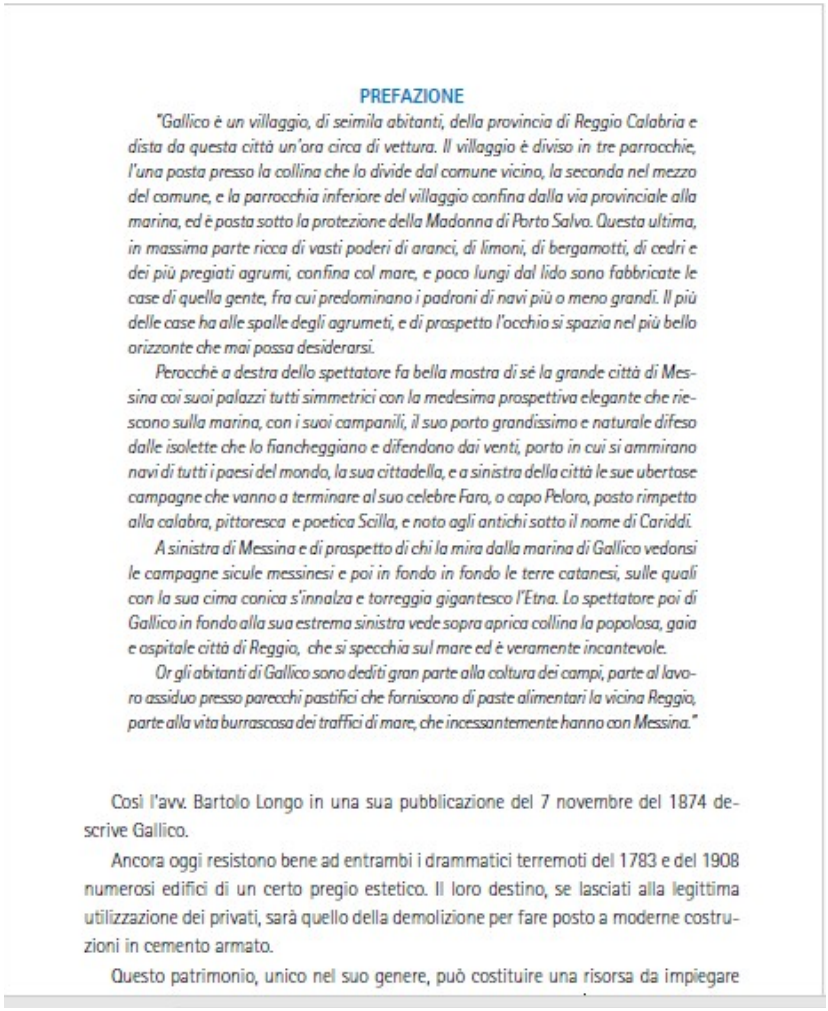


PREFAZIONE

"Gallico è un villaggio, di seimila abitanti, della provincia di Reggio Calabria e dista da questa città un'ora circa di vettura. Il villaggio è diviso in tre parrocchie, l'una posta presso la collina che lo divide dal comune vicino, la seconda nel mezzo del comune, e la parrocchia inferiore del villaggio confina dalla via provinciale alla marina, ed è posta sotto la protezione della Madonna di Porto Salvo. Questa ultima, in massima parte ricca di vasti poderi di aranci, di limoni, di bergamotti, di cedri e dei più pregiati agrumi, confina col mare, e poco lungi dal lido sono fabbricate le case di quella gente, fra cui predominano i padroni di navi più o meno grandi. Il più delle case ha alle spalle degli agrumeti, e di prospetto l'occhio si spazia nel più bello orizzonte che mai possa desiderarsi.

Perocchè a destra dello spettatore fa bella mostra di sè la grande città di Messina coi suoi palazzi tutti simmetrici con la medesima prospettiva elegante che riescono sulla marina, con i suoi campanili, il suo porto grandissimo e naturale difeso dalle isolette che lo fiancheggiano e difendono dai venti, porto in cui si ammirano navi di tutti i paesi del mondo, la sua cittadella, e a sinistra della città le sue ubertose campagne che vanno a terminare al suo celebre Faro, o capo Peloro, posto rimpetto alla calabra, pittoresca e poetica Scilla, e noto agli antichi sotto il nome di Cariddi.

