piattaforma AbitareNapoli: integrare dati e progetti per la qualità dell'abitare - digital twin platform

La piattaforma **AbitareNapoli**, sviluppata in ambiente GIS/BIM come progetto sperimentale a conclusione della prima edizione della **Esri Academy**, rappresenta uno strumento innovativo di supporto alla conoscenza, gestione e comunicazione dei contenuti del Piano per la Qualità dell'Abitare (PiCQuA).

Essa raccoglie e organizza in modo strutturato gli esiti delle principali analisi territoriali, urbanistiche, economiche e sociali elaborate nel corso della redazione del Piano, restituendo un quadro informativo unitario, aggiornato e facilmente consultabile. Attraverso un sistema integrato di mappe interattive, la piattaforma consente di visualizzare e interrogare i dati in forma georeferenziata, facilitandone la lettura anche da parte di utenti non specialisti. Le informazioni sono organizzate e rese accessibili mediante dashboard dinamiche, che permettono di sintetizzare indicatori chiave, confrontare scenari e monitorare fenomeni rilevanti, quali le condizioni abitative, i profili di povertà, la distribuzione dei servizi, le criticità economiche e territoriali e le trasformazioni in atto.

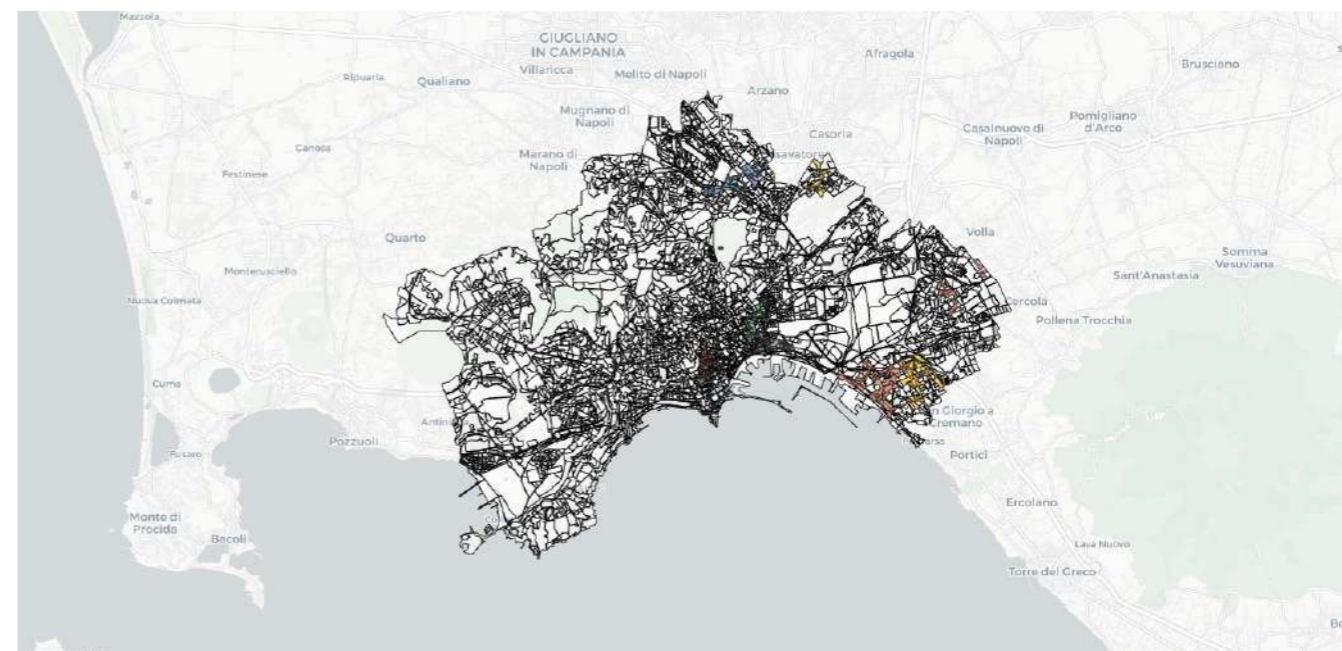
Le funzionalità tipiche dell'ambiente GIS consentono inoltre analisi spaziali avanzate, incroci tra layer informativi e rappresentazioni tematiche utili ai processi decisionali.



Un elemento centrale della piattaforma è la mappatura del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP), che consente di disporre di un inventario digitale completo degli immobili. A tale base conoscitiva si affianca la possibilità di integrare i modelli BIM dei progetti in corso di realizzazione o di futura programmazione, favorendo una connessione diretta tra la dimensione progettuale e quella gestionale del patrimonio edilizio.

La piattaforma è inoltre concepita come strumento di interazione e dialogo con la cittadinanza. Attraverso specifiche funzionalità di accesso, consente la consultazione dei dati principali, la visualizzazione delle trasformazioni urbane e la partecipazione a processi informativi e consultivi sui temi del disagio abitativo e delle politiche della casa. In questo modo, si promuove un modello di governance più trasparente e inclusivo, in cui il cittadino non è solo destinatario delle politiche pubbliche, ma soggetto attivo del dibattito urbano.

