



Investment Plan

Comune di Napoli

ITN Cities4Co-Housing

URBACT



Co-funded by
the European Union
Interreg

Motivazione

La città di Napoli sta affrontando una delle sfide più complesse e urgenti: la povertà abitativa. Negli ultimi decenni, le politiche della casa hanno subito profonde trasformazioni, ma non sono riuscite a rispondere alla crescente domanda di alloggi dignitosi e accessibili. La crisi economica, aggravata dalla pandemia, ha accentuato le disuguaglianze, rendendo la casa non solo un bene fondamentale, ma anche una fonte di precarietà e marginalizzazione. In particolare, l'area metropolitana napoletana registra costi abitativi sproporzionati rispetto ai redditi, con effetti negativi su salute, istruzione e inclusione sociale.

Il disagio abitativo non è un problema isolato: si intreccia con povertà economica, fragilità lavorativa e carenze educative, generando un circolo vizioso difficile da interrompere. Quartieri svantaggiati soffrono di scarsa accessibilità, servizi inadeguati e degrado urbano, fattori che amplificano esclusione e vulnerabilità. Per questo, è necessario superare gli approcci tradizionali e adottare modelli innovativi, capaci di integrare politiche abitative, servizi sociali, infrastrutture e opportunità culturali.

Il progetto **Stadera 1.3.7.**, ispirato al modello europeo **CALICO**, rappresenta una risposta concreta e innovativa alla sfida in corso. Pur non replicabile integralmente nel contesto locale, CALICO offre principi chiave da adattare: governance partecipata, mix sociale, co-housing e spazi comuni aperti al quartiere. L'obiettivo del progetto napoletano è trasformare un edificio di proprietà comunale con impianto a corte in un **condominio solidale** con 24 alloggi sociali, spazi collaborativi e servizi di prossimità, favorendo inclusione, sostenibilità e coesione comunitaria. Questo approccio rompe la logica assistenziale, promuovendo autonomia e partecipazione attiva dei residenti.

L'investimento si inserisce nelle priorità locali, nazionali ed europee: rigenerazione urbana, politiche di coesione, transizione giusta e strategie di cura. Il riuso del patrimonio immobiliare pubblico consente di ampliare rapidamente l'offerta abitativa, ridurre il consumo di suolo e attivare processi di sviluppo sociale ed economico. Inoltre, la creazione di comunità miste e solidali contribuisce a prevenire fenomeni di degrado e a rafforzare la resilienza urbana.

La fattibilità è garantita dalla disponibilità di immobili pubblici, dalla rete di attori sociali e dalla capacità di attrarre risorse attraverso partenariati pubblico-privati. Il progetto non è solo un intervento edilizio, ma un laboratorio di innovazione sociale, capace di generare valore duraturo per la città e di costituire un modello replicabile in altri contesti urbani.

Indice generale

- 1. Analisi dei bisogni e risposta politica.....4
 - 1.1 Il problema.....4
 - 1.2 Risposta politica.....8
- 2. Proposta di investimento.....12
 - 2.1 Obiettivi specifici.....12
 - 2.2 Pratica adattata.....17
- 3. Azioni.....23
 - 3.1 Modulo I. Governance.....23
 - 3.2 Modulo II. Social.....27
 - 3.3 Module III. Legal & Financial.....31
 - 3.4 Modulo IV. Building.....34
- 4. Finanziamenti e risorse.....39
 - 4.1 Finanziamenti e risorse.....39
- 5. Valutazione e monitoraggio.....41
 - 5.1 Cross Cutting Issues.....41
 - 5.2 Indicatori.....42
 - 5.3 Monitoraggio.....43

1. Analisi dei bisogni e risposta politica

1.1 Il problema

Negli ultimi decenni le politiche abitative italiane hanno attraversato trasformazioni profonde, sia nelle forme di intervento pubblico sia nella definizione dei loro destinatari. Accanto ai gruppi tradizionalmente considerati bisognosi di sostegno nel settore della casa, sono emerse nuove tipologie di vulnerabilità, spesso caratterizzate da condizioni di disagio grave, temporaneo oppure stabile. Queste situazioni, sempre più eterogenee, hanno finito per coinvolgere porzioni via via più ampie della popolazione, mostrando quanto il tema dell'abitare sia oggi un bisogno diffuso e complesso.

Nel corso della loro lunga storia, le città hanno sempre dovuto confrontarsi con le molteplici forme della povertà. Tuttavia, il modo in cui tale fenomeno si manifesta oggi risulta profondamente diverso rispetto al passato. Su scala globale, infatti, i contesti urbani sono diventati gli spazi in cui si concentrano maggiormente condizioni di estrema vulnerabilità, marginalità sociale e precarietà economica. Le città, da luoghi di opportunità e mobilità sociale, si sono trasformate anche in scenari in cui le disuguaglianze emergono con particolare intensità. La crisi economica e occupazionale scaturita dalla pandemia di Covid-19 ha ulteriormente accentuato queste difficoltà, determinando un ritorno, o persino un peggioramento, dei fenomeni legati alla povertà abitativa. L'impatto è stato particolarmente evidente nei contesti urbani, dove molte famiglie e individui hanno visto aggravarsi la propria condizione di precarietà.

In questo quadro si è resa evidente, con forza crescente, la centralità della casa come **diritto fondamentale** e, al tempo stesso, il fatto che tale diritto sia oggi negato a una parte sempre più consistente della cittadinanza.

Tra le varie declinazioni della povertà, quella abitativa rappresenta una delle espressioni più drammatiche e complesse, poiché coinvolge simultaneamente numerose dimensioni dell'esistenza quotidiana. L'assenza o l'inadeguatezza della casa, infatti, si intreccia con carenze di tipo economico, lavorativo, culturale e formativo, generando un intreccio di svantaggi che nei grandi centri urbani, come l'area metropolitana di Napoli, appare ancora più evidente. In tali contesti, la vulnerabilità abitativa tende a riflettere e amplificare i fenomeni di esclusione sociale già presenti, intrecciandosi spesso con altre forme di povertà, come quella economica, lavorativa, culturale ed educativa.

La povertà economica e quella abitativa rappresentano due dimensioni strettamente interconnesse, che si alimentano reciprocamente fino a creare una condizione di vulnerabilità difficile da interrompere. Nel contesto napoletano, molte famiglie devono far fronte a costi della casa nettamente sproporzionati rispetto ai propri redditi. L'incidenza degli affitti o delle rate dei mutui sul bilancio familiare è spesso così elevata da comprimere drasticamente la capacità economica di soddisfare altri bisogni essenziali, come una corretta alimentazione, l'accesso a cure sanitarie adeguate e la possibilità di sostenere percorsi educativi continuativi. In tal modo, la casa, da bene fondamentale, diventa fonte di tensione economica permanente.

Secondo gli ultimi dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze sui redditi medi dichiarati in Italia, relativi all'anno d'imposta 2023, la media si attesta intorno ai 24.830 euro per oltre 42,5 milioni di contribuenti, segnando un incremento del 5,9% rispetto all'anno precedente. Nello stesso contesto, le statistiche sulle dichiarazioni 2024 confermano come i redditi della regione Campania, pari in media a 20.580 euro considerando quelli ufficialmente dichiarati, restino tra i più bassi a livello nazionale. Per quanto riguarda la città di Napoli, a fronte di una popolazione di 913.704 residenti, risultano 504.418 contribuenti, con un reddito imponibile medio annuo dichiarato di 21.952 euro.

Anno d'imposta	Popolazione	Numero contribuenti	% contribuenti	Reddito imponibile totale	Reddito imponibile medio annuo	Variazione annua
2023	913.704	504.418	55,2%	11.073.006.689 €	21.952 €	2,86%

Tabella 1 Andamento della popolazione, dei contribuenti, dei redditi imponibili IRPEF 2023 (riferiti alle dichiarazioni IRPEF)

La precarietà abitativa si intreccia inoltre con la dimensione lavorativa. La mancanza di un'occupazione stabile rende più difficile assicurarsi un alloggio adeguato, mentre abitare in quartieri svantaggiati significa convivere con barriere strutturali che ostacolano ulteriormente l'inserimento nel mercato del lavoro. L'assenza o l'insufficienza di trasporti pubblici efficienti, la scarsa qualità degli spazi urbani e la lontananza dai principali poli produttivi riducono infatti la mobilità quotidiana degli abitanti, limitando le possibilità di trovare un impiego e costruire un percorso professionale solido.

Nel 2023 la forza lavoro di Napoli ammonta a circa 359.000 persone, rappresentando il 34% di quella provinciale e il 17% di quella dell'intera Campania. Con il termine forza lavoro si intende l'insieme delle persone di 15 anni e oltre che, al momento della rilevazione, risultano occupate, svolgendo un'attività lavorativa autonoma o alle dipendenze, disoccupate perché hanno perso il lavoro e sono alla ricerca di una nuova occupazione, oppure temporaneamente impossibilitate a lavorare in quanto rientranti in specifiche condizioni, come militari di leva o in servizio civile, volontari o richiamati, persone ricoverate da meno di due anni in strutture di cura o assistenza, detenuti in attesa di giudizio o condannati a pene inferiori ai cinque anni. Rientrano inoltre nella forza lavoro anche coloro che sono in cerca della prima occupazione e non hanno mai svolto un'attività lavorativa in precedenza. Gli inattivi sono stimati in circa 241.000 unità. Il tasso di attività, calcolato come rapporto tra la forza lavoro e la popolazione di riferimento, è pari al 59%, collocandosi tra i valori più bassi tra le principali città italiane. Gli occupati sono 255.000, con un tasso di occupazione del 41%, sensibilmente inferiore alla media nazionale e a quella di altre città.

	Tasso di attività	Tasso di occupazione (15-64 anni)	Tasso di disoccupazione	Totale forza lavoro + non forza lavoro	Occupati donne	Occupati uomini
Napoli	59,8%	41,3%	29,1%	600.133	36,4%	63,6%

Tabella 2 - Confronto tra tasso di occupazione, disoccupazione, forze di lavoro e non forze di lavoro di Napoli (anno 2023)

Sia l'occupazione sia la disoccupazione mostrano una distribuzione non uniforme all'interno del territorio cittadino. Le zone caratterizzate da maggior benessere, come la Municipalità 1 (Chiaia, Posillipo, San Ferdinando) e la Municipalità 5 (Vomero, Arenella), registrano i livelli più alti di occupazione, con tassi superiori al 50%. Al contrario, le aree periferiche, tra cui la Municipalità 7 (Miano, Secondigliano, San Pietro a Patierno), evidenziano valori decisamente più contenuti, attorno al 38%. Il mercato del lavoro presenta inoltre forti squilibri di genere: gli uomini rappresentano il 64% degli occupati, mentre le donne si fermano al 36%; tra la popolazione inattiva, invece, il 68% è costituito da donne. Tale divario è riconducibile a diversi elementi, tra cui la persistenza di modelli familiari tradizionali, l'insufficienza di servizi di supporto per la conciliazione tra lavoro e maternità, nonché barriere culturali e strutturali che ostacolano la piena partecipazione femminile al mercato del lavoro.

A tutto questo si aggiungono gli effetti della qualità abitativa sulla salute. Vivere in abitazioni fatiscenti, sovraffollate o prive dei requisiti minimi di sicurezza può compromettere il benessere fisico e psicologico delle persone, con ripercussioni dirette sulla loro capacità di mantenere un lavoro, di svolgerlo efficacemente o di cercarne uno nuovo. Il disagio abitativo, pertanto, non è soltanto un problema materiale, ma un fattore che contribuisce a consolidare meccanismi di esclusione e marginalizzazione.

Nel 2021 il patrimonio abitativo di Napoli ammontava a 438.924 abitazioni, delle quali la larga maggioranza, pari a 364.542 unità (83,05%), risultava occupata da almeno una persona residente. Si tratta di una quota

superiore a quella registrata in altre città italiane, segnale di una forte pressione esercitata sul mercato abitativo locale. Le abitazioni non occupate erano 74.382, corrispondenti al 16,95% del totale, una percentuale nettamente inferiore alla media nazionale del 27,17%. Questi alloggi si concentrano soprattutto nelle zone periferiche o all'interno di edifici storici meno accessibili.

	Abitazioni occupate	Abitazioni non occupate	Totale abitazioni
Italia	25.690.057	9.581.772	35.271.829
	72,83%	27,17%	100,00%
Napoli	364.542	74.382	438.924
	83,05%	16,95%	100,00%

Tabella 3 Stima delle abitazioni - censimento ISTAT (anno 2021)

La maggior parte delle abitazioni occupate è localizzata nei quartieri centrali, caratterizzati da una domanda abitativa stabile e da un'elevata densità di popolazione, dovuta anche alla scarsità di spazi disponibili. Al contrario, le aree periferiche presentano una maggiore incidenza di abitazioni non occupate; in tali contesti prevalgono spesso edifici di edilizia popolare, segnati da condizioni di degrado e da fenomeni di isolamento sociale.

La quota relativamente contenuta di abitazioni non occupate a Napoli, rispetto alla media nazionale, riflette dunque la continuità della domanda abitativa e le difficoltà nel mantenere alloggi liberi per periodi prolungati. Rientrano tra le abitazioni non occupate sia gli alloggi vuoti o destinati agli affitti brevi, sia quelli che necessitano di interventi di ristrutturazione.

Per analizzare il titolo di occupazione delle abitazioni è necessario fare riferimento ai dati ISTAT del 2019, che evidenziano per Napoli un modello abitativo peculiare, con una ripartizione tra proprietà, locazione e altre forme di godimento diversa rispetto alla media nazionale.

Soltanto il 57,37% delle abitazioni risulta occupato dai proprietari, a fronte di una media italiana pari al 70,8%. Questo valore più basso segnala una maggiore difficoltà di accesso alla proprietà, con un mercato immobiliare fortemente orientato verso l'affitto. Il 38,30% delle abitazioni occupate è in locazione, una quota nettamente superiore al 20,5% registrato a livello nazionale. L'elevata incidenza dell'affitto è riconducibile a fattori economici, quali i prezzi elevati degli immobili nelle aree centrali e la diffusione di contratti di lavoro caratterizzati da scarsa stabilità. Circa il 4,33% delle abitazioni è occupato sulla base di altre forme contrattuali, come l'usufrutto o il comodato d'uso gratuito. Questa modalità è frequentemente adottata da giovani adulti e nuclei familiari che usufruiscono di alloggi messi a disposizione da parenti o concessi a condizioni agevolate, come risposta alle difficoltà economiche di accesso sia alla proprietà sia al mercato degli affitti.

Tipo di possesso	Proprietà	Affitto	Altro titolo diverso da proprietà, affitto	Totale
Italia	19.432.745	4.306.112	1.607.666	25.346.523
	76,67%	16,99%	6,34	100,00%
Napoli	202.977	135.478	15.318	353.773
	57,37%	38,30%	4,33%	100,00%

Tabella 4 - Abitazioni occupate a titolo di proprietà, affitto, altro titolo - censimento ISTAT (anno 2021)

Anche l'ambito educativo risente pesantemente di queste condizioni. Bambini e adolescenti che crescono in case sovraffollate, umide o rumorose non dispongono dello spazio necessario per studiare e concentrarsi. A ciò si somma spesso la mancanza di strumenti didattici adeguati, come computer, connessioni internet affidabili o materiali scolastici aggiornati. L'assenza di un ambiente favorevole allo studio può compromettere il rendimento scolastico e, nel lungo periodo, ridurre le possibilità di costruire un futuro diverso da quello dei propri genitori. Inoltre, l'impossibilità di trascorrere tempo in casa in modo sereno può spingere i più giovani a

passare molte ore in strada, aumentando l'esposizione a dinamiche di devianza, abbandono scolastico e microcriminalità.

Nel 2021, a Napoli gli analfabeti costituiscono lo 0,6% della popolazione adulta: una quota in diminuzione rispetto al 2011, ma ancora tra le più elevate nelle grandi città italiane. La percentuale di residenti in possesso di un titolo universitario resta sotto il 16%. Nell'ultimo decennio i laureati sono aumentati di circa il 23%, una crescita più contenuta rispetto ad altri contesti urbani del Paese, segnale delle persistenti difficoltà di accesso all'istruzione superiore. Il livello di istruzione, inoltre, presenta forti squilibri territoriali. Nelle aree centrali e collinari, come la municipalità 1 (Chiaia e Posillipo) e la municipalità 5 (Vomero e Arenella), oltre il 30% della popolazione è laureata; nelle zone periferiche, in particolare nelle municipalità 6, 7 e 8, la quota scende invece al di sotto del 10%.

	Istruzione Terziaria 2011 (%)	Istruzione Terziaria 2011 (Valore Assoluto)	Analfabeti 2011 (%)	Analfabeti 2011 (Valore Assoluto)	Istruzione Terziaria 2021 (%)	Istruzione Terziaria 2021 (Valore Assoluto)	Analfabeti 2021 (%)	Analfabeti 2021 (Valore Assoluto)
Napoli	12,8%	116.328	1,5%	13.375	15,8%	134.745	0,6%	5.196

Tabella 5 - Analfabeti e persone che hanno conseguito un diploma di istruzione terziaria – valore assoluto e quota percentuale sul totale (Anno 2021 e 2011). Nota: il dato relativo al 2021 tiene conto di tutti i residenti con età maggiore di 6 anni, il dato relativo al 2021 invece, considera i residenti di età maggiore di 9 anni.

Infine, la povertà abitativa si lega profondamente anche alla sfera culturale. Chi non dispone di una casa dignitosa tende a partecipare meno alla vita sociale e culturale della città, non solo per ragioni economiche, ma anche per un senso diffuso di esclusione. La mancanza di spazi in cui coltivare interessi, leggere, praticare attività creative o semplicemente vivere momenti di condivisione riduce le opportunità di crescita personale e collettiva. In questo modo, il disagio abitativo diventa un fattore che limita l'accesso alla cultura e, di conseguenza, contribuisce a perpetuare cicli di povertà e isolamento sociale.

La fotografia attuale della condizione abitativa a Napoli mette in luce la necessità di superare gli approcci tradizionali e adottare strumenti innovativi. È indispensabile un modello d'intervento capace di cogliere la complessità delle situazioni, modulando le risposte in funzione delle differenti esigenze. Ciò implica un orientamento pluridimensionale delle politiche pubbliche, in cui il dialogo e la collaborazione con attori sociali formali e informali, con istituzioni pubbliche, enti del Terzo Settore e gruppi di abitanti organizzati (come comitati e cooperative), diventino parte integrante dei processi decisionali.

