

# **Programma URBACT IV 2021-2027**

## ***Cities4 Co-Housing* – Napoli – Urbact Local Group**

**Report incontro del 22 luglio 2025, dalle ore 16 alle ore 18.30**



***Partner della rete “Cities4 Co-Housing”:***

- Regione di Bruxelles Capitale (BE)
- Naples (IT)
- Fuenlabrada (ES)
- Niksic (ME)
- Vila Nova de Gaia (PT)
- Thessaloniki (EL)

***Durata del Network: 01/09/2024 – 31/08/2026***

***Uffici del Comune referenti per l’attuazione del progetto:***

AREA TRASFORMAZIONE URBANA E POLITICHE DELL’ABITARE

Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni

Servizio Pianificazione Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing

Piazza Cavour, 42 - 80137 Napoli - +39 081 7956042 / 7956052

[cities4cohousingnapoli@gmail.com](mailto:cities4cohousingnapoli@gmail.com)

<p><b>PRESENTI ALL'INCONTRO</b></p>	<p>Presenti alla riunione in sede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La Vicesindaco ed Assessore all'Urbanistica, Prof. Arch. Laura Lieto</li> <li>- Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing (Ivonne de Notaris, Ilaria Mazzella, Martina Ciampi, Simona Esposito)</li> <li>- Servizio Politiche per l'infanzia e l'adolescenza e sostegno alla genitorialità (Gianluca Pisano)</li> <li>- Università degli Studi di Napoli Federico II – DIARC (Paola Scala, Maria Fierro, Marilù Vaccaro)</li> <li>- Associazione Quartieri Spagnoli (Giovanni Laino)</li> <li>- ACEN (Barbara Rubertelli)</li> <li>- GESCO (Giacomo Smarrazzo)</li> <li>- Campagna Resta Abitante (Alfonso De Vito)</li> </ul> <p>Presenti in call:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fondazione CLT Terreno Comune ETS (Karl Kraehmer)</li> <li>- Università degli Studi di Napoli Federico II – DISS (Giuseppe Micciarelli)</li> <li>- Università degli Studi di Napoli Federico II – DIARC (Cristina Mattiucci)</li> <li>- Università degli Studi di Napoli Federico II – Giurisprudenza (Fabrizia Cesarano)</li> <li>- Cassa Depositi e Prestiti (Emma Capobianco)</li> <li>- Dott. Ivo Allegro, esperto in corporate finance, gestione e controllo, PPP e investimenti pubblici</li> <li>- Sofia Davide, Iniziativa Cube</li> </ul>
<p><b>SVOLGIMENTO LAVORI DELL'INCONTRO</b></p>	
<p><b>Avvio delle attività</b></p>	<p>Presentazione a cura di Ivonne de Notaris: sintesi delle principali attività sviluppate nella seduta precedente; presentazione delle attività in corso, con specifico riferimento alle strategie che intende implementare il Comune per incrementare l'offerta di edilizia residenziale sociale per il ceto medio, per i nuclei familiari vulnerabili e per i nuclei familiari fragili.</p> <p>Si intende agire attraverso molteplici strumenti: 1) leve urbanistiche per il dimensionamento degli ambiti di trasformazione nel redigendo PUC; 2) recupero di immobili comunali non utilizzati per la creazione di condomini solidali dove potranno trovare sistemazione nuclei familiari, per i quali applicare canoni di locazione calmierati (secondo le indicazioni delle vigenti disposizioni regionali), integrati a nuclei familiari fragili con maggiori difficoltà in termini di autonomia abitativa; 3) recupero di edifici di proprietà pubblica in precedenza utilizzati quali standard urbanistici (ex scuole, ex mercati coperti, etc.), da destinare all'emergenza abitativa indirizzata a nuclei fragili.</p> <p>Il Comune sta altresì lavorando per l'individuazione delle specifiche caratteristiche dei nuclei familiari vulnerabili e dei nuclei familiari fragili, nel contesto territoriale di riferimento, attraverso un lavoro di studio e ricerca che</p>

