"BORGO CECILIA RISORGE":
LE CONDIZIONI PER UN PROGETTO DI SENSO COMPIUTO

Il progetto "Borgo Cecilia risorge" non può essere pensato come un intervento isolato, per quanto meritorio nelle sue finalità di recupero e rilancio del borgo. Perché acquisti un senso reale — cioè perché non si esaurisca in un'operazione episodica, priva di ricadute strutturali sul territorio circostante — deve rispondere contemporaneamente a cinque condizioni, tra loro interdipendenti: l'inserimento in una cornice pianificatoria più ampia, l'individuazione delle risorse finanziarie, il coinvolgimento organico di istituzioni e portatori di interesse, la scelta di strumenti attuativi adeguati, e infine una programmazione temporale rigorosa. Vediamo ciascuna di queste condizioni nel dettaglio.

---

a) L'inserimento in una pianificazione di area vasta

Il primo requisito, e probabilmente il più decisivo, è che "Borgo Cecilia risorge" non venga concepito come un progetto a sé stante, ma come **tassello di un disegno più ampio** che coinvolga l'intera superficie di Gallico Marina — ovvero tutto il territorio sottostante la linea ferrata — a sua volta parte del più generale **piano strategico di Stretto Nord**.

Questo significa, in concreto, che l'intervento su Borgo Cecilia deve dialogare e integrarsi con:

- gli **interventi di riqualificazione del Lungomare**, di cui il borgo costituisce naturale prosecuzione o affaccio;
- un **adeguato piano parcheggi**, condizione imprescindibile per rendere accessibile e vivibile l'area, sia per i residenti sia per l'eventuale utenza turistica;
- la **prevista realizzazione del ponte di collegamento con la via Marina di Catona**, infrastruttura che ridisegnerebbe la mobilità dell'intera fascia costiera settentrionale e che, se non coordinata con il progetto del borgo, rischia di procedere per compartimenti stagni, vanificando le sinergie possibili;
- più in generale, il **piano strategico di Stretto Nord**, che rappresenta la cornice territoriale entro cui ciascuno di questi interventi deve trovare coerenza reciproca.

In assenza di questo coordinamento a scala vasta, il rischio concreto è che "Borgo Cecilia risorge" resti un intervento di qualità ma isolato — un "gioiello" circondato da un contesto che non lo sostiene, non lo alimenta di flussi, e non ne moltiplica gli effetti positivi sul resto del territorio. È lo stesso rischio, del resto, che affligge da sempre la pianificazione in quest'area dello Stretto: opere puntuali realizzate senza un disegno d'insieme che ne valorizzi il potenziale sistemico.

---

b) L'individuazione delle fonti di finanziamento

Il secondo requisito riguarda la sostenibilità economico-finanziaria del progetto. Non basta enunciare l'esigenza di reperire fondi: occorre procedere a una **ricognizione sistematica delle risorse esistenti** — fondi comunali, regionali, nazionali, europei, eventuali residui di programmazioni già avviate — e delle **risorse potenzialmente attivabili**, ossia quelle che potrebbero rendersi disponibili attraverso nuovi canali di finanziamento (bandi, PNRR e sue eventuali proroghe o rimodulazioni, fondi di coesione, strumenti di finanza di progetto).

L'elemento cruciale, qui, non è solo l'elenco delle fonti, ma il loro **coordinamento**: risorse che, prese singolarmente, potrebbero risultare insufficienti o disperse su interventi frammentari, possono invece generare un effetto moltiplicatore se convogliate in modo organico verso gli obiettivi del

piano di area vasta di cui al punto a). È lo stesso principio, del resto, che ricorre costantemente nel dibattito sulle infrastrutture calabresi: il problema non è quasi mai la totale assenza di fondi, quanto la loro dispersione e frammentazione in mille rivoli scoordinati.

---

c) Il pieno coinvolgimento di istituzioni e portatori di interesse

Il terzo requisito è di natura essenzialmente politico-relazionale, e pone l'esigenza di costruire un **patto tra soggetti pubblici e soggetti privati** — questi ultimi intesi sia come investitori sia come portatori di interessi diffusi (residenti, associazioni, operatori economici locali) — sulla base di un **programma partecipato e condiviso**.

Questo significa che il progetto non può essere calato dall'alto, né essere il risultato di un'iniziativa esclusivamente pubblica o esclusivamente privata: deve nascere da un processo di concertazione che metta a sistema le diverse legittime aspettative sul territorio, evitando sia il rischio di un intervento pubblico privo di sostenibilità economica, sia quello di un'operazione privata priva di ricadute collettive. Solo un patto realmente condiviso può garantire quella continuità di consenso — istituzionale e sociale — che tipicamente manca ai grandi progetti territoriali quando cambiano le maggioranze amministrative o gli assetti politici.

