

Programma URBACT IV 2021-2027 *Cities4 Co-Housing* - Napoli - Urbact Local Group

Report incontro del 20 maggio 2025, dalle ore 15 alle ore 18



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

<p>PRESENTI ALL'INCONTRO</p>	<p>Presenti alla riunione in sede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing (Ivonne de Notaris, Ilaria Mazzella, Martina Ciampi, Simona Esposito, Nicola Ielardi, Caterina Ciaramella) - Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni (Carmela Peluso, Roberta Nicchia) - Assessorato all'Urbanistica (Fabio Landolfo) - Servizio Politiche per l'infanzia e l'adolescenza e sostegno alla genitorialità (Gianluca Pisano) - IV Municipalità - Servizi Sociali (Bruno Siena) - Servizio Politiche di Genere e Pari Opportunità (Sergio Mazzocca, Francesca Carbonelli) - Università degli Studi di Napoli Federico II - DIARC (Cristina Mattiucci, Gaia Del Giudice, Bianca Maria Rodriguez, Marilù Vaccaro) - Università degli Studi di Napoli Federico II - DISS (Giuseppe Micciarelli) - Università degli Studi di Napoli Federico II - Dipartimento di Giurisprudenza (Barbara Salvatore) - Arethusa srl (Francesco Saverio Visone) - Scugnizzo Liberato (Julian Dylan Foster, Cristiano Ferraro) <p>Presenti in call:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fondazione CLT Terreno Comune ETS (Karl Kraehmer, Andrea Couvert) - Fondazione di Comunità Porta Palazzo (Cecilia Guiglia) - VUB Vrije Universiteit Brussel (Verena Lenna) <p>Assenti giustificati che hanno espresso interesse ad essere aggiornati e coinvolti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cassa Depositi e Prestiti (Matteo Mazzotti, Emma Capobianco) - ACEN Napoli (Barbara Rubertelli) - Alfonso De Vito
<p>SVOLGIMENTO LAVORI DELL'INCONTRO</p>	
<p>I PARTE: Trasferimento - 15.00/16.00</p>	<p>Presentazione a cura di Ivonne de Notaris:</p> <p>1.1 Introduzione del progetto Cities 4 co-housing: obiettivi generali e tempi;</p> <p>1.2 Condivisione dell'ambito urbano oggetto di indagine "Stadera 1.3.7";</p> <p>1.3 Condivisione dei risultati del 1° meeting di trasferimento transnazionale.</p>
<p>II PARTE: Urbact Local Group - 16.00/17.00</p>	<p>Presentazione a cura di Ivonne de Notaris:</p> <p>2.1 Cos'è Urbact Local Group: obiettivi, coinvolgimento delle parti, tempi;</p>

