

HO.P.E. in Campania

(HOusing Programma Europeo in Campania)

luglio 2026



La Campania presenta situazioni di forte divario insediativo e socioeconomico espresse soprattutto nella contrapposizione tra il territorio costiero e di pianura, più denso di popolazione, attività e infrastrutture, e le zone interne, caratterizzate in prevalenza da condizione di forte marginalità. Vivono nella conurbazione Napoli-Caserta-Salerno tre quarti della popolazione regionale, ed è qui che i fabbisogni abitativi appaiono essere particolarmente problematici.

Tale conurbazione presenta fra l'altro vistose anomalie nell'uso del suolo rispetto ad altre aree del territorio regionale, fra queste:

- una notevole compromissione dello spazio periurbano, dovuta in parte alla frammentazione indotta dai tracciati infrastrutturali, in parte all'abbandono e all'uso improprio di vaste aree agricole;
- una forte carenza qualitativa dei quartieri di edilizia residenziale pubblica contrassegnati da un elevato degrado sociale;
- una carenza vistosa di aree a standard urbanistico, quale il verde attrezzato per il gioco e lo sport, le attrezzature culturali, eccetera;
- l'abusivismo edilizio, che caratterizza porzioni enormi del territorio suburbano;
- una forte presenza di aree ad alto rischio sismico, vulcanico ed idrogeologico.

Nel 2011, secondo il censimento ISTAT, il portafoglio di ERP in Campania era composto da circa 110.000 immobili, di cui quasi il 70% (72.000) ubicati nell'ambito della Città Metropolitana di Napoli e con la maggior parte del patrimonio, circa 60.000 alloggi, di proprietà ex IACP. C'è poi da sottolineare come, attraverso le dismissioni del patrimonio verificatesi negli ultimi anni, nella sola provincia di Napoli, che da sola contava oltre il 57% del patrimonio regionale, gli alloggi IACP sono passati da oltre 35.000 del 2011 ai circa 27.000 del 2020.

Nonostante questi numeri, esiste tuttavia un forte fabbisogno di alloggi sociali, evidenziato attraverso la **Piattaforma Telematica** per l'Edilizia Residenziale Pubblica (art. 4 del Regolamento regionale 28 ottobre 2019, n. 11), attraverso cui i cittadini alimentano l'Anagrafe del Fabbisogno Abitativo e vengono inseriti nelle relative graduatorie degli aventi diritto all'assegnazione di alloggi ERP. Nel primo Avviso Pubblico, effettuato nel 2022, si sono registrate **31.717 domande** per 383 ambiti territoriali comunali. Lo scorso 15 aprile 2026 si è chiusa la seconda ricognizione del fabbisogno abitativo pubblico regionale che ha visto **superare le 45 mila domande** presentate, con un **aumento di oltre il 45% rispetto alla graduatoria regionale del 2022**.

Un analogo forte segnale del disagio abitativo è evidenziato dalla partecipazione dei cittadini campani agli avvisi per il **sostegno fitti**, finché attivi, con i fondi della L. 431/1998, che ha visto la partecipazione di 38 mila domande nel Bando del 2021, che sono passate ad oltre **72 mila nel Bando 2022**.

La Campania ha conosciuto una profonda azione di rinnovamento nella **normativa regionale** riguardante l'abitare, attraverso il Regolamento 11 del 2019 *Nuova disciplina per l'assegnazione, per la gestione e per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica* e le sue modifiche, la **definizione normativa** stessa di Edilizia Residenziale Sociale introdotta dall'articolo 5 della L.R. 13/2022, il Decreto Dirigenziale n. 473 del 26.06.2023 che ha definito le **caratteristiche progettuali**, adeguate alle nuove normative, con l'aggiornamento dei **limiti di costo** degli alloggi ERP ed ERS, e le Linee Guida per l'**Edilizia Residenziale Sociale** approvate con Delibera di Giunta regionale n. 87 del 22.02.2024, al fine di incentivare tutti programmi di Edilizia Residenziale Sociale con lo scopo di garantire il diritto all'abitazione, in proprietà o in locazione, a costi convenzionati, a individui e nuclei familiari il cui reddito non consente di accedere ai prezzi di mercato, nonché a definire requisiti di **standard elevati** rispetto alla **qualità degli interventi** progettati, alla loro sostenibilità, al loro inserimento nel contesto urbano, perfettamente in linea con i principi e i valori del Nuovo Bauhaus Europeo.