Allo stesso tempo, le iniziative rivolte al tema dell'abitare devono ampliarsi oltre il semplice concetto di residenza. È necessario considerare l'intero ecosistema che definisce la qualità della vita urbana: servizi essenziali, infrastrutture, accessibilità, spazi collettivi, sicurezza, opportunità educative e culturali. Mettere al centro i bisogni reali degli abitanti significa riconoscere che la casa non è un elemento isolato, ma il cuore di un sistema più ampio che determina il benessere della comunità.

Alla luce di quanto detto, la povertà abitativa rappresenta una delle sfide più urgenti e complesse che la città di Napoli è chiamata ad affrontare. La sua interconnessione con altre forme di povertà accentua gli effetti negativi e richiede un intervento coordinato, integrato e partecipato. Solo attraverso un'azione collettiva che combini politiche abitative efficaci, investimenti infrastrutturali, percorsi educativi, sostegno sociale e coinvolgimento attivo delle comunità locali sarà possibile rompere il circolo della marginalità e costruire le condizioni per una vita dignitosa, sicura e ricca di opportunità per tutti i cittadini.

1.2 Risposta politica

Affrontare in maniera efficace e strutturale la povertà abitativa richiede l'adozione di una strategia integrata, in grado di agire contemporaneamente su più dimensioni e di interpretare la complessità sociale, economica e territoriale che caratterizza le aree urbane. L'abitazione non può essere ridotta a un semplice bene fisico: essa rappresenta un presupposto essenziale per garantire dignità, benessere, autonomia individuale e partecipazione attiva alla vita collettiva. Di conseguenza, le politiche pubbliche devono mirare non solo a rendere disponibili alloggi adeguati e accessibili dal punto di vista economico, ma anche a costruire un sistema coerente di servizi, infrastrutture e opportunità capace di incidere positivamente sulla qualità della vita nei diversi quartieri della città.

Negli ultimi anni Napoli ha intrapreso diverse azioni volte al recupero e alla valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica esistente, spesso caratterizzato da degrado, obsolescenza o scarso utilizzo. Questo patrimonio rappresenta una risorsa strategica per rispondere al crescente bisogno abitativo, ma gli interventi realizzati risultano ancora insufficienti rispetto all'ampiezza del problema. La carenza di risorse finanziarie rende evidente la necessità di attivare nuovi strumenti di finanziamento, di coinvolgere capitali privati e di rafforzare le collaborazioni tra amministrazioni pubbliche, imprese sociali, cooperative e realtà del volontariato. Solo attraverso reti di partenariato solide è possibile sperimentare modelli di edilizia sociale innovativi, sostenibili e flessibili, capaci di adattarsi alle trasformazioni demografiche e sociali in atto.

Migliorare la qualità dell'abitare significa superare la visione limitata della casa come semplice luogo di residenza e intervenire sull'insieme delle condizioni che rendono un quartiere vivibile, sicuro e inclusivo. Ciò comporta investimenti mirati nella riqualificazione delle infrastrutture urbane, nel rafforzamento del trasporto pubblico locale, nella creazione di spazi culturali e ricreativi e nell'offerta di servizi educativi e socio-assistenziali. In questo processo, le aree più fragili e marginalizzate devono assumere un ruolo prioritario, affinché la rigenerazione urbana contribuisca a ridurre le disuguaglianze territoriali anziché accentuarle.

Il riuso del patrimonio immobiliare e promozione della coesione sociale

Un elemento centrale riguarda la promozione di esperienze comunitarie capaci di rafforzare il senso di appartenenza e la solidarietà tra gli abitanti. L'abitare, infatti, è anche una dimensione relazionale, fatta di legami sociali, reti di prossimità e cooperazione. La costruzione di comunità attive e coese passa attraverso progetti che incentivano la partecipazione, l'inclusione e la condivisione, come il co-housing sociale, gli orti urbani, le biblioteche di quartiere, i centri polifunzionali e le iniziative culturali diffuse. Queste pratiche, già sperimentate con successo in molte città, favoriscono l'incontro tra persone diverse e generano effetti positivi duraturi sul tessuto urbano.

Investire nelle relazioni umane rafforza la coesione sociale, contrasta l'isolamento e contribuisce a prevenire fenomeni di marginalità e devianza, soprattutto tra i più giovani. Una città che promuove il dialogo tra generazioni e culture diventa un ambiente fertile per l'innovazione sociale e per la crescita collettiva, rafforzando al contempo la fiducia tra cittadini e istituzioni.

In questo quadro si inseriscono i modelli abitativi innovativi, come co-housing, co-living e residenze temporanee, che offrono risposte concrete alle nuove esigenze urbane. Basati sulla condivisione di spazi e risorse, questi modelli favoriscono la sostenibilità economica e ambientale, valorizzano la socialità e interpretano la temporaneità come un'opportunità di autonomia graduale. Tali soluzioni devono essere concepite non come strumenti assistenziali, ma come percorsi di emancipazione, capaci di sostenere le persone in momenti di fragilità e accompagnarle verso una piena autonomia abitativa e lavorativa.

Per raggiungere tali risultati, il Comune di Napoli si sta muovendo verso un'integrazione dei **progetti di riuso del patrimonio immobiliare** con interventi di supporto personalizzati, coordinati con i servizi sociali, educativi e per l'inserimento lavorativo. Questo approccio integrato permetterà non solo di offrire un alloggio, ma di

costruire percorsi completi di accompagnamento, capaci di rafforzare competenze, migliorare la qualità della vita e favorire una partecipazione attiva alla comunità.

La politica della casa non può essere isolata dagli altri settori strategici dell'amministrazione pubblica. È necessario costruire un sistema integrato di politiche che colleghi le questioni abitative con quelle relative alla salute, al lavoro, all'educazione, al welfare e alla sicurezza urbana. Gli alloggi sociali, ad esempio, possono essere collocati accanto a centri di formazione professionale, a servizi sanitari di prossimità, a sportelli di assistenza psicologica o legale, dando vita a veri e propri condomini solidali in cui l'abitare si intreccia con percorsi di inclusione sociale. Questi modelli, già adottati in diverse città europee, come il progetto Calico a Bruxelles, dimostrano come sia possibile coniugare il diritto alla casa con l'accesso a opportunità di cura, crescita e riqualificazione personale.

Risulta essenziale programmare con attenzione gli interventi di recupero e nuova costruzione destinati ai nuclei familiari più vulnerabili. Giovani coppie, lavoratori precari, studenti, anziani soli, famiglie monoparentali e persone che non hanno accesso al mercato della locazione o dell'acquisto devono essere messi nelle condizioni di trovare una soluzione abitativa dignitosa e stabile. Per raggiungere questo obiettivo è necessario prevedere vincoli chiari sull'utilizzo sociale degli immobili pubblici recuperati, destinandoli prioritariamente ad alloggi a canone moderato, abitazioni temporanee per emergenze, servizi socio-assistenziali, centri culturali, biblioteche di quartiere e spazi per attività economiche sostenibili che possano favorire l'autonomia dei nuclei residenti.

La partecipazione dei cittadini

In questa visione strategica ed integrata della città risulta fondamentale creare spazi di ascolto e consulenza per le famiglie che vivono condizioni di fragilità. Tali spazi devono offrire supporto nella gestione del bilancio familiare, nell'accesso alle misure di sostegno, nella ricerca di soluzioni abitative temporanee o nella costruzione di percorsi di autonomia. Al tempo stesso, questi luoghi possono diventare punti di incontro e di partecipazione, favorendo il coinvolgimento dei cittadini nella definizione delle politiche abitative attraverso forum, assemblee pubbliche e laboratori di co-progettazione. L'idea è quella di superare un modello di governance verticale e costruire un approccio partecipato, in cui le decisioni siano condivise e calibrate sui bisogni reali delle comunità.

Gli spazi pubblici rigenerati non dovranno avere una funzione esclusivamente residenziale, ma trasformarsi in veri e propri hub territoriali per l'inclusione sociale e la rigenerazione comunitaria. Un approccio di questo tipo non solo risponde ai bisogni immediati della popolazione, ma contribuisce a costruire quartieri più vitali, solidi e capaci di sostenere processi di sviluppo locale durevoli.

Un progetto del Comune di Napoli legato all'abitare sociale è **AbitaLab Napoli**, un hub, sia fisico che digitale, dedicato alle politiche abitative della città, aperto a cittadini, operatori pubblici e soggetti del terzo settore. Si propone come punto di riferimento stabile, fungendo sia da sportello informativo sia da laboratorio partecipativo, oltre a centro di formazione e capacity building. L'hub promuove la partecipazione civica e favorisce una governance condivisa delle politiche abitative locali, collaborando strettamente con osservatori e forum cittadini.

Attraverso il confronto tra istituzioni, mondo accademico, centri di ricerca e professionisti, AbitaLab stimola l'innovazione sociale e amministrativa, supportando la progettazione di soluzioni abitative inclusive e sostenibili. Allo stesso tempo, contribuisce a costruire competenze trasversali negli operatori pubblici e nel terzo settore e si configura come incubatore di opportunità professionali per giovani e figure emergenti nel settore dell'abitare.

La sostenibilità economica dell'hub è garantita attraverso attività di fundraising, partecipazione a bandi, erogazione di servizi e partenariati pubblico-privato-sociali. Il modello gestionale valorizza le risorse già disponibili e prevede un progressivo trasferimento della gestione al Terzo Settore. L'obiettivo finale di AbitaLab

Napoli è rafforzare il diritto all'abitare, promuovere l'inclusione sociale, favorire l'innovazione urbana e contribuire alla rigenerazione del territorio.

Nell'attività di promozione della partecipazione cittadina, l'**Osservatorio comunale sulla Casa** e il **Forum cittadino per l'abitare** (attivati dal Comune di Napoli con delibera di CC n. 49 del 31 luglio 2024) assumono un ruolo centrale nelle politiche abitative della città di Napoli. Questi organismi rappresentano strumenti operativi capaci di raccogliere informazioni, elaborare proposte e favorire il confronto tra amministrazione, cittadini, associazioni, movimenti sociali e altre istituzioni. La loro funzione principale è garantire trasparenza, partecipazione e consapevolezza nelle scelte pubbliche, contribuendo a rendere le politiche abitative più efficaci e maggiormente aderenti alle esigenze del territorio.

Un ulteriore obiettivo riguarda il consolidamento dei processi di facilitazione e di progettazione partecipata. Coinvolgere la comunità locale nella riqualificazione degli edifici e degli spazi pubblici consente di ottenere risultati migliori, sia dal punto di vista funzionale che da quello sociale. La partecipazione attiva dei residenti ai processi decisionali favorisce un maggiore senso di responsabilità e appartenenza, riduce i conflitti, migliora la manutenzione degli spazi e contribuisce a definire modelli urbani più flessibili e inclusivi. Consultazioni pubbliche, workshop di quartiere e tavoli permanenti di confronto rappresentano strumenti utili per costruire progetti condivisi e fondati su una reale collaborazione tra cittadini e istituzioni.

Programmazione e ricerca

In quest'ottica, l'Amministrazione comunale di Napoli è da tempo impegnata in un articolato percorso di programmazione e attuazione di interventi che possano costituire risposte concrete alla grave carenza di alloggi sociali. Le azioni messe in campo si sviluppano su diverse scale temporali e si concretizzano attraverso programmi e piani, tra cui il Piano Comunale per la Qualità dell'Abitare, strumenti che richiedono un importante lavoro di ricerca, analisi, progettazione e reperimento di risorse economiche. La definizione delle strategie d'intervento parte da una fase preliminare di raccolta dati sui profili demografici, economici e sociali della popolazione, fondamentale per comprendere la natura e l'evoluzione del fabbisogno abitativo.

In particolare, il **Piano Comunale per la Qualità dell'Abitare (PiCQuA)** si sviluppa attorno a dieci obiettivi strategici e relative linee di intervento e specifiche misure operative, che intendono offrire concrete risposte ai bisogni rilevati, come emergenti dall'analisi preventiva svolta del complesso contesto urbano oggetto di studio.

Infine, altre azioni sono state intraprese dal Comune di Napoli, soprattutto a seguito della partecipazione al progetto Cities 4 Co-Housing, esperienza che ha fortemente influito sulle politiche abitative che si stanno sviluppando.

Per esempio, il Comune di Napoli ha partecipato ad un bando regionale, risultando vincitore, per ottenere un finanziamento per realizzare una ricerca-azione per la "Definizione di un Abaco Progettuale per l'Abitare Sociale nella Città di Napoli: verso un modello abitativo inclusivo, sostenibile ed adattivo". Il lavoro analizzerà il contesto urbano e sociale, integrerà **best practices nazionali ed europee**, e sperimenterà tipologie flessibili adattabili a diversi nuclei familiari, con moduli di co-housing/co-living e servizi collettivi a livello di edificio e quartiere.

L'abaco comprenderà alloggi modulari (1-6 persone), spazi flessibili, efficienza energetica, costi contenuti e inclusione sociale. Il progetto prevederà laboratori partecipativi nei quartieri simbolici per adattare le tipologie al contesto reale, simulazioni costi-benefici e progettazioni pilota.

Il risultato atteso è un modello abitativo **replicabile**, con linee guida operative e manuale, capace di supportare politiche abitative più **giuste, inclusive ed efficienti**, promuovendo **qualità urbana, partecipazione sociale e sostenibilità ambientale**.

Ancora, il Comune ha intenzione di promuovere una serie di attività che prevedono innanzitutto la ricerca e l'analisi delle migliori pratiche europee nel campo dell'abitare collaborativo, intergenerazionale e in situazioni

di emergenza, con l'obiettivo di costruire un vero e proprio abaco dei più efficaci strumenti di governance per la co-abitazione. Su questa base, si elaboreranno proposte concrete per l'attivazione di meccanismi di co-abitazione condivisi, coinvolgendo direttamente i nuclei assegnatari e ispirandosi a casi di studio e alle esperienze consolidate a livello nazionale e internazionale. Parallelamente, verranno sviluppate proposte per la gestione e la governance di servizi a bassa soglia, come portineria di quartiere, lavanderia sociale e guardaroba sociale, pensati per facilitare l'inclusione, la convivialità e il supporto quotidiano all'interno delle comunità abitative.

Tutte queste attività, insieme al progetto Cities 4 Co-Housing, servono a costruire una visione chiara e sistematica della situazione abitativa a Napoli, orientando le politiche della casa verso modelli che siano inclusivi, sostenibili e basati sulla partecipazione attiva dei cittadini.

2. Proposta di investimento

2.1 Obiettivi specifici

Il progetto “Stadera 1.3.7.”

L'intervento individuato come destinatario privilegiato delle buone pratiche elaborate nell'ambito del progetto CALICO è rappresentato da un'iniziativa di condominio solidale attualmente in fase di sviluppo, situata nel quartiere di Poggioreale e denominata **“Stadera 1.3.7.”**. La scelta di questo sito non è casuale: l'area rappresenta uno dei territori più emblematici della trasformazione urbana di Napoli. Poggioreale conserva, nel suo impianto urbanistico, i segni stratificati di molte fasi della storia cittadina. Qui convivono tracce dell'antica periferia agricola, testimonianze della successiva vocazione industriale, elementi tipici delle zone di passaggio e della mobilità urbana e, infine, le eredità dell'espansione edilizia e della ricostruzione del secondo dopoguerra. Negli ultimi anni, inoltre, il quartiere ha assunto un ruolo strategico nelle politiche urbane grazie ai grandi progetti di riqualificazione delle aree industriali dismesse, sempre più orientati a ospitare nuove funzioni residenziali, direzionali e produttive.

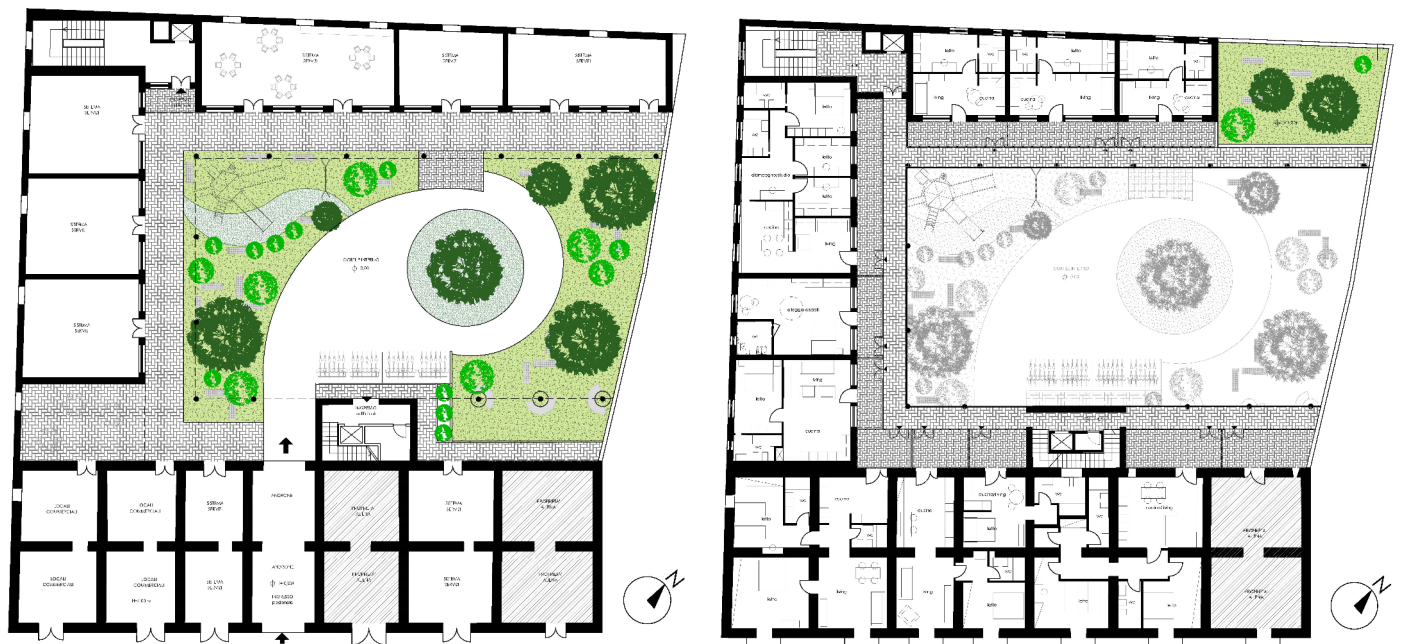
All'interno di questo scenario complesso e ricco di potenzialità, il progetto Stadera 1.3.7. mira alla rigenerazione di un edificio di proprietà comunale con impianto a corte a corte, trasformandolo in un condominio solidale capace di coniugare qualità dell'abitare, sostenibilità sociale e innovazione comunitaria. L'intervento prevede la realizzazione di almeno 24 alloggi sociali, con superfici e tipologie differenziate per rispondere alle esigenze di nuclei familiari eterogenei. La diversificazione delle metrature non ha soltanto una funzione tecnica, ma rappresenta uno strumento per favorire la composizione di una comunità equilibrata, in cui possano convivere famiglie con bisogni e caratteristiche differenti.

