

PROGRAMMA URBACT IV 2021-2027

Cities 4 Co-Housing -Incontro ULG



Il metodo URBACT

Our **method** for cities



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

A marzo 2024 il Comune di Napoli ha manifestato l'interesse ad aderire al Programma, partecipando all'implementazione di una rete tra città europee, denominata CALICO (rinominata Cities 4 Co Housing), che ha l'obiettivo di promuovere l'accessibilità abitativa a lungo termine, favorendo la creazione di comunità responsabili e sostenibili in cui possano radicarsi valori come la cura reciproca, l'integrazione del vicinato, l'uguaglianza di genere e un forte senso di appartenenza.

Ancorata al modello antispeculativo del Community Land Trust (CLT), la rete si ispira al progetto CALICO, sperimentato nella Regione di Bruxelles Capitale (città capofila), e coinvolge cinque città partner: Napoli (Italia), Vila Nova de Gaia (Portogallo), Salonicco (Grecia), Fuenlabrada (Spagna) e Nikšić (Montenegro). **L'obiettivo della rete è quindi quello di adattare e trasferire - a livello locale - le buone pratiche sviluppate a Bruxelles con il progetto CALICO.**

Cities 4 Co-Housing: rete di trasferimento innovativo

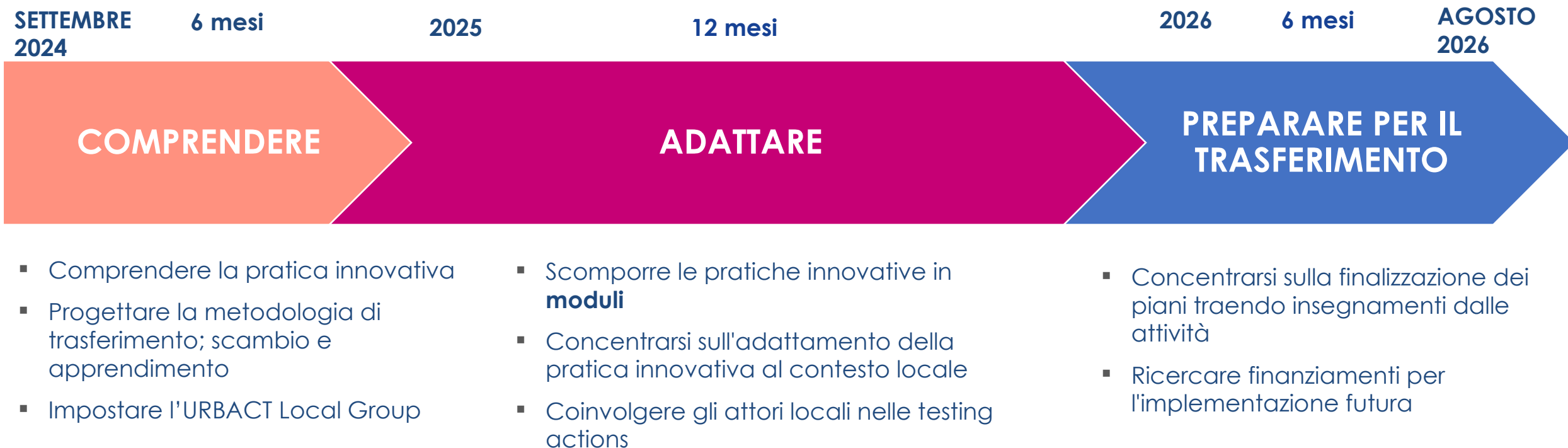


Lead Partner: Servizio Pubblico Regionale di Bruxelles (Brussels Housing)

Città Partner: Comune di Napoli (IT)
Fuenlabrada (ES)
Niksic (ME)
Vila Nova de Gaia (PT)
Thessaloniki (EL)



Cities 4 Co-Housing: tempi ed obiettivi



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

CALICO è un progetto sviluppato nell'ambito dell'iniziativa Urban Innovative Actions (UIA), e **finanziato all'80% attraverso il Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (ERDF)**.

L'obiettivo principale è la **creazione di soluzioni abitative accessibili nella regione urbana di Bruxelles**, con un'attenzione particolare a donne, persone anziane e individui con background migratorio, **che necessitano non solo di un'abitazione, ma anche di essere inseriti in una rete sociale di supporto**.