A sinistra di Messina e di prospetto di chi la mira dalla marina di Gallico vedonsi le campagne sicule messinesi e poi in fondo in fondo le terre catanesi, sulle quali con la sua cima conica s'innalza e torreggia gigantesco l'Etna. Lo spettatore poi di Gallico in fondo alla sua estrema sinistra vede sopra aprica collina la popolosa, gaia e ospitale città di Reggio, che si specchia sul mare ed è veramente incantevole.

Or gli abitanti di Gallico sono dediti gran parte alla coltura dei campi, parte al lavoro assiduo presso parecchi pastifici che forniscono di paste alimentari la vicina Reggio, parte alla vita burrascosa dei traffici di mare, che incessantemente hanno con Messina."

Così l'avv. Bartolo Longo in una sua pubblicazione del 7 novembre del 1874 descrive Gallico.

Ancora oggi resistono bene ad entrambi i drammatici terremoti del 1783 e del 1908 numerosi edifici di un certo pregio estetico. Il loro destino, se lasciati alla legittima utilizzazione dei privati, sarà quello della demolizione per fare posto a moderne costruzioni in cemento armato.

Questo patrimonio, unico nel suo genere, può costituire una risorsa da impiegare

Trascrizione fedele del testo visibile nell'immagine:

PREFAZIONE

"Gallico è un villaggio, di seimila abitanti, della provincia di Reggio Calabria e dista da questa città un'ora circa di vettura. Il villaggio è diviso in tre parrocchie, l'una posta presso la collina che lo divide dal comune vicino, la seconda nel mezzo del comune, e la parrocchia inferiore del villaggio confina dalla via provinciale alla marina, ed è posto sotto la protezione della Madonna di Porto Salvo. Questa ultima, in massima parte ricca di vasti poderi di aranci, di limoni, di bergamotti, di cedri e dei più pregiati agrumi, confina col mare, e poco lungi dal lido sono fabbricate le case di quella gente, fra cui predominano i padroni di navi più o meno grandi. Il più delle case ha alle spalle degli agrumeti, e di prospetto l'occhio si spazia nel più bello orizzonte che mai possa desiderarsi.

Perocchè a destra dello spettatore fa bella mostra di sè la grande città di Messina coi suoi palazzi tutti simmetrici con la medesima prospettiva elegante che riescono sulla marina, con i suoi campanili, il suo porto grandissimo e naturale difeso dalle isolette che lo fiancheggiano e difendono dai venti, porto in cui si ammirano navi di tutti i paesi del mondo, la sua cittadella, e a sinistra della città le sue ubertose campagne che vanno a terminare al suo celebre Faro, o capo Peloro, posto rimpetto alla calabra, pittoresca e poetica Scilla, e noto agli antichi sotto il nome di Cariddi.

A sinistra di Messina e di prospetto di chi la mira dalla marina di Gallico vedonsi le campagne sicule messinesi e poi in fondo in fondo le terre catanesi, sulle quali con la sua cima carica s'innalza e torreggia gigantesco l'Etna. Lo spettatore poi di Gallico in fondo alla sua estrema sinistra vede sopra aprica collina la popolosa, quasi ospitale città di Reggio, che si specchia sul mare ed è veramente incantevole.

Or gli abitanti di Gallico sono dediti gran parte alla coltura dei campi, parte al lavoro assiduo presso parecchi pastifici che forniscono di paste alimentari la vicina Reggio, parte alla vita burrascosa dei traffici di mare, che incessantemente hanno con Messina."

Così l'avv. Bartolo Longo in una sua pubblicazione del 7 novembre del 1874 descrive Gallico.

Ancora oggi resistono bene ad entrambi i drammatici terremoti del 1783 e del 1908 numerosi edifici di un certo pregio estetico. Il loro destino, se lasciati alla legittima utilizzazione dei privati, sarà quello della demolizione per fare posto a moderne costruzioni in cemento armato.

Questo patrimonio, unico nel suo genere, può costituire una risorsa da impiegare perlo sviluppo di un territorio coniugando ò'interesse del privato con quello pubblico.

Da questa consapevolezza nasce l'iniziativa che di seguito si propone.

INTRODUZIONE

Il cuore dell'antico quartiere dei pescatori di Gallico Marina è racchiuso tra le vie Umberto I, Petrarca, Marina e Palazzo De Caridi; attualmente versa in condizioni di degrado, accentuatesi negli ultimi anni malgrado un intervento, realizzato dal Comune di Reggio Calabria, di ripavimentazione dei percorsi più caratteristici.

