



Area Trasformazione Urbana e Politiche dell'Abitare  
Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing

## ABITA: Affordable Buildings and Inclusive Territorial Action

### EUI Innovative Actions | Call 4: Driving Innovation at the Local Level

Topic 4: Affordable, sustainable, decent-quality and inclusive housing and buildings

---

**Budget:** €60 mln bilancio provvisorio FESR | EUR 2 mln cofinanziamento FESR

**Scadenza:** 15.06.2026

#### 1. Project Abstract

Secondo le stime della Commissione europea, per rispondere alla domanda abitativa attuale l'Unione Europea dovrebbe realizzare oltre due milioni di abitazioni ogni anno. Questo comporterebbe la costruzione di circa 650.000 unità abitative aggiuntive rispetto agli attuali 1,6 milioni di alloggi realizzati annualmente, con un fabbisogno finanziario stimato in circa 150 miliardi di euro all'anno.

La crisi abitativa coinvolge sempre più famiglie, comprese quelle a reddito medio e lavoratori essenziali, che faticano ad accedere ad alloggi a prezzi sostenibili. Le conseguenze si riflettono in particolare sulle giovani generazioni, molte delle quali sono costrette a rinunciare agli studi, a rifiutare opportunità lavorative, a posticipare progetti familiari oppure a vivere in abitazioni sovraffollate e inadeguate. Le categorie socialmente ed economicamente più fragili risultano le più esposte, a causa dell'aumento dei canoni di locazione, della scarsità di alloggi sociali e del crescente rischio di esclusione abitativa. Parallelamente, il continuo incremento del costo della vita obbliga un numero sempre maggiore di cittadini europei a sacrifici economici per riuscire a sostenere le spese quotidiane.

L'intensità della crisi varia inoltre in base ai territori. Le maggiori pressioni si registrano soprattutto nelle grandi città e nelle principali destinazioni turistiche europee, mentre le aree rurali e soggette a spopolamento, comprese alcune regioni ultraperiferiche dell'UE, devono confrontarsi con dinamiche opposte.

Il progetto intende rispondere a una delle sfide urbane più urgenti per Napoli: la crescente difficoltà di accesso a soluzioni abitative dignitose, sostenibili e economicamente accessibili per giovani, studenti, giovani lavoratori e nuclei in transizione verso l'autonomia, in particolare nel centro storico. In un contesto segnato dalla pressione del mercato privato, dalla competizione tra usi residenziali e turistici, dalla presenza di patrimonio pubblico da recuperare e dalla necessità di rafforzare strumenti strutturali di affordability, Napoli rappresenta un laboratorio urbano ad alta rilevanza europea. La città combina fragilità sociali, valore storico-culturale, domanda abitativa emergente e capacità istituzionale di sperimentazione, rendendola un contesto particolarmente adatto per testare un modello integrato e trasferibile di abitare accessibile.

In linea con il "Piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili", il progetto si propone di rafforzare l'offerta e migliorare l'accessibilità ad abitazioni sostenibili, di qualità e a costi contenuti, con particolare attenzione ai giovani e ai lavoratori essenziali.

L'iniziativa si articolerà lungo tre direttrici strategiche principali:

1. **Rafforzare l'offerta di housing sostenibile**, attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione di immobili inutilizzati, nonché mediante l'adozione di approcci innovativi nel settore dell'edilizia sociale;
2. **Favorire la mobilitazione di investimenti per l'edilizia sociale**, tramite la definizione di strumenti finanziari dedicati, quali fondi di rotazione e di garanzia, accompagnati da misure di incentivazione fiscale;
3. **Promuovere l'analisi e il monitoraggio del settore**, valorizzando l'utilizzo di strumenti digitali e soluzioni basate sulla raccolta e gestione dei dati.