Il progetto è stato promosso da **Community Land Trust Brussels (CLTB) in collaborazione con le cooperative Pass-Ages**, con un focus sull'intesezionalità e integenerazionalità, e **Angela-D**, che propone l'integrazione di una prospettiva femminista all'abitare e ai servizi sociali.

La collaborazione ha portato alla realizzazione di un edificio composto da 34 unità abitative, integrate con spazi comuni per favorire la socialità e il mutuo supporto tra residenti, dislocati in ulteriori 5 alloggi.

Il modello della Community Land Trust (CLT), introdotto in Belgio proprio da CLTB introduce una metodologia antispeculativa innovativa di gestione collettiva della proprietà abitativa.

Questo sistema prevede la **separazione tra la proprietà del suolo e quella degli edifici, con l'obiettivo di contrastare fenomeni speculativi al momento della rivendita degli alloggi.**

Il modello di proprietà condivisa proposto a Calico prevede inoltre il coinvolgimento attivo degli abitanti nell'uso e gestione degli spazi (appartamento al piano terra e al sesto piano). Viene altresì incentivata la condivisione della corte interna con gli abitanti del quartiere, che vi possono accedere, promuovendo interazioni positive di vicinato.

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

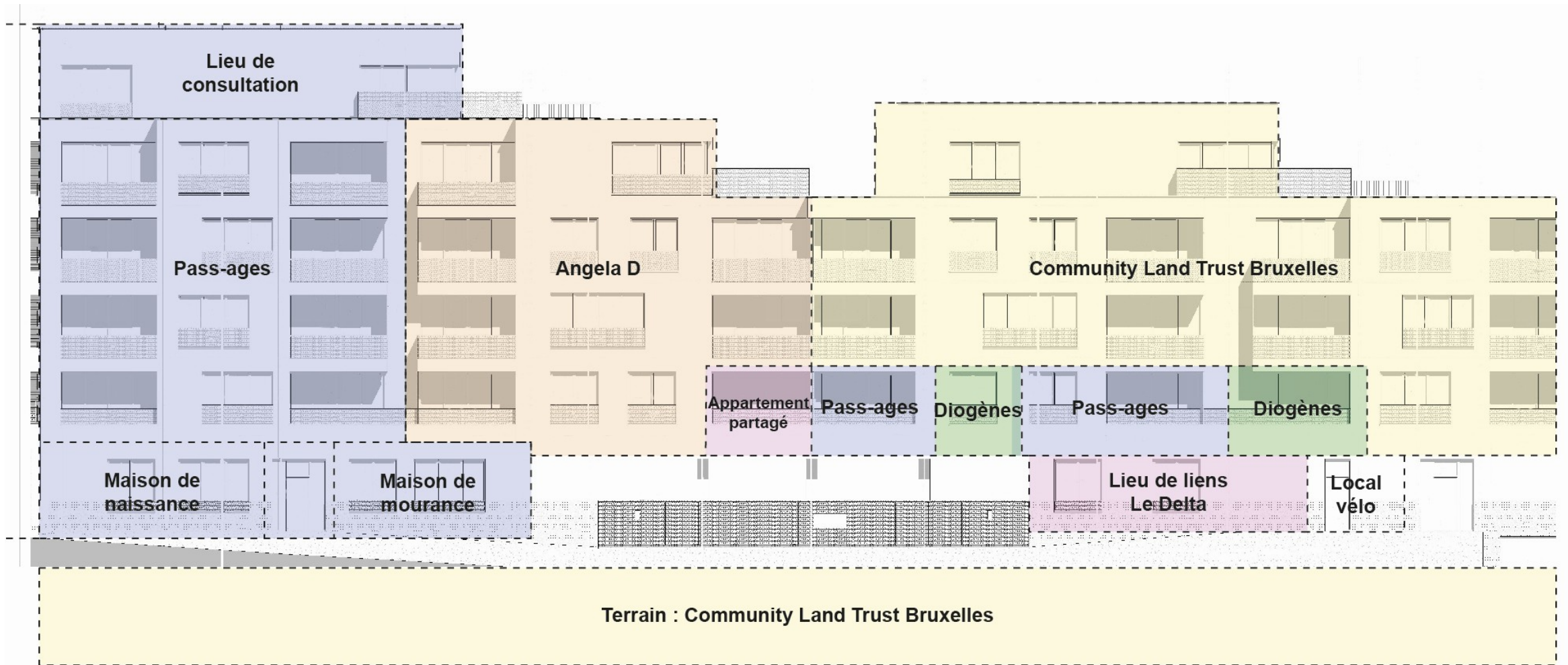
Cities 4 Co-Housing: il modello CALICO - CAre and LIving in COmmunity