L'associazione Posidonia al fine di favorire un'azione organica di riqualificazione urbana e di rivitalizzazione economica del centro, ha promosso la costituzione di un partenariato di progetto che vede coinvolti il comune di Reggio Calabria, il Dipartimento PAU, Sviluppo Italia e il Circolo Posidonia. Gli obiettivi della comune azione, che saranno sanciti dalla sottoscrizione di un Protocollo di intesa, sono costituiti dalla redazione di un piano di fattibilità, dalla redazione di un successivo piano di recupero e dalla scelta del soggetto giuridico idoneo a governare l'intero processo che potrà vedere la partecipazione di:

Comune di Reggio Calabria, Associazione proprietari, Tour Operator, Circolo Posidonia, Istituto IGEA, Associazione Artisti, Associazione Artigiani, Banche, Camera di Commercio, Associazione degli industriali, Associazioni agricole di settore, Associazione ristoratori.

LE CONDIZIONI DI PARTENZA

Il quartiere ha sostanzialmente mantenuto intatta la propria struttura urbanistica, fatta di piccole unità immobiliari molto ravvicinate, con percorsi di servizio di ampiezza limitata. Gli interventi effettuati nel tempo sono stati in parte di demolizione e ricostruzione, in parte di ristrutturazione con forti manomissioni dei caratteri architettonici originari. Malgrado ciò esiste un buon numero di

edifici che ha invece ancora mantenuto tali caratteri, ma che spesso versa in condizioni di forte degrado proprio a causa dell'assenza di interventi manutentivi.

Le attività economiche che lo hanno caratterizzato negli ultimi 40 anni, legate soprattutto alla ristorazione, alla ricettività e al ritrovo dei giovani, stanno progressivamente scomparendo, con evidenti effetti sul degrado complessivo dell'area.

L'APPROCCIO INTEGRATO

La riqualificazione complessiva dell'area non può essere affidata a mere operazioni di recupero edilizio, i cui effetti sarebbero di breve durata: occorre mettere in atto una strategia di più ampio respiro che, attraverso la rivitalizzazione economica crei le condizioni per il mantenimento nel tempo di una qualità urbana adeguata.

Tutto ciò nel solco di scelte che l'Amministrazione comunale ha, nel recente passato, assunto programmando e eseguendo interventi (riqualificazione via Cecília, riqualificazione Lungomare di Gallico, collegamento Gallico-Catona) tesi a valorizzare le potenzialità turistiche del luogo nell'intento di tradurle in una risorsa primaria per lo sviluppo socio-economico dell'intero territorio.

Occorre pertanto agire contemporaneamente su più fronti: certamente eliminando il degrado fisico degli edifici ma nello stesso tempo ripensando il ruolo del quartiere nella città, anche nella prospettiva della Città Metropolitana. L'approccio integrato riguarda non solo la tipologia di interventi da prevedere ma anche le fonti di finanziamento del Programma e gli operatori coinvolti, che dovranno essere sia pubblici che privati.

IPOTESI DI ASSETTO FUTURO

La posizione del quartiere così prossima al mare, la sua tradizione più remota, della quale sono testimoni gli edifici più antichi, e quella più recente, testimoniata dalle attività economiche localizzate sul Lungomare, suggeriscono un riuso complessivo del quartiere per finalità turistiche. L'espulsione degli attuali residenti è assolutamente da evitare, per non trasformare il quartiere in un dormitorio privo di testimonianze vive degli usi e delle tradizioni locali. Occorre pertanto pensare al riuso degli edifici abbandonati o utilizzati raramente per localizzarvi un sistema di ricettività diffuso con servizi generali in comune (reception, uffici ecc.) e tutti i servizi complementari necessari per realizzare un'offerta turistica di qualità. Al momento l'intervento dovrà riguardare almeno 60 unità immobiliari, in media su due livelli e con una superficie coperta di circa 50 mq; gli ambienti ai piani superiori verrebbero destinati a ricettività vera e propria (almeno 240 posti letto), i locali al piano terra ospiterebbero i servizi comuni e le attività economiche complementari. A titolo esemplificativo le unità immobiliari necessarie per i servizi comuni sarebbero:

Reception, Uffici, Business services (internet, stampante, fotocopiatrice, fax ecc), Sale colazione, Cucina, Lavanderia, Depositi.

mentre le attività economiche complementari, legate dal filo rosso del tema marino potrebbero riguardare, i comparti:

PESCA TURISMO, ENOGASTRONOMIA: Aziende prodotti tipici - Aziende vinicole - Aziende Olearie - Trattorie - Bar - Stuzzicherie - Prodotti particolari, **CULTURA:** Edicole - Associazioni culturali, **ARTIGIANATO:** Ceramiche - Vetri - Legno - Giunco - Cornici - Ceste - Oggettistica - Mastro d'ascia, **COMMERCIO:** Abbigliamento da mare - Articoli da pesca - Articoli sportivi, **ARTE:** Laboratori artisti - Associazione artisti, **TURISMO:** Tour Operator - Agenzie di viaggi, **SPORT:** Associazioni sportive - Palestre - Massaggi - Solarium.