“Stadera 1.3.7.”, però, non è solamente un progetto residenziale, in quanto un'attenzione specifica è stata dedicata alla progettazione degli spazi comuni, sia riservati ai condomini che aperti al quartiere.

Al piano terra, fronte strada, saranno recuperati i locali commerciali, da destinare a laboratori artigianali ed attività commerciali, che potranno essere affidati in gestione anche a cooperative, associazioni o imprese sociali, per l'inserimento lavorativo di condomini afferenti a nuclei familiari fragili.

Altri locali al piano terra saranno destinati a spazi adibiti a servizi abitativi collaborativi, che potranno essere affidati in gestione anche a soggetti del terzo settore (quali ad esempio spazio polifunzionale per la formazione, eventi e mostre; cineforum; ludoteca e laboratori didattici; sala prove e studio di registrazione; emeroteca e fumetteria) e la corte interna sarà sistemata e recuperata con la creazione di aree per attività ricreative, fruibili anche dagli abitanti del quartiere, con aree di sosta per le biciclette ed un'area ecologica per la raccolta differenziata. Infine, in copertura, sarà realizzato un tetto giardino con orto tematico e zona convivium per i condomini.

Infine, nel Quadro Economico del progetto “Stadera 1.3.7.” una quota del finanziamento è stata riservata per attività di facilitazione e per l'avvio dei processi partecipativi con i cittadini ed un'altra quota è stata riservata per attivare una ricerca per strutturare un efficace modello gestionale che possa dare concretezza e sostenibilità all'intero progetto di condominio solidale.



Planimetria Piano Terra e Piano Tipo "Stadera 1.3.7." - Idea progettuale

Obiettivo: realizzare un modello replicabile di condominio solidale attraverso il riuso di immobili pubblici

Realizzare questo progetto e strutturare il condominio solidale, dimostrando che è una tipologia di intervento fattibile che può dare efficace risposta al disagio abitativo di nuclei familiari fragili e vulnerabili, darà la possibilità all'Amministrazione comunale di replicare l'esperienza su altri immobili del patrimonio dell'Ente, allo stato non utilizzati. A tal fine si sta procedendo alla mappatura degli immobili pubblici potenzialmente destinabili alla creazione di altri condomini solidali, per alcuni dei quali si è sviluppata una meta progettazione per concorrere a bandi di finanziamento regionali.

Il recupero e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico rappresentano una delle strategie più efficaci, sostenibili e immediate per rispondere al crescente disagio abitativo nelle aree urbane. Numerosi edifici di proprietà pubblica risultano oggi inutilizzati, sottoutilizzati o in stato di abbandono. Si tratta spesso di strutture collocate in punti strategici della città, che costituiscono una risorsa preziosa non solo per incrementare l'offerta di alloggi, ma anche per attivare processi di rigenerazione urbana e di inclusione sociale.

In un contesto in cui per molte famiglie l'accesso alla casa è sempre più difficile, specialmente per i nuclei fragili o economicamente svantaggiati, il riuso degli immobili pubblici permette di dare risposte concrete a un bisogno crescente. Allo stesso tempo, la riattivazione di questi beni può generare effetti positivi sul tessuto urbano circostante, contribuendo alla rinascita economica, sociale e culturale dei quartieri in cui si collocano. Perseguire questa strategia permette al Comune di ottenere risultati rilevanti su più fronti, primo fra tutti ottimizzare l'uso delle risorse pubbliche: molti edifici pubblici oggi non svolgono alcuna funzione e continuano a generare spese legate alla manutenzione, alla vigilanza o al semplice deterioramento. Riquificarli e destinarli ad alloggi sociali, servizi socio-educativi o spazi comunitari significa valorizzare beni già esistenti, riducendo la necessità di investire in nuove costruzioni. Questo approccio comporta un risparmio economico e favorisce una gestione più razionale del patrimonio pubblico, oltre a risultare più sostenibile dal punto di vista ambientale grazie al contenimento del consumo del suolo. Tramite il recupero del patrimonio immobiliare pubblico è possibile ampliare in tempi più rapidi l'offerta di alloggi destinati a famiglie vulnerabili, giovani coppie, anziani soli, studenti e persone in difficoltà economica, includendo anche soluzioni temporanee o di emergenza per chi vive situazioni critiche come sfratti o perdita dell'abitazione, e, al tempo stesso,

promuovere la rigenerazione urbana contrastando fenomeni di degrado e abbandono. La trasformazione di strutture obsolete in nuovi spazi abitativi, culturali o sociali contribuisce a rivitalizzare intere porzioni di città, rafforzando la coesione sociale e rendendo più sicure e attrattive aree spesso marginalizzate. Gli interventi di recupero diventano così leve per ridisegnare l'identità dei quartieri e favorire dinamiche positive di inclusione, migliorando la qualità della vita, soprattutto nelle periferie: intervenire su immobili pubblici situati nelle zone più decentrate significa offrire nuove opportunità ai residenti di questi territori. La creazione di alloggi e servizi può ridurre le disparità tra centro e periferia e contribuire allo sviluppo di quartieri più equilibrati, dotati di spazi per la socializzazione, la cultura, l'educazione e il welfare territoriale.

Obiettivo: garantire la mixité' sociale

Un aspetto cruciale del progetto riguarda proprio le modalità di selezione dei futuri residenti. L'accesso agli alloggi non seguirà esclusivamente criteri economici o parametri standardizzati, ma sarà definito attraverso procedure dedicate, costruite ad hoc per individuare famiglie e individui in grado di contribuire attivamente alla vita comunitaria. L'obiettivo è quello di costruire un tessuto sociale coeso e inclusivo, favorendo la creazione di relazioni di mutuo supporto e garantendo una reale integrazione socioeconomica tra i condomini. Questo approccio, ispirato a Calico e ad altre esperienze internazionali di abitare collaborativo, punta a superare il semplice concetto di edilizia sociale per dar vita a un luogo capace di promuovere benessere, partecipazione e senso di appartenenza.

Integrare il principio della mixité sociale, cioè la presenza, nello stesso contesto abitativo, di persone appartenenti a categorie socioeconomiche diverse, nei processi di rigenerazione urbana e nei nuovi progetti di edilizia significa immaginare quartieri non più divisi per fasce di reddito, ma capaci di accogliere una pluralità di stili di vita, bisogni e prospettive. Le politiche del passato, spesso orientate a risposte settoriali, hanno puntato soprattutto sull'edilizia residenziale pubblica per le fasce più vulnerabili, producendo aree fortemente concentrate e talvolta isolate, dove il rischio di esclusione sociale è aumentato invece di diminuire. Parallelamente, gli interventi rivolti al libero mercato hanno generato quartieri sempre più esclusivi, rendendo impossibile per molte famiglie a reddito medio o basso vivere in zone centrali o ben servite.

La mixité sociale si propone dunque come un modello alternativo che evita la polarizzazione dei quartieri e la separazione rigida tra gruppi sociali. Per farlo combina, all'interno dello stesso ambito urbano, diverse tipologie di abitazioni: quelle sul libero mercato, quelle di edilizia residenziale sociale e quelle di edilizia pubblica. Questo equilibrio permette di costruire contesti abitativi dove persone con esperienze, possibilità economiche e provenienze differenti convivono e interagiscono, favorendo inclusione, scambio reciproco e maggiore coesione. Un quartiere socialmente misto tende anche a sviluppare reti di aiuto informale più solide, che rafforzano la capacità della comunità di affrontare difficoltà e cambiamenti.

Sul piano economico e territoriale, la varietà dei residenti contribuisce a mantenere stabile il mercato immobiliare, rendendo l'area più attrattiva per investimenti e favorendo la vitalità del commercio locale. Un tessuto urbano diversificato sostiene inoltre un uso più intenso e condiviso degli spazi pubblici, che diventano luoghi vissuti da tutta la comunità: parchi frequentati a tutte le ore, servizi utilizzati da persone con esigenze diverse, strade animate e più sicure.

In questo modo la mixité sociale non rappresenta solo una risposta all'emergenza abitativa, ma diventa un vero e proprio strumento di rigenerazione sociale e territoriale, capace di migliorare la qualità della vita e prevenire fenomeni di degrado, rendendo le città più inclusive, accoglienti e sostenibili.

Obiettivo: costruire un nuovo modello gestionale

Accanto alle trasformazioni fisiche previste dall'intervento, con la realizzazione di alloggi e spazi comuni, e all'obiettivo di dare vita ad un nuovo modo di abitare in chiave solidale, si aggiunge la volontà di innovare in maniera incisiva i modelli di gestione del patrimonio abitativo (pubblico e privato con finalità sociali) attualmente applicati.

La crescente diffusione della povertà abitativa, insieme alle difficoltà strutturali nella gestione del patrimonio pubblico e alla rigidità dei tradizionali strumenti normativi, rende ormai indispensabile l'adozione di modelli di gestione più dinamici, collaborativi e capaci di coinvolgere una pluralità di soggetti. Per garantire alloggi di qualità e realmente accessibili, occorre immaginare un sistema più flessibile che integri risorse pubbliche e private, valorizzi competenze sociali diffuse e favorisca forme innovative di partnership. Un approccio di questo tipo può ridurre i costi complessivi a carico dell'amministrazione, migliorare l'efficienza delle procedure e contribuire alla sostenibilità sociale ed economica delle politiche abitative nel lungo periodo.

Storicamente, la gestione del patrimonio abitativo pubblico è stata affidata quasi esclusivamente agli enti locali o agli organismi statali, che operavano secondo un modello fortemente centralizzato. Sebbene questa impostazione abbia garantito in passato una certa uniformità e controllo, nel tempo ha mostrato limiti evidenti: burocrazia complessa, lentezza nell'attuazione degli interventi, scarsità di risorse dedicate alla manutenzione e alla riqualificazione degli immobili. Il risultato è un sistema che fatica a tenere il passo con l'aumento della domanda di alloggi a prezzi sostenibili, soprattutto da parte delle fasce più vulnerabili.

Sul versante privato, inoltre, il quadro non è più rassicurante: la mancanza di incentivi adeguati per investire in edilizia sociale e la scarsa convenienza economica nel destinare immobili a nuclei fragili rendono difficile il coinvolgimento dei proprietari privati in strategie di inclusione abitativa. Ne deriva un mercato che tende a escludere i soggetti più deboli, accentuando le disuguaglianze e aggravando la pressione sugli alloggi pubblici.

In questo contesto, innovare le modalità di gestione degli immobili non è solo un'opportunità, ma una necessità. Ispirandosi anche all'esperienza del progetto CALICO – dove le cooperative hanno svolto un ruolo chiave nel garantire equilibrio, sostenibilità e coesione sociale – uno dei percorsi più promettenti è quello dei modelli di gestione mista pubblico-privato. Tali modelli prevedono il coinvolgimento di enti pubblici, investitori privati, fondazioni, cooperative sociali, imprese del terzo settore e società di mutuo soccorso, all'interno di partenariati strutturati che distribuiscono responsabilità, rischi e benefici in maniera condivisa.

Questo approccio comporta vantaggi significativi: il settore pubblico può accedere a capitali privati per interventi di recupero e nuova costruzione, mentre gli attori privati possono beneficiare di agevolazioni fiscali, riconoscimento sociale e maggiori opportunità di investimento etico. In tal modo si crea un ecosistema che valorizza competenze e risorse complementari, dando vita a un modello più resiliente e performante rispetto a quello esclusivamente pubblico.

Un esempio concreto di questa innovazione sono le cooperative o fondazioni dedicate all'housing sociale, che operano come "ponte" tra pubblico e privato. Questi soggetti non profit posseggono competenze specifiche nella gestione dei servizi alla persona e nella mediazione sociale, e possono garantire un'amministrazione del patrimonio abitativo più vicina ai bisogni reali dei residenti. Un ulteriore strumento innovativo è quello dei contratti di locazione sociale, finanziati attraverso fondi pubblici e privati, che consentono alle famiglie a basso reddito di accedere a canoni calmierati senza rinunciare alla qualità e alla stabilità abitativa.

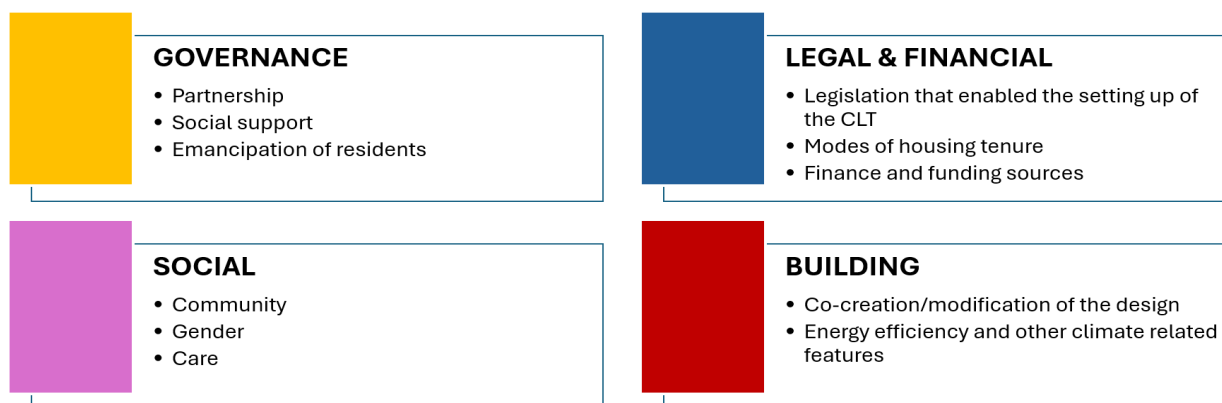
Affinché tali innovazioni producano risultati tangibili, è però necessario ampliare il numero e la natura degli attori coinvolti. Non bastano più le sole amministrazioni e le imprese immobiliari: è fondamentale includere cooperative abitative, associazioni territoriali, reti di mutuo aiuto e organizzazioni del terzo settore che operano a stretto contatto con la cittadinanza. Questi soggetti, grazie alla loro presenza sul territorio e alla conoscenza diretta dei contesti locali, sono in grado di cogliere tempestivamente bisogni emergenti, individuare criticità e contribuire a definire soluzioni concrete e sostenibili.

Il loro coinvolgimento permette inoltre di costruire un modello gestionale più partecipato e sensibile alle vulnerabilità, capace di coniugare efficienza amministrativa, responsabilità sociale e attenzione alla qualità della vita degli abitanti. In definitiva, l'adozione di un sistema di gestione più inclusivo e multiactor rappresenta un passaggio fondamentale per trasformare il patrimonio abitativo pubblico in una risorsa viva, capace di generare valore sociale e garantire a tutti il diritto a un'abitazione dignitosa.

In questo modo, pur non potendo replicare fedelmente il modello CALICO, il progetto Stadera 1.3.7. ne interpreta le logiche fondamentali, traducendole nella realtà napoletana. La creazione di un condominio solidale, radicato nel territorio e aperto a pratiche comunitarie, rappresenta un passo importante verso una visione più innovativa e inclusiva dell'abitare, in grado di valorizzare il patrimonio edilizio esistente e di generare nuove forme di coesione nei quartieri in trasformazione.

2.2 Pratica adattata

MODULI DEL PROGETTO CALICO



Fonte: Lead Expert

Il progetto CALICO rappresenta l'esperienza principale promossa dalla rete Cities 4 Co-housing nell'ambito del programma URBACT IV 2021-2027. Situato nel comune di Forest, all'interno della Regione di Bruxelles Capitale, CALICO – acronimo di *CARE and Living in Community* – è un complesso residenziale composto da 34 appartamenti in co-housing, progettati per favorire la convivenza tra persone di età e condizioni sociali differenti, mantenendo un forte legame con il quartiere circostante. Il progetto pone particolare attenzione alla prospettiva di genere, all'integrazione dei momenti di nascita e fine vita nella comunità, al tema della cura e all'accesso equo alla casa attraverso il modello del Community Land Trust, che prevede la gestione collettiva del suolo come bene condiviso.

Avviato nel novembre 2018 grazie ai finanziamenti dell'iniziativa europea *Urban Innovative Actions*, CALICO si distingue per diversi aspetti innovativi: la pluralità delle forme di accesso alla casa offerte, il ricorso al Community Land Trust come struttura proprietaria del terreno, un modello di governance complesso e partecipato e un'impostazione che mette al centro la comunità.

L'iniziativa nasce con l'obiettivo di fronteggiare una serie di criticità che interessano in modo particolare le fasce più vulnerabili della popolazione e mira a dare una risposta concreta alla crisi abitativa.

Oltre a garantire un accesso controllato ad abitazioni dignitose, il progetto punta a favorire l'autonomia degli abitanti attraverso percorsi partecipativi e a costruire una vera e propria cultura della cura reciproca, estesa anche al quartiere e al territorio comunale.

L'elemento innovativo principale risiede nell'approccio integrato adottato. CALICO ha messo a punto un nuovo modello di governance per l'housing comunitario, che combina empowerment degli abitanti, inclusione sociale, parità di genere, benessere e attenzione alla salute, dialogo interculturale, solidarietà, partecipazione attiva e criteri di sostenibilità. Quest'ultima è garantita sia attraverso la permanenza dei prezzi accessibili delle abitazioni sia mediante la gestione collettiva del suolo.

Il progetto è stato promosso dalla Regione di Bruxelles Capitale in collaborazione con il Community Land Trust Brussels (CLTB) e altri sei partner: le organizzazioni Angela.D, Pass-ages ed EVA Bxl; l'Agenzia Sociale per l'Abitazione "Logement Pour Tous"; l'ente regionale Perspective.brussels; e i gruppi di ricerca Belgian Ageing Studies & Cosmopolis dell'Università VUB. A questi si è affiancato un ampio gruppo di stakeholder, tra cui realtà locali attive nell'ambito della cura e dell'housing, gli stessi residenti e la comunità del quartiere.

Al centro della struttura di governance del progetto si trova il Comitato di Coordinamento (Steering Committee), che ha il compito di assegnare o verificare le attività affidate ad altri comitati, alcuni composti esclusivamente dai partner del progetto ed altri che coinvolgono direttamente i residenti. I vari comitati si riuniscono periodicamente, per discutere e definire gli aspetti legati alla gestione generale del progetto, ai processi di accesso agli alloggi per gli abitanti dei diversi cluster e quelli connessi alla definizione delle regole comuni della convivenza, all'organizzazione delle attività di community care ed alle modalità di apertura verso il quartiere.