Nel complesso, la piattaforma si configura come un'infrastruttura digitale strategica a supporto delle politiche abitative, in grado di integrare conoscenza, progettazione e partecipazione in un unico ambiente informativo, contribuendo a migliorare la qualità delle decisioni pubbliche e la comunicazione delle trasformazioni della città.



Area Trasformazione Urbana e Politiche dell'Abitare

Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing

e-mail: pianificazione.erp.socialhousing@comune.napoli.it

Pec: pianificazione.erp.socialhousing@pec.comune.napoli.it

Cooperazione europea tra città: crescita di competenze per l'implementazione di politiche abitative innovative

PROGRAMMA URBACT IV 2021-2027 «Progetto Cities 4 Co-Housing»

URBACT è un Programma europeo, co-finanziato dal Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (FESR) e dagli Stati Membri, nato con lo scopo di promuovere uno sviluppo urbano sostenibile mediante lo scambio di esperienze e la diffusione delle conoscenze tra città europee.

Nel 2024 il Comune di Napoli ha aderito al Programma, partecipando all'implementazione di una rete tra città europee, denominata Cities 4 Co-Housing, che ha l'obiettivo di promuovere l'accessibilità abitativa a lungo termine, favorendo la creazione di comunità responsabili e sostenibili in cui possano radicarsi valori come la cura reciproca, l'integrazione del vicinato, l'uguaglianza di genere e un forte senso di appartenenza. Ancorata al modello antispeculativo del Community Land Trust (CLT), la rete fa leva sui risultati raggiunti con il progetto CALICO, sperimentato nella Regione di Bruxelles Capitale (città capofila), e coinvolge cinque città partner: Napoli (Italia), Vila Nova de Gaia (Portogallo), Salonicco (Grecia), Fuenlabrada (Spagna) e Nikšić (Montenegro).

L'obiettivo della rete è dunque quello di adattare e trasferire - a livello locale - le buone pratiche sviluppate a Bruxelles con il progetto CALICO: Napoli ha assunto come progetto di trasferimento, la realizzazione di un condominio solidale nel quartiere Poggioreale, denominato Stadera 1.3.7.

CALICO - Care and Living in Community - BRUXELLES, BELGIO (marzo 2019 – ottobre 2021)

CALICO è un progetto sviluppato nell'ambito dell'iniziativa Urban Innovative Actions (UIA), e finanziato all'80% attraverso il Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (FESR). L'obiettivo principale del progetto è la creazione di soluzioni abitative accessibili nella regione urbana di Bruxelles, con un'attenzione particolare a donne, persone anziane e individui con background migratorio, che necessitano non solo di un'abitazione, ma anche di essere inseriti in una rete sociale di supporto.

Il progetto è stato promosso da Community Land Trust Brussels (CLTB) in collaborazione con le cooperative Pass-Ages (focus sull'integrazione di una prospettiva femminista nelle politiche abitative) e Angela-D, che propone l'integrazione di una prospettiva femminista nelle politiche abitative. La collaborazione ha portato alla realizzazione di un edificio composto da 34 unità abitative, integrate con spazi comuni per favorire la socialità e il mutuo supporto tra residenti.



Fonte Immagine: Brussels Housing - Brussels Regional Public Service

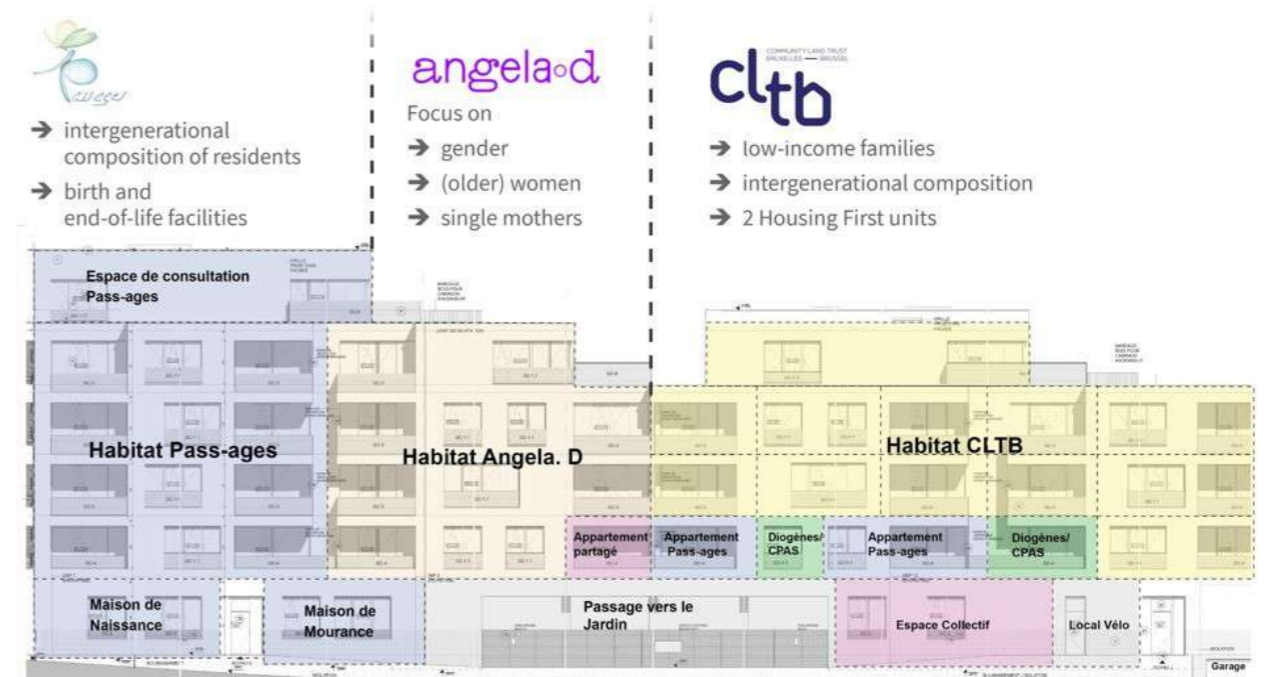
Fonti di finanziamento	
Contributo europeo a valere sui fondi ERDF/FESR	€ 58.080,00
Co-finanziamento comunale	€14.520,00
Totale	€72.600,00