---

d) Le strutture pubblico-private per la realizzazione e la gestione: le Società di Trasformazione Urbana (art. 120 TUEL)

Il quarto requisito riguarda la scelta dello **strumento giuridico-operativo** più idoneo a realizzare e gestire il progetto. La soluzione individuata è il ricorso alle strutture previste dall'**articolo 120 del Testo Unico degli Enti Locali (TUEL)**, ossia le **Società di Trasformazione Urbana (STU)**. Si tratta di uno strumento particolarmente adatto a operazioni di rigenerazione urbana complesse come quella di Borgo Cecilia, per almeno tre ordini di ragioni.

Natura giuridica (comma 1)

La norma impone che la STU assuma **obbligatoriamente la forma di società per azioni**. Il controllo della società resta in mano pubblica — Comuni e Città metropolitane — ma è **imposta per legge la presenza di partner privati**, i quali devono essere selezionati esclusivamente tramite **gara pubblica (evidenza pubblica)**. Questo assetto garantisce contemporaneamente due esigenze altrimenti difficili da conciliare: da un lato, la **trasparenza e la concorrenza** nella selezione del socio privato; dall'altro, il mantenimento di un indirizzo pubblico sull'operazione, che resta così sottratta a logiche puramente speculative.

La filiera operativa (comma 2)

Il secondo comma disegna l'**intero ciclo vitale** dell'attività della STU, che non si limita a redigere piani o studi di fattibilità, ma è chiamata a **operare direttamente sul mercato immobiliare**: acquista le aree interessate dall'intervento, ne cura la **trasformazione materiale** (eseguendo le opere di urbanizzazione e di costruzione), e infine provvede alla **commercializzazione** — cioè alla rivendita o alla locazione — degli immobili così realizzati. È uno strumento, dunque, pensato per l'intera filiera della rigenerazione urbana, dall'acquisizione dei suoli fino all'immissione sul mercato del prodotto finito, superando la tradizionale separazione tra ente pianificatore ed ente attuatore.

La deroga sugli espropri (comma 3)

Il terzo comma rappresenta l'aspetto **più innovativo e "dirompente"** della disciplina. Nella disciplina ordinaria degli espropri, la dichiarazione di pubblica utilità è riservata alle opere destinate a un **uso propriamente pubblico** — scuole, strade, infrastrutture collettive. Il comma 3 dell'art. 120 TUEL **estende questa qualifica anche a immobili destinati a uso privato** — abitazioni,

negozi, uffici — a condizione che essi siano inseriti in un **piano organico di rigenerazione urbana deliberato dal Consiglio Comunale**. Questa deroga consente, in sostanza, di superare uno dei principali ostacoli storicamente incontrati dai progetti di rigenerazione urbana su aree frammentate in una molteplicità di piccole proprietà private: la possibilità, cioè, di procedere all'acquisizione coattiva anche di immobili a destinazione privata, purché ciò avvenga all'interno di un disegno urbanistico organico e formalmente approvato dall'organo consiliare, e non come atto discrezionale o isolato.

Per un progetto come "Borgo Cecilia risorge", inserito in un contesto di piccola proprietà diffusa e di edilizia storica frammentata, questo strumento appare particolarmente prezioso: consente di superare il rischio di stallo — tipico delle operazioni di recupero urbano — legato all'impossibilità di raggiungere accordi negoziali con la totalità dei proprietari coinvolti.

---

e) Il crono-programma di attuazione

Il quinto e ultimo requisito riguarda la **dimensione temporale** dell'intervento. Non è sufficiente definire cosa fare, con quali risorse e attraverso quali strutture: occorre predisporre un **rigoroso crono-programma** capace di:

- **scandire le singole attività** in una sequenza logica e realistica;
- **verificare le dipendenze reciproche** tra le diverse fasi (ad esempio, la necessaria propedeuticità di alcune opere infrastrutturali — come il piano parcheggi o il ponte con Catona — rispetto ad altre fasi del progetto);
- **monitorare lo stato di avanzamento** di ciascuna attività, in modo da poter intervenire tempestivamente in caso di ritardi o criticità, ed evitare l'effetto — purtroppo ricorrente nella storia della pianificazione territoriale calabrese — di opere avviate e mai completate, o di finanziamenti ottenuti e non tempestivamente utilizzati.

Un crono-programma rigoroso costituisce, in definitiva, lo strumento di garanzia che tiene insieme tutte le condizioni precedenti: senza una programmazione temporale credibile e verificabile, anche il miglior disegno di area vasta, le più solide fonti di finanziamento, il più ampio consenso istituzionale e lo strumento giuridico più efficace rischiano di restare, nel tempo, lettera morta.

Considerazione conclusiva

Le cinque condizioni delineate compongono, nel loro insieme, un metodo di lavoro coerente: **nessuna di esse, presa isolatamente, è sufficiente a garantire il successo del progetto**. È solo dalla loro integrazione — un disegno territoriale ampio, risorse coordinate, consenso condiviso, strumenti attuativi adeguati e tempi certi e verificabili — che "Borgo Cecilia risorge" può trasformarsi da buona intenzione in intervento realmente capace di rigenerare il territorio, evitando di ripetere lo schema, purtroppo ben noto in quest'area, di progetti pensati bene ma realizzati male, o non realizzati affatto.