Per garantire un equilibrio tra generazioni e condizioni socioeconomiche, sono stati definiti precisi criteri di assegnazione degli alloggi, secondo i quali almeno la metà dei nuclei deve includere un adulto di 55 anni o più, almeno due terzi devono possedere i requisiti per accedere all'edilizia sociale e ciascun cluster applica procedure di assegnazione proprie.

Oltre all'approccio incentrato sulle persone, i promotori di CALICO hanno adottato un forte impegno nel garantire l'accessibilità economica degli alloggi nel lungo termine. Questo obiettivo è realizzato attraverso il modello del Community Land Trust di Bruxelles (CLTB), una forma innovativa di proprietà in cui la titolarità del suolo è separata dalla proprietà degli edifici: il terreno rimane collettivo, mentre ciascun appartamento può essere di proprietà dei residenti.

In questo modo il terreno, non è considerato un bene commerciabile ma una risorsa condivisa, destinata a garantire a tutti un accesso stabile e sostenibile ad abitazioni dignitose, ed è direttamente gestito dal CLTB nell'interesse della collettività. Di conseguenza, le unità abitative rimangono economicamente sostenibili nel tempo, in quanto il CLTB impone limiti alla rivendita stabiliti tramite specifici contratti tra partner e residenti, evitando fenomeni di speculazione immobiliare.

Accanto al modello Community Land Trust, un altro elemento distintivo dell'innovazione introdotta da CALICO è la molteplicità delle forme abitative presenti. Il progetto comprende infatti:

- abitazioni di proprietà per il cluster CLTB;
- unità in affitto e due alloggi Housing First sempre gestiti nel cluster CLTB;
- alloggi in locazione di proprietà di Fair Ground per il cluster Angela D.;
- appartamenti appartenenti alla cooperativa Vill'age per il cluster Pass-ages.

CALICO include inoltre spazi dedicati alla nascita e alla fine della vita, oltre a vari ambienti comuni. Tra questi vi sono: un appartamento condiviso al primo piano, uno spazio comune al piano terra aperto anche agli abitanti del quartiere, un giardino destinato tanto ai residenti del progetto quanto a quelli della comunità circostante, e nove posti auto.

Il modello CALICO si rivela, quindi, un'iniziativa articolata e complessa, composta da numerosi aspetti interconnessi, la cui trasferibilità in contesti locali profondamente differenti può diventare un'ardua impresa. Pertanto, replicare esattamente l'approccio di CALICO non è né consigliabile né praticabile. Il contesto del Comune di Napoli in cui ci troviamo ad operare presenta caratteristiche socioculturali, normative, politiche e sistemi finanziari differenti.

La replicabilità diretta del modello CALICO nella città di Napoli non è praticabile, poiché esso nasce e si sviluppa all'interno di un contesto urbano, politico e normativo profondamente diverso da quello napoletano. Cambiano le condizioni territoriali, mutano le modalità di governance e variano in modo significativo i sistemi giuridici e finanziari che regolano la realizzazione di interventi abitativi e comunitari. Ciò non significa, però, che gli elementi innovativi e le intuizioni più efficaci del progetto belga non possano essere valorizzati anche a livello locale. Al contrario, l'adozione dei suoi principi chiave, opportunamente adattati al contesto socioeconomico e amministrativo di Napoli, può costituire un'importante opportunità per sperimentare nuove forme di abitare solidale.

Per rendere possibile il trasferimento, il progetto è stato scomposto in quattro moduli principali e relativi sotto-moduli: per ognuno di essi è stato indicato l'interesse all'applicabilità nel contesto napoletano, in particolare al progetto "Stadera 1.3.7.", ma anche ad altri progetti in corso nell'ambito dell'edilizia sociale.

Governance

Il primo modulo del progetto CALICO è dedicato alla governance, elemento centrale del suo successo. Il modello adottato è stato aperto, partecipativo e collaborativo, coinvolgendo partner, istituzioni locali, cooperative sociali e soprattutto i residenti, protagonisti del progetto. La governance partecipata ha integrato competenze tecniche ed esperienza quotidiana degli abitanti, rendendo il processo decisionale collettivo e rafforzando senso di appartenenza e capacità di autogestione. Pur legato al contesto di Bruxelles, il modello rappresenta un'importante fonte di ispirazione per altri territori, grazie a principi come trasparenza, inclusione e responsabilità condivisa. La costruzione della comunità è iniziata due anni prima dell'avvio operativo, con un percorso di accompagnamento e formazione dei residenti, proseguito anche dopo l'insediamento, favorendo empowerment, coesione e sostenibilità a lungo termine.

Il contesto del Comune di Napoli presenta una serie di risorse culturali e sociali particolarmente favorevoli allo sviluppo di progetti di co-housing e di rigenerazione urbana partecipativa. La popolazione napoletana mostra un atteggiamento aperto, empatico e solidale, accompagnato da una spiccata capacità di adattamento e di "arrangiarsi" di fronte alle difficoltà quotidiane. Questa attitudine, che si esprime spesso attraverso soluzioni creative per superare la carenza di risorse economiche, infrastrutture o servizi, rappresenta un patrimonio culturale prezioso per promuovere modelli abitativi innovativi. In particolare, i giovani mostrano una forte apertura all'innovazione sociale e alla partecipazione attiva, costituendo un contesto fertile per sperimentazioni collettive e progetti di co-abitare inclusivi.

Un altro elemento di forza del contesto napoletano è la presenza, già consolidata, di una composizione sociale e intergenerazionale diversificata in molti quartieri e persino all'interno di alcuni condomini. Questa caratteristica facilita la creazione di comunità equilibrate e inclusive, riducendo le barriere iniziali alla convivenza tra persone di età e background differenti. Inoltre, il territorio dispone di strumenti giuridici e amministrativi innovativi per la gestione degli spazi comuni, come dimostrano le esperienze legate agli *Urban Commons*, che costituiscono un riferimento utile per strutturare la governance di progetti abitativi condivisi.

Il tessuto sociale della città offre ulteriori opportunità grazie a una rete consolidata di stakeholder collettivi, comprendente associazioni per il diritto all'abitare, cooperative sociali e cittadini attivi. Questi soggetti rappresentano un supporto fondamentale per facilitare e accompagnare lo sviluppo di iniziative di co-housing, sia sul piano organizzativo che su quello comunitario. La presenza di contatti già attivi con esperienze nazionali e internazionali di co-housing, come il CLT di Torino, il progetto CALICO di Bruxelles o l'esperienza di "La Borda" a Barcellona, consente inoltre di confrontarsi con modelli consolidati e di adattarli al contesto locale, favorendo l'apprendimento e l'innovazione.

Nonostante queste risorse, il percorso verso la realizzazione di progetti abitativi collettivi non è privo di ostacoli. La mancanza di sostegno finanziario rappresenta una delle principali criticità, soprattutto per quanto riguarda la manutenzione dei condomini e il sostegno al processo di autogoverno da parte dei residenti. Sul piano sociale, risulta complesso selezionare fin dall'inizio persone in grado di garantire un mix equilibrato e intergenerazionale e di formare una vera comunità, soprattutto alla luce delle procedure di accesso agli alloggi pubblici, spesso complesse e burocratiche.

Le difficoltà si estendono anche al livello istituzionale: il dialogo tra i diversi attori pubblici non sempre è lineare e la negoziazione tra interessi pubblici e privati può risultare problematica. Inoltre, la gestione multi-stakeholder di questi progetti richiede un delicato equilibrio di potere tra istituzioni, attori sociali e residenti, e non sempre è facile garantire un'effettiva partecipazione equa.

Un ulteriore limite è rappresentato dall'assenza di esperienze locali consolidate di housing collettivo, dove gli abitanti abbiano già sperimentato modelli di autogoverno abitativo. Questo rende più complesso trasferire strumenti e pratiche consolidate in altri contesti. Infine, vi sono ostacoli di natura legislativa: l'adattamento di modelli abitativi innovativi alle norme del Codice Civile italiano richiede un'attenta analisi giuridica, al fine di garantire la sostenibilità e la legittimità delle soluzioni proposte.

Social

Il secondo modulo di CALICO è dedicato alla dimensione sociale e comunitaria, proponendo un modello di abitare solidale rivolto in particolare alle categorie vulnerabili. Il progetto costruisce un ecosistema di relazioni fondato su inclusione, diversità e cura reciproca, in cui la casa diventa strumento di emancipazione. Centrale è l'attenzione al genere, con il sostegno a donne sole, madri single e donne anziane, anche attraverso un cluster di cohousing femminile dotato di spazi, governance e percorsi formativi dedicati. La comunità è inoltre intergenerazionale e socialmente eterogenea, favorendo scambio e solidarietà. CALICO promuove infine un modello di cura comunitaria, concretizzato in spazi per la nascita e il fine vita, che ridefiniscono l'abitare come esperienza collettiva e relazionale.

Il contesto urbano di Napoli offre numerosi punti di forza per quanto riguarda la dimensione sociale e comunitaria, che possono essere messi a frutto nella realizzazione di progetti abitativi innovativi e di co-housing. La città vanta una molteplicità di attori operanti nel sociale, tra associazioni, cooperative, enti non profit e cittadini attivi, che costituiscono una rete di conoscenze e competenze preziosa per la pianificazione e l'implementazione di iniziative comunitarie. Questa pluralità di soggetti favorisce la possibilità di sviluppare approcci creativi e integrati, capaci di coinvolgere diverse professionalità e di delegare a esperti specifici alcuni aspetti tecnici o gestionali, pur mantenendo un filo diretto con le esigenze dei residenti. La prossimità sociale è un elemento caratteristico della vita napoletana: i cittadini sono abituati a tessere relazioni di vicinato e a partecipare attivamente alla vita comunitaria, una risorsa fondamentale per favorire coesione e collaborazione.

Il tessuto sociale della città include un alto numero di residenti in affitto, sia giovani che anziani, e una significativa presenza di persone anziane sole in situazioni economiche svantaggiate, che rappresentano potenziali beneficiari di progetti mirati a garantire supporto e inclusione. È inoltre possibile prevedere l'inserimento dedicato di persone con difficoltà sociali o lavorative, offrendo strumenti di accompagnamento e supporto personalizzati. Esperienze pregresse hanno già dimostrato l'efficacia di interventi basati sullo scambio intergenerazionale, creando opportunità di apprendimento reciproco e rafforzando i legami sociali tra diverse fasce di età.

Nonostante questi punti di forza, il percorso verso la realizzazione di progetti complessi presenta alcune criticità significative. La conoscenza del contesto e degli utenti può risultare limitata, soprattutto se il gruppo di lavoro è inesperto o non dispone di informazioni complete sulla popolazione target. Questo rende difficile adottare un approccio olistico e integrato, capace di considerare tutti gli aspetti della vita abitativa e comunitaria. Comunicare in modo chiaro l'intero processo ai residenti rappresenta un'altra sfida, così come riuscire a far cooperare gli attori coinvolti senza frammentare le attività per settori, mantenendo un focus centrale sul concetto di "abitare".

Individuare le persone anziane più bisognose di supporto è spesso complesso in una città di grandi dimensioni come Napoli, e raggiungere tutti i potenziali soggetti interessati richiede strategie di comunicazione e sensibilizzazione diversificate, evitando di fare affidamento esclusivo a canali digitali. È inoltre essenziale costruire collegamenti efficaci con altre istituzioni, come le ASL e soggetti pubblici o privati coinvolti nei servizi sociali, sanitari ed educativi. Infine, la sicurezza e la tutela degli utenti rappresentano un tema critico, in quanto esiste il rischio che soggetti con intenti criminali possano infiltrarsi nella popolazione beneficiaria, rendendo necessarie procedure di selezione e monitoraggio attente e strutturate.

Legal and financial

Un pilastro fondamentale di CALICO è la dimensione legale e finanziaria, basata sull'adozione del Community Land Trust (CLT), un modello innovativo che separa la proprietà del suolo da quella degli edifici per garantire abitazioni accessibili e contrastare la speculazione. Il terreno resta collettivo, mentre le case possono essere affittate, vendute o gestite in forma cooperativa, mantenendo nel tempo l'accessibilità economica e reinvestendo il valore a beneficio della comunità. A Bruxelles il CLT si è dimostrato efficace nel coniugare sostenibilità, inclusione e partecipazione, ma la sua applicazione in contesti come Napoli richiederebbe adattamenti giuridici. CALICO integra inoltre cooperative di residenti, locazione, proprietà e housing first, con criteri di assegnazione orientati a diversità sociale e intergenerazionale, favorendo coesione e stabilità abitativa.

Nel contesto urbano napoletano, esistono numerose risorse sociali e cittadine che possono rappresentare leve strategiche per lo sviluppo di progetti abitativi innovativi, come il co-housing o l'implementazione di modelli simili al progetto CALICO. La presenza di molteplici associazioni e organizzazioni del terzo settore costituisce un patrimonio prezioso: queste realtà garantiscono una molteplicità di stakeholder sociali attivi, esperti nella gestione di iniziative comunitarie e nell'accompagnamento dei residenti. La rete sociale cittadina, già consolidata, permette di intercettare bisogni reali, stimolare la partecipazione e rafforzare la coesione all'interno dei quartieri.

Dal punto di vista materiale, il territorio dispone di suoli ed edifici pubblici o privati da riqualificare e riutilizzare, che possono costituire la base fisica per nuovi modelli abitativi. La proprietà di questi spazi offre un'opportunità concreta per attuare interventi di rigenerazione urbana, garantendo al contempo la possibilità di reinvestire eventuali risorse generate dagli spazi comuni nella manutenzione o nel miglioramento dell'edificio stesso. Un ulteriore fattore favorevole per il contesto napoletano è l'interesse di istituzioni finanziarie come la Cassa Depositi e Prestiti, sia per facilitare il reperimento di fondi per gli interventi sia per supportare la trasferibilità del modello CALICO, rendendo possibile la diffusione di buone pratiche di housing sociale.

Nonostante questi punti di forza, il contesto locale presenta alcune criticità significative che richiedono attenzione. Uno dei principali ostacoli riguarda la difficoltà del settore pubblico a cedere potere decisionale e autonomia gestionale ad attori privati o a organizzazioni della società civile e questo può limitare la flessibilità operativa dei progetti. A ciò si aggiungono i limiti amministrativi e le valutazioni politiche, che possono rallentare l'avvio degli interventi o introdurre vincoli burocratici complessi.

Un altro elemento di complessità è rappresentato dalla scarsa diffusione di un tessuto cooperativo consolidato nella città. La mancanza di esperienze pregresse di collaborazione tra residenti e tra soggetti diversi potrebbe generare conflittualità condominiali, rendendo necessario un attento lavoro di mediazione e costruzione della comunità. Inoltre, i sistemi di assegnazione degli alloggi attualmente in vigore sono poco flessibili e non sempre rispondono alle esigenze di mix sociale, generazionale e economica richieste da modelli abitativi innovativi come il CALICO.

La complessità del quadro normativo, soprattutto in materia di diritto di utilizzo e proprietà del suolo, rappresenta un'ulteriore barriera, così come l'eccessiva burocrazia che può rallentare procedure di assegnazione, manutenzione o gestione degli spazi. Esiste infine il rischio, seppur contenuto, di corruzione o attività illecite nel caso di gestione di fondi o proprietà tramite il Community Land Trust (CLT), che richiede regolamentazioni e controlli chiari per garantire trasparenza e sicurezza. Per il gruppo di lavoro coinvolto, molte questioni pratiche restano ancora poco chiare, in particolare su come costruire e utilizzare efficacemente un CLT in un contesto urbano complesso come quello napoletano, garantendo allo stesso tempo sostenibilità sociale ed economica.

Building

L'ultimo pilastro di CALICO riguarda la dimensione edilizia e architettonica, concepita come laboratorio sociale e ambientale. Per rispettare i tempi del finanziamento UIA, l'edificio e il progetto architettonico sono stati acquistati già definiti, riducendo il coinvolgimento diretto dei futuri residenti nella progettazione. Tuttavia, grazie agli "Archilab" del CLTB, gli abitanti hanno partecipato alla definizione degli spazi comuni, dei materiali e delle soluzioni sostenibili, integrando competenze tecniche ed esperienza quotidiana. L'edificio raggiunge elevati standard energetici, con materiali performanti, isolamento efficiente e luce naturale ottimizzata, mentre workshop formativi educano i residenti a un uso consapevole, promuovendo sostenibilità e responsabilità collettiva.

Tra i principali punti di forza del progetto "Stadera 1.3.7.", promosso dal Comune di Napoli, vi è la possibilità di attivare processi di co-design, che coinvolgano attivamente sia il gruppo di lavoro sia i futuri occupanti, creando sinergie tra progettisti, promotori e residenti. L'entusiasmo e la motivazione del team rappresentano un fattore determinante, così come la multidisciplinarietà degli stakeholder, che unisce competenze tecniche, sociali e comunitarie. Questo approccio collaborativo permette di elaborare soluzioni progettuali innovative e sostenibili, con particolare attenzione alla sostenibilità energetica e alla riduzione dell'impatto ambientale.

La riqualificazione edilizia del complesso destinato a housing sociale avrà effetti positivi non solo sull'edificio in sé, ma anche sul contesto urbano e sociale circostante, contribuendo al miglioramento della qualità degli spazi pubblici e alla vivibilità del quartiere Poggioreale. L'intervento prevede inoltre la creazione di un ecosistema di spazi comuni e sociali di prossimità, con collegamenti tra l'edificio principale e le strutture vicine, dando vita a un vero e proprio "arcipelago sociale" in grado di favorire la coesione e il supporto reciproco tra i residenti.

Tuttavia, il progetto deve affrontare diverse criticità che potrebbero influire sulla sua realizzazione e sostenibilità. Una delle principali sfide riguarda la difficoltà di garantire un elevato livello di qualità architettonica nell'edificio esistente, che necessita di interventi complessi per adattarsi alle esigenze dell'housing sociale. A questo si aggiungono le normative nazionali relative ai Lavori Pubblici, che impongono vincoli procedurali e tecnici stringenti e richiedono tempi lunghi per l'approvazione dei progetti.

La gestione sociale dell'edificio nel lungo termine rappresenta un'altra sfida importante: occorre garantire la sostenibilità della manutenzione e la collaborazione tra gli occupanti, favorendo una gestione condivisa e partecipativa degli spazi comuni. La burocrazia legata all'ottenimento di autorizzazioni da parte della Sovrintendenza ai Beni Architettonici, così come le procedure connesse ai finanziamenti pubblici destinati alla realizzazione del complesso, possono comportare ulteriori ritardi e ostacoli nella fase esecutiva del progetto.