	<p>2.2 Costruzione della rete ULG Napoli: presentazione delle realtà presenti.</p> <p>Segue giro di presentazione di tutti i partecipanti all'incontro, in presenza ed a distanza. I partecipanti descrivono le attività del soggetto a cui appartengono (struttura dell'Ente, associazione, Dipartimento universitario, Fondazione, etc.), soffermandosi sulla esposizione delle motivazioni alla base dell'interesse a partecipare all'ULG del progetto.</p>
<p>III PARTE: Co.Design - 17.00/18.00</p>	<p>3.1 Fase di Avvio: condivisione delle priorità del percorso ULG Napoli per Cities 4 co-housing (Chi, Dove, Quando, Cosa)</p> <p>Dopo aver descritto il ruolo e la funzione dell'ULG i presenti si soffermano a riflettere sulla possibilità di ampliare ulteriormente il gruppo, tanto recuperando alcuni degli invitati alla seduta odierna che non hanno potuto partecipare, quanto individuando altri soggetti da coinvolgere, in particolare: Fondazione con il Sud e Fondazione Terzoluogo, attualmente impegnata ad animare lo Spazio Obù; nonché altri soggetti che possono apportare un contributo sulla base di esperienze maturate nei settori di interesse del progetto, quali ad esempio Homes4All, Società Benefit che opera in ambito di emergenza abitativa favorendo la rigenerazione urbana grazie alla sua rete di investitori a impatto sociale.</p> <p>3.2 Organizzazione dei Tavoli di Lavoro</p> <p>Si procede con lo svolgimento di un'attività di gruppo. Si sottopone ai presenti lo schema grafico allegato al presente resoconto che contiene la rappresentazione di una imbarcazione che naviga verso un porto sicuro. Si chiede quindi ai presenti, a partire dalla metafora dell'imbarcazione, di esplicitare alcuni aspetti che possono favorire o rallentare o impedire il raggiungimento dell'obiettivo finale del progetto Cities4 Co-Housing, ovvero l'effettivo trasferimento nel contesto napoletano delle buone pratiche sperimentate attraverso il progetto Calico a Bruxelles.</p> <p>Si invitano i presenti a ragionare sulla base della modularizzazione del progetto, in dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modulo "GOVERNANCE", ovvero: costruzione della partnership; strutturazione del supporto sociale in fase di avvio e gestione del progetto di trasferibilità (da Calico al condominio solidale di via Stadera); emancipazione dei residenti (come potranno divenire protagonisti del loro condominio?); co-progettare/co-gestire; etc. - Modulo "ASPETTI LEGALI E FINANZIARI", ovvero: come declinare in Italia l'esperienza giuridica connessa alla gestione dell'"housing" e del condominio; tradurre il modello «Community Land Trust» nel contesto locale; riflettere sulla modalità di locazione degli alloggi e sulle fonti di finanziamento per la realizzazione e la gestione; etc. - Modulo "ASPETTI SOCIALI", ovvero: strutturare "comunità solidali"; focus gender; focus cura e politiche intergenerazionali; accompagnamento all'autonomia di individui e nuclei familiari; etc.

- Modulo «EDIFICIO», ovvero: prestare attenzione alla progettazione dell'edificio; alla sostenibilità dello stesso (efficienza energetica - economia circolare); alla gestione e manutenzione nel tempo degli alloggi e delle parti comuni; alla flessibilità degli alloggi stessi attraverso un progetto attento alla loro modularità nel tempo; etc.

I presenti prendono quindi la parola a turno, mettendo in evidenza gli aspetti che ritengono di maggior rilievo, e quali di essi possono rappresentare ostacoli o fattori di supporto, alla buona riuscita del progetto Cities4 Co-Housing ed alla effettiva trasferibilità a Napoli, nel condominio solidale da strutturare in via Stadera 137, delle pratiche considerate "buone", sperimentate nel progetto Calico, o di altre buone pratiche di cui ogni attore coinvolto si fa portatore. In dettaglio:

FATTORI OSTACOLANTI (che rallentano o possono completamente pregiudicare il buon andamento/successo del progetto)

Gianluca Pisano, dirigente del Servizio Politiche per l'infanzia e l'adolescenza e sostegno alla genitorialità del Comune di Napoli: evidenzia la scarsa maturità del privato sociale che opera nel contesto napoletano e la conseguente difficoltà ad individuare soggetti che possano concretamente supportare la creazione del condominio solidale con correlata emancipazione dei condomini. Inoltre, sottolinea come spesso la burocratizzazione delle procedure possa costituire un rallentamento dei processi di cambiamento e di sperimentazione in ambito sociale.

Bruno Siena - Servizi Sociali della IV Municipalità - evidenzia il timore che l'edificio possa essere occupato in corso di realizzazione dell'intervento. È questa una pratica purtroppo presente a Napoli, chiaro sintomo dalla carenza di alloggi e/o di alloggi adeguati al nucleo familiare.

Sergio Mazzocca, responsabile dell'Area Sport e Pari Opportunità del Comune di Napoli, ribadisce quanto già evidenziato dal collega Pisano in merito al basso livello di maturità del privato sociale che opera nel contesto napoletano e suggerisce quindi di dedicare un'attenzione specifica alla crescita della professionalità in tale settore, ad esempio con formazione dedicata o supporto all'avvio di start up. Sottolinea, inoltre, l'importanza di dialogare con altre istituzioni pubbliche che operano nei medesimi settori di interesse, perché la cooperazione è imprescindibile.