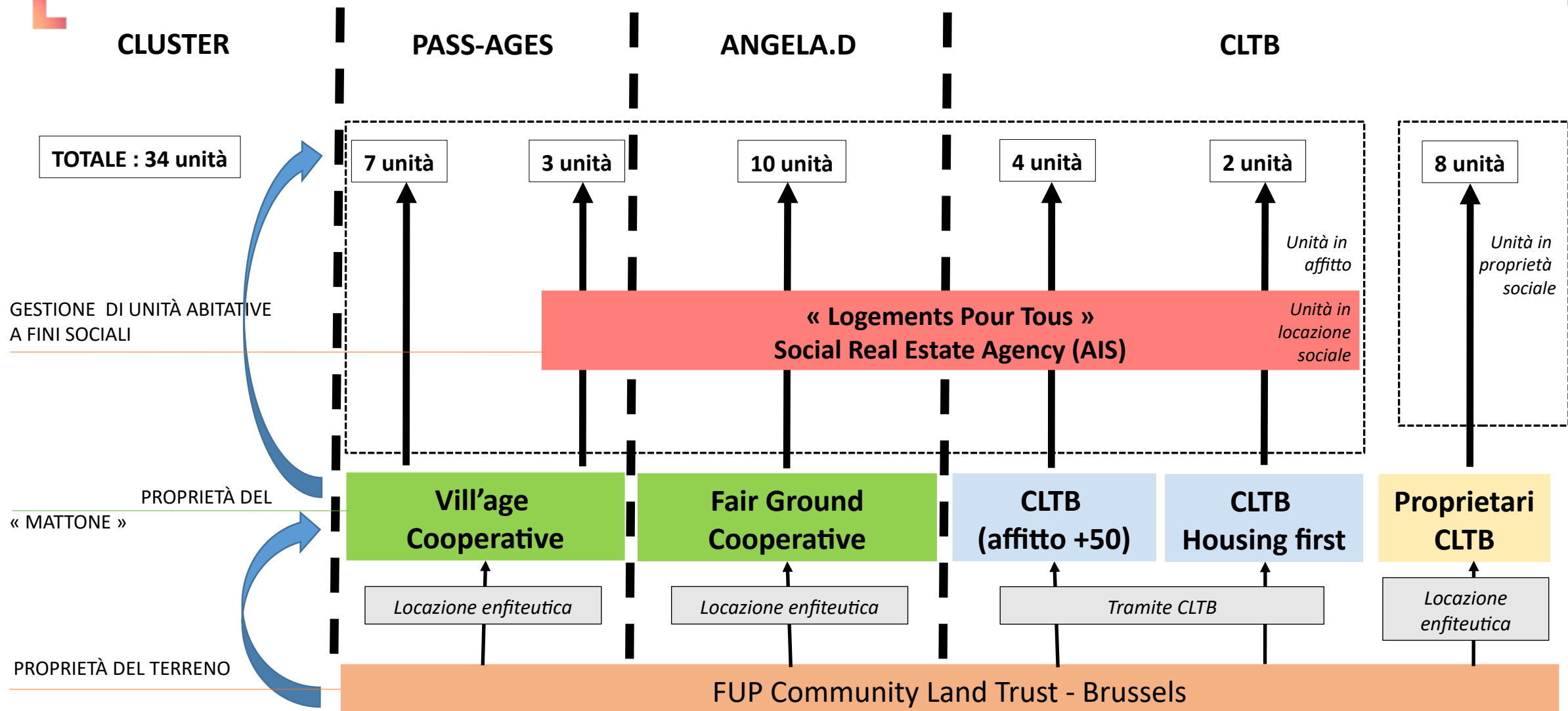
- Nasce in attuazione d un UIA* (ora EUI);
- Promotore: CLTB – Community Land Trust Brussels
- Durata del progetto: 3 anni (2018-2021);
- Acquisto chiavi in mano (per motivi di tempo) - input limitato sugli elementi architettonici;
- Sono state realizzate 34 abitazioni;
- Obiettivo: alloggi a prezzi accessibili per specifici gruppi vulnerabili;
- Ambiente di cura.