3. Azioni

3.1 Modulo I. Governance

AZIONE N° 01 – La Carta della Solidarietà

L'azione prevede la redazione di una "Carta della Solidarietà", una sorta di regolamento condominiale in chiave solidale, da adottare come modello base di riferimento in altri futuri progetti di condomini solidali.

Responsabile: Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale e Social Housing; Durata: 14 mesi

La sfida

Il condominio solidale rappresenta un'evoluzione innovativa rispetto al modello tradizionale di condominio. Non si tratta semplicemente di applicare le consuete norme previste dai regolamenti condominiali, ma di andare oltre, ponendo le basi per una vera e propria comunità di abitanti che condividono valori e obiettivi comuni. In questa prospettiva, è fondamentale stabilire fin dall'inizio, con la piena approvazione e partecipazione dei condomini, una serie di principi e regole che possano guidare la convivenza quotidiana e promuovere la solidarietà tra vicini.

La definizione di tali regole non è un mero adempimento burocratico, ma un momento costitutivo della comunità stessa: serve a chiarire diritti, doveri e comportamenti attesi, creando un terreno comune di fiducia e collaborazione. In questo contesto, la cosiddetta "carta della solidarietà" diventa uno strumento centrale. Essa non è solo un documento formale, ma un vero e proprio manifesto condiviso di valori e pratiche, volto a facilitare la comunicazione, prevenire conflitti e stimolare la partecipazione attiva di tutti i residenti.

La carta della solidarietà può includere, ad esempio, regole sulla gestione degli spazi comuni, sull'uso condiviso di servizi, sull'organizzazione di attività collettive, sulle modalità di supporto reciproco in situazioni di bisogno, e più in generale su ogni aspetto della vita comunitaria che possa favorire coesione e benessere collettivo. Inoltre, la sua elaborazione offre l'opportunità di coinvolgere tutti i condomini in un processo partecipativo, stimolando senso di appartenenza e responsabilità verso la comunità abitativa.

Il condominio solidale non è solo una forma di abitare, ma un vero e proprio laboratorio sociale: attraverso la costruzione condivisa di regole e valori, diventa possibile sperimentare nuovi modi di vivere insieme, in cui la collaborazione e la solidarietà non sono opzionali, ma elementi strutturali della vita condominiale.

In che modo il trasferimento del modulo/sottomodulo CALICO può aiutare?

L'azione finalizzata alla redazione della "Carta della Solidarietà" può trarre grande beneficio dall'esperienza maturata con il modulo governance del progetto CALICO. Infatti, uno dei principali punti di forza del progetto belga risiede nella creazione di una governance aperta, partecipativa e inclusiva, che mette al centro la collaborazione tra più soggetti: organizzazioni partner, istituzioni locali, cooperative sociali e, soprattutto, residenti. Trasferire e adattare questi principi al contesto napoletano significa concepire la Carta non solo come un regolamento di convivenza solidale, ma come uno strumento operativo in grado di rafforzare la coesione della comunità, distribuire equamente responsabilità e valorizzare le competenze di tutti gli attori coinvolti.

In particolare, la governance di CALICO mostra come sia possibile coniugare le competenze tecniche e organizzative degli esperti con l'esperienza diretta dei residenti. Applicando questa logica alla redazione della Carta, gli uffici comunali, i legali, i ricercatori universitari e i residenti pilota – ad esempio quelli del condominio San Nicola a Nilo – non saranno semplici partecipanti a un processo consultivo, ma veri co-progettisti. Questo approccio consente di trasformare la Carta in uno strumento concreto di autogoverno: i principi e le clausole

solidali che vi saranno inclusi diventeranno linee guida condivise, supportate da un processo partecipativo strutturato e da strumenti di monitoraggio, come previsto nel modello CALICO.

Sul piano organizzativo e di governance, è necessario stabilire ruoli chiari e processi decisionali condivisi: gli uffici comunali assumono una funzione di coordinamento e supervisione, garantendo la conformità normativa e l'accesso a risorse; gli esperti forniscono supporto tecnico e legale; i residenti pilota partecipano attivamente alla definizione dei contenuti e alla validazione finale della Carta. Questo equilibrio dinamico tra attori diversi, caratteristico del modulo governance di CALICO, riduce il rischio di conflitti e favorisce l'accettazione delle regole da parte di tutti i condomini.

Infine, la trasferibilità del modello governance rende l'azione effettiva ed efficiente sotto diversi punti di vista. Dal punto di vista finanziario, l'approccio partecipativo permette di ottimizzare le risorse coinvolgendo attori già presenti nel territorio (associazioni, cooperative, esperti) e riducendo costi legati a consulenze esterne o interventi successivi di mediazione. Sul piano operativo, la sperimentazione in un condominio pilota consente di testare sul campo le regole e i principi della Carta prima di estenderla a nuovi contesti. Dal punto di vista sociale e comunitario, l'integrazione con il modello CALICO favorisce la costruzione di una cultura condivisa di corresponsabilità, trasparenza e gestione collettiva degli spazi comuni, che è alla base della sostenibilità a lungo termine di ogni condominio solidale.

Quale azione viene proposta?

L'azione prevede un'ampia collaborazione tra diversi attori chiave: uffici comunali, esperti provenienti dal mondo accademico – in particolare nelle aree di giurisprudenza e studi sociali – e potenziali futuri condomini. L'obiettivo principale è la redazione della cosiddetta "Carta della Solidarietà", uno strumento innovativo che va oltre il tradizionale regolamento condominiale, proponendo una gestione degli spazi comuni e delle relazioni tra condomini basata su principi di solidarietà e cooperazione.

All'interno della Carta saranno definiti i valori fondamentali che caratterizzano un condominio solidale, saranno chiaramente indicati compiti e responsabilità riguardanti la gestione quotidiana degli spazi comuni da parte dei condomini stessi, e saranno formulate delle "clausole solidali" che ogni abitante dovrà accettare sottoscrivendo la carta. Queste clausole avranno lo scopo di creare un quadro condiviso di comportamento e di impegno reciproco, favorendo la coesione, la partecipazione attiva e la prevenzione di eventuali conflitti all'interno della comunità.

Per il progetto "Stadera 1.3.7.", non essendo ancora stati individuati i possibili residenti, si è pensato di sviluppare l'azione coinvolgendo la comunità residente in un altro condominio solidale della città di Napoli, già costituito e denominato San Nicola a Nilo. Sebbene i residenti di San Nicola a Nilo non dispongano attualmente di una Carta della Solidarietà, la loro esperienza concreta di convivenza solidale rappresenta un patrimonio prezioso di conoscenze e pratiche che contribuirà in maniera significativa alla definizione di principi, regole e modalità operative della nuova carta.

Questo approccio consente di testare strumenti e metodologie in un contesto reale, pur in assenza dei futuri residenti del condominio Stadera 1.3.7., e garantisce la trasferibilità della Carta come modello replicabile in altri interventi abitativi. In tal modo, non solo sarà prodotto un documento operativo, ma esso costituirà anche un laboratorio partecipativo, dove la comunità potrà sperimentare forme di governance condivisa, collaborazione attiva e costruzione di capitale sociale, gettando le basi per una convivenza realmente solidale nei futuri spazi abitativi.

Workplan

Fase	Sottoazione	Descrizione	Attori coinvolti
1	Analisi preliminare	Raccolta di buone pratiche (es. modello CALICO), analisi normativa e casi studio	Comune, esperti
2	Mappatura stakeholder	Identificazione attori chiave (residenti, associazioni, cooperative)	Comune
3	Attivazione percorso partecipativo	Organizzazione workshop e incontri con residenti	Comune, facilitatori, residenti
4	Definizione struttura della Carta	Individuazione sezioni: valori, regole, clausole solidali, governance	Esperti
5	Redazione bozza Carta	Stesura prima versione del documento	Esperti, Comune
6	Validazione partecipata	Revisione con residenti e stakeholder	Tutti gli attori
7	Validazione tecnico-legale	Verifica conformità normativa	Esperti
8	Sperimentazione nel condominio pilota	Test operativo delle regole nel condominio San Nicola a Nilo.	Residenti San Nicola a Nilo, Comune
9	Approvazione finale	Approvazione condivisa e formalizzazione	Comune, residenti
10	Piano di replicabilità	Definizione linee guida per altri condomini	Comune

Risorse economiche

Per la costruzione partecipata della Carta della Solidarietà, le risorse economiche sono principalmente destinate alla gestione e organizzazione dei processi partecipativi. In particolare, sarà necessario finanziare l'organizzazione di incontri e momenti di confronto con i residenti e gli attori locali, che richiedono spazi adeguati, strumenti di facilitazione e supporto logistico. A queste attività si affianca la produzione di materiali informativi utili a spiegare gli obiettivi dell'iniziativa e a favorire la partecipazione dei cittadini. Tali materiali potranno essere realizzati sia in formato digitale sia in formato cartaceo, al fine di garantire la massima accessibilità anche a chi ha minore familiarità con strumenti tecnologici. Il finanziamento di questa azione potrà derivare da fondi comunali destinati a politiche abitative innovative, da bandi regionali dedicati all'inclusione sociale oppure dalla partecipazione del Comune di Napoli ad altri progetti in ambito europeo con tematiche afferenti alle politiche abitative.

Fase	Sottoazione	Voce di Spesa	Metodologia di Calcolo (Razionale)	Totale Stimato
1	Analisi preliminare	Ricerca e Analisi casi studio	6 giornate/uomo (Esperto) - € 400/giorno	€ 2.400
2	Mappatura stakeholder	Scouting territoriale	3 giornate/uomo (Personale Comune) - € 160/giorno	€ 480
3	Percorso partecipativo	Facilitazione incontri	4 workshop: facilitatore professionista + materiali e logistica - € 250/sessione	€ 1.000
4	Struttura della	Consulenza legale	4 giornate/uomo (Esperto legale) - € 500/giorno	€ 2.000

Fase	Sottoazione	Voce di Spesa	Metodologia di Calcolo (Razionale)	Totale Stimato
	Carta			
5	Redazione bozza	Drafting del documento	8 giornate/uomo (Team multidisciplinare legale/sociale) - € 500/giorno	€ 4.000
6	Validazione partecipata	Sessioni di revisione	2 incontri di focus group con i residenti (inclusi materiali) - € 250/sessione	€ 500
7	Validazione tecnico-legale	Consulenza legale	3 giornate/uomo (Esperto legale) - € 500/giorno	€ 1.500
8	Sperimentazione pilota	Monitoraggio operativo	10 giornate di tutoraggio e mediazione nel condominio pilota	€ 3.000
9	Approvazione finale	Formalizzazione e Evento	Atto amministrativo + evento pubblico di firma della Carta	€ 1.500
10	Piano di replicabilità	Redazione Toolkit	Elaborazione linee guida e veste grafica per la replicabilità	€ 2.000
			TOTALE	€ 18.380

Ostacoli e rischi

Non mancano, naturalmente, possibili **ostacoli e rischi**. La partecipazione potrebbe essere limitata se pochi residenti decidono di contribuire attivamente; per contrastare questo rischio sarà importante promuovere l'iniziativa attraverso campagne informative, incontri sia online sia in presenza e strumenti di incentivazione della partecipazione. Potrebbero verificarsi conflitti tra i residenti su alcune regole o interpretazioni della solidarietà; in questo caso è utile la mediazione da parte di facilitatori esperti e la definizione chiara dei principi condivisi. Altri ostacoli riguardano vincoli normativi e burocratici, difficoltà di reperimento dei fondi e possibili resistenze culturali nei confronti del modello solidale. Questi rischi possono essere mitigati attraverso il coinvolgimento precoce di legali, una pianificazione accurata del budget, attività di sensibilizzazione e la creazione di un percorso partecipativo trasparente e inclusivo.

Partners

- Comune di Napoli (Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale e Social Housing; Area Welfare; Municipalità 4 – Servizi sociali): agisce come Project Manager. Garantisce che la Carta sia legalmente vincolante nei futuri bandi di assegnazione degli alloggi e gestisce il budget dell'Investment Plan.
- Esperti Accademici (Dipartimento di Giurisprudenza Università Federico II di Napoli): forniscono il "know-how" tecnico. Trasformano le aspirazioni sociali in clausole contrattuali chiare (diritti/doveri) che prevengano contenziosi.
- Residenti: svolgono il ruolo di "esperti per esperienza". Validano la fattibilità delle regole proposte, evitando che la Carta rimanga un documento burocratico e teorico.

- Facilitatori Esterni (Terzo Settore) DIARC- Università Federico II di Napoli, Associazione “Resta Abitante”: mediano i conflitti durante la fase partecipativa e assicurano che anche le voci meno "tecniche" siano ascoltate nel processo decisionale.

Timeline

Fase	Descrizione	Mese													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Analisi preliminare														
2	Mappatura stakeholder														
3	Attivazione percorso partecipativo														
4	Definizione struttura della Carta														
5	Redazione bozza Carta														
6	Validazione partecipata														
7	Validazione tecnico-legale														
8	Sperimentazione (Condominio pilota)														
9	Approvazione finale														
10	Piano di replicabilità														

Indicatori

Per questa azione, gli indicatori di misurazione devono essere strettamente collegati agli obiettivi principali, ossia la creazione di uno strumento condiviso che favorisca la convivenza solidale e la partecipazione attiva dei futuri residenti.

Indicatore	Descrizione	Target
N° stakeholder coinvolti	Totale attori partecipanti al processo	≥ 15
N° incontri partecipativi	Workshop e incontri realizzati	≥ 4
Tasso di partecipazione	% partecipanti rispetto invitati	≥ 60%
N° revisioni documento	Iterazioni della Carta	≥ 2
Approvazione condivisa	% stakeholder che approvano	≥ 75%

Cross cutting issues

Per l'azione relativa alla redazione della “Carta della Solidarietà”, le cross cutting issues sono state considerate in maniera integrata e trasversale, garantendo che il processo e il risultato finale tengano conto di diversi aspetti sociali, culturali e ambientali. Le cross cutting issues saranno incorporate sia nel processo partecipativo sia nei contenuti della Carta della Solidarietà, garantendo che le regole e i principi sviluppati siano inclusivi, accessibili e sostenibili, e che possano effettivamente promuovere un modello di convivenza equo, rispettoso delle differenze e attento all'ambiente.

Genere

La partecipazione alla costruzione della Carta è stata pensata in modo inclusivo, cercando di coinvolgere sia uomini che donne, così da garantire che i principi e le regole del condominio solidale riflettano esigenze e sensibilità di entrambi i generi. Questo significa, ad esempio, considerare ruoli e responsabilità negli spazi comuni in maniera equilibrata e favorire pari opportunità di partecipazione nelle decisioni collettive.

Digitale

L'azione tiene conto del digitale sia in fase di comunicazione sia di raccolta dei contributi. L'uso di strumenti online per condividere bozze della Carta, raccogliere commenti o organizzare incontri virtuali consente di

coinvolgere partecipanti che non possono essere presenti fisicamente, aumentando l'accessibilità e la partecipazione, pur garantendo l'inclusione di chi non ha competenze informatiche attraverso modalità analogiche (incontri in presenza, raccolta cartacea dei contributi).

Ambiente

Anche l'aspetto ambientale è stato integrato nella progettazione del condominio solidale. Le regole e i principi indicati nella Carta possono prevedere comportamenti sostenibili nella gestione degli spazi comuni, come la raccolta differenziata, l'uso efficiente delle risorse (acqua, energia), la promozione di spazi verdi condivisi e la sensibilizzazione dei condomini sul rispetto dell'ambiente urbano. Questo consente di legare la convivenza solidale a pratiche ecologicamente responsabili.

3.2 Modulo II. Social

AZIONE N° 02 – Modello di valutazione dell'accessibilità economica degli alloggi a Napoli

L'azione prevede l'elaborazione di un modello di calcolo per valutare l'accessibilità economica delle famiglie napoletane alla casa.

Responsabile: Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing; Durata: 13 mesi

La sfida

La sfida di questa azione consiste nell'elaborare un modello di calcolo robusto e multidimensionale, capace di valutare in maniera accurata l'accessibilità economica delle famiglie napoletane agli alloggi, sia in locazione sia in acquisto, nei diversi quartieri della città. Non si tratta semplicemente di confrontare i redditi medi con i prezzi degli immobili, ma di costruire uno strumento analitico che tenga conto di molteplici variabili socio-economiche e territoriali: composizione e dimensione del nucleo familiare, età dei componenti, presenza di minori o persone con bisogni speciali, livello di reddito disponibile, spese correnti, accesso a servizi pubblici e privati, costi dei trasporti, e eventuali incentivi o sussidi abitativi disponibili.

La complessità della sfida è accentuata dalla forte eterogeneità del tessuto urbano napoletano: quartieri con valori immobiliari molto diversi, disparità storiche nella dotazione di servizi, densità abitativa e livelli di qualità degli alloggi che variano notevolmente. Il modello dovrà quindi essere sufficientemente flessibile da adattarsi a queste differenze, offrendo valutazioni dettagliate a scala territoriale e rendendo possibile confronti tra zone centrali, semicentrali e periferiche.

Un altro obiettivo chiave dell'azione è quello di rendere il modello uno strumento pratico e operativo, utile non solo per l'analisi accademica o statistica, ma anche per orientare le politiche abitative pubbliche, le strategie di intervento dei costruttori o delle cooperative sociali, e la pianificazione di servizi a supporto delle famiglie. La sfida comprende quindi anche la capacità di integrare dati quantitativi e qualitativi, come percezioni della popolazione e informazioni sulle condizioni reali delle abitazioni, creando un quadro complessivo che rifletta le reali possibilità di accesso alla casa in ogni quartiere.

In che modo il trasferimento del modulo/sottomodulo CALICO può aiutare?

L'azione dedicata all'elaborazione di un modello di calcolo per valutare l'accessibilità economica delle famiglie napoletane per la locazione o l'acquisto di un alloggio non si limita a misurare il rapporto tra redditi e costi abitativi, ma si colloca all'interno di una prospettiva più ampia, ispirata al secondo modulo del progetto CALICO, che mette al centro la dimensione sociale, comunitaria e inclusiva dell'abitare. L'obiettivo non è solo comprendere se le abitazioni siano economicamente accessibili, ma anche indagare come la disponibilità di spazi e servizi possa favorire coesione sociale, partecipazione attiva e inclusione di categorie vulnerabili, come donne sole con figli, anziani o persone in situazioni di fragilità economica e sociale.