Il Community Land Trust (CLT)

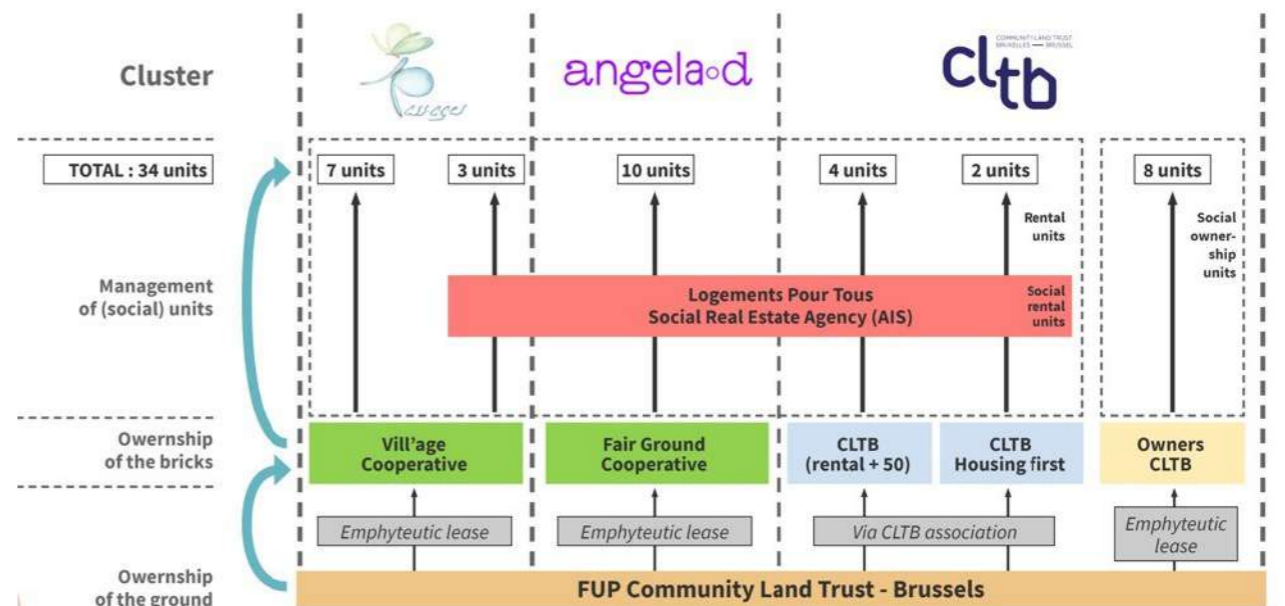
Il modello della Community Land Trust (CLT), introdotto in Belgio proprio da CLTB (Community Land Trust Brussels) utilizza una metodologia antispeculativa innovativa di gestione collettiva della proprietà abitativa. Questo sistema prevede la separazione tra la proprietà del suolo e quella degli edifici, con l'obiettivo di contrastare fenomeni speculativi al momento della rivendita degli alloggi.

Il "modello di proprietà" proposto con il progetto CALICO prevede inoltre il coinvolgimento attivo degli abitanti nell'uso e gestione degli spazi. Viene altresì incentivata la condivisione della corte interna con gli abitanti del quartiere, che vi possono accedere, promuovendo interazioni positive di vicinato.

Lo sviluppo del progetto, per quanto concerne l'integrazione di casa e servizi sanitari, si propone come esperienza pilota, finalizzata a sperimentare un modello innovativo di comunità orientata alla cura e al benessere degli abitanti. Tale approccio prevede il supporto da parte di operatori socio-sanitari lungo le diverse fasi della vita (life-to-death model), con l'obiettivo di superare l'eccessiva frammentazione del sistema sanitario belga e garantire un'assistenza continuativa, dove le persone sono al centro di un percorso integrato tra casa, cura e salute.