	confluirà nel redigendo Piano per la Qualità dell'Abitare.
<b>I relazione</b>	<p>Presentazione a cura Fondazione CLT Terreno Comune ETS, relatore Karl Kraehmer, con il supporto di slide che si allegano al presente verbale.</p> <p>Il relatore descrive la nascita della Fondazione Comunità Porta Palazzo ed il lavoro sviluppato per la realizzazione del condominio nel quartiere Porta Palazzo a Torino. Si sofferma sulla descrizione del modello del Community Land Trust (CLT) trasposto in strumenti giuridici italiani, nonché sull'attività di raccolta fondi per la realizzazione dell'intervento. La presentazione si sofferma, altresì, sulla descrizione delle misure che si intendono attivare per l'aiuto al credito, al fine di supportare i futuri condomini.</p> <p><b>Aspetti di interesse rilevati dai partecipanti all'incontro e meritevoli di approfondimenti successivi:</b> 1) la trasposizione giuridica in Italia del modello CLT; 2) strumenti regolativi che possano fissare regole di convivenza e partecipazione tra condomini (regolamento condominiale; contrattualistica per vendita/locazione degli appartamenti; proprietà del suolo in capo alla Fondazione e diritto di superficie nella cessione degli appartamenti); 3) strumenti finanziari di aiuto al credito per i futuri condomini; 4) requisiti di assegnazione degli alloggi; 5) relazioni con il Comune di Torino.</p>
<b>II relazione</b>	<p>Presentazione a cura di <b>Carles Baiges della Cooperativa di architetti Lacol di Barcellona</b>, con il supporto di slide che si allegano al presente verbale.</p> <p>Il relatore descrive le iniziative del Comune di Barcellona nell'ambito delle politiche abitative e, in particolare, l'esperienza delle cooperative di abitazione.</p> <p>Si sofferma quindi sulla descrizione dell'esperienza sviluppata con la creazione della Cooperativa di abitazione, nonché con la realizzazione de La Borda: l'edificio è di proprietà di una cooperativa che si trova su un terreno in affitto dal comune di Barcellona. La cooperativa possiede gli appartamenti, che vengono liberamente concessi in locazione ai suoi soci. I soci della cooperativa hanno partecipato alla progettazione e sono liberi di modificare parti degli interni dei loro appartamenti nel quadro fornito dall'edificio:</p> <p>L'auto-sviluppo e la gestione collettiva implicano che la partecipazione dei futuri utenti all'intero processo (dalla realizzazione alla gestione) è la caratteristica più significativa e distintiva del progetto: gli abitanti dell'edificio hanno potuto partecipare alla definizione dell'intero progetto in base alle proprie esigenze. Fin dall'inizio, la partecipazione è stata organizzata attraverso vari gruppi di lavoro, workshop e discussioni all'Assemblea Generale.</p> <p>L'edificio dispone di servizi comuni (cucina, lavanderia, spazi multiuso) e persino di un'app per aiutare gli inquilini a coordinare l'utilizzo delle aree comuni. Parte delle spese condominiali va in un fondo comune per coprire le emergenze nel caso in cui un socio non riesca a effettuare un pagamento.</p> <p>La progettazione degli appartamenti ha seguito uno sviluppo modularizzato che consentirà in futuro di accorpare, o dividere, unità abitative, senza creare problemi all'impostazione dell'edificio, adattandosi così a mutate esigenze di usi abitativi o all'ampliamento (o diminuzione) della dimensione dei nuclei familiari da ospitare.</p>