** Il programma UIA, o **Urban Innovative Actions**, è un'iniziativa dell'Unione Europea che finanzia progetti innovativi e sperimentali per affrontare le sfide dello sviluppo urbano sostenibile. Sostiene soluzioni urbane che richiedono un approccio innovativo e audace, spesso troppo rischioso per essere finanziati con programmi tradizionali.*

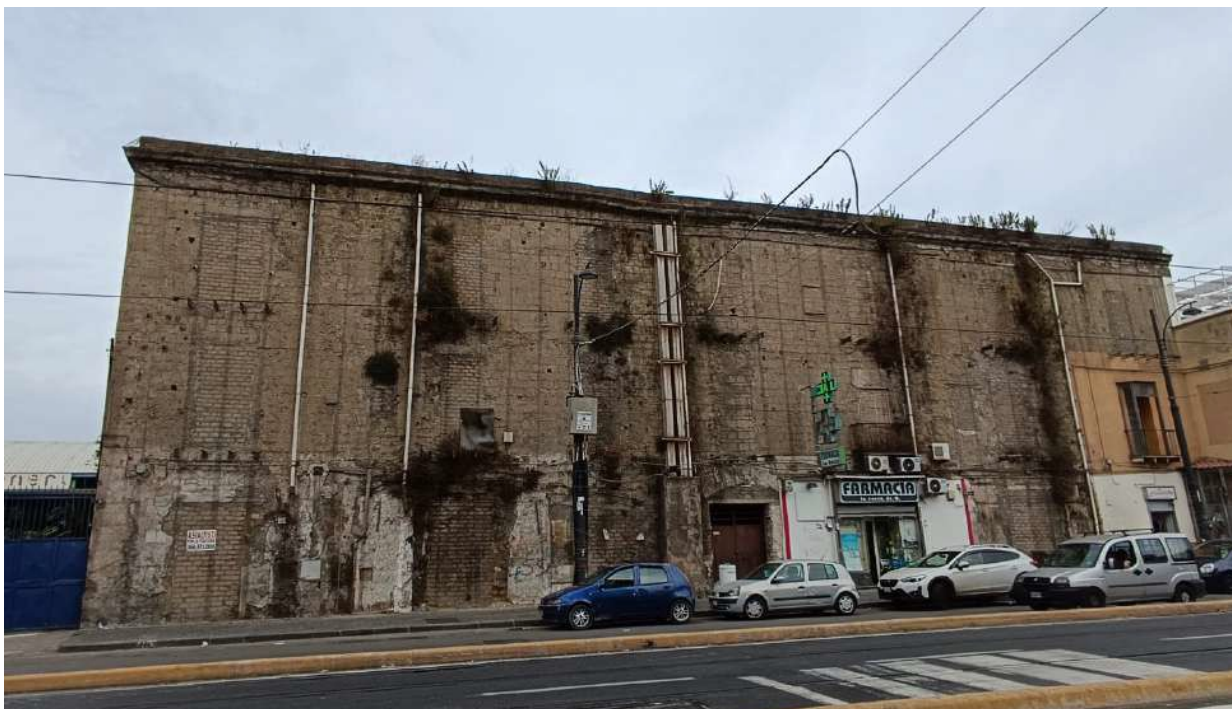
Cities 4 Co-Housing: il modello CALICO



Cities 4 Co-Housing: il modello CALICO



Cities 4 Co-Housing: ambito urbano oggetto di indagine



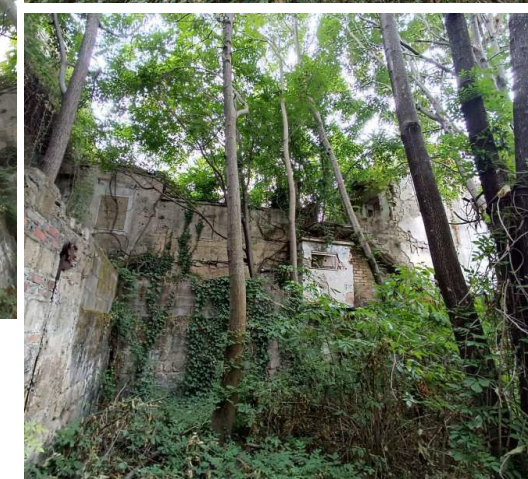
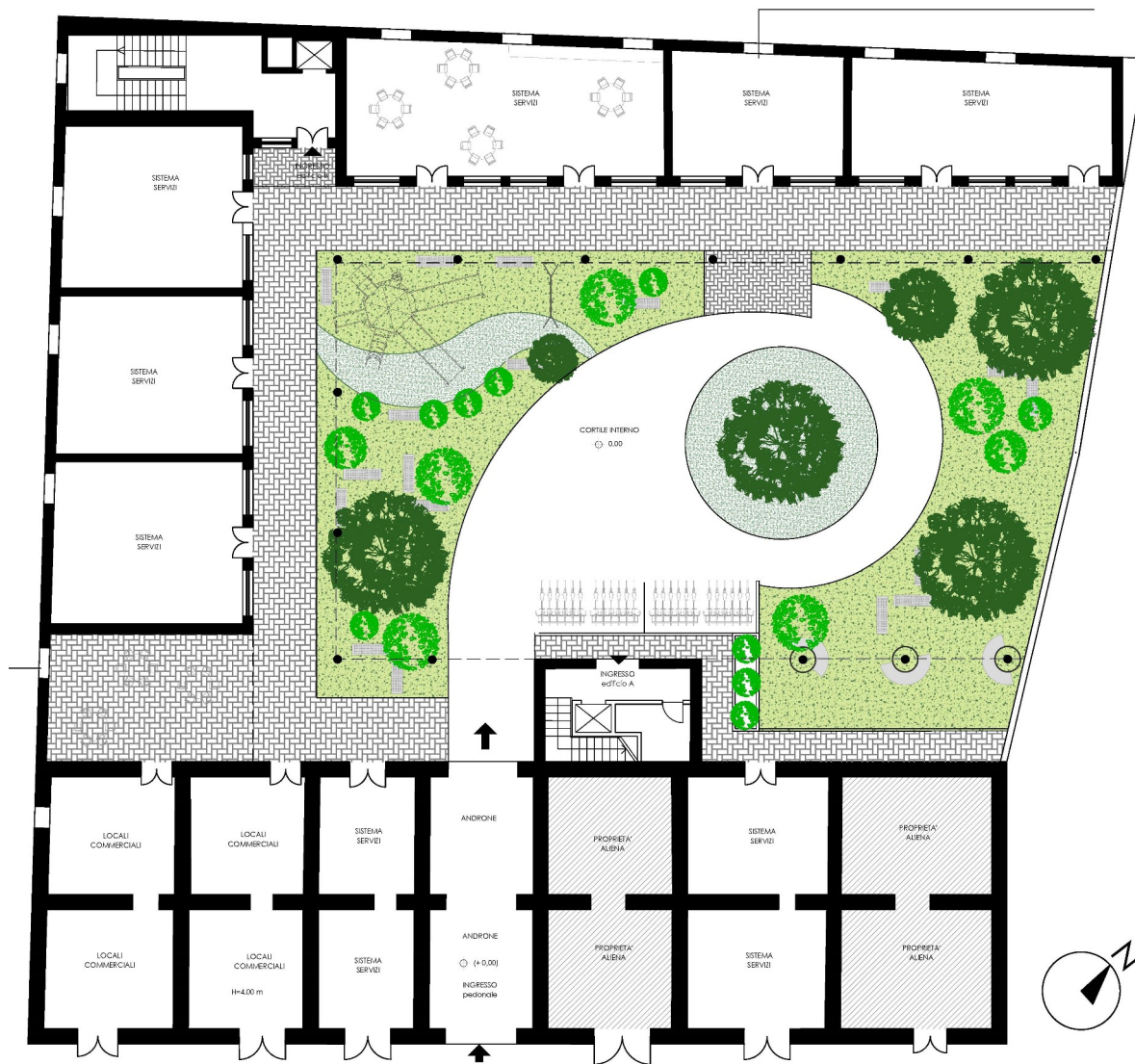
• **Condomini solidali** Tipologia abitativa che prevede vari tipi di alloggi di diverse pezzature (ad es. 28 mq, 45 mq, 75 mq, ecc.) + un sistema integrato di servizi (ad es. al piano terra) per incrementare occasioni di incontro e di coesione in corrispondenza di un cortile di aggregazione o in mancanza dotare l'immobile di spazi per la socializzazione. Il condominio solidale è per anziani soli o in coppia, nuclei composti da un genitore con figli minori, single e giovani in età compresa fra 16 e 35 anni, provenienti da percorsi in strutture residenziali o affidamenti residenziali, nuclei familiari o persone singole in temporaneo disagio economico "a povertà relativa", che non hanno i requisiti per la presa in carico da parte dei servizi sociali ma neanche risorse sufficienti per cercare un appartamento sul libero mercato. Il Condominio Solidale intende rispondere in modo innovativo ai bisogni abitativi con un nuovo approccio sia al disagio abitativo, sia ai rapporti di prossimità, valorizzando la solidarietà tra generazioni mediante il sostegno reciproco e la partecipazione ad attività di socializzazione negli spazi condivisi del Sistema Servizi. L'intervento va affidato ad una Associazione concessionaria per la gestione partecipata ed integrata degli alloggi più il Sistema-Servizi.