Fonte Immagine: Brussels Housing - Brussels Regional Public Service



Fonte Immagine: Brussels Housing - Brussels Regional Public Service



Cooperazione europea tra città: crescita di competenze per l'implementazione di politiche abitative innovative

PROGRAMMA EUI-IA 1 (Iniziativa Urbana Europea - EUI) - Progetto «Rock the Block»



Fonti di finanziamento	
Contributo europeo progetto "Rock the Block- EUI01-255" Annualità 2025/2027- fondi FESR	€ 120.000,00
Co-finanziamento locale, composto integralmente da staff-costs del personale interno all'Ente	€ 30.000,00
Totale	€ 150.000,00

L'attivazione del Condominio Sociale in Via San Nicola a Nilo, prevede:

- la ristrutturazione di appartamenti in disuso da assegnare attraverso avviso pubblico a nuclei fragili (i nuclei assegnatari, oltre a sottoscrivere un contratto di locazione, sottoscrivono la Carta del Condominio Sociale e stipulano un patto sociale di mutuo-soccorso verso le famiglie anziane presenti);
- la realizzazione di spazi comuni quali portineria, lavanderia di quartiere e guardaroba sociale;
- l'affiancamento dei nuclei presenti da parte di un ente del terzo settore che assuma la funzione di gestore del condominio, in una nuova logica in cui si sviluppi prossimità, politiche di welfare a bassa soglia e cooperazione intergenerazionale. 0

Il Comune di Egaleo (Grecia), in qualità di Autorità Urbana principale (MUA), insieme a 9 partner provenienti dal mondo accademico, dall'industria e dalla società civile, ha candidato il progetto "Rock the Block – EUI01-255", nell'ambito del Bando EUI-IA 1 (Iniziativa Urbana Europea - EUI). Il progetto "Rock the Block" si propone di migliorare la qualità della vita abitativa e di rafforzare i legami sociali tra i residenti, superando gli approcci tradizionali concentrati sulle singole abitazioni, lavorando invece su interi blocchi di appartamenti chiamati *polykatoikia* (condomini - edifici plurifamiliari con annessi servizi). Il progetto si basa su tre pilastri fondamentali: trasformazioni fisiche e tecniche degli edifici; costruzione e rafforzamento della comunità di quartiere; supporto istituzionale tramite l'implementazione di un nuovo ufficio comunale per l'edilizia abitativa.

Nell'ambito del progetto "Rock the Block", il Comune di Napoli è stato individuato dal Comune di Egaleo – quale Transfer Partner, insieme alle città di Budapest e di Parigi, per promuovere l'adattabilità della soluzione testata in Grecia ad altri contesti urbani nell'UE, sviluppando nuove competenze nella gestione di progetti sperimentali di edilizia pubblica. In particolare l'Amministrazione comunale ha scelto di replicare alcune delle soluzioni testate in Grecia dal Comune di Egaleo, sperimentandole presso il Condominio Sociale di Via San Nicola a Nilo, istituito con deliberazione di Giunta comunale n.390 del 13 ottobre 2022.

L'obiettivo che si pone il Comune di Napoli con la partecipazione al progetto "Rock the Block – EUI 01-255" è quello di sviluppare nuove competenze nella gestione di progetti sperimentali di edilizia pubblica, con riferimento all'asse n.2 del progetto greco: "Quartiere e comunità, sperimentazione di Housing Office e Laboratorio co-living". Per l'attuazione del progetto sono in corso di implementazione alcune attività di rilievo:

- attivazione di un progetto di co-ideazione con i condomini per stabilire le regole di una convivenza solidale (redazione della Carta del Condominio);
- realizzazione di attività di animazione e co-progettazione per l'autocostruzione di arredi da destinare agli spazi comuni del condominio;
- realizzazione di una ricerca azione finalizzata alla progettazione ed accompagnamento di una iniziativa-pilota di abitare condiviso;
- revisione dei modelli applicati per la computazione dei canoni di locazione;
- creazione di un network tra tutti i soggetti attivi nel quartiere per dare maggiore efficacia alle azioni intraprese e sviluppare un modello gestionale duraturo nel tempo;
- creazione di **AbitaLab – un hub per le politiche abitative nella città di Napoli** – sportello per i cittadini, spazio di confronto e approfondimento per i principali stakeholder, luogo di formazione e laboratorio permanente di partecipazione e coprogettazione sulle politiche abitative. Si intende dunque strutturare un laboratorio urbano permanente dedicato alla progettazione e gestione integrata delle politiche abitative nella città di Napoli: un hub innovativo che unisca competenze, tecnologie e partecipazione civica per sperimentare soluzioni abitative inclusive e sostenibili, promuove un approccio collaborativo e dinamico, con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita dei cittadini attraverso politiche abitative efficaci, trasparenti e radicate nel territorio.



Learning by doing: dalle sperimentazioni sul campo alla costruzione di nuove competenze per l'abitare

Linee guida operative di indirizzo alla progettazione per sperimentare nuovi modelli abitativi – ricerca azione.

Il progetto di ricerca si propone di sviluppare linee guida operative di indirizzo alla progettazione, per sperimentare nuovi modelli abitativi per l'edilizia residenziale pubblica e sociale, con l'obiettivo di individuare e sistematizzare soluzioni abitative flessibili, inclusive e sostenibili, capaci di rispondere in modo efficace alla crescente complessità dei bisogni connessi alla domanda abitativa.