	<p><b>Aspetti di interesse rilevati dai partecipanti all'incontro e meritevoli di approfondimenti successivi:</b> 1) l'esperienza delle cooperative di abitazione e la loro relazione con la municipalità di Barcellona, sia che vengano realizzate su suoli pubblici concessi in locazione, sia che vengano realizzate su suoli privati di proprietà della stessa cooperativa; 2) le "regole" di convivenza e compartecipazione alla gestione dei soci della cooperativa; 3) i requisiti di accesso alla cooperativa e quindi di assegnazione degli alloggi; 4) lo sviluppo progettuale dell'edificio (modularità degli alloggi, spazi comuni, aspetti energetici e manutenzione dell'immobile).</p>
<b>III relazione</b>	<p>Presentazione a cura di Emma Capobianco, Project Manager presso Cassa Depositi e Prestiti Spa, con il supporto di slide.</p> <p>La relatrice presenta il lavoro sviluppato dal Comune di Livorno (supportato da CDP), che ha integrato azioni specifiche a favore delle politiche abitative nella revisione dello strumento urbanistico. Con il Piano Casa Abitare Livorno il Comune ha messo in campo alcune importanti misure rivolte alla realizzazione di quote di ERS ed alla progettazione di unità abitative temporanee per l'emergenza abitativa.</p> <p><i>"In una città giusta e solidale, l'alloggio è un diritto fondamentale di tutti. Per rispondere alla crescente domanda abitativa da parte delle 1.200 famiglie che vivono in situazioni economiche instabili, L'Amministrazione ha scelto di impegnarsi a rendere accessibili numerosi alloggi in diverse zone della città, a integrazione di tutti i tipi di residenzialità. Il nuovo piano-casa "Abitare Livorno" trova soluzioni concrete nell'edilizia residenziale pubblica e sociale e in alloggi per l'emergenza abitativa."</i></p> <p><b>Aspetti di interesse rilevati dai partecipanti all'incontro e meritevoli di approfondimenti successivi:</b> 1) utilizzo di leve urbanistiche per favorire l'incremento di offerta di edilizia residenziale sociale; 2) la predisposizione di strumenti per la definizione della fattibilità degli interventi trasformativi (PEF); 3) la soluzione progettuale modulare per le strutture abitative temporanee.</p>
<b>Discussione collegiale</b>	<p>Si apre la discussione con tutti i partecipanti in presenza ed in call, per far emergere gli <b>elementi di forza e di criticità</b> per il trasferimento nel contesto napoletano delle esperienze sviluppate a Torino, a Barcellona ed a Livorno:</p> <p>Elementi di forza:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La possibilità di utilizzare le convenzioni come strumento urbanistico da porre a base dell'offerta edilizia residenziale sociale</li> <li>- Individuazione di un gruppo di potenziali condomini già prima dell'avvio dell'intervento, attraverso strumenti di selezione trasparenti</li> <li>- Eterogeneità del gruppo dei condomini (età, condizione economica, condizione familiare,...), in modo da rendere l'intervento un esempio virtuoso di convivenza e mutuo supporto</li> </ul> <p>Elementi di criticità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Difficoltà nella gestione e manutenzione degli spazi comuni da parte dei condomini (autogestione) e conseguente necessità di individuazione di un soggetto gestore con relativi costi, rendendo gli</li> </ul>

	<p>interventi più onerosi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sostenibilità economica nel lungo tempo, soprattutto in caso di insolvenze da parte dei condomini</li> <li>- Necessità di coinvolgere finanziamenti privati e di rendere “appetibile” l’intervento al settore privato</li> </ul>
	<p><b>Calendarizzazione delle attività e degli incontri</b></p> <p>Al termine della riunione si decide di inviare il resoconto dell’incontro, decidendo di riaggiornarsi per l’incontro successivo, da tenersi a seguito del prossimo meeting transnazionale, il quale sarà ospitato dalla città partner di Fuenlabrada (Spagna) e sarà focalizzato sugli aspetti sociali e gestionali dei condomini solidali.</p>

## Foto dell'incontro



<b>Allegati</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Invito</li> <li>- Registro presenze</li> <li>- Slide di presentazione utilizzate durante la riunione</li> </ul>
-----------------	--