Sono presenti sul territorio regionale, un numero consistente di **beni confiscati** alla criminalità organizzata, che possono essere destinati, previa verifica di compatibilità, a nuove e innovative tipologie residenziali. La Regione Campania è dotata di un Piano Strategico per i Beni Confiscati che rappresenta «lo strumento di programmazione che definisce i principi di indirizzo e coordinamento e individua criteri e settori delle progettualità atti a promuovere e sostenere il riutilizzo sociale dei beni confiscati alla criminalità organizzata presenti sul territorio regionale» (comma 1 art. 3 L.R. 7/2012), che finanzia con cadenza annuale, una serie di azioni rivolte al recupero ed alla riqualificazione di questi beni a fini sociali.

Sarebbe opportuno proporre azioni che puntino al recupero di questi beni, in contesto urbani, che possano implementare la dotazione di **residenze pubbliche**.

Il Programma FESR 2021/2027

Con Delibera n. 16 del 29 gennaio 2026, la Giunta Regionale ha preso atto dell'approvazione da parte della Commissione Europea, con Decisione C(2025) 8398 final del 15 dicembre 2025, della modifica del PR FESR 2021-2027 che ha previsto l'introduzione dell'**Azione 2.11.1 Promuovere l'accesso ad alloggi sostenibili e a prezzi accessibili ed Azione 5 bis - Alloggi accessibili e sostenibili in ambito urbano**.

L'azione si pone l'obiettivo di rispondere alla crescente crisi sul mercato abitativo europeo, in un contesto segnato da un crescente squilibrio tra domanda e offerta, da un aumento dei costi dell'alloggio e da un progressivo aggravarsi delle condizioni di accesso alla casa, in particolare per fasce vulnerabili della popolazione.

Gli interventi ammessi con la nuova misura sono:

- **costruzione e/o ristrutturazione di alloggi** destinati a nuclei a basso o medio reddito, persone vulnerabili e soggetti svantaggiati (incluso il social housing), con attenzione al miglioramento dell'efficienza energetica e alla riduzione delle emissioni climalteranti;
- azioni temporanee di **supporto all'alloggio**, quali il finanziamento del trasferimento temporaneo degli inquilini durante le ristrutturazioni di cui al punto precedente, nel rispetto delle condizioni di vivibilità e continuità residenziale;
- progetti di **edilizia sociale e accessibile**, anche connessi alla riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico, al fine di aumentare l'offerta abitativa a prezzi accessibili e sostenibili, affrontare la povertà abitativa e migliorare la qualità dell'abitare in contesti urbani e periferici;
- **riqualificazione** e rifunzionalizzazione **anche del patrimonio privato**, esclusivamente al fine della messa a disposizione di alloggi per le fasce vulnerabili della popolazione, in una logica pubblica e non di mercato.

Le abitazioni, nei casi di nuove costruzioni, dovranno essere collocate in zone appropriate, evitando fenomeni di espansione urbana incontrollata (c.d. urban sprawl) e assicurando la vicinanza ai servizi di base, in **conformità con la pianificazione urbanistica approvata**.

Gli interventi dovranno risultare coerenti con i principi e i valori del Nuovo Bauhaus Europeo (NEB), in particolare relativamente ai concetti di:

- **bellezza** (qualità architettonica, estetica e benessere nello spazio costruito);
- **sostenibilità** (uso di materiali bio-based, processi circolari, efficienza energetica, gestione sostenibile di suolo e acqua),
- **inclusione** (accessibilità economica e fisica, promozione della coesione sociale, supporto alla permanenza per persone vulnerabili).

Si prevedono tre diverse possibilità di accesso:

- Sovvenzione
- Sostegno mediante strumenti finanziari, in prestito
- Sostegno mediante strumenti finanziari, per sovvenzioni nell'ambito di un'operazione di strumenti finanziari

La dotazione finanziaria

La dotazione finanziaria sul PR FESR 2021/2027 è pari a **245 milioni di euro**.

Il programma di interventi è articolato in **tre macro misure e sei complessive azioni**, che di seguito si specificano:

Misura 1_ AUMENTO OFFERTA ALLOGGI ERP

1.1_ Realizzazione di nuovi alloggi ERP attraverso il riuso/ristrutturazione di edifici pubblici dismessi e di Beni confiscati alla criminalità organizzata.

L'azione prevede la realizzazione di **un nuovo stock di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica a norma del Regolamento Regionale 11/2019**, tramite il recupero di patrimonio edilizio pubblico esistente o, in misura del tutto residuale, la nuova edificazione in aree conformi agli strumenti urbanistici comunali.