Attraverso un approccio di ricerca-azione, il progetto non si limiterà a sviluppare una dimensione teorica, ma integrerà analisi, sperimentazione e verifica sul campo. La metodologia di co-progettazione partecipata coinvolgerà attori istituzionali, tecnici, realtà sociali e comunità locali, favorendo un processo condiviso di costruzione delle soluzioni. L'indagine si concentrerà su quartieri emblematici della città, selezionati per le loro specificità urbane e sociali, al fine di testare modelli abitativi in grado di essere adattati e replicati in contesti differenti.

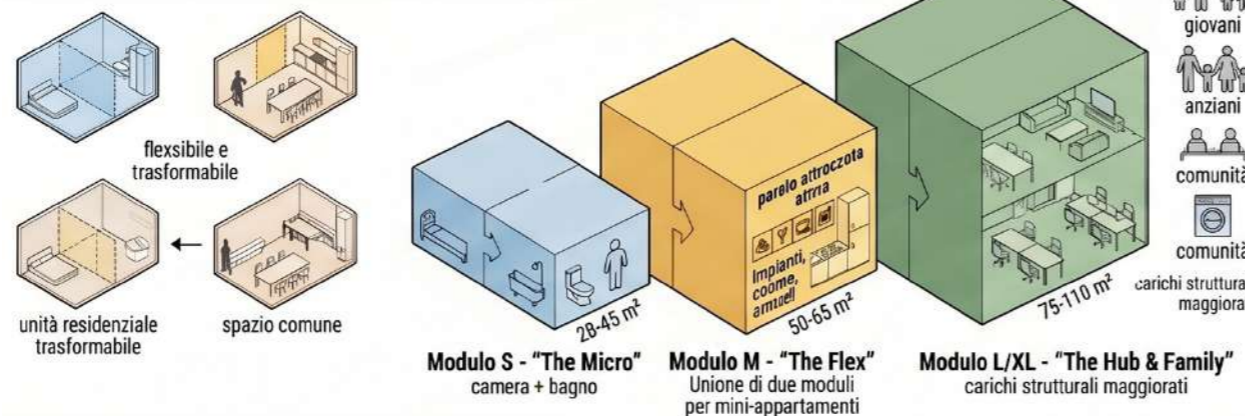
La ricerca intende anche recuperare e valorizzare il patrimonio di studi, ricerche ed esperienze già maturate sul tema, che verranno rielaborate in chiave operativa per indirizzare i futuri lavori di progettazione. A tal fine, saranno approfondite tipologie abitative capaci di adattarsi alla variabilità dei nuclei familiari e delle condizioni socio-economiche, affiancate da modelli innovativi di co-housing e co-living. Particolare attenzione sarà inoltre dedicata all'integrazione di servizi collettivi, sia a scala di edificio che di quartiere, intesi come elementi fondamentali per promuovere inclusione, qualità della vita e coesione sociale.

Il progetto sarà sviluppato in stretta collaborazione con il mondo universitario, attivando partenariati con atenei e centri di ricerca, al fine di garantire solidità scientifica, aggiornamento metodologico e capacità di innovazione. Questa sinergia consentirà di coniugare ricerca accademica e applicazione pratica, rafforzando il valore sperimentale dell'iniziativa. La ricerca beneficerà inoltre del confronto con esperienze virtuose a livello nazionale ed europeo, ponendosi in un'ottica di apprendimento continuo e trasferimento di buone pratiche.

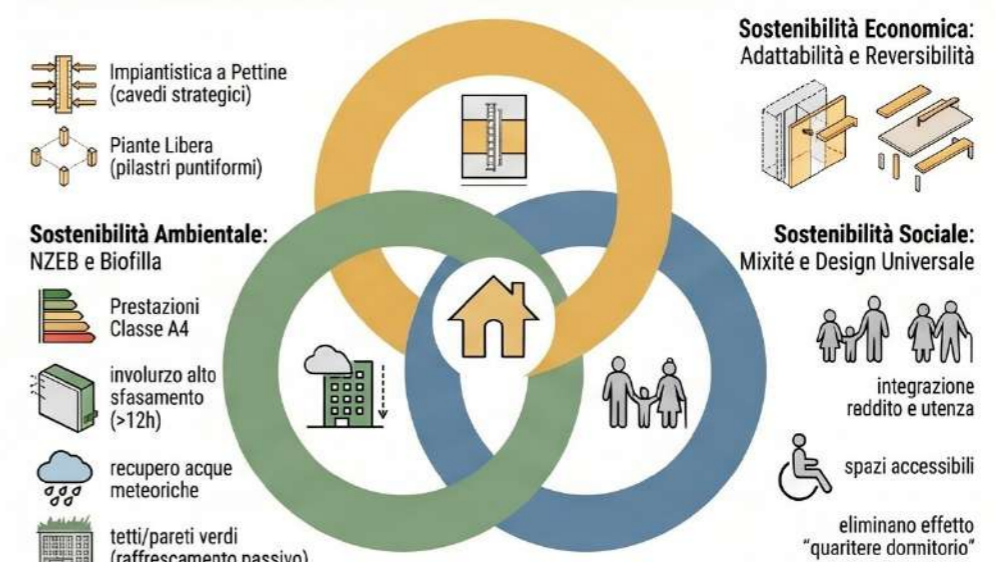
Parallelamente, i risultati della ricerca saranno oggetto di un'ampia diffusione e condivisione attraverso il coinvolgimento degli ordini professionali, con l'obiettivo di favorire il trasferimento delle conoscenze, l'aggiornamento continuo dei tecnici e la replicabilità delle soluzioni elaborate. In questo modo, il progetto ambisce a generare un impatto duraturo, contribuendo non solo all'innovazione delle politiche abitative, ma anche alla crescita culturale e professionale del settore.

