Nel caso calabrese c'è anche un elemento importante: la L.R. 19/2002 contempla espressamente, accanto al PSC, i **Piani Attuativi Unitari (PAU)** e gli strumenti di pianificazione negoziata; inoltre prevede meccanismi perequativi per ripartire diritti edificatori e oneri tra i proprietari interessati dalle trasformazioni unitarie. (Regione Calabria)

Per gli 80 ettari partirei da un **PAU – Piano Attuativo Unitario**, eventualmente suddiviso in comparti funzionali e attuativi.

Il PSC definisce la strategia generale, ma se manca la pianificazione attuativa non è sufficiente, da solo, a governare una trasformazione così complessa. Il PAU consentirebbe invece di disegnare unitariamente la rete viaria, i parcheggi, il verde, gli spazi pubblici, i servizi, le aree edificabili e quelle da recuperare, stabilendo contemporaneamente ciò che deve realizzare il pubblico e ciò che può essere realizzato dai privati.

Questo è particolarmente importante per utilizzare la **perequazione urbanistica**: il proprietario dell'area destinata, per esempio, a parco o parcheggio non dovrebbe necessariamente essere penalizzato rispetto a quello la cui area riceve capacità edificatoria. La legislazione calabrese prevede che negli interventi unitari siano ripartiti diritti edificatori e relativi oneri tra i proprietari interessati. (Regione Calabria)

La componente pubblico-privata

Su una trasformazione di questa dimensione prenderei seriamente in considerazione anche una **Società di Trasformazione Urbana (STU)**, ma come *strumento di attuazione*, non come sostituto del piano.

La stessa L.R. Calabria 19/2002 richiama espressamente la possibilità per Comuni, consorzi e unioni di promuovere società per azioni finalizzate a progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana in attuazione degli strumenti urbanistici, prevedendo la possibile partecipazione anche della Regione, delle Province e dei privati. (Regione Calabria)

PSC → Masterplan degli 80 ha → PAU unitario → comparti perequativi → convenzioni pubblico-private/STU → singoli progetti e opere.

È molto più robusto, a mio avviso, che procedere con singole lottizzazioni o singoli interventi stradali.

Qui occorre particolare cautela. Il fatto che un immobile sia stato sanato sotto il profilo edilizio **non significa automaticamente che debba essere conservato nella configurazione attuale** all'interno del progetto di rigenerazione.

Per gli immobili legittimamente esistenti ma incompatibili con il nuovo disegno, si possono studiare meccanismi di **demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, trasferimento delle capacità edificatorie o ricomposizione fondiaria**, nei limiti consentiti dal PSC, dalla disciplina regionale e dai vincoli insistenti sull'area.

Per un vecchio borgo marinaro, invece, costruirei un vero **progetto di recupero del tessuto storico**, evitando che la rigenerazione coincida con la sostituzione indiscriminata degli edifici.

Il punto interessante: oggi esistono linee finanziarie compatibili

Alla data attuale, settembre 2026, la principale cornice da considerare è il **PR Calabria FESR FSE+ 2021-2027**, che dopo la Mid Term Review dispone complessivamente di circa **2,962 miliardi di euro**. (Calabria Europa)

Per un progetto come quello che descrivi guarderei soprattutto alla **Priorità 5 – Una Calabria più vicina ai cittadini**. La Regione la indica espressamente come destinata allo sviluppo territoriale integrato e alla **rigenerazione urbana**, comprendendo interventi su spazi pubblici, patrimonio, servizi urbani, decoro ed efficienza energetica. La dotazione aggiornata della Priorità 5 è di circa **165,3 milioni di euro**. (Calabria Europa)

Per Reggio Calabria c'è un'opportunità ancora più specifica.

Strategia Urbana di Reggio Calabria

Il PR Calabria finanzia l'Obiettivo specifico **RSO 5.1**, dedicato allo sviluppo sociale, economico e ambientale integrato delle aree urbane. Le Strategie Urbane riguardano espressamente **Reggio Calabria, Catanzaro e Cosenza-Rende**. (Calabria Europa)

La Regione ha approvato le Strategie territoriali delle tre aree con una prima dotazione complessiva di **68 milioni di euro**; per Reggio Calabria era già stata sottoscritta nel gennaio 2025 una convenzione operativa per circa **20,26 milioni** relativa alla prima fase. (Calabria Europa)

Dopo gli aggiornamenti del 2026, le risorse destinate alle Strategie Territoriali risultano pari a **80 milioni**, di cui 68 milioni come quota fissa e 12 milioni come quota premiale. (Regione Calabria)

Questo significa che, se parliamo dell'area di **Gallico Marina–Borgo Cecilia** di cui abbiamo discusso, cercherei anzitutto di verificare la possibilità di far entrare il progetto nella **Strategia Urbana di Reggio Calabria**, piuttosto che aspettare un generico bando regionale sulla rigenerazione.