Linee guida per l'ERS – DGR n.87 del 22/02/2024

Per la città di Napoli, il progetto destinatario della trasferibilità del modello "CALICO", è un intervento in corso di progettazione, per la realizzazione di un condominio solidale, denominato "**Stadera 1.3.7.**", localizzato nel quartiere Poggioreale.

Si tratta di un edificio a corte esistente per il quale si prevede il recupero del corpo di fabbrica fronte strada e la demolizione con successiva ricostruzione della volumetria restrostante. Conservando l'impianto a corte, saranno realizzati almeno 24 alloggi. Il piano terra, invece, avrà locali commerciali sul fronte strada, che potranno essere affidati in gestione anche a cooperative, associazioni o imprese sociali, per l'inserimento lavorativo di condomini afferenti a nuclei familiari fragili, mentre, i locali al piano terra all'interno della corte ospiteranno 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).

Cities 4 Co-Housing: ambito urbano oggetto di indagine



Piano Terra – Stadera 1.3.7.

Cities 4 Co-Housing: ambito urbano oasi di indagine



Cities 4 Co-Housing: ambito urbano oasi di indagine



PROSPETTO/SEZIONE A-A'



PROSPETTO SU VIA DELLA STADERA



PLANIMETRIA PIANO TERRA



PIANO TIPO

[Cities 4 Co-Housing nel contesto delle politiche abitative napoletane

Il Comune di Napoli è attualmente impegnato a gestire una grave emergenza abitativa.

Le politiche abitative in Italia hanno subito negli ultimi decenni importanti cambiamenti nelle modalità di intervento e nei destinatari, dal momento che alle fasce tradizionalmente riconosciute come destinatarie delle politiche della casa, si sono aggiunte nuove e diversificate situazioni di disagio grave, temporaneo o stabile, che hanno coinvolto in misura crescente quote sempre più ampie di popolazione.

In questo scenario è emerso in modo dirompente come l'abitare sia uno tra i diritti negati ad una parte sempre più significativa della nostra popolazione.

L'attuale fotografia della situazione abitativa nella città di Napoli, come emerge da un primo lavoro di ricognizione ed analisi elaborato dal Comune, richiede un ripensamento delle misure tradizionali di intervento, con un approccio pluridimensionale per la definizione di politiche d'intervento più mirate e capaci di graduare le risposte in funzione dei diversi bisogni della collettività sul problema casa, anche attraverso il coinvolgimento diretto delle organizzazioni sociali formali e informali, di altre Istituzioni pubbliche, degli Enti del Terzo Settore e dei "gruppi" di abitanti.

In questa prospettiva le esperienze di amministrazione condivisa sviluppate a Napoli in questi ultimi quindici anni, possono costituire concretamente un aiuto alla costruzione di proposte e soluzioni alle problematiche emergenti.



URBACT



Co-funded by
the European Union
Interreg

[Cities 4 Co-Housing nel contesto delle politiche abitative napoletane

Le politiche abitative rappresentano quindi a Napoli una priorità per l'Amministrazione comunale, che nel corso del 2024 ha implementato due importanti iniziative, in parallelo ai numerosi interventi di rigenerazione urbana in corso, finalizzati al miglioramento ed al potenziamento dell'offerta abitativa (*Restart Scampia, Taverna del Ferro, Bipiani, Edilizia sostitutiva, etc.*), in particolare:

1. Con deliberazione di G.C. n.190 del 20/05/2024 ha ampliato i compiti assegnati all'**Osservatorio Comunale sulla Casa** (istituito nel 2001), per renderlo più aderente ai mutamenti che hanno investito le politiche abitative negli ultimi decenni; ne ha rivisto la composizione, al fine di allargare la rappresentanza a livello locale, sia ampliando il coinvolgimento dei rappresentanti dei Sindacati dei proprietari e degli inquilini, sia favorendo il più ampio coinvolgimento della società civile, delle forze sociali, delle organizzazioni e dei cittadini, attraverso la creazione di un **"Forum cittadino per l'abitare"**; ed infine la Giunta ha proposto al Consiglio comunale di approvare il Regolamento dell'Osservatorio Comunale sulla Casa (approvato con deliberazione di C.C. n.49 del 31/07/2024).

[Cities 4 Co-Housing nel contesto delle politiche abitative napoletane

2. Con deliberazione di G.C. n.60 del 25/02/2025 ha approvato i **primi indirizzi operativi per l'elaborazione del Piano Comunale per la Qualità dell'Abitare**, in dettaglio:

- Ob_1 - Assumere la mixità sociale nella residenzialità, quale obiettivo imprescindibile, prevedendo in ogni ambito territoriale di rigenerazione o di nuova edificazione un mix di edilizia residenziale per il libero mercato, sociale e popolare, con annessi servizi.
- Ob_2 - Puntare sulla manutenzione programmata degli alloggi ERP esistenti, quale risposta al disagio abitativo.
- Ob_3 - Recuperare il patrimonio pubblico immobiliare esistente quale risposta al disagio abitativo.
- Ob_4 - Travalicare la scala urbana per prevedere la realizzazione di nuovi insediamenti di edilizia residenziale pubblica nel territorio di corona dell'area metropolitana.
- Ob_5 - Ricompattare la filiera istituzionale ai diversi livelli territoriali, al fine di innovare il quadro normativo e gestionale.
- Ob_6 - Adottare leve urbanistiche che possano incoraggiare ed ottimizzare processi di rigenerazione urbana, sperimentando modelli di residenzialità sociale innovativi.
- Ob_7 - Riutilizzare a fini abitativi le attrezzature esistenti dismesse, non più necessarie a svolgere la funzione per la quale in passato sono state realizzate.
- Ob_8 - Innovare e diversificare i modelli di gestione del patrimonio abitativo (pubblico e privato con finalità sociali), ampliando la platea degli attori da coinvolgere.
- Ob_9 - Innovare gli strumenti finanziari per dare concreta risposta al disagio abitativo.
- Ob_10 - Ottimizzare il rapporto tra Ente ed utenza, efficientando gli strumenti gestionali dell'Ente.

Piano Comunale per la Qualità dell'Abitare

Indirizzi operativi e prime analisi a supporto della redazione del piano



Assessorato all'Urbanistica
Assessorato al Bilancio con
delega al Patrimonio



Cities 4 Co-Housing - modularizzazione del progetto Calico: “cosa” vogliamo trasferire?

GOVERNANCE

- partnership
- supporto sociale
- emancipazione dei residenti
- co-progettare/co-gestire
-

ASPETTI LEGALI E FINANZIARI

- il «Community Land Trust»
- modalità di locazione degli alloggi
- fonti di finanziamento per la realizzazione e la gestione
-

ASPETTI SOCIALI

- comunità
- gender
- cura
- accompagnamento
-

«EDIFICIO»

- progettazione
- efficienza energetica
- economia circolare
- modularità alloggi
-

[Cities 4 Co-Housing: ULG – Urbact Local Group

Analizzare

Analizzare le sfide locali e sviluppare strategie per adattare e riutilizzare l'innovazione

Integrare

Integrare l'apprendimento transnazionale nelle politiche locali (ad esempio, piani di investimento)

Contribuire

Contribuire agli scambi e all'apprendimento transnazionali

Comunicare

Comunicare i risultati a livello locale



Struttura Aperta

L'Urbact Local Group è un gruppo aperto e dinamico e, in quanto tale, durante il processo partecipativo potrà accogliere altri soggetti territoriali oltre a quelli coinvolti nella prima fase. Gli stakeholders principali, infatti, contribuiranno ad implementare la rete ULG negli incontri successivi, individuando e coinvolgendo altre realtà del territorio

Cities 4 Co-Housing: ULG – Urbact Local Group