Modularità e il Sistema "Open Building"

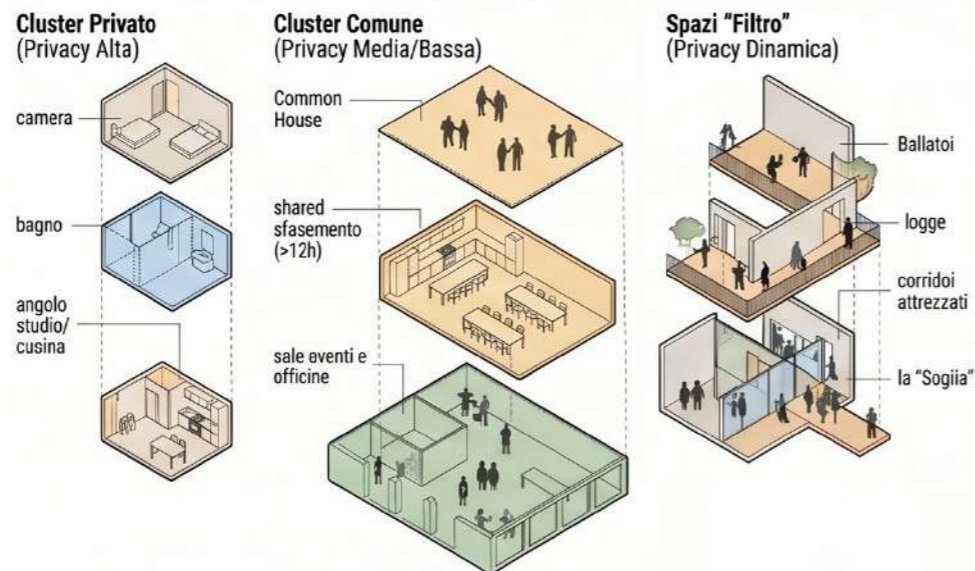
La Cellula come Unità di Valore



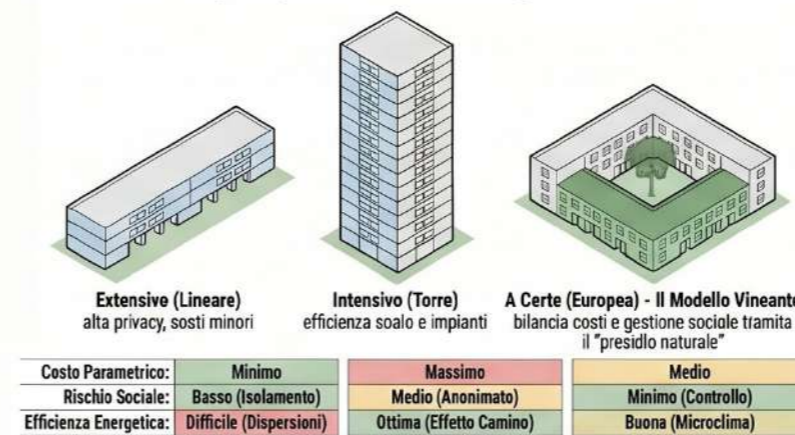
Le Tre Sfere della Sostenibilità



Abaco delle Tipologie Funzionali (Cluster)

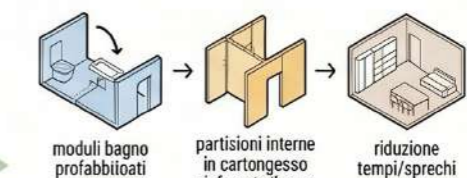


Confronto Tipologico e Scelte Strategiche

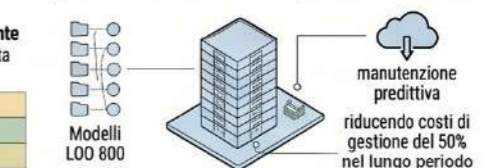


Criteri di Reversibilità e Tecnologia

Costruzione Off-Site e Sistemi a Secco



Digital Twin e BIM for Management



Fonti di finanziamento	
Contributo regionale	€ 15.000,00
Co-finanziamento comunale	€ 10.000,00
Totale	€ 25.000,00



Learning by doing: dalle sperimentazioni sul campo alla costruzione di nuove competenze per l'abitare "Verso un abitare abbordabile"