Area Trasformazione Urbana e Politiche dell'Abitare  
Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing

La **prima direttrice strategica** propone la realizzazione di un modello gestionale "Condominio Sociale per giovani" nel centro storico come intervento pilota e flagship di una nuova politica comunale per l'abitare. L'innovazione consiste nella costruzione di un modello di gestione e operativo che integra cohousing, co-living, gestione sociale, strumenti finanziari, partecipazione comunitaria e supporto digitale. I modelli proposti verranno sperimentati sull'immobile da recuperare in via Sedile di Porto n.33 ("La comunità del Seggio: la città intorno ed i giovani al centro"). Tale immobile sarà concepito come infrastruttura abitativa e civica: un luogo in cui l'accesso alla casa sia collegato alla costruzione di relazioni di mutuo supporto, alla condivisione di spazi e servizi, alla responsabilizzazione degli abitanti e alla rigenerazione del tessuto urbano circostante. L'intervento di recupero dell'immobile sarà finanziato dalla Regione Campania (L.145/2018, art. 1, comma 134 – Annualità 2026) e prevede la realizzazione di 10 alloggi (35 posti letto) adibiti a co-living.

Il modello gestionale e operativo proposto dovrà essere concepito in un'ottica di replicabilità e scalabilità, così da poter essere trasferito e adattato ad altri interventi di recupero e rifunzionalizzazione immobiliare previsti nell'ambito del modello innovativo e integrato di co-housing promosso dal Comune di Napoli.

Parallelamente, sarà sviluppato un percorso dedicato alla definizione e al rafforzamento del modello di governance e gestione del Condominio Sociale, attraverso azioni di accompagnamento all'individuazione del potenziale soggetto gestore, con particolare attenzione a forme organizzative innovative quali cooperative di comunità, imprese sociali, enti del Terzo Settore o altre configurazioni pubblico-comunitarie. Il progetto prevede attività di capacity building, formazione specialistica e mentoring rivolte ai futuri gestori e agli abitanti coinvolti, finalizzate a sviluppare competenze in materia di amministrazione condivisa, gestione economico-finanziaria, community management, mediazione dei conflitti, gestione degli spazi comuni, progettazione sociale e sostenibilità economica delle iniziative. Tale percorso consentirà di sperimentare un modello gestionale autonomo e resiliente, in grado di garantire la continuità operativa del Condominio Sociale nel lungo periodo e di costituire un riferimento replicabile per futuri interventi di co-housing e housing sociale promossi dal Comune di Napoli.

Il percorso sarà sviluppato attraverso attività di animazione territoriale, ascolto e coinvolgimento delle comunità locali, dei giovani potenziali beneficiari e degli stakeholder urbani. La progettazione degli spazi, delle funzioni comuni e delle modalità di convivenza sarà accompagnata da un processo di co-ideazione con abitanti e futuri condomini, finalizzato alla definizione di una "Carta del Condominio" come patto condiviso di convivenza solidale, cura degli spazi, accesso ai servizi comuni e partecipazione alla vita del quartiere. Il progetto includerà attività di co-progettazione e autocostruzione di arredi e soluzioni per gli spazi collettivi, rafforzando ownership, competenze pratiche e sostenibilità gestionale.

In vista della realizzazione dell'intervento previsto, nonché degli ulteriori interventi programmati nell'ambito del Co-Housing del Comune di Napoli, sarà dedicata particolare attenzione allo studio, alla sperimentazione e all'approfondimento delle più avanzate tecniche di costruzione, riqualificazione e gestione del patrimonio edilizio, nonché all'impiego di materiali innovativi, sostenibili e ad alte prestazioni ambientali.

L'attività di ricerca e sviluppo riguarderà non solo le tecnologie costruttive tradizionali evolute, ma anche i più recenti filoni di innovazione legati alla prefabbricazione, ai sistemi costruttivi a secco, alla modularizzazione degli elementi edilizi e alle metodologie di recupero e riqualificazione off-site, che consentono di trasferire una quota significativa delle lavorazioni dal cantiere agli stabilimenti produttivi. Tali approcci permettono di incrementare il controllo qualitativo dei processi, ridurre i tempi di realizzazione, limitare gli imprevisti di cantiere, diminuire la produzione di rifiuti e contenere l'impatto ambientale complessivo degli interventi, garantendo al contempo elevati livelli di flessibilità e adattabilità degli spazi nel tempo.

Tale attività nasce dall'esigenza di individuare soluzioni in grado di ridurre i costi dell'edilizia sociale, migliorandone contestualmente la sostenibilità economica, ambientale e gestionale. Particolare interesse sarà rivolto a modelli costruttivi orientati all'efficienza energetica, alla durabilità dei materiali, alla riduzione dei costi di manutenzione e alla semplificazione delle future attività di gestione degli immobili, in linea con le più avanzate esperienze europee nel settore dell'housing sociale (si veda, ad esempio, il riferimento allo "Standard di Amburgo" in Germania).