Il modello di calcolo, sviluppato sulla base dei dati reddituali e dei costi immobiliari, sarà articolato per quartieri e fasce di reddito, tenendo conto della varietà di condizioni socio-economiche e delle fragilità presenti sul territorio napoletano. Tuttavia, la sua funzione va oltre il mero indicatore economico: l'analisi dei risultati potrà essere integrata con informazioni qualitative raccolte attraverso interviste e questionari rivolti ai cittadini, permettendo di comprendere anche le esigenze sociali, relazionali e di comunità. In tal senso, il modello diventa uno strumento per progettare interventi abitativi e servizi che non solo siano economicamente accessibili, ma anche socialmente sostenibili e inclusivi.

Per realizzare questa azione, sarà necessario instaurare una governance partecipativa simile a quella sperimentata a Bruxelles, che coinvolga più soggetti: uffici comunali per l'accesso ai dati e la collaborazione istituzionale, esperti accademici per la validazione metodologica e la costruzione del modello, e attori della

società civile – associazioni di quartiere e mediatori locali – per assicurare la rappresentatività delle famiglie vulnerabili e il corretto inserimento dei dati qualitativi. L'interazione tra questi attori permetterà di combinare competenze tecniche, conoscenza del territorio e comprensione diretta delle esigenze dei cittadini, garantendo che il modello sia realistico, accurato e socialmente rilevante.

Il contesto urbano napoletano offre diversi punti di forza che supportano questa strategia. La presenza di reti sociali consolidate, cooperative, associazioni e cittadini attivi rappresenta un capitale prezioso per raccogliere informazioni e costruire strumenti partecipativi. Allo stesso tempo, la città dispone di una significativa popolazione vulnerabile, che include donne sole, anziani in difficoltà e famiglie a basso reddito, permettendo di testare il modello su una platea reale e significativa. La sfida sarà integrare la dimensione economica con quella sociale, assicurando che le politiche abitative non si limitino a una logica di costo, ma rispondano alle esigenze di inclusione, sostegno e partecipazione.

Quale azione viene proposta?

Un indicatore comunemente utilizzato per valutare l'accessibilità economica delle abitazioni è il rapporto tra i costi abitativi e il reddito familiare. In linea generale, si considera che un'abitazione diventi economicamente non accessibile quando le spese per la casa superano il 30% del reddito complessivo. Tuttavia, questo parametro non può essere applicato in maniera uniforme a tutte le fasce di reddito. Per le famiglie a reddito medio-basso, anche una quota inferiore al 30% può risultare insostenibile, poiché le risorse residue potrebbero non essere sufficienti per coprire le necessità primarie come alimentazione, istruzione, salute e trasporti.

Nel contesto specifico della città di Napoli, le esigenze dei cittadini sono estremamente diversificate, così come le fragilità e le vulnerabilità dei nuclei familiari. Alcune famiglie possono avere carichi familiari maggiori, mentre altre affrontano difficoltà legate a condizioni di lavoro precarie o a spese sanitarie elevate. **Per questo motivo, risulta fondamentale sviluppare un modello di calcolo su misura, capace di confrontare in modo accurato la situazione reddituale dei nuclei familiari — articolata per fasce di reddito e tipologia di nucleo — con i costi attuali richiesti sul mercato per la locazione o l'acquisto di un alloggio nei diversi quartieri della città.**

L'elaborazione di un tale modello consentirà di ottenere uno strumento analitico concreto e dettagliato, utile sia per la valutazione dello stato attuale dell'accessibilità abitativa sia per supportare la definizione di politiche pubbliche mirate. In particolare, guiderà interventi economico-finanziari, strategie di incentivazione della locazione o dell'acquisto, e la pianificazione di politiche abitative in grado di rispondere in maniera efficace all'attuale emergenza abitativa napoletana, favorendo l'equità sociale e il miglioramento delle condizioni di vita delle famiglie più vulnerabili.

Workplan

Fase	Sotto-azione	Descrizione	Attori coinvolti
1	Raccolta e integrazione dati	Raccolta dati su redditi, costi abitativi (affitto/acquisto), caratteristiche socio-demografiche e servizi	Comune, INPS, Agenzia del Territorio, Università
2	Analisi territoriale	Analisi differenze tra quartieri (centrali, semicentrali, periferici)	Comune, Università
3	Definizione indicatori	Identificazione indicatori di accessibilità (rapporto reddito/costo, spesa residua, vulnerabilità)	Università, esperti
4	Sviluppo modello di calcolo	Costruzione modello digitale per simulazioni e scenari	Università, esperti informatici
5	Integrazione dati quali-quantitativi	Integrazione dati qualitativi nel modello	Comune, università
6	Validazione	Test su casi studio e revisione metodologica	Esperti accademici

Fase	Sotto-azione	Descrizione	Attori coinvolti
	modello		
7	Sviluppo interfaccia operativa	Creazione dashboard per utilizzo da parte del Comune	Comune, esperti informatici
8	Formazione e trasferimento competenze	Formazione personale comunale	Comune, esperti
9	Disseminazione e utilizzo policy	Presentazione risultati e integrazione nelle politiche abitative	Comune, stakeholder

Risorse economiche

La seconda azione richiede un investimento più specifico legato allo sviluppo di strumenti di analisi e modellizzazione. In questo caso le risorse economiche saranno utilizzate principalmente per sostenere le attività di raccolta e gestione dei dati, la realizzazione di rilevazioni sul campo e il coinvolgimento di personale dedicato alla raccolta delle informazioni. A queste attività si aggiunge lo sviluppo di un modello digitale in grado di analizzare e interpretare i dati raccolti, per il quale saranno necessari software specifici, eventuali licenze e supporto tecnico qualificato. Una parte delle risorse sarà inoltre destinata alla fase di analisi e validazione dei risultati, fondamentale per garantire l'affidabilità del modello e la sua utilità nella definizione di politiche abitative più efficaci. Infine, sarà importante prevedere finanziamenti anche per la diffusione degli output prodotti, attraverso report, presentazioni pubbliche o materiali divulgativi che possano rendere accessibili i risultati del lavoro a istituzioni, cittadini e altri stakeholder. Il finanziamento potrà provenire da fondi pubblici comunali o regionali destinati alle politiche abitative, ma anche da programmi europei che sostengono l'innovazione sociale e urbana. In questo contesto, eventuali collaborazioni con università o centri di ricerca potranno rappresentare un valore aggiunto, consentendo di accedere a competenze tecniche specialistiche e riducendo al contempo alcuni costi operativi.

Fase	Sotto-azione	Stima	Costo Stimato
1	Raccolta e integrazione dati	Stima di 30 giornate/uomo (Personale Comune) - € 160/giorno	€ 4.800
2	Analisi territoriale	8 giornate di consulenza GIS Specialist (€ 500/giorno) per la mappatura dei 30 quartieri e la spazializzazione dei dati OMI/ISTAT.	€ 4.000
3	Definizione indicatori	5 giornate di ricerca accademica (€ 400/giorno)	€ 2.000
4	Sviluppo modello di calcolo	Costo di sviluppo software: stima di 15 giornate di programmazione senior (€ 600/giorno)	€ 9.000
5	Integrazione dati quali-quantitativi	6 giornate/uomo esperti statistici - € 500/giorno per pesare le variabili qualitative nel modello matematico.	€ 3.000
6	Validazione modello	5 giornate di Peer-review	€ 2.500
7	Sviluppo interfaccia operativa	Costo sviluppo interfaccia operativa: circa 12 giornate di sviluppo e	€ 7.200

Fase	Sotto-azione	Stima	Costo Stimato
		design - € 600/giorno	
8	Formazione e trasferimento	4 sessioni di formazione (mezza giornata) per i tecnici comunali inclusi materiali di training.	€ 2.000
9	Disseminazione e policy	Costi grafici per il Policy Brief finale ed organizzazione di 1 evento di restituzione pubblica (affitto service/stampa).	€ 2.500
		TOTALE	€ 37.000

Ostacoli e rischi

L'attuazione dell'azione presenta alcuni ostacoli e rischi che devono essere attentamente considerati fin dalle prime fasi. Uno dei principali ostacoli riguarda l'accesso ai dati: reperire informazioni aggiornate e dettagliate sui redditi delle famiglie e sulle spese abitative può risultare complesso, soprattutto per quanto concerne i nuclei più vulnerabili. Per ridurre questo rischio, è fondamentale instaurare una collaborazione stretta con gli uffici comunali competenti, l'INPS e le banche dati statistiche ufficiali. Inoltre, l'utilizzo di survey integrate e anonimizzate consente di raccogliere informazioni supplementari direttamente dai cittadini, garantendo al contempo la riservatezza dei dati.

Un'altra criticità riguarda la rappresentatività dei dati raccolti. Esiste il rischio che famiglie in condizioni di fragilità o non registrate nei sistemi digitali possano essere escluse dall'analisi, compromettendo l'accuratezza del modello.

L'affidabilità del modello di calcolo rappresenta un ulteriore punto critico: è possibile che, senza adeguata validazione, il modello non riesca a cogliere correttamente le differenze socio-economiche tra i diversi quartieri della città. Per affrontare questa sfida, sarà necessario effettuare una validazione metodologica con il supporto di esperti universitari e test pilota su sottogruppi di dati reali, così da garantire che le simulazioni siano realistiche e attendibili.

Un rischio importante riguarda anche i vincoli normativi e la gestione della privacy. La raccolta di dati personali sensibili richiede protocolli rigorosi per la loro protezione, conformi al GDPR e alle migliori pratiche etiche. L'adozione di procedure di anonimizzazione e di gestione sicura dei dati sarà quindi fondamentale per prevenire qualsiasi violazione della privacy e garantire la fiducia dei cittadini partecipanti.

Infine, è necessario considerare la sostenibilità e l'aggiornamento del modello nel tempo. Senza un costante monitoraggio, il modello rischia di diventare rapidamente obsoleto, riducendo la sua utilità per le politiche abitative. Per prevenire questo, si prevede di definire procedure di aggiornamento periodico dei dati e dei parametri di calcolo, supportate da un team dedicato al monitoraggio continuo e alla revisione del modello, così da mantenerlo sempre coerente con l'evoluzione del mercato immobiliare e delle condizioni socio-economiche dei cittadini.

Partners

Per questa azione sarà coinvolto il Servizio Pianificazione Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing, l'Università degli Studi di Napoli (dipartimento di statistica), l'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale (INPS), l'Agenzia del Territorio (banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il Borsino Immobiliare

(realizzato da organi come l'Agenzia delle Entrate e le Camere di Commercio e da tecnici specialisti del settore), esperti informatici.

Tempistica

Fase	Descrizione	Mese												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Raccolta e integrazione dati													
2	Analisi territoriale													
3	Definizione indicatori													
4	Sviluppo modello di calcolo													
5	Integrazione dati quali-quantitativi													
6	Validazione modello													
7	Sviluppo interfaccia operativa													
8	Formazione e trasferimento competenze													
9	Disseminazione e utilizzo policy													

Indicatori

Indicatore	Descrizione	Target
Coinvolgimento stakeholder (associazioni, cittadini)	Liste partecipanti	≥ 10 persone
Modello di calcolo sviluppato	Modello funzionante e documentato	1 modello
Numero dataset raccolti (redditi, costi, demografia)	Verifica tecnica	≥ 5 dataset completi
Report finale prodotto	Documento ufficiale	1 report
Percentuale di quartieri mappati (su 30 quartieri di Napoli)	Analisi modello	100% dei quartieri coperti

Cross cutting issues

L'azione integra le cross cutting issues sia nella progettazione tecnica del modello, garantendo equità e inclusione, sia nella valutazione dei risultati, permettendo di identificare possibili disparità di accesso e di proporre politiche abitative più eque, sostenibili e inclusive.

Genere

Il modello tiene conto della composizione dei nuclei familiari, includendo la presenza di donne come capofamiglia o il numero di componenti femminili che possono influenzare le spese e la capacità economica della famiglia. Questo permette di rilevare eventuali disparità di accesso all'abitazione legate al genere e di individuare politiche mirate per sostenere nuclei femminili o monoparentali, tipicamente più vulnerabili sul mercato abitativo.

Digitale

La raccolta dei dati e l'elaborazione del modello richiedono strumenti digitali avanzati, come software di analisi statistica, GIS per la mappatura dei quartieri e database per la gestione dei redditi e dei costi abitativi. Allo stesso tempo, è stata prevista una progettazione inclusiva per evitare che l'uso di strumenti digitali escluda famiglie con minore alfabetizzazione tecnologica: i dati possono essere raccolti anche tramite interviste o questionari cartacei, garantendo la rappresentatività dei diversi gruppi socioeconomici.

Ambiente

Il modello incorpora indicatori che permettono di correlare accessibilità economica e qualità abitativa, compresi fattori legati all'efficienza energetica, alle spese per riscaldamento o raffrescamento e alla sostenibilità degli edifici. Questo consente di valutare non solo se un'abitazione è accessibile dal punto di vista economico, ma anche se è sostenibile dal punto di vista ambientale, contribuendo a politiche abitative più resilienti e consapevoli dal punto di vista ecologico.

3.3 Module III. Legal & Financial

AZIONE N° 03 – Stabilire un modello di partenariato pubblico-privato non speculativo

L'azione consiste nell'analisi delle modalità e delle basi legali al fine di creare un modello di partenariato pubblico-privato non speculativo.

Responsibile: Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing; Durata: 12 mesi

La sfida

Le nuove forme dell'abitare, come il co-living, il co-housing e le cooperative abitative, rappresentano un cambiamento significativo rispetto ai modelli residenziali tradizionali, richiedendo maggiore flessibilità, condivisione di spazi e gestione partecipata dei servizi comuni. Questo tipo di approccio non riguarda solo l'organizzazione degli spazi fisici, ma implica anche un ripensamento della gestione del patrimonio residenziale pubblico, aprendo la strada a soluzioni più innovative e inclusive.

In questo contesto, è fondamentale considerare il coinvolgimento di attori privati nella gestione e nello sviluppo di tali progetti, pur mantenendo obiettivi di interesse collettivo e sociale. Strumenti come il partenariato pubblico-privato possono offrire modalità operative più flessibili, mentre la costituzione di un Community Land Trust — un partenariato pubblico-privato a scopo non speculativo — rappresenta un modello particolarmente interessante per garantire l'accesso alla casa a prezzi sostenibili, preservando la proprietà pubblica dei terreni e promuovendo la partecipazione attiva della comunità.

Attraverso la realizzazione di questa azione, l'obiettivo è stabilire un tavolo di confronto e approfondimento, coinvolgendo cittadini, istituzioni e soggetti privati, per analizzare in modo concreto l'applicabilità di questi strumenti nel contesto napoletano. La sperimentazione non si limita alla teoria, ma mira a comprendere le potenzialità, i limiti e le modalità operative necessarie per implementare progetti abitativi innovativi, capaci di rispondere alle esigenze emergenti della città e di favorire un modello di abitare più condiviso, sostenibile e inclusivo.

In che modo il trasferimento del modulo/sottomodulo CALICO può aiutare?

Nel caso del progetto CALICO, il modello CLT di Bruxelles si è rivelato uno strumento straordinariamente efficace per creare un equilibrio duraturo tra sostenibilità economica, inclusione sociale e partecipazione civica. L'azione prevista nel contesto napoletano mira proprio a verificare la trasferibilità concreta ed efficiente del modulo CALICO: attraverso workshop, questionari e momenti di confronto con cittadini e stakeholder locali, si valuta come il modello possa essere adattato alla normativa italiana, agli strumenti urbanistici esistenti e alle dinamiche sociali del quartiere. In questo modo sarà possibile raccogliere dati e feedback diretti sui bisogni abitativi e sui servizi comuni, analizzando se le modalità di gestione, la composizione delle comunità e le formule di cooperazione proposte dal CLT possano realmente funzionare in un contesto complesso come quello napoletano.

Un elemento centrale della trasferibilità è la rilevanza finanziaria: l'azione consente di simulare scenari di gestione economica degli edifici e degli spazi comuni, verificando l'efficienza del modello nel garantire sostenibilità nel tempo senza ricorrere a forme speculative. Parallelamente, l'azione facilita l'identificazione di possibili fonti di finanziamento locali e nazionali, come contributi pubblici, investimenti sociali e partnership con diverse istituzioni, permettendo di valutare l'effettiva sostenibilità economica del progetto nel contesto napoletano.

Quale azione viene proposta?

Per lo sviluppo dell'azione proposta, un passo fondamentale è rappresentato dall'organizzazione di momenti di confronto, per esempio attraverso l'organizzazione di workshop, in collaborazione con alcuni membri

dell'Urban Local Group (ULG), che metteranno a disposizione sia la loro esperienza teorica sia le competenze pratiche maturate nell'ambito del partenariato pubblico-privato, distinguendo tra modalità speculative e non speculative. Durante l'incontro, potranno essere approfonditi in modo dettagliato gli aspetti finanziari e gestionali legati a questi strumenti, evidenziando vantaggi, criticità e potenzialità operative.

L'obiettivo principale è promuovere una maggiore conoscenza e diffusione di strumenti innovativi di gestione del patrimonio residenziale, facendo leva sull'esperienza maturata dal Community Land Trust (CLT) di Bruxelles, che rappresenta un modello consolidato di partenariato pubblico-privato non speculativo. In questo contesto, gli attori coinvolti avranno l'opportunità di confrontarsi direttamente con esempi concreti, casi studio e buone pratiche, stimolando la riflessione su come tali modelli possano essere adattati al contesto urbano e sociale della città di Napoli.

Workplan

L'implementazione dell'azione dedicata ai partenariati pubblico-privati e ai Community Land Trust può seguire un percorso strutturato in più fasi, prevedendo il coinvolgimento attivo dei membri dell'ULG, dei cittadini interessati e di esperti esterni.