A completamento degli interventi sugli edifici va pensato anche un sistema di incentivi che conduca al rifacimento delle facciate e a una riqualificazione complessiva del comparto. Parallelamente all'intervento sugli edifici, però, va anche ripensato il Lungomare, che oltre a diventare l'elemento di ricucitura di tutto il sistema e costituirne la proiezione a mare, va adeguato anche sotto il profilo della viabilità, per tenere conto dell'incremento dei flussi atteso in relazione alle ipotesi di riuso.

STIMA DELLE QUANTITÀ E DEI COSTI

Dati quantitativi sugli immobili

Unità immobiliari totali	n.	200
Unità immobiliari inutilizzate	n.	60
N. piani medio	n.	2
Superficie coperta media	mq	50
Superficie utile media a piano	mq	40
S. u. per unità immobiliare	mq	80
S. u. inutilizzata totale	mq	4.800
S. u. inutilizzata I livello	mq	2.400
S. u. inutilizzata II livello	mq	2.400

Stima dei costi di recupero

Costo unitario di recupero*	€/mq	1.200,00
Costo di recupero I livello	€	2.880.000,00
Costo di recupero II livello	€	2.880.000,00
Costo totale di recupero	**€**	**5.760.000,00**

* Il costo unitario di recupero comprende il costo delle opere edili e di tutte le altre voci (spese tecniche, IVA, ecc.) necessarie per realizzare l'intervento, a esclusione del costo di acquisizione dell'immobile.

Ricettività

Unità immobiliari	n.	60
Superficie utile I livello	mq	40
Camere da letto doppie per unità immobiliare	n.	2
Camere da letto doppie totali	n.	120

Posti letto totali **n. 240**

Stima dei costi per la ricettività

Costo arredi e complementi per posto letto	€/cad	2.500,00
Costo totale arredi e complementi ricettività		**€ 600.000,00**

Stima dei costi per i servizi comuni*

Reception	€ 60.000,00
Uffici	€ 30.000,00
Business services*	€ 20.000,00
Sale colazione (6 - arredi e complementi)	€ 60.000,00
Cucina	€ 45.000,00
Lavanderia	€ 40.000,00
Depositi (4)	€ 15.000,00
Totale costi servizi comuni ricettività	**€ 270.000,00**

* I servizi comuni sono localizzati nei piani terra di 20 unità immobiliari diverse: reception, stampante, fotocopiatrice, fax ecc.

Stima dei costi per i servizi complementari*

Attività economiche**	n.	30
Attività non lucrative***	n.	10
Incentivi totali per attività imprenditoriali	€	1.500.000,00
Incentivi totali per attività non lucrative	€	500.000,00
Totale costi servizi complementari		**€ 2.000.000,00**

* I servizi complementari sono localizzati nei piani terra di 40 unità immobiliari diverse.
** Prodotti tipici, artigianato locale, enoteche, cura per il corpo (palestre, massaggi, solarium ecc.), librerie ecc.
*** Spazi espositivi (pittura, mostre a tema, circoli culturali ecc.).

Costi del riuso

Ricettività	€ 600.000,00
Servizi comuni	€ 270.000,00
Servizi complementari	€ 2.000.000,00
Totale costi per il riutilizzo degli immobili	**€ 2.870.000,00**

Costi delle opere di urbanizzazione

Adeguamento e completamento rete idrica, fognaria, raccolta acque piovane, arredo	€ 1.400.000,00

urbano, illuminazione pubblica, pavimentazioni ecc.