Nell'ambito del recupero del patrimonio, **si intende incentivare il ri-utilizzo dei beni confiscati alla criminalità organizzata** che possono essere destinati ad implementare la dotazione di residenze pubbliche, **anche** rivolte a rispondere a particolari e nuove esigenze abitative, di seguito indicate:

- a) alloggi in turn-housing con contratti di locazione a breve periodo;
- b) alloggi in co-housing (tipologia abitativa che prevede stanze con bagno autonomo e spazi comuni da condividere, quali cucine, sala soggiorno, lavanderia ecc.) e co-living (alloggio condiviso da persone non appartenenti allo stesso nucleo familiare) anche per accoglienza temporanea ed emergenziale, ovvero per comunità alloggio per psicotrabili/vittime di violenza/ecc.;
- c) case-bottega che abbinano la funzione residenziale all'attività lavorativa.

1.2_Programma di Riqualificazione/Costruzione di nuovi alloggi ERP (Città POLO_Programma PRIUS)

L'intervento prevede la riqualificazione e/o realizzazione di nuovo stock di alloggi ERP da realizzarsi in una o più città Città POLO, che presentassero richiesta all'interno del **proprio Programma PRIUS** (*Priorità 5 – Obiettivo Specifico 5.1 del PR FESR 2021/2027*).

Misura 2_ MANUTENZIONE E RIQUALIFICAZIONE PATRIMONIO ERP ESISTENTE

2.1_Programma di riqualificazione e ampliamento ERP Comune di Napoli

L'azione prevede il completamento di una serie di interventi già avviati con altre forme di finanziamento per la riqualificazione e l'aumento di offerta di alloggi ERP, che di seguito si indicano:

- Completamento/avanzamento Taverna del Ferro
- Completamento/avanzamento Re/Start Scampia
- Completamento Eco-quartiere Bi-piani Ponticelli

2.2_Piano di manutenzione straordinaria alloggi ERP

L'azione prevede interventi di manutenzione straordinaria, rifacimento coperture, efficientamento degli impianti energetici, superamento delle barriere architettoniche, patrimonio ERP di proprietà dell'ACER.

Misura 3_ AUMENTO OFFERTA ALLOGGI ERS ANCHE PER STUDENTI

3.1_ Realizzazione di nuovi alloggi ERS

L'azione finanzia programmi di Edilizia Residenziale Sociale a norma dell'art. 5 della L.R. 13/2022, in vendita ed in locazione, a costi convenzionati, per individui e nuclei familiari il cui reddito non consente di accedere ai prezzi di mercato, né sia idoneo per l'accesso al comparto dell'ERP.

Le proposte presentate dovranno prevedere una quota di co-partecipazione da parte dei proponenti privati.

Gli interventi proposti saranno prioritariamente orientati al recupero di patrimonio edilizio esistente, mentre la possibilità di realizzare nuovi alloggi su suolo *green field*, sarà in misura residuale e comunque subordinata alla loro esclusiva localizzazione in Piani di Zona per l'Edilizia economica e popolare, di cui alla legge 167/1962, o in zone omogenee B e C degli strumenti urbanistici comunali vigenti, previa convenzione ai sensi delle Linee Guida ERS regionali vigenti.

3.2_ Studentati regionali

L'azione prevede il finanziamento di interventi diretti alla implementazione di alloggi pubblici per studenti universitari.

Tab. 1_ Schema del Programma HO.P.E. con relativa dotazione finanziaria

PR FESR 2021/2027 HO.P.E. in Campania luglio 2026				
AZIONE	INTERVENTO	BENEFICIARI	IMPORTO PR FESR 2021/2027	TIPOLOGIA
1.1	Realizzazione di nuovi alloggi ERP attraverso il riuso/ ristrutturazione di edifici pubblici dismessi e di Beni confiscati alla criminalità organizzata	Enti locali Regione	85.700.000,00 €	AUMENTO OFFERTA ALLOGGI ERP 93 M€
1.2	Programma di Riqualificazione/Costruzione di nuovi alloggi ERP (Città POLO_Programma PRIUS)	Città Polo (Programma PRIUS)	7.300.000,00 €	
2.1	Programma di riqualificazione e nuova realizzazione ERP Comune di Napoli - Riqualificazione del quartiere residenziale Taverna del Ferro - Re/Start Scampia - Eco-quartiere Ponticelli Bi-piani	Comune di Napoli	50.000.000,00 €	MANUTENZIONE E RIQUALIFICAZIONE PATRIMONIO ERP ESISTENTE 84M€
2.2	Piano di manutenzione straordinaria alloggi ERP	ACER	34.000.000,00 €	
3.1	Realizzazione di nuovi alloggi ERS	Privati Imprese e cooperative	48.000.000,00 €	AUMENTO OFFERTA ALLOGGI ERS ANCHE PER STUDENTI 68 M€
3.2	Studentati regionali	Atenei Campani Regione Campania	20.000.000,00 €	
Totale			245.000.000,00 €	