L'obiettivo è favorire la diffusione di modelli di intervento più efficienti, scalabili e replicabili, capaci di coniugare qualità architettonica, sostenibilità ambientale e sostenibilità economico-finanziaria. In tale



Area Trasformazione Urbana e Politiche dell'Abitare  
Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing

prospettiva, l'adozione di soluzioni industrializzate e di processi costruttivi innovativi potrà contribuire a rendere più rapida e conveniente la realizzazione di nuovi interventi e il recupero del patrimonio esistente, creando le condizioni per una più ampia attuazione attraverso partenariati pubblico-privati e strumenti di finanza di progetto. Ciò consentirà di perseguire un maggiore equilibrio economico delle iniziative, incrementare la capacità di investimento nel lungo periodo e favorire la realizzazione di programmi abitativi sociali caratterizzati da elevati standard qualitativi e da una maggiore resilienza sotto il profilo ambientale e gestionale.

La **seconda direttrice strategica** sarà orientata alla mobilitazione di investimenti destinati all'edilizia sociale, attraverso lo studio, la definizione e la promozione di strumenti finanziari innovativi. In particolare, il progetto analizzerà la fattibilità e la sperimentazione di un fondo rotativo dedicato all'accesso e alla permanenza nell'abitazione, concepito come strumento di supporto per giovani, studenti, lavoratori e nuclei in condizioni di fragilità economica temporanea. Il fondo potrà intervenire a copertura di spese iniziali e costi connessi all'ingresso nell'alloggio, quali deposito cauzionale, spese di trasloco e costi accessori, nonché fornire un sostegno temporaneo in situazioni di difficoltà economica che potrebbero compromettere la continuità abitativa. Il modello finanziario sarà sviluppato secondo logiche di social e impact investing e potrà integrare strumenti di garanzia, anticipazione e accompagnamento finanziario finalizzati a ridurre le barriere economiche all'accesso alla casa, favorendo l'inclusione abitativa delle fasce più vulnerabili. Particolare attenzione sarà dedicata alla prevenzione delle situazioni di morosità involontaria e del rischio di sfratto, attraverso meccanismi di supporto flessibili e sostenibili che consentano agli inquilini di mantenere la propria stabilità abitativa. Le risorse restituite alimenteranno nuovamente il fondo, generando un effetto rotativo in grado di ampliare progressivamente il numero di beneficiari supportati e di rafforzare nel tempo l'impatto sociale dell'iniziativa. A supporto della progettazione del modello saranno analizzate alcune tra le principali best practice europee, tra cui il fondo nazionale danese per l'edilizia residenziale "Landsbyggefonden", nonché esperienze analoghe sviluppate in Austria, Slovenia e Paesi Bassi.

La proposta sarà accompagnata dallo studio e dalla possibile applicazione di un insieme integrato di misure di incentivazione fiscale, volte a sostenere sia gli investimenti pubblici che il coinvolgimento di capitali privati orientati all'impatto sociale. In tale ambito, il progetto svilupperà inoltre un *affordability model* specifico per il contesto di Napoli, ispirato a esperienze quali Milano Abitare e l'Osservatorio Casa Abbordabile, ma adattato alle peculiarità sociali, economiche e patrimoniali del territorio napoletano.

Il modello consentirà di sperimentare criteri innovativi per la determinazione di canoni di locazione, sostenibili e accessibili, in grado di bilanciare le esigenze di accessibilità economica dei beneficiari con la sostenibilità gestionale e manutentiva degli immobili. Il modello integrerà variabili quali reddito disponibile, composizione del nucleo abitativo, costo della vita, caratteristiche dell'immobile, qualità energetica e livello dei servizi condivisi offerti, consentendo di individuare soglie di affordability coerenti con le condizioni socioeconomiche della popolazione target.

L'attività porterà alla definizione di un sistema trasparente e replicabile di calcolo dei canoni calmierati e/o canoni concordati, applicabile non solo all'intervento pilota previsto dal progetto, ma anche ad altri immobili pubblici e social housing del Comune di Napoli. Saranno inoltre analizzati modelli europei di housing affordability e strumenti di monitoraggio dell'impatto sociale, al fine di sviluppare un framework operativo che consenta all'amministrazione comunale di valutare nel tempo l'efficacia delle politiche abitative adottate e di adeguare i criteri di determinazione dei canoni all'evoluzione delle condizioni economiche e del mercato immobiliare locale.