Totale costi opere di urbanizzazione **€ 1.400.000,00**

Costi totali del Programma

Recupero	€ 5.760.000,00
Riuso	€ 2.870.000,00
Opere di urbanizzazione	€ 1.400.000,00
Totale costi	**€ 10.030.000,00**

LE FONTI DI FINANZIAMENTO

Un programma di queste dimensioni difficilmente può essere finanziato interamente con un unico strumento. Fermo restando che comunque andranno esperite tutte le verifiche relative, ad esempio alla nuova programmazione negoziata (contratti di programma, contratti di investimento ecc.), sia nazionale che regionale alcune fonti sono forse più probabili:

- il Decreto Reggio nasce proprio con finalità di riqualificazione urbana e rivitalizzazione economica, anche se gli interventi realizzati hanno privilegiato il recupero fisico, piuttosto che il sistema economico;
- la nuova programmazione dei fondi comunitari 2007-2013 destina una parte cospicua di risorse agli incentivi per l'avvio di attività economiche, prevedendo ovviamente il coinvolgimento di capitali privati;
- la Regione Calabria ha messo a punto lo strumento "Albergo diffuso" che potrebbe essere coerente con le finalità del presente programma;
- l'attuazione del Piano Strategico della città di Reggio deve ancora essere avviata, pertanto si potrebbe pensare a una sua rimodulazione qualora l'Amministrazione attribuisca al Programma valenza strategica per lo sviluppo della città.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio privato da destinare a ricettività turistica e servizi complementari l'intervento pubblico potrà coprire il 50% dei costi d'intervento.

LA GOVERNANCE

Anche sotto il profilo della governance gli strumenti possibili sono diversi: dalle Società di Trasformazione Urbana ai Consorzi, alle Fondazioni di partecipazione ecc. Si tratterà di individuare la soluzione in grado di consentire una gestione snella ed efficace ma che al tempo stesso garantisca i diritti di tutti i soggetti coinvolti, pubblici e privati.

PROCEDURE FINANZIARIE

Il soggetto Pubblico acquisisce il progetto unitario ed eroga un contributo per la realizzazione dell'intervento. Emette un bando pubblico attraverso il quale dispone l'erogazione di un contributo a fondo perduto a quanti si impegnano a realizzare le opere previste nel progetto e si vincolano a

mantenere la destinazione d'uso in esso prevista per un periodo di x anni. I soggetti fruitori possono essere i proprietari delle unità immobiliari comprese nell'area del progetto.

Un istituto bancario potrebbe essere coinvolto nell'operazione al fine di stipulare una convenzione che preveda il finanziamento delle opere edilizie private parzialmente supportate dall'intervento pubblico.

PROVVEDIMENTI A SOSTEGNO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DA INSEDIARE

Sviluppo Italia Calabria lavora al fianco delle aziende, sostenendole nella crescita ed accompagnandole sui mercati attraverso strumenti finanziari, servizi di informazione e collegamento con l'Europa, di orientamento strategico e di marketing, di consulenza ed assistenza per l'accesso ad agevolazioni ed incentivazioni finanziarie. Questa società consortile dovrà promuovere il sostentamento, con contributi in conto capitale ed in conto gestione, delle singole attività che saranno chiamate ad operare nel realizzando borgo turistico.

LE PREVISIONI OCCUPAZIONALI

Oltre le maestranze che saranno utilizzate per le attività edilizie private e per gli interventi pubblici afferenti le opere di urbanizzazione, è opportuno evidenziare le unità occupate a tempo pieno o part time per il periodo estivo. Per quanto concerne i servizi generali relativi all'ospitalità diffusa, pari a circa 240 posti letto, si prevede di utilizzare 15 unità. I posti letto, con i servizi alberghieri quotidiani, potranno essere gestiti direttamente dai proprietari convenzionati che procureranno lavoro per almeno 60 unità delle quali il 50% part time o da una costituita società di gestione.

Per le attività commerciali, artigianali, museali ecc. (servizi complementari) si prevede un'occupazione stabile per almeno 80 unità. Per ultimo vanno pensati gli occupati per le attività di manutenzione permanente ordinaria e straordinaria dell'intero borgo; è verosimile che 5 addetti fissi per tutto l'anno assicureranno il servizio. In buona sostanza si renderanno disponibili 160 posti di lavoro di cui 30 part time. A fronte di un investimento pari a € 10.030.000,00 per la realizzazione del programma, immaginiamo un contributo del 50% sugli investimenti per le opere di recupero edilizio (€ 2.880.000,00 su € 5.760.000,00 di investimento totale), l'intervento pubblico è contenuto in € 7.150.000,00, che rapportato ai 160 occupati corrisponde a circa € 44.700,00 per occupato.

INTRODUZIONE

Il cuore dell'antico quartiere dei pescatori di Gallico Marina è racchiuso tra le vie Umberto I, Petrarca, Marina e Palazzo De Caridi; attualmente versa in condizioni di degrado, accentuatesi negli ultimi anni malgrado un intervento, realizzato dal Comune di Reggio Calabria, di ripavimentazione dei percorsi più caratteristici.