Francesca Carbonelli del Servizio Pari Opportunità del Comune - ritiene utile approfondire gli aspetti economici-finanziari connessi alla sostenibilità di questa come di altre iniziative, per poter assicurare copertura nel tempo alle attività immateriali da attivare con i condomini, dal momento che spesso le iniziative non riescono a decollare per mancanza di adeguata copertura finanziaria.

FATTORI AGEVOLANTI (che possono concretamente aiutare, supportare e favorire il buon andamento/successo del progetto) e **STRUMENTI DI CUI SI DISPONE**

Bruno Siena – Servizi Sociali della IV Municipalità – sottolinea quanto sia importante curare l'integrazione con il contesto territoriale di riferimento, perché tale attenzione può aiutare la governance del processo. In quest'ottica è importante relazionarsi anche con gli ex inquilini dell'edificio di via Stadera, sfollati negli anni '80 a causa del terremoto e spostati negli alloggi popolari limitrofi, in via dello Scirocco. In tale prospettiva i servizi sociali territoriali della IV Municipalità possono contribuire concretamente al dialogo con i residenti dell'area, molti dei quali già sono in carico all'assistenza sociale comunale.

Francesca Carbonelli del Servizio Pari Opportunità del Comune – si dichiara disponibile a condividere le esperienze maturate nell'implementazione di progetti a supporto delle donne (politiche di genere).

Julian Dylan Foster e Cristiano Ferraro della Comunità Lo Scugnizzo Liberato si dichiarano molto interessati a seguire il processo in corso perché pensano che l'esperienza maturata nel loro Bene Comune (ex carcere Filangieri) possa offrire spunti interessanti per il progetto di creazione del condominio solidale. Del resto, tale esperienza è anche alla base di un altro progetto del Comune, che vedrà la creazione di uno studentato pubblico proprio all'interno dell'edificio destinato a Bene Comune.

L'architetto **Francesco Visone** dello studio Arethusa – progettisti dell'edificio che ospiterà il condominio solidale in via Stadera 137 – evidenzia l'importanza di elaborare un progetto di qualità che possa offrire modelli funzionali che agevolino la futura gestione del fabbricato, tanto in relazione alla flessibilità degli alloggi (modularità tipologica), quanto alla sostenibilità economica gestionale e manutentiva del fabbricato. Da questo punto di vista il progetto può realmente contribuire a soluzioni innovative e virtuose e utili sono anche le progettazioni di edifici destinati ad alloggi popolari, che stanno portando avanti sempre per il Comune di Napoli.

Giuseppe Micciarelli – docente di Sociologia Politica e Presidente dell'Osservatorio comunale sui Beni Comuni a Napoli – condivide con i presenti l'esperienza maturata a Napoli nella gestione dei Beni Comuni (<https://commonsnapoli.org/>), perché ritiene che le pratiche implementate possano concretamente contribuire alla co-progettazione del condominio solidale.

Bianca Maria Rodriguez in rappresentanza dell'arch. Marella Santangelo, direttrice del Dipartimento di Architettura (DIARC)

dell'Università degli Studi di Napoli Federico II – offre la disponibilità del Dipartimento a condividere analisi, ricerche e pratiche sedimentate negli anni, con particolare riguardo all'edilizia residenziale pubblica del Comune e dell'ACER (Agenzia Campana per l'edilizia residenziale). Ritiene inoltre di grande interesse il lavoro che si può strutturare per individuare le funzioni ottimali da allocare ai piano terra di edifici da destinare a condomini solidali, in quanto i servizi da attivare possono fare effettivamente la differenza per la vita dei condomini e degli abitanti del quartiere.

La disponibilità a condividere analisi e studi è offerta anche da **Marilù Vaccaro**, dottore di ricerca che collabora con la professoressa Lilia Pagano del DIARC, che storicamente ha studiato l'evoluzione dell'edilizia pubblica a Napoli. La dottoressa ritiene utilissimo approfondire il tema dei partenariati pubblici privati (speculativi e non speculativi) quale concreta possibilità per realizzare edilizia sociale a Napoli.