Strategie Urbane PR Calabria 2021-2027

Altre linee FESR da combinare

Un progetto da 80 ettari non dovrebbe dipendere da un'unica fonte. Va costruito come **programma integrato finanziato per componenti**.

Per esempio, la viabilità ciclabile e la mobilità sostenibile possono essere agganciate alle misure per la mobilità urbana; la riqualificazione energetica degli edifici alle relative azioni FESR; il patrimonio pubblico e gli spazi collettivi alla rigenerazione urbana; le attività economiche alle misure per competitività e PMI; gli eventuali alloggi sociali alle nuove priorità introdotte sulla casa.

La Mid Term Review del PR Calabria ha infatti introdotto anche specifiche risorse per gli **alloggi a prezzi accessibili**: circa **93,67 milioni** sulla Priorità 2quater e altri **17,67 milioni** sulla Priorità 5bis. Quest'ultima finanzia ristrutturazione e riqualificazione energetica di alloggi sociali e sostenibili del patrimonio pubblico/sociale o nella disponibilità di soggetti pubblici. (Calabria Europa)

Per le attività economiche private, la Priorità 1 del PR Calabria dispone attualmente di circa **549,6 milioni di euro** e comprende strumenti rivolti a imprese, startup, innovazione e competitività. Non

significa che tali risorse siano automaticamente disponibili per il progetto, ma consente di costruire una componente privata della rigenerazione collegata alle opportunità regionali per le imprese. (Calabria Europa)

Per **80 ettari**, costruirei un vero **Programma di Rigenerazione Urbana Integrata Gallico Marina –Borgo Cecilia**, organizzato su sei componenti:

1. **Masterplan e PAU unitario degli 80 ettari**, con comparti, perequazione e disciplina delle trasformazioni;
2. **infrastruttura pubblica**, comprendente viabilità, parcheggi, verde, percorsi pedonali e ciclabili, lungomare, reti e servizi;
3. **rigenerazione del borgo marinaro**, con recupero del patrimonio identitario e dello spazio pubblico;
4. **rigenerazione edilizia**, comprendente patrimonio esistente, immobili sanati, sostituzione degli edifici incongrui e riqualificazione energetica;
5. **sviluppo economico privato**, con commercio, ristorazione, artigianato, ricettività, servizi turistici e attività legate al mare;
6. **connessioni territoriali**, comprendendo Catona, costa, fiumara e direttrice verso l'Aspromonte.

Il pubblico dovrebbe finanziare prevalentemente **infrastrutture, verde, parcheggi, spazio pubblico, mobilità, patrimonio pubblico e opere strategiche**; il privato dovrebbe sostenere prevalentemente **recupero e trasformazione degli immobili, attività economiche e investimenti produttivi**, utilizzando incentivi e strumenti finanziari disponibili.

In questo modo i finanziamenti europei non servirebbero a pagare indistintamente l'intera trasformazione degli 80 ettari, ma a realizzare quella **infrastruttura pubblica abilitante** che rende economicamente possibile l'investimento privato.

Prima operazione concreta

Prima ancora di redigere i progetti delle singole opere, predisporrei un **Documento Strategico di Rigenerazione degli 80 ettari** di circa 20-30 pagine, con perimetro cartografico, stato proprietario, classificazione PSC, vincoli, patrimonio esistente, comparti, opere pubbliche, trasformazioni private, perequazione, stima economica, cronoprogramma e matrice **opera → soggetto attuatore → strumento urbanistico → fonte finanziaria**.

È quest'ultimo documento che consentirebbe di andare contemporaneamente al **Comune di Reggio Calabria, Città Metropolitana e Regione Calabria** con una proposta già strutturata e di verificare quali interventi possano essere inseriti nella Strategia Urbana 2021-2027 prima della chiusura dell'attuale ciclo di programmazione.