L'Associazione Posidonia al fine di favorire un'azione organica di riqualificazione urbana e di rivitalizzazione economica del centro, ha promosso la costituzione di un partenariato di progetto che vede coinvolti il comune di Reggio Calabria, il Dipartimento PAU, Sviluppo Italia e il Circolo Posidonia. Gli obiettivi della comune azione, che saranno sanciti dalla sottoscrizione di un Protocollo di intesa, sono costituiti dalla redazione di un piano di fattibilità, dalla redazione di un successivo piano di recupero e dalla scelta del soggetto giuridico idoneo a governare l'intero processo che potrà vedere la partecipazione di:

Comune di Reggio Calabria, Associazione proprietari, Tour Operator, Circolo Posidonia, Istituto IGEA, Associazione Artisti, Associazione Artigiani, Banche, Camera di Commercio, Associazione degli industriali, Associazioni agricole di settore, Associazione ristoratori.

LE CONDIZIONI DI PARTENZA

Il quartiere ha sostanzialmente mantenuto intatta la propria struttura urbanistica, fatta di piccole unità immobiliari molto ravvicinate, con percorsi di servizio di ampiezza limitata. Gli interventi effettuati nel tempo sono stati in parte di demolizione e ricostruzione, in parte di ristrutturazione con forti manomissioni dei caratteri architettonici originari. Malgrado ciò esiste un buon numero di edifici che ha invece ancora mantenuto tali caratteri, ma che spesso versa in condizioni di forte degrado propria a causa dell'assenza di interventi manutentivi.

Le attività economiche che lo hanno caratterizzato negli ultimi 40 anni, legate soprattutto alla ristorazione, alla ricettività e al ritrovo dei giovani, stanno progressivamente scomparendo, con evidenti effetti sul degrado complessivo dell'area.

L'APPROCCIO INTEGRATO

La riqualificazione complessiva dell'area non può essere affidata a mere operazioni di recupero edilizio, i cui effetti sarebbero di breve durata: occorre mettere in atto una strategia di più ampio respiro che, attraverso la rivitalizzazione economica crei le condizioni per il mantenimento nel tempo di una qualità urbana adeguata.

Tutto ciò nel solco di scelte che l'Amministrazione comunale ha, nel recente passato, assunto programmando e eseguendo interventi (riqualificazione via Cecilia, riqualificazione Lungomare di Gallico, collegamento Gallico-Catona) tesi a valorizzare le potenzialità turistiche del luogo nell'intento di tradurle in una risorsa primaria per lo sviluppo socio-economico dell'intero territorio.

Occorre pertanto agire contemporaneamente su più fronti: certamente eliminando il degrado fisico degli edifici ma nello stesso tempo ripensando il ruolo del quartiere nella città, anche nella prospettiva della Città Metropolitana. L'approccio integrato riguarda non solo la tipologia di interventi da prevedere ma anche le fonti di finanziamento del Programma e gli operatori coinvolti, che dovranno essere sia pubblici che privati.

IPOTESI DI ASSETTO FUTURO

La posizione del quartiere così prossima al mare, la sua tradizione più remota, della quale sono testimoni gli edifici più antichi, e quella più recente, testimoniata dalle attività economiche localizzate sul Lungomare, suggeriscono un riuso complessivo del quartiere per finalità turistiche. L'espulsione degli attuali residenti è assolutamente da evitare, per non trasformare il quartiere in un dormitorio privo di testimonianze vive degli usi e delle tradizioni locali. Occorre pertanto pensare al riuso degli edifici abbandonati o utilizzati raramente per localizzarvi un sistema di ricettività diffuso con servizi generali in comune (reception, uffici ecc.) e tutti i servizi complementari necessari per realizzare un'offerta turistica di qualità. Al momento l'intervento dovrà riguardare almeno 60 unità immobiliari, in media su due livelli e con una superficie coperta di circa 50 mq: gli ambienti ai piani superiori verrebbero destinati a ricettività vera e propria (almeno 240 posti letto), i locali al piano terra ospiterebbero i servizi comuni e le attività economiche complementari. A titolo esemplificativo le unità immobiliari necessarie per i servizi comuni sarebbero:

Reception, Uffici, Business services (internet, stampante, fotocopiatrice, fax ecc.)
Sale colazione,Cucina, Lavanderia, Depositi.