Si unisce alla disponibilità di condividere analisi, studi e pratiche anche la professoressa **Cristina Mattiucci** del DIARC, che collabora con il Comune di Napoli anche per l'implementazione di un interessante progetto europeo, sempre in tema di co-housing, realizzato nell'ambito di una Iniziativa Urbana Europea (EUI), in una città greca (Egaleo). La professoressa ritiene che proprio la parallela progettualità in corso di sperimentazione possa costituire un utile strumento per testare alcuni aspetti connessi ai quattro moduli presentati del progetto Calico, e viceversa.

Gaia Del Giudice - assegnista del DIARC in materia di politiche abitative – si dichiara disponibile a mettere a disposizione i risultati della propria attività di ricerca in tema di politiche abitative. Manifesta inoltre interesse per i temi connessi alla progettazione dell'edificio ed alla definizione di nuovi modelli dell'abitare, così come alla implementazione di azioni che possano migliorare l'abbordabilità di locazione ed acquisto in un contesto napoletano che evidenzia criticità rilevanti. È inoltre interessata a politiche di genere a garanzia della parità dei diritti dei cittadini, così come alla declinazione in ottica "abitativa" delle importanti esperienze maturate a Napoli attraverso i Beni Comuni. Mette a disposizione del progetto le analisi e le ricerche sviluppate in materia di distorsioni della rendita immobiliare e fenomeni di gentrificazione.

Barbara Salvatore - professore Associato di Diritto Privato presso l'Università degli Studi di Napoli "Federico II", Dipartimento di Giurisprudenza – si dichiara molto interessata a seguire gli aspetti legali connessi alla creazione del condominio solidale ed alla elaborazione (e condivisione) delle regole di convivenza tra i condomini ed agli obblighi personali in ottica solidale che ne possono derivare (regolamento condominiale, contratti di locazione, etc.). Può

contribuire con l'esperienza di studio e ricerca sviluppata nel settore del diritto civilistico (contrattualizzazione ed obblighi connessi in relazione ai diversi regimi d'uso degli alloggi – proprietari/affittuari) e si rende disponibile a coinvolgere eventuali colleghi interessati, con esperienze pertinenti ai temi di interesse.

Fondazione di Comunità Porta Palazzo e Fondazione CLT – Terreno Comune ETS (**Kark Kraehmer, Andrea Couvert, Cecilia Guiglia**) collegati in call presentano brevemente l'esperienza matura in seno alla Fondazione di Comunità Porta Palazzo ed alla Fondazione CLT – Terreno Comune ETS, che rappresenta un caso studio in evoluzione di fondamentale importanza per poter esaminare concretamente fattori di successo e di criticità, nella declinazione in Italia, del modello di gestione dei beni immobiliari offerto dal Community Land Trust. Si decide di dedicare una riunione dell'ULG sul tema, anche post meeting internazionale di Vila Nova de Gaia (Portogallo) programmato per i giorni 26-28 maggio.

Verena Lenna – ricercatrice universitaria attualmente impegnata presso la Vrije Universiteit Brussel – si rende disponibile a collaborare con l'ULG per mettere a disposizione del progetto l'insieme di analisi e ricerca sviluppate in materia di politiche abitative e gestione della rendita immobiliare.

Fabio Landolfo – P.hD in Pianificazione Urbana esperto di rigenerazione urbana, staff dell'Assessorato all'Urbanistica del Comune di Napoli – evidenzia l'importanza di lavorare insieme su questi temi, utilizzando questo metodo di condivisione di prospettive e pratiche differenti. L'intervento in corso in via Stadera 137, così come alcuni altri fortemente promossi dall'Assessore e ViceSindaco prof.ssa Laura Lieto, seppure non possano offrire una completa risoluzione dell'emergenza abitativa a Napoli, possono senz'altro costituire casi concreti sui quali sperimentare nuovi strumenti e nuovi modi di abitare, realizzando un “modello” replicabile.

3.3 Calendarizzazione delle attività e degli incontri

Al termine della riunione si decide di inviare a tutti (presenti e non) il resoconto dell'incontro odierno, ipotizzando di riaggiornarsi da qui ad un mese.

Foto dell'incontro