Che cosa significa "housing affordability"

Per housing affordability (accessibilità economica dell'abitare) si intende la capacità di una persona o di una famiglia di procurarsi un'abitazione — in affitto o in proprietà — senza compromettere in modo eccessivo il proprio reddito disponibile. In pratica, significa che il costo dell'abitazione (mutuo, affitto, oneri accessori) resta proporzionato al reddito disponibile, senza far scattare situazioni di "overburden" abitativo. Un'abitazione è quindi considerata "abbordabile" se i costi abitativi non pesano in modo sproporzionato sul bilancio familiare, lasciando spazio anche per le altre spese necessarie (alimentazione, istruzione, trasporti, risparmio, ecc.). Nelle analisi europee, un'abitazione è considerata potenzialmente non accessibile se i costi abitativi superano circa il 40% del reddito disponibile ("housing cost overburden rate"), anche se soglie più prudenziali (30-35%) sono utilizzate in molte politiche nazionali.

Misurare l'affordability nella città di Napoli

Nel lavoro di elaborazione del documento Preliminare del Piano per la Qualità dell'Abitare, avendo raccolto un ampio set di dati relativi al profilo reddituale delle famiglie napoletane, alla loro fragilità e vulnerabilità, nonché relativi all'andamento del mercato immobiliare per ogni singolo quartiere della città, si è deciso di sviluppare uno schema di lettura delle dinamiche di abbordabilità della casa, ispirandosi all'interessante lavoro sviluppato per l'area milanese e lombarda dall'Osservatorio Casa Abbordabile (OCA - <https://oca.milano.it/>): con questo lavoro infatti, il gruppo di ricerca, ha proposto una lettura multidimensionale della sostenibilità della vita, integrando variabili economiche, territoriali e sociali, consentendo di interpretare l'accessibilità alla casa non solo in termini monetari, ma anche in relazione alle possibilità di inclusione, mobilità e benessere complessivo degli abitanti.

In questa prospettiva, l'affordability rappresenta un indicatore chiave per la qualità urbana e per la capacità di una città di mantenere un equilibrio tra sviluppo economico, coesione sociale e diritto all'abitare.

L'esperienza maturata dall'Osservatorio Casa Abbordabile offre senz'altro un modello metodologico solido, tuttavia la trasposizione di tale modello alla realtà napoletana richiede un adattamento specifico, alla luce delle caratteristiche socio-economiche e territoriali della città.

Si è quindi elaborato un primo modello di calcolo che incrocia i dati reddituali forniti dall'INPS (per differenti profili di lavoratori), nonché quelli desumibili dai Contratti Collettivi Nazionali (CCNL Commercio e Terziario, CCNL Industria e CCNL Funzioni Locali/Centrali), con le quotazioni del mercato immobiliare (costi per l'acquisto e per la locazione), come ricostruiti da fonte OMI (Agenzia dell'Entrate) e Borsino Immobiliare.

Nella prosieguo del lavoro di elaborazione del Piano Comunale della Qualità dell'Abitare, l'affinamento e l'integrazione dei dati permetterà di formulare indicatori sintetici di affordability per ognuno dei quartieri napoletani. Tali indicatori saranno fondamentali per valutare la capacità della città di garantire condizioni di vita dignitose in rapporto ai costi, individuando le aree in cui le politiche pubbliche devono concentrare risorse e interventi.



Learning by doing: dalle sperimentazioni sul campo alla costruzione di nuove competenze per l'abitare

Ripensare gli strumenti di accesso al credito per l'acquisto o la locazione di una abitazione

Il sistema di accesso al credito per l'acquisto o la locazione di una abitazione rappresenta una leva fondamentale delle politiche abitative, soprattutto in un contesto in cui l'accesso alla proprietà immobiliare è sempre più difficile per ampie fasce della popolazione, in particolare giovani, lavoratori precari e famiglie a reddito medio-basso.

L'attuale sistema italiano prevede strumenti di supporto (mutui agevolati, incentivi fiscali, misure per under 36), che tuttavia risultano spesso insufficienti o poco accessibili per chi non dispone di risparmi iniziali o presenta condizioni lavorative instabili. Ne deriva un divario crescente tra chi può accedere al credito e chi ne resta escluso.

Si rende quindi necessario un ripensamento strutturale degli strumenti esistenti, finalizzato a renderli più inclusivi, flessibili e coerenti con la funzione sociale dell'abitare. L'obiettivo è duplice: da un lato ampliare l'accesso alla casa, dall'altro contrastare le dinamiche speculative che trasformano l'abitazione in un bene di investimento piuttosto che in un diritto fondamentale. Ciò implica anche la costruzione di nuove forme di collaborazione tra pubblico e privato, orientate a una crescita equilibrata del mercato.

Nella elaborazione del **Piano per la Qualità dell'Abitare**, il Comune di Napoli sta quindi studiando la possibilità di attivare concreti strumenti di aiuto al credito, come di seguito schematizzati.