mentre le attività economiche complementari, legate dal filo rosso del tema marino potrebbero riguardare, i comparti:

PESCA TURISMO, ENOGASTRONOMIA: Aziende prodotti tipici - Aziende vinicole - Aziende Olearie - Trattorie - Bar - Stuzzicherie - Prodotti particolari, CULTURA: Edicole - Associazioni culturali, ARTIGIANATO: Ceramiche - Vetri - Legno - Giunco

- Cornici - Ceste - Oggettistica - Mastro d'ascia, COMMERCIO: Abbigliamento da mare - Articoli da pesca - Articoli sportivi, ARTE: Laboratori artisti - Associazione artisti, TURISMO: Tour Operator - Agenzie di viaggi, SPORT: Associazioni sportive - Palestre - Massaggi - Solarium.

A completamento degli interventi sugli edifici va pensato anche un sistema di incentivi che conduca al rifacimento delle facciate e a una riqualificazione complessiva del comparto. Parallelamente all'intervento sugli edifici, però, va anche ripensato il Lungomare, che oltre a diventare l'elemento di ricucitura di tutto il sistema e costituirne la proiezione a mare, va adeguato anche sotto il profilo della viabilità, per tenere conto dell'incremento dei flussi atteso in relazione alle ipotesi di riuso.

STIMA DELLE QUANTITÀ E DEI COSTI

Dati quantitativi sugli immobili		
Unità immobiliari totali	n.	200
Unità immobiliari inutilizzate	n.	60
N. piani medio	n.	2
Superficie coperta media	mq	50
Superficie utile media a piano	mq	40
S. u. per unità immobiliare	mq	80
S. u. inutilizzata totale	mq	4.800
S. u. inutilizzata I livello	mq	2.400
S. u. inutilizzata II livello	mq	2.400

Stima dei costi di recupero		
Costo unitario di recupero*	€/mq	1.200,00
Costo di recupero I livello	€	2.880.000,00
Costo di recupero II livello	€	2.880.000,00
Costo totale di recupero	€	**5.760.000,00**

*Il costo unitario di recupero comprende il costo delle opere edili e di tutte le altre voci (spese tecniche, IVA, ecc.) necessarie per realizzare l'intervento, a esclusione del costo di acquisizione dell'immobile.

Ricettività		
Unità immobiliari	n.	60
Superficie utile I livello	mq	40
Camere da letto doppie per unità immobiliare	n.	2
Camere da letto doppie totali	n.	120
Posti letto totali	**n.**	**240**

Stima dei costi per la ricettività		
Costo arredi e complementi per posto letto	€/cad	2.500,00
Costo totale arredi e complementi ricettività	€	**600.000,00**

Stima dei costi per i servizi comuni*		
Reception	€	60.000,00
Uffici	€	30.000,00
Business services**	€	20.000,00
Sale colazione (6 - arredi e complementi)	€	60.000,00
Cucina	€	45.000,00
Lavanderia	€	40.000,00
Depositi (4)	€	15.000,00
Totale costi servizi comuni ricettività	€	**270.000,00**

* I servizi comuni sono localizzati nei piani terra di 20 unità immobiliari diverse
**Internet, stampante, fotocopiatrice, fax ecc.

Stima dei costi per i servizi complementari*		
Attività economiche**	n.	30
Attività non lucrative***	n.	10
Incentivi totali per attività imprenditoriali	€	1.500.000,00
Incentivi totali per attività non lucrative	€	500.000,00
Totale costi servizi complementari	€	**2.000.000,00**

* I servizi complementari sono localizzati nei piani terra di 40 unità immobiliari diverse
** Prodotti tipici, artigianato locale, enoteche, cura per il corpo (palestre, massaggi, solarium ecc.), librerie ecc.
*** Spari espositivi (pittura, mostre a tema, circoli culturali ecc.)

Costi del riuso		
Ricettività	€	600.000,00
Servizi comuni	€	270.000,00
Servizi complementari	€	2.000.000,00
Totale costi per il riutilizzo degli immobili	€	**2.870.000,00**

Costi delle opere di urbanizzazione		
Adeguamento e completamento rete idrica, fognaria, raccolta acque piovane, arredo urbano, illuminazione pubblica, pavimentazioni ecc.	€	1.400.000,00
Totale costi opere di urbanizzazione	€	**1.400.000,00**

Costi totali del Programma		
Recupero	€	5.760.000,00
Riuso	€	2.870.000,00
Opere di urbanizzazione	€	1.400.000,00
Totale costi	€	**10.030.000,00**