Particolare attenzione sarà dedicata alla sostenibilità economico-finanziaria degli interventi di recupero immobiliare, anche in relazione all'aumento dei costi nel settore edilizio, e alla possibilità di attivare sinergie con strumenti di finanza pubblica e capitale paziente, coinvolgendo soggetti quali Invimit SGR e piattaforme di investimento responsabile.

La **terza direttrice strategica** sarà orientata al rafforzamento delle capacità di analisi, monitoraggio e governance delle politiche abitative attraverso lo sviluppo della piattaforma digitale AbitareNapoli. Capitalizzando l'esperienza maturata nell'ambito del progetto EU1 Rock the Block!, di cui il Comune di Napoli



Area Trasformazione Urbana e Politiche dell'Abitare  
Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing

è Transfer Partner, e valorizzando il ruolo di AbitaLab quale spazio permanente di confronto, comunicazione e coinvolgimento degli stakeholder, il progetto intende sviluppare una infrastruttura digitale avanzata a supporto della pianificazione, gestione e monitoraggio delle politiche per l'abitare.

AbitareNapoli, sviluppata in ambiente GIS/BIM, consentirà di integrare e rendere accessibili dati territoriali, urbanistici, economici e sociali relativi al mercato abitativo cittadino, al patrimonio di edilizia residenziale pubblica e agli interventi di rigenerazione in corso o programmati. Attraverso mappe interattive, dashboard dinamiche e strumenti di analisi georeferenziata, la piattaforma permetterà di monitorare i fabbisogni abitativi, individuare aree di criticità, supportare i processi decisionali dell'amministrazione e valutare l'impatto delle politiche pubbliche.

La piattaforma fungerà inoltre da punto di accesso digitale per cittadini, locatori e locatari, favorendo una maggiore trasparenza delle opportunità abitative disponibili e supportando l'applicazione degli strumenti di affordability sviluppati dal progetto, inclusi i modelli di canone calmierato e di canone concordato. Attraverso funzionalità dedicate alla consultazione, all'informazione e alla partecipazione, AbitareNapoli contribuirà a rafforzare il dialogo tra amministrazione e comunità locale, promuovendo un modello di governance più aperto, inclusivo e data-driven.

Nel lungo periodo, la piattaforma si configurerà come un'infrastruttura digitale permanente per le politiche della casa del Comune di Napoli, capace di integrare conoscenza, programmazione, monitoraggio e partecipazione in un unico ambiente informativo e di supportare la replicabilità e la scalabilità delle soluzioni sviluppate dal progetto.

Nel medio-lungo periodo, il progetto contribuirà all'aumento dell'offerta abitativa accessibile e a tutelare la residenzialità nel centro storico, a ridurre le barriere di accesso alla casa per i giovani, a rafforzare la coesione urbana e a migliorare la capacità del Comune di usare il patrimonio pubblico come leva di innovazione sociale.

Il modello è (i) scalabile, perché combina un pilota fisico, strumenti gestionali, strumenti finanziari, metriche di affordability, governance multilivello e dispositivi digitali riutilizzabili in altri immobili comunali; (ii) trasferibile, perché affronta una sfida comune a molte città europee: rendere l'abitare accessibile senza rinunciare a qualità urbana, sostenibilità, inclusione e mix sociale; e (iii) coerente con il Piano Casa Nazionale, il New European Bauhaus, l'European Affordable Housing Plan e gli apprendimenti del progetto Rock the Block!, di cui Napoli è Transfer Partner, perché posiziona Napoli come città-laboratorio per una nuova generazione di politiche abitative locali integrate.

## **2. Consorzio**

Il consorzio sarà fondato su un approccio di quadruple helix: pubblica amministrazione, ricerca, operatori economici e finanziari, società civile e comunità locali collaboreranno in un ambiente sperimentale orientato all'apprendimento. Università e centri di ricerca possono supportare la ricerca-azione, la valutazione e la modellizzazione; il terzo settore contribuirà all'accompagnamento sociale e alla gestione di comunità; operatori immobiliari e finanziari possono essere coinvolti nella definizione di strumenti replicabili; giovani e abitanti nella partecipazione alla costruzione concreta del modello.