Per monitorare le opportunità effettivamente aperte non basta, infatti, conoscere le dotazioni del Programma: la Regione pubblica e aggiorna continuamente un **calendario ufficiale degli avvisi**, che distingue le opportunità programmate dai bandi effettivamente attivati. (Calabria Europa)

Calendario ufficiale dei bandi PR Calabria 2021-2027

Procedo impostando uno **schema operativo preliminare per gli 80 ettari di Gallico Marina–Borgo Cecilia**, distinguendo ciò che va pianificato, ciò che può essere finanziato dal pubblico e ciò che può essere attivato mediante investimento privato. Ho verificato anche il quadro 2026: è particolarmente rilevante che la Strategia Territoriale di Reggio Calabria individui espressamente, tra le azioni di sistema, **"I Borghi marinari (Catona e Gallico)"** e collochi il waterfront al centro della strategia. (Calabria Europa)

PROGRAMMA INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA

Gallico Marina – Borgo Cecilia | Ambito indicativo: 80 ettari

1. L'impostazione urbanistica

L'operazione dovrebbe essere costruita su tre livelli.

Il primo è un **Masterplan strategico degli 80 ettari**, non necessariamente avente immediata efficacia urbanistica, che definisca l'assetto finale: borgo marinaro, costa, viabilità, parcheggi, verde, servizi, aree edificabili, patrimonio da recuperare, attività economiche, collegamenti con Catona e direttrice verso l'Aspromonte.

Il terzo livello è costituito dai singoli **progetti pubblici, convenzioni urbanistiche, interventi privati e partenariati pubblico-privati**.

In formula:

PSC vigente → Masterplan 80 ha → PAU → comparti → progetti pubblici/privati → convenzioni e PPP.

---

2. Come suddividerei gli 80 ettari

Non partirei dalle proprietà catastali ma dalle **funzioni territoriali**.

Ambito	Funzione prevalente	Modalità
A. Borgo marinaro	recupero storico e urbano	pubblico + privati
B. Lungomare/arenile	spazio pubblico, balneazione, promenade	prevalentemente pubblico
C. Tessuto residenziale esistente	riqualificazione edilizia	prevalentemente privato incentivato
D. Aree di completamento	ricomposizione urbanistica	privato/perequazione
E. Parcheggi	parcheggi scambiatori e di prossimità	pubblico/PPP
F. Verde	parchi, corridoi verdi, piazze	pubblico/perequazione
G. Attività economiche	commercio, ristorazione, artigianato, ricettività	privato incentivato
H. Fiumara Catona	parco fluviale/corridoio mare-monti	pubblico
I. Connessione Catona	mobilità e continuità costiera	pubblico
L. Servizi	cultura, sport, sociale, turismo	pubblico/terzo settore

Il vantaggio è decisivo: **non occorre trovare un unico finanziamento per 80 ettari**. Occorre avere un unico piano capace di alimentarsi attraverso fonti diverse.

3. Perequazione: il meccanismo fondamentale

Qui vedo uno dei punti centrali.

Se, per esempio, 15 ettari devono essere utilizzati per strade, verde, parcheggi e servizi, non è sostenibile pensare che il Comune debba necessariamente espropriare tutto.

Il PAU può costruire, nei limiti consentiti dalla disciplina urbanistica applicabile, un sistema di **perequazione e comparti**: diritti edificatori e oneri vengono distribuiti secondo criteri predeterminati; le aree necessarie alla città possono essere acquisite nell'ambito dell'attuazione dei comparti; il privato riceve possibilità di trasformazione nelle aree individuate dal piano.

In questo modo una parte importante della nuova città pubblica può essere prodotta contestualmente alla trasformazione privata.

Il principio economico sarebbe:

valore generato dalla trasformazione → quota privata + quota restituita alla città attraverso opere, aree e servizi.

---

4. Il vecchio borgo marinaro

Lo tratterei come un comparto speciale.

Non semplice manutenzione delle facciate, ma **Programma di recupero del Borgo marinaro di Gallico**: spazio pubblico, edifici, pavimentazioni, illuminazione, attività al piano terra, piccola ricettività, ristorazione, artigianato, servizi turistici, accessibilità e rapporto con il mare.

Questo punto trova oggi un aggancio programmatico molto forte: la Strategia Territoriale Reggio Calabria 2021-2027 approvata con DGR 512/2025 individua il **Waterfront urbano** come attrattore e comprende tra le azioni di sistema specificamente **"I Borghi marinari (Catona e Gallico)"**.

Questa coincidenza tra progetto locale e strategia regionale/comunale va utilizzata.

5. Patrimonio edilizio sanato

Non partirei dalla demolizione generalizzata.

Predisporrei una **Carta del patrimonio edilizio** dell'intero ambito, classificando gli immobili in quattro categorie:

A – patrimonio identitario da conservare e restaurare; B – patrimonio ordinario da riqualificare; C – edifici incongrui trasformabili mediante demolizione e ricostruzione, ove consentito; D – edifici o situazioni da sottoporre a specifica verifica urbanistica, paesaggistica, demaniale e idraulica.

Per gli immobili legittimamente sanati ma urbanisticamente incongrui