LE FONTI DI FINANZIAMENTO

Un programma di queste dimensioni difficilmente può essere finanziato interamente con un unico strumento. Fermo restando che comunque andranno esperite tutte le verifiche relative, ad esempio alla nuova programmazione negoziata (contratti di programma, contratti di investimento ecc.), sia nazionale che regionale, alcune fonti sono forse più probabili:

- il Decreto Reggio nasce proprio con finalità di riqualificazione urbana e rivitalizzazione economica, anche se gli interventi realizzati hanno privilegiato il recupero fisico, piuttosto che il sistema economico;
- la nuova programmazione dei fondi comunitari 2007-2013 destina una parte cospicua di risorse agli incentivi per l'avvio di attività economiche, prevedendo ovviamente il coinvolgimento di capitali privati;
- la Regione Calabria ha messo a punto lo strumento "Albergo diffuso" che potrebbe

essere coerente con le finalità del presente programma;

- l'attuazione del Piano Strategico della città di Reggio deve ancora essere avviata, pertanto si potrebbe pensare a una sua rimodulazione qualora l'Amministrazione attribuisca al Programma valenza strategica per lo sviluppo della città.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio privato da destinare a ricettività turistica e servizi complementari l'intervento pubblico potrà coprire il 50% dei costi d'intervento.

LA GOVERNANCE

Anche sotto il profilo della governance gli strumenti possibili sono diversi: dalle Società di Trasformazione Urbana ai Consorzi, alle Fondazioni di partecipazione ecc. Si tratterà di individuare la soluzione in grado di consentire una gestione snella ed efficace ma che al tempo stesso garantisca i diritti di tutti i soggetti coinvolti, pubblici e privati.

PROCEDURE FINANZIARIE

Il soggetto Pubblico acquisisce il progetto unitario ed eroga un contributo per la realizzazione dell'intervento. Emette un bando pubblico attraverso il quale dispone l'erogazione di un contributo a fondo perduto a quanti si impegnano a realizzare le opere previste nel progetto e si vincolano a mantenere la destinazione d'uso in esso prevista per un periodo di x anni. I soggetti fruitori possono essere i proprietari delle unità immobiliari comprese nell'area del progetto.

Un istituto bancario potrebbe essere coinvolto nell'operazione al fine di stipulare una convenzione che preveda il finanziamento delle opere edilizie private parzialmente supportate dall'intervento pubblico.

PROVVEDIMENTI A SOSTEGNO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DA INSEDIARE

Sviluppo Italia Calabria lavora al fianco delle aziende, sostenendole nella crescita ed accompagnandole sui mercati attraverso strumenti finanziari, servizi di informazione e collegamento con l'Europa, di orientamento strategico e di marketing, di consulenza ed assistenza per l'accesso ad agevolazioni ed incentivazioni finanziarie. Questa società consortile dovrà promuovere il sostentamento, con contributi in conto capitale ed in conto gestione, delle singole attività che saranno chiamate ad operare nel realizzando borgo turistico.

LE PREVISIONI OCCUPAZIONALI

Oltre le maestranze che saranno utilizzate per le attività edilizie private e per gli interventi pubblici afferenti le opere di urbanizzazione, è opportuno evidenziare le unità occupate a tempo pieno o part time per il periodo estivo. Per quanto concerne i servizi generali relativi all'ospitalità diffusa, pari a circa 240 posti letto, si prevede di utilizzare 15 unità. I posti letto, con i servizi alberghieri quotidiani, potranno essere gestiti direttamente dai proprietari convenzionati che procureranno lavoro per almeno 60 unità delle quali il 50% part time o da una costituenda società di gestione.

Per le attività commerciali, artigianali, museali ecc. (servizi complementari) si prevede un'occupazione stabile per almeno 80 unità. Per ultimo vanno pensati gli occupati per le attività di manutenzione permanente ordinaria e straordinaria dell'intero borgo; è verosimile che 5 addetti fissi per tutto l'anno assicureranno il servizio. In buona sostanza si renderanno disponibili 160 posti di lavoro di cui 30 part time. A fronte di un investimento pari a € 10.030.000,00 per la realizzazione del programma, immaginando un contributo del 50% sugli investimenti per le opere di recupero edilizio (€ 2.880.000,00 su € 5.760.000,00 di investimento totale), l'intervento pubblico è contenuto in € 7.150.000,00, che rapportato ai 160 occupati corrisponde a circa € 44.700,00 per occupato.