Fondi di rotazione per l'acquisto della prima casa

Il fondo di rotazione rappresenta uno strumento chiave per facilitare l'accesso alla proprietà da parte di famiglie escluse dai canali tradizionali del credito. In concreto, il fondo eroga mutui a condizioni agevolate (tassi ridotti, durate più lunghe, minori garanzie richieste), sostenuti da risorse pubbliche e capitali privati non speculativi.

Il funzionamento è basato su un meccanismo circolare: le rate restituite dai beneficiari alimentano nuovamente il fondo, permettendo di finanziare nuovi interventi nel tempo. La gestione avviene tramite partnership pubblico-private, garantendo efficienza operativa e controllo pubblico sugli obiettivi sociali.

Questo strumento mira ad ampliare l'accesso alla proprietà per soggetti fragili; ridurre le disuguaglianze abitative; stabilizzare il mercato evitando dinamiche speculative.

Integrazione e ampliamento degli strumenti esistenti

Le misure già attive possono essere rese più efficaci attraverso: l'ampliamento delle soglie di accesso, per includere nuove fasce di popolazione oggi escluse; l'introduzione di meccanismi di flessibilità (es. sospensione temporanea delle rate in caso di difficoltà); incentivi mirati all'acquisto in aree periferiche o oggetto di rigenerazione urbana.

Questi interventi potrebbero consentire di migliorare l'equità del sistema e, al tempo stesso, di orientare la domanda abitativa verso territori meno saturi.

Si potrebbe inoltre favorire la possibilità di utilizzo di mutui "a rata progressiva" (income-based): rate che crescono nel tempo in base al reddito atteso (modello simile ai prestiti universitari). Questo sarebbe ad esempio utile per giovani lavoratori con redditi inizialmente bassi.

Così come si potrebbero strutturare *garanzie pubbliche selettive* su categorie fragili (precari, giovani senza garanti familiari). Questo potrebbe ridurre il rischio per le banche ed aumentare l'accesso reale al credito.

Fondo di rotazione per sostenere le famiglie in difficoltà nel pagamento degli affitti

Accanto al sostegno all'acquisto, è fondamentale intervenire sul mercato della locazione. Un fondo pubblico dedicato può offrire prestiti senza interessi (micro-credito) per coprire temporanee difficoltà nel pagamento dell'affitto, prevenendo situazioni di morosità e sfratto.

Il carattere rotativo del fondo garantirebbe sostenibilità nel tempo: le somme restituite verrebbero riutilizzate per aiutare altre famiglie. Oltre al sostegno economico, lo strumento può essere accompagnato da servizi di consulenza finanziaria e mediazione abitativa, rafforzando la capacità delle famiglie di mantenere nel tempo la propria stabilità abitativa. Forme di microcredito potrebbero anche supportare le famiglie per affrontare ristrutturazioni leggere e spese di accesso alla casa.

In tale prospettiva sarebbe anche utile attivare fondi di garanzia a tutela dei proprietari, al fine di prevenire la morosità e favorire l'offerta di affitti a canone calmierato.

Rent-to-buy pubblico o misto

Affitto con riscatto finale, con una quota del canone che diventa anticipo per l'acquisto, o eventualmente quota da riscattare per acquistare un altro immobile, si potrebbe così risolvere il grande problema di disporre di un anticipo iniziale per l'acquisto.

Favorire la partecipazione privata non speculativa

E' auspicabile il coinvolgimento di attori privati orientati all'interesse collettivo, come cooperative edilizie, fondi etici e modelli di gestione comunitaria. L'obiettivo è costruire un ecosistema in cui il capitale privato contribuisca all'offerta di alloggi accessibili senza generare rendite speculative.

Queste forme di collaborazione permetterebbero di ridurre i costi di accesso alla casa; garantire stabilità nel tempo dei prezzi; rafforzare il ruolo delle comunità locali nella gestione dell'abitare.

Possibilità di strutturare una piattaforma pubblica di intermediazione credito-abitare

Una sorta di "sportello unico digitale" che possa ridurre l'asimmetria informativa, orientando le famiglie tra strumenti disponibili, pre-valutando l'accesso al credito, collegando banche, fondi e beneficiari.

Tale piattaforma potrebbe assolvere anche al compito di diffondere la necessaria educazione finanziaria per coloro che accedono a fondi o mutui agevolati, al fine di ridurre il rischio di insolvenza e rafforza l'impatto sociale.

Introdurre premialità urbanistiche legate al credito sociale

Prevedere un sistema di premialità urbanistiche per incentivare la realizzazione di housing accessibile tramite strumenti finanziari non speculativi. I soggetti che sviluppano progetti con finalità sociali — utilizzando fondi rotativi, finanza etica, cooperative o canoni calmierati — potrebbero ottenere vantaggi come bonus volumetrici, riduzione degli oneri e semplificazione degli iter autorizzativi.

Tali incentivi dovrebbero essere subordinati a criteri chiari, come il mantenimento nel tempo dell'accessibilità economica degli alloggi e la presenza di vincoli anti-speculativi. Questo approccio potrebbe orientare l'iniziativa privata verso obiettivi pubblici, favorendo la produzione di alloggi sostenibili e un modello urbano più equo e inclusivo, senza gravare esclusivamente sulle risorse pubbliche.