Fase	Sotto-azione	Descrizione	Attori coinvolti
1	Analisi Legale e Normativo	Analisi del Codice dei Contratti Pubblici e delle norme sul Terzo Settore per inquadrare il CLT e il PPP non speculativo in Italia.	Esperti del settore legale
2	Mappatura stakeholder	Identificazione attori pubblici, privati e sociali	Comune, ULG
3	Workshop/ Tavoli tecnici	Instaurazione tavolo di lavoro e incontri tematici	Comune, esperti, stakeholders, ULG
4	Modellazione Finanziaria e SWOT	Simulazione di scenari economici: costi di realizzazione, gestione canoni, costi di manutenzione e rientro dagli investimenti senza lucro.	Esperti del settore economico-finanziario Stakeholder Privati
5	Definizione modello PPP non speculativo	Progettazione modello non speculativo	Comune, esperti
6	Identificazione fonti finanziamento	Analisi fondi pubblici, investimenti sociali e partnership	Comune
7	Validazione modello	Revisione tecnica e istituzionale	Comune, esperti
8	Linee guida operative	Redazione documento per implementazione futura	Comune

Risorse economiche

L'azione richiede risorse finanziarie prevalentemente legate alle consulenze di esperti ed all'organizzazione di attività di confronto, consultazione e raccolta di feedback da parte degli stakeholder coinvolti. A queste voci di spesa si aggiungono eventuali costi logistici legati all'organizzazione degli incontri, che possono includere servizi di accoglienza, assistenza tecnica per la gestione degli strumenti digitali o la predisposizione di attrezzature audiovisive, nonché forme di supporto organizzativo come un catering leggero qualora previsto durante i momenti di confronto. Sebbene tali spese possano apparire limitate rispetto ad altre componenti del progetto, esse risultano fondamentali per garantire il buon funzionamento dei workshop e per creare un contesto favorevole alla partecipazione attiva degli attori coinvolti.

Fase	Sotto-azione	Stima	Totale Stimato
1	Analisi Legale e Normativo	10 giornate/uomo (esperto legale) € 500/giorno	€ 5.000
2	Mappatura stakeholder	4 giornate/uomo € 160/giorno	€ 640
3	Workshop / Tavoli tecnici	6 sessioni (logistica, materiali, facilitazione) € 250/sessione	€ 1.500
4	Modellazione Finanziaria e SWOT	8 giornate/uomo (esperti economico-finanziario) € 600/giorno	€ 4.800
5	Definizione modello PPP	6 giornate/uomo (esperti legali) € 500/giorno 6 giornate/uomo (esperti economico-finanziario) € 600/giorno	€ 6.600
6	Identificazione fonti finanziamento	4 giornate/uomo € 160/giorno	€ 640
7	Validazione modello	3 giornate di revisione tecnica (esperti economico-finanziario) € 600/giorno	€ 1.800
8	Linee guida operative	10 giornate/uomo € 160/giorno	€ 1.600
		TOTALE	€ 22.580

Ostacoli e rischi

Gli **ostacoli e i rischi** principali riguardano diversi aspetti:

1. Partecipazione limitata: il rischio che cittadini, istituzioni o esperti non aderiscano in numero sufficiente, riducendo la rappresentatività della discussione.
2. Disomogeneità nella conoscenza di base: i partecipanti potrebbero avere competenze molto diverse, rendendo difficile affrontare approfondimenti tecnici senza creare disparità di comprensione.
3. Vincoli logistici: problemi di disponibilità della sede, strumenti tecnologici non adeguati o difficoltà di accesso per alcune categorie di utenti.

4. Vincoli finanziari: risorse insufficienti per coprire tutti i costi previsti, che potrebbero limitare la qualità del workshop o la produzione dei materiali.
5. Rischi legati all'applicabilità dei risultati: le indicazioni emerse dall'analisi SWOT potrebbero non trovare immediata applicazione pratica a causa di vincoli normativi, burocratici o di mercato.

Per mitigare questi rischi, è consigliabile prevedere un piano di comunicazione efficace per promuovere la partecipazione, stabilire linee guida chiare per facilitare la discussione, assicurare una copertura finanziaria adeguata, anche tramite eventuali co-finanziamenti pubblici o privati, e pianificare momenti di follow-up per valorizzare i risultati del workshop e verificare la loro concreta applicabilità nel contesto locale.

Nelle fasi successive, sarà portato avanti, con il gruppo di lavoro formatosi, un lavoro di analisi e ricerca al fine di individuare un modello di partenariato pubblico-privato non speculativo adatto al contesto napoletano.

Partners

- Comune di Napoli: agisce come garante della proprietà pubblica del suolo. Deve assicurare che i terreni o gli edifici rimangano fuori dal mercato speculativo attraverso vincoli di destinazione a lungo termine.
- Membri dell'Urbact Local Group (ULG): facilitano il dialogo tra le istituzioni e il territorio. Sono i "traduttori" delle esigenze dei cittadini in requisiti tecnici per il PPP.
- Esperti del settore legale ed economico-finanziario (Iniziativa Cube s.r.l.) : forniscono il supporto metodologico su come gestire il "diritto di superficie" e la governance tripartita (pubblico, residenti, società civile).
- Soggetti Privati Sociali (Invimit, ACEN, Cassa Depositi e Prestiti): partecipano come investitori "pazienti", accettando rendimenti minimi o nulli in cambio di un impatto sociale garantito e una gestione stabile nel tempo.

Tempistica

Fase	Descrizione	Mese											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Scouting Legale e Normativo												
2	Mappatura stakeholder												
3	Workshop / Tavoli tecnici												
4	Modellazione Finanziaria e SWOT												
5	Definizione modello PPP non speculativo												
6	Identificazione fonti finanziamento												
7	Validazione modello												
8	Linee guida operative												

Indicatori

Indicatore	Descrizione	Target
Numero stakeholder coinvolti	Partecipazione multi-attore	≥ 10 soggetti
Workshop realizzati	Eventi di confronto organizzati	≥ 6
Modello PPP sviluppato	Definizione modello non speculativo	1 modello
Fonti finanziamento identificate	Diversificazione risorse	≥ 3 fonti
Valutazione rischi	Valutazione dei rischi legali e finanziari per il contesto locale.	1 Matrice SWOT

Cross cutting issues

L'azione proposta integra le cross-cutting issues sia a livello di partecipazione inclusiva e strumenti digitali sia a livello di contenuti, stimolando una riflessione complessiva su abitare innovativo, equo e sostenibile.

Genere

In una prima fase, la dimensione di genere può essere considerata nella selezione dei partecipanti ai workshop e nelle modalità di discussione. È importante assicurare una rappresentanza equilibrata tra uomini e donne, valorizzando il contributo delle donne nella definizione dei criteri di gestione e nella progettazione di spazi abitativi condivisi.

Più in generale l'analisi delle esigenze abitative dovrebbe considerare le specificità di gruppi vulnerabili, come madri single o persone con responsabilità di cura, per verificare che i modelli proposti siano realmente inclusivi e rispondano a bisogni diversi.

La dimensione intergenerazionale e sociale può essere integrata valutando come i futuri progetti possano promuovere la coesione tra diverse fasce d'età e condizioni socioeconomiche. Ad esempio, durante i workshop si possono discutere criteri di assegnazione degli alloggi e modalità di gestione che favoriscano l'incontro tra giovani, adulti e anziani, incoraggiando forme di mutuo supporto e solidarietà comunitaria.

Digitale

L'uso di strumenti digitali può facilitare la raccolta dei dati e dei feedback, ad esempio attraverso questionari online, piattaforme di sondaggi interattivi. Questo non solo aumenta la partecipazione, ma permette anche di raccogliere informazioni più dettagliate e facilmente analizzabili su esigenze abitative, preferenze di gestione degli spazi comuni e percezioni dei diversi stakeholder.

Inoltre, la digitalizzazione può supportare la trasparenza e la diffusione dei risultati dell'azione: materiali informativi, report, linee guida e raccomandazioni operative possono essere condivisi in formato digitale, garantendo accesso a un pubblico più ampio e facilitando la consultazione da parte di cittadini, istituzioni e partner privati.

Ambiente

Il tema dell'abitare innovativo e dei CLT si collega naturalmente alla sostenibilità ambientale. L'analisi dei modelli di PPP può includere la valutazione di soluzioni costruttive e gestionali a basso impatto ambientale, come edifici energeticamente efficienti, uso razionale delle risorse comuni e strumenti di gestione condivisa che incentivino comportamenti sostenibili da parte dei residenti.

3.4 Modulo IV. Building

AZIONE N° 04 – Integrare la partecipazione attiva dei cittadini in un processo di co-progettazione dei condomini solidali

L'azione ha l'obiettivo di consolidare la prassi della co-progettazione nell'ambito degli interventi riguardanti i condomini solidali attraverso il coinvolgimento dei residenti.

Responsabile: Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing; Durata: 12 mesi

La sfida

L'azione prevista mira a sperimentare un modello di partecipazione attiva dei cittadini, coinvolgendoli direttamente nella co-progettazione dei condomini solidali, con particolare attenzione agli spazi collettivi ed agli spazi comuni. L'obiettivo è duplice: da un lato, comprendere con maggiore precisione quali siano le risorse già funzionanti e maggiormente utilizzate; dall'altro, individuare — attraverso un dialogo diretto con gli abitanti — i servizi mancanti ma percepiti come necessari per migliorare la qualità della vita quotidiana.

Il processo di ascolto e co-progettazione non si limita a raccogliere opinioni, ma intende creare un processo strutturato e inclusivo, capace di valorizzare il sapere esperienziale dei residenti e di tradurlo in indicazioni operative. Le esigenze individuate potranno infatti trovare risposta nell'attivazione e rifunzionalizzazione degli spazi aperti ai residenti ed al quartiere.

L'idea è di trasformare questi locali in spazi di comunità capaci di ospitare servizi utili al territorio: attività sociali, laboratoriali, formative, culturali o di supporto, co-gestite dagli abitanti e dagli attori locali. In questo modo, il progetto non solo risponde a bisogni concreti, ma contribuisce a rafforzare il senso di appartenenza, la coesione sociale e la partecipazione attiva, elementi fondamentali per replicare in modo efficace il modello CALICO in un contesto complesso e dinamico come quello della città di Napoli.

In che modo il trasferimento del modulo/sottomodulo CALICO può aiutare?

Nell'esperienza Calico, i residenti sono stati coinvolti in laboratori di co-progettazione degli spazi comuni, mantenendo vivo lo spirito partecipativo dell'intero progetto ed alimentando la costruzione del senso di comunità. Questa modalità di azione, ha permesso la realizzazione di un edificio pienamente rispondente ai bisogni ed alle aspettative dei residenti. Tramite l'azione proposta, si vuole replicare in parte ciò che è stato sviluppato con Calico. In particolare, per l'intervento Stadera 1.3.7. un primo step nel coinvolgimento della comunità può essere la promozione dell'intervento stesso ed una prima indagine sui bisogni dei residenti riguardo i servizi di cui è carente il quartiere. Tramite il questionario, quindi, si avvia un percorso di co-progettazione che potrà evolversi, in futuro, coinvolgendo gruppi sempre più mirati e più attinenti il progetto stesso. Le modalità di azione saranno valutate e prese come modello per progetti futuri.

Quale azione viene proposta?

L'azione sarà sviluppata in diverse fasi: la più importante sarà quella della somministrazione di questionari ai cittadini per raccogliere, in modo semplice ma capillare, i bisogni e le opinioni dei cittadini interessati dall'intervento. La metodologia scelta combina strumenti digitali e modalità tradizionali, così da raggiungere il maggior numero possibile di residenti, senza escludere chi ha scarsa familiarità con la tecnologia o non dispone di dispositivi informatici.

Da un lato, il questionario sarà accessibile tramite QR code, generato e collegato a un modulo realizzato con l'applicazione Google Moduli. Manifesti contenenti il QR code e una breve descrizione dell'iniziativa verranno affissi all'esterno dell'area oggetto dell'intervento e in altri punti strategici del quartiere, così da invitare i passanti a partecipare e facilitare la compilazione immediata attraverso smartphone.

Parallelamente, grazie alla collaborazione con i servizi sociali del territorio, il questionario sarà distribuito anche in forma cartacea. Questa scelta mira a garantire inclusività e accessibilità anche per persone anziane, nuclei vulnerabili o cittadini non dotati di strumenti digitali, assicurando una raccolta dati più rappresentativa della reale composizione sociale del quartiere.

La struttura del questionario è stata progettata per raccogliere informazioni utili alla progettazione partecipata degli spazi comuni dell'edificio. Le domande iniziali permettono una conoscenza generale del profilo del rispondente: fascia d'età, composizione del nucleo familiare, caratteristiche dell'abitazione in cui vive, qualità delle relazioni con i vicini e il contesto condominiale. Si tratta di informazioni fondamentali per comprendere chi abita il quartiere e quali dinamiche sociali lo caratterizzano.

Successivamente, il questionario affronta temi più specifici, invitando i cittadini a esprimersi sui servizi attualmente presenti nel quartiere e sulla loro efficacia, oltre che a segnalare i servizi mancanti ma ritenuti necessari per migliorare la qualità della vita nella zona. Le risposte ottenute contribuiranno a delineare una mappa dei bisogni reali e delle aspettative della comunità locale.

La compilazione avviene in forma completamente anonima, così da garantire libertà e sincerità nelle risposte. Tuttavia, viene data ai partecipanti la possibilità di lasciare volontariamente il proprio indirizzo email, qualora desiderino ricevere aggiornamenti sugli sviluppi del progetto e sulle future fasi di coinvolgimento della comunità.

In una fase successiva, i risultati del questionario saranno analizzati e condivisi con il team di progettazione. Questo passaggio è cruciale: le preferenze, le criticità e le richieste espresse dai residenti guideranno infatti le scelte progettuali riguardanti le funzioni e gli usi dei futuri spazi comuni, contribuendo a renderli realmente rispondenti ai bisogni del quartiere.

Nel caso in cui l'intervento abbia già un gruppo definito di potenziali residenti, potranno essere attivate diverse forme di partecipazione, ad esempio workshop dedicati di volta in volta a diversi aspetti progettuali (spazi comuni, efficienza energetica, ecc.).

L'obiettivo finale dell'azione è favorire la creazione di spazi che non siano percepiti come chiusi o esclusivamente destinati ai futuri inquilini, ma che diventino un luogo di prossimità aperto, riconosciuto e utilizzato attivamente dagli abitanti del quartiere.

Workplan

Fase	Sotto-azione	Descrizione	Attori coinvolti
1	Progettazione metodologia partecipativa	Definizione strumenti (questionari, workshop, interviste)	Comune
2	Progettazione questionario	Elaborazione contenuti e struttura (digitale e cartaceo)	Comune, servizi sociali
3	Attivazione campagna informativa	Affissioni, comunicazione locale, QR code	Comune
4	Somministrazione questionari	Raccolta dati (online e cartaceo)	Comune, servizi sociali
5	Coinvolgimento target vulnerabili	Azioni mirate per anziani e fragili	Servizi sociali
6	Analisi dati raccolti	Elaborazione risultati e mappa bisogni	Comune, team di progettazione
7	Attivazione workshop di co-progettazione	Laboratori tematici (spazi comuni, servizi, gestione)	Facilitatori, cittadini, ULG
8	Integrazione nel progetto architettonico	Traduzione input cittadini in scelte progettuali	Team di progettazione, Comune
9	Elaborazione linee guida per la co-progettazione futura	Sintesi metodologica, replicabilità del modello, raccomandazioni operative.	Comune

Risorse economiche

Per questa azione sono necessarie risorse economiche orientate principalmente alle attività di consultazione dei cittadini e di analisi dei bisogni del territorio. In questo caso il finanziamento dovrà coprire la stampa di materiali informativi, come manifesti e questionari cartacei, necessari per promuovere l'iniziativa e raccogliere dati direttamente dai residenti. Parallelamente, saranno necessarie risorse per la gestione e l'analisi delle informazioni raccolte tramite strumenti digitali, inclusi i costi legati all'elaborazione dei dati e alla produzione di sintesi interpretative. Un ulteriore elemento di spesa riguarda l'eventuale coinvolgimento di personale incaricato della distribuzione e raccolta dei questionari, attività particolarmente importante per garantire un'adeguata copertura territoriale e coinvolgere anche le persone meno propense a partecipare attraverso strumenti digitali. Sarà inoltre necessario prevedere risorse per la comunicazione e la promozione dell'iniziativa, fondamentali per assicurare un livello significativo di partecipazione da parte dei cittadini. Per i workshop con i futuri residenti, sarà indispensabile disporre di spazi accessibili e adeguatamente attrezzati, nonché della presenza di personale qualificato in grado di facilitare il dialogo e guidare le attività di confronto. La disponibilità di queste risorse rappresenta un fattore chiave per garantire che l'azione venga implementata in modo efficace, inclusivo e rappresentativo delle diverse esigenze presenti nel contesto urbano.

Fase	Sotto-azione	Stima	Totale Stimato
1-2	Progettazione metodologia partecipativa e questionario	10 giornate di progettazione strategica € 160/giorno	€ 1.600
3	Campagna informativa	Kit manifesti QR code, brochure di quartiere e spazi pubblicitari locali	€ 2.500
4	Somministrazione	Stampa questionari cartacei	€ 200
		20 giornate/ Staff cost € 160/giorno	€ 3.200
5	Target vulnerabili	10 giornate/uomo per supporto domiciliare/centri anziani € 160/giorno	€ 1.600
6	Analisi dati	6 giornate per elaborazione statistica e mapping bisogni € 160/giorno	€ 960
7	Workshop co-progettazione	4 Workshop: compenso facilitatori + kit laboratoriali (mappe, post-it, modelli) € 250/sessione	€ 1.000
8	Integrazione architettonica	5 giornate di interfaccia tra team sociale e architetti € 500/giorno	€ 2.500
9	Linee guida future	10 giornate per editing, grafica e produzione manuale metodologico finale € 160/giorno	€ 1.600
		TOTALE	€ 15.160

Ostacoli e rischi

Anche con una pianificazione attenta, l'azione può trovarsi di fronte a diversi **ostacoli** e **rischi**. Uno dei primi rischi è una partecipazione limitata: se solo pochi cittadini decidono di compilare il questionario o di partecipare ad eventuali incontri, i dati raccolti rischiano di non essere rappresentativi dell'intera comunità, riducendo così il valore e l'affidabilità dei risultati. A questo si aggiunge il problema del digital divide: non tutti i residenti dispongono degli strumenti o delle competenze necessarie per utilizzare piattaforme digitali. La diffusione dei materiali in formato cartaceo permette di attenuare questo limite, ma potrebbe comunque non raggiungere alcune fasce della popolazione.

Un altro possibile ostacolo riguarda la chiarezza delle domande. Se il questionario contiene quesiti complessi o formulati in modo poco intuitivo, le persone potrebbero non comprenderli appieno, producendo risposte incomplete, incoerenti o poco accurate. A complicare ulteriormente la situazione può intervenire anche la diffidenza dei cittadini: se manca fiducia nei confronti dell'iniziativa o non è chiaro l'obiettivo della raccolta dati, anche l'anonimato potrebbe non bastare a incentivare la partecipazione.

Esistono poi alcune difficoltà legate alla gestione dei dati. Raccogliere, analizzare e proteggere le informazioni richiede competenze specifiche e strumenti adeguati; eventuali errori o inefficienze possono compromettere la qualità dell'intera indagine. A questi aspetti tecnici si sommano i vincoli logistici e organizzativi: coordinare la distribuzione dei questionari, l'affissione dei manifesti, il lavoro degli operatori sociali e la raccolta dei dati o organizzare incontri in persona richiede tempo, risorse e una pianificazione efficace. Ritardi o problemi organizzativi possono rallentare il processo e ridurre l'impatto.

Infine, un limite significativo può essere rappresentato dalle risorse economiche disponibili. Se il budget non è sufficiente a coprire costi previsti, alcune fasi del progetto rischiano di essere ridotte o compromesse, influenzando negativamente sulla qualità e sulla copertura della raccolta dati.

Partners

- Comune di Napoli (Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale e Social Housing e Servizi Sociali): agisce come facilitatore istituzionale. Il loro ruolo è fondamentale per superare la diffidenza dei cittadini e garantire l'accesso ai nuclei familiari più vulnerabili che non utilizzano strumenti digitali.
- Team di Progettazione (Arethusa s.r.l.): nel lavoro di redazione progettuale deve essere pronto a modificare la destinazione d'uso di alcuni locali comuni in base alle reali necessità emerse.
- Facilitatori ed ULG: gestiscono i workshop. Il loro compito è bilanciare le aspettative dei cittadini con i vincoli tecnici ed economici dell'intervento, evitando che la co-progettazione diventi un "libro dei desideri" irrealizzabile.
- Cittadini e residenti del quartiere: forniscono gli input per la progettazione degli spazi comuni. Validano le funzioni degli spazi affinché non restino vuoti o inutilizzati dopo la consegna.

Tempistica

Fase	Descrizione	Mesi											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Progettazione metodologia partecipativa												
2	Progettazione questionario												
3	Attivazione campagna informativa												
4	Somministrazione questionari												
5	Coinvolgimento target vulnerabili												
6	Analisi dati raccolti												
7	Attivazione workshop di co-progettazione												
8	Integrazione nel progetto architettonico												
9	Elaborazione linee guida per la co-progettazione futura												

Indicatori

Indicatore	Descrizione	Target
Questionari raccolti	Numero totale risposte	≥ 200
Workshop realizzati	Laboratori di co-progettazione	≥ 4
Partecipazione ai workshop	Liste partecipanti	≥ 30 persone
Creazione di spazi di comunità co-progettati	Verifica progettuale	≥ 1 spazio attivato

Cross cutting issues

L'azione integra in modo trasversale le principali cross cutting issues – genere, digitale e ambiente – affinché il processo di consultazione risulti inclusivo, accessibile e orientato alla sostenibilità.

Genere

L'utilizzo di un questionario che indaga la composizione del nucleo familiare, il tipo di abitazione e le dinamiche di vicinato permette di cogliere bisogni differenziati che spesso variano significativamente tra uomini, donne e persone con carichi di cura. L'approccio adottato consente di individuare eventuali criticità di genere nell'accesso ai servizi del quartiere, come la mancanza di spazi sicuri, servizi dedicati all'infanzia o opportunità di supporto per caregiver familiari. La possibilità per tutti e tutte di partecipare in forma anonima contribuisce inoltre a creare un contesto di maggiore libertà espressiva, in cui anche i gruppi tradizionalmente meno rappresentati nei processi partecipativi possono far emergere le proprie esigenze.

Anche per gli eventuali workshop saranno coinvolti i cittadini in modi da rendere eterogeneo il gruppo di lavoro. Potranno essere organizzate sessioni dedicate in base alle diverse esigenze.

Digitale

L'azione affronta il tema del divario digitale adottando un modello ibrido di raccolta dati. Da un lato, il questionario è accessibile tramite QR code e compilabile online attraverso Google Moduli, facilitando la partecipazione di chi utilizza abitualmente strumenti digitali. Dall'altro, per evitare l'esclusione delle persone che non hanno familiarità con dispositivi informatici – tra cui anziani, donne con minori opportunità digitali o nuclei a basso reddito – sono previste copie cartacee distribuite tramite i servizi sociali di Poggioreale.

Questa doppia modalità garantisce un processo partecipativo inclusivo, riducendo il rischio di bias nella raccolta dei bisogni reali del quartiere.

Ambiente

Il questionario invita le persone a riflettere in maniera indiretta anche sugli aspetti ambientali legati alla qualità della vita nel quartiere. Il riferimento ai servizi presenti e mancanti coinvolge infatti temi connessi alla vivibilità urbana – come spazi verdi, mobilità sostenibile, aree sicure e servizi di prossimità – che hanno un impatto diretto sull’ambiente.

Inoltre, la scelta di utilizzare principalmente un formato digitale tramite QR code contribuisce a ridurre l’uso di carta, limitando la produzione di materiali fisici e lo spreco di risorse. Le copie cartacee, limitate ai casi di necessità, sono distribuite solo per garantire equità e accessibilità, seguendo un criterio di sostenibilità sociale e ambientale.

4. Finanziamenti e risorse

4.1 Finanziamenti e risorse

Per il progetto di investimento sviluppato, la definizione delle **risorse finanziarie necessarie per l'attuazione delle azioni** rappresenta un elemento fondamentale per garantire la concreta realizzazione delle attività previste. Le quattro azioni individuate richiedono infatti un insieme articolato di risorse economiche destinate sia alla gestione operativa delle attività sia allo sviluppo di strumenti di analisi, partecipazione e comunicazione. Nel complesso, le risorse finanziarie sono finalizzate a sostenere processi partecipativi, attività di raccolta e analisi dei dati, produzione di materiali informativi e organizzazione di momenti di confronto tra cittadini, istituzioni e stakeholder locali. L'approccio adottato prevede inoltre la possibilità di combinare diverse fonti di finanziamento, tra cui fondi pubblici locali, programmi regionali, iniziative europee dedicate all'innovazione urbana e collaborazioni con soggetti del terzo settore e del mondo accademico.

Modulo	Azione	Totale azione
1 - Governance	La Carta della Solidarietà	€ 18.380
2 - Social	Modello di valutazione dell'accessibilità economica degli alloggi a Napoli	€ 37.000
3 - Legal&Financial	Stabilire un modello di partenariato pubblico-privato non speculativo	€ 22.580
4 - Building	Integrare la partecipazione attiva dei cittadini in un processo di co-progettazione dei condomini solidali	€ 15.160
Totale		€ 93.120

In generale, la pianificazione delle risorse finanziarie per le quattro azioni evidenzia la necessità di un approccio integrato che combini **finanziamenti pubblici, collaborazioni istituzionali e partnership con attori del territorio**. Questo modello consente non solo di sostenere economicamente le attività previste, ma anche di rafforzare la dimensione collaborativa del progetto, favorendo il coinvolgimento di diversi soggetti nella costruzione di soluzioni innovative per le politiche abitative. In questo modo, le azioni possono diventare uno strumento concreto per sperimentare nuovi modelli di partecipazione, analisi e gestione dell'abitare urbano nella città di Napoli.

5. Valutazione e monitoraggio

5.1 Cross Cutting Issues

Nel progetto di investimento sviluppato dalla città di Napoli, le **cross cutting issues** – in particolare **genere, digitale e ambiente** – sono state integrate in maniera trasversale nelle quattro azioni previste, corrispondenti ai diversi moduli tematici del progetto. L'approccio adottato mira a garantire che tutte le attività, dalla fase di progettazione a quella di implementazione e valutazione, tengano conto di principi di inclusione sociale, accessibilità, equità e sostenibilità, contribuendo alla costruzione di un modello di politiche abitative più innovativo e attento alle diverse esigenze della popolazione urbana.

Per quanto riguarda la **dimensione di genere**, tutte le azioni prevedono un'attenzione specifica al coinvolgimento equilibrato di uomini e donne nei processi partecipativi e decisionali. Nei percorsi di co-progettazione, come nel caso della redazione della Carta della Solidarietà o nell'organizzazione di workshop e momenti di confronto tra stakeholder, viene promossa una partecipazione inclusiva che valorizzi il contributo di entrambi i generi e favorisca la rappresentanza di punti di vista differenti. Parallelamente, nelle attività di analisi e raccolta dati viene considerata la composizione dei nuclei familiari e la presenza di situazioni che possono comportare maggiore vulnerabilità, come famiglie monoparentali, nuclei con donne capofamiglia o persone con responsabilità di cura. Questo approccio consente di individuare eventuali disuguaglianze nell'accesso alla casa o ai servizi urbani e di sviluppare politiche abitative più sensibili alle differenze di genere. Inoltre, la dimensione di genere è connessa anche a una prospettiva più ampia di inclusione sociale e intergenerazionale, che considera le esigenze di diverse fasce d'età e condizioni socioeconomiche, promuovendo modelli abitativi capaci di favorire la coesione tra giovani, adulti e anziani e di sostenere forme di mutuo supporto all'interno delle comunità residenziali.

Un secondo elemento trasversale riguarda il **digitale**, inteso sia come strumento operativo sia come fattore di inclusione. Le diverse azioni del progetto prevedono l'utilizzo di tecnologie e strumenti digitali per migliorare la comunicazione, la raccolta di informazioni e la condivisione dei risultati. Piattaforme online, questionari digitali, strumenti di analisi statistica e sistemi informativi territoriali consentono di raccogliere e organizzare dati utili alla comprensione delle dinamiche abitative e alla definizione di modelli più efficaci di intervento. Allo stesso tempo, la digitalizzazione facilita la partecipazione di un pubblico più ampio, permettendo a cittadini e stakeholder di contribuire anche a distanza, attraverso incontri virtuali, sondaggi online o la consultazione di materiali informativi in formato digitale. Tuttavia, il progetto riconosce anche il rischio del **divario digitale**, che può escludere alcune categorie di persone – come anziani, nuclei a basso reddito o individui con minore alfabetizzazione tecnologica – dai processi partecipativi. Per questo motivo, in tutte le azioni è previsto un approccio ibrido che affianca strumenti digitali a modalità tradizionali di partecipazione, come incontri in presenza, questionari cartacei o interviste dirette. Questa scelta permette di garantire un processo realmente inclusivo e rappresentativo delle diverse componenti sociali, evitando che l'uso della tecnologia diventi un fattore di esclusione.

La terza dimensione trasversale riguarda la **sostenibilità ambientale**, che viene integrata sia nei contenuti delle azioni sia nelle pratiche promosse dal progetto. Nel caso della definizione di strumenti come la Carta della Solidarietà, ad esempio, i principi di convivenza e gestione degli spazi comuni possono includere comportamenti orientati alla sostenibilità, come la promozione della raccolta differenziata, l'uso efficiente delle risorse energetiche e idriche o la valorizzazione di spazi verdi condivisi. Parallelamente, nelle attività di analisi e modellizzazione dell'accessibilità abitativa vengono considerati indicatori legati alla qualità ambientale degli edifici, come l'efficienza energetica, i costi di riscaldamento e raffrescamento e la sostenibilità delle soluzioni costruttive. Questo approccio consente di valutare l'accessibilità alla casa non solo in termini economici, ma anche rispetto alla qualità ambientale e alla capacità degli edifici di garantire condizioni di vita sostenibili nel

lungo periodo. Anche nei processi di consultazione e partecipazione dei cittadini emerge indirettamente la dimensione ambientale, ad esempio attraverso la riflessione sulla qualità dei servizi di quartiere, la presenza di spazi verdi, la sicurezza degli spazi pubblici e la mobilità sostenibile. Questi aspetti contribuiscono infatti in modo significativo alla qualità della vita urbana e al benessere delle comunità locali.

Nel complesso, l'integrazione delle **cross cutting issues** nelle diverse azioni del progetto permette di adottare un approccio alle politiche abitative più ampio e articolato, capace di considerare simultaneamente le dimensioni sociali, economiche e ambientali che caratterizzano il tema dell'abitare. L'attenzione alle questioni di genere favorisce una maggiore equità sociale e una migliore comprensione delle diverse condizioni di vulnerabilità presenti nella popolazione urbana. L'utilizzo consapevole delle tecnologie digitali permette di rafforzare i processi di partecipazione e di migliorare la qualità delle analisi e delle decisioni, senza trascurare l'esigenza di garantire accessibilità e inclusione. Infine, l'integrazione della dimensione ambientale contribuisce a orientare le politiche abitative verso modelli più sostenibili e resilienti, in grado di rispondere alle sfide urbane contemporanee legate alla transizione ecologica e alla qualità dell'ambiente urbano.

Grazie a questo approccio integrato, non si interviene sul tema dell'housing solamente in senso stretto, ma viene promossa una visione più ampia dell'abitare, inteso come spazio di convivenza, inclusione e sostenibilità all'interno della città di Napoli. L'integrazione sistematica delle cross cutting issues rappresenta dunque un elemento fondamentale per garantire che le azioni proposte possano contribuire in modo concreto allo sviluppo di politiche urbane più eque, partecipative e orientate al benessere collettivo.

5.2 Indicatori

Per il monitoraggio delle azioni del progetto sviluppato nell'ambito del programma URBACT a Napoli, gli indicatori sono stati pensati in modo integrato per valutare sia il livello di partecipazione sia l'efficacia complessiva delle azioni rispetto agli obiettivi di inclusione, coesione sociale e sviluppo di modelli abitativi innovativi.

Azione	Indicatore	Descrizione	Target
1. La Carta della Solidarietà	N° stakeholder coinvolti	Totale attori partecipanti al processo	≥ 15
	N° incontri partecipativi	Workshop e incontri realizzati	≥ 4
	Tasso di partecipazione	% partecipanti rispetto invitati	≥ 60%
	N° revisioni documento	Iterazioni della Carta	≥ 2
	Approvazione condivisa	% stakeholder che approvano	≥ 75%
2. Modello di valutazione dell'accessibilità economica degli alloggi a Napoli	Coinvolgimento stakeholder (associazioni, cittadini)	Liste partecipanti	≥ 10 persone
	Modello di calcolo sviluppato	Modello funzionante e documentato	1 modello
	Numero dataset raccolti (redditi, costi, demografia)	Verifica tecnica	≥ 5 dataset completi
	Report finale prodotto	Documento ufficiale	1 report
	Percentuale di quartieri mappati (su 30 quartieri di Napoli)	Analisi modello	100% dei quartieri coperti
3. Stabilire un modello di partenariato pubblico-privato non speculativo	Numero stakeholder coinvolti	Partecipazione multi-attore	≥ 10 soggetti
	Workshop realizzati	Eventi di confronto organizzati	≥ 6
	Modello PPP sviluppato	Definizione modello non speculativo	1 modello
	Fonti finanziamento identificate	Diversificazione risorse	≥ 3 fonti
	Valutazione rischi	Valutazione dei rischi legali e finanziari per il contesto locale.	1 Matrice SWOT
4. Integrare la partecipazione attiva dei cittadini in un processo di co-progettazione dei condomini solidali	Questionari raccolti	Numero totale risposte	≥ 200
	Workshop realizzati	Laboratori di co-progettazione	≥ 4
	Partecipazione ai workshop	Liste partecipanti	≥ 30 persone
	Creazione di spazi di comunità co-progettati	Verifica progettuale	≥ 1 spazio attivato

5.3 Monitoraggio

Il monitoraggio del progetto non è inteso come una semplice verifica burocratica delle scadenze, ma come un vero e proprio strumento di guida strategica. L'obiettivo è duplice: da un lato, assicurare che le risorse siano impiegate secondo i target stabiliti; dall'altro, verificare che le soluzioni innovative (come la Carta della Solidarietà o il modello CLT) si adattino realmente alla complessa realtà del territorio napoletano.

Per l'Azione 1, il monitoraggio si concentra sulla costruzione del consenso. Non basta redigere un documento; è fondamentale che questo sia percepito come proprio dai futuri abitanti. Il processo verrà monitorato attraverso la qualità e la quantità del coinvolgimento: puntiamo a coinvolgere attivamente almeno 15 stakeholder chiave attraverso un ciclo di almeno 4 incontri partecipativi. La coerenza del percorso sarà garantita dal monitoraggio del tasso di partecipazione (con un target ambizioso del 60%) e dalla tracciabilità delle revisioni del documento (almeno 2 iterazioni), assicurando che la versione finale goda di un'approvazione condivisa superiore al 75%.

Il monitoraggio dell'Azione 2 assume un carattere più tecnico e scientifico, in quanto andrà verificata la solidità del modello di calcolo digitale. L'attività di controllo si focalizzerà sulla capacità di integrazione dei dati: il successo sarà misurato dal reperimento di almeno 5 dataset completi (incrociando fonti INPS, OMI e comunali) e dalla capacità dello strumento di mappare la vulnerabilità abitativa nel 100% dei quartieri di Napoli. Il monitoraggio culminerà nella consegna di un modello funzionante e di un report finale che servirà da bussola per le future delibere comunali sulle politiche della casa.

Per quanto riguarda l'Azione 3, il monitoraggio seguirà l'evoluzione di uno schema giuridico-economico innovativo per l'Italia. Il focus sarà sulla "capacità di apprendimento" del tavolo tecnico. Attraverso 6 workshop dedicati, sarà monitorata la partecipazione di almeno 10 soggetti multi-attore (pubblici e privati). Il successo di questa fase sarà validato dalla produzione di una Matrice SWOT specifica per il contesto locale e dall'individuazione di almeno 3 fonti di finanziamento alternative, elementi indispensabili per trasformare il modello teorico in un'opzione operativa reale per il Comune.

Infine, l'Azione 4 richiede un monitoraggio capillare sul campo per intercettare i bisogni della comunità. Il sistema di raccolta dati dovrà essere estremamente inclusivo: sarà monitorato il raggiungimento di almeno 200 questionari (bilanciando digitale e cartaceo per non escludere gli anziani) e la partecipazione costante di almeno 30 cittadini ai laboratori. L'indicatore di successo più significativo, tuttavia, sarà la verifica progettuale: il monitoraggio dovrà certificare che le istanze emerse dai workshop siano state effettivamente integrate nel progetto architettonico, portando all'attivazione di almeno uno spazio di comunità realmente co-progettato.

Il monitoraggio sarà portato avanti da un gruppo individuato ad hoc, il quale non si limiterà a raccogliere dati a fine progetto, ma produrrà report di avanzamento periodici. Questo approccio "dinamico" permetterà di intervenire tempestivamente qualora emergessero criticità — come un basso coinvolgimento dei gruppi vulnerabili o ostacoli normativi imprevisti — trasformando il monitoraggio in un motore di miglioramento continuo per l'intera strategia di housing sociale della città.

I membri dell'URBACT Local Group (ULG) e gli altri stakeholder rilevanti saranno parte integrante del processo di monitoraggio, fornendo feedback costanti e contribuendo alla valutazione qualitativa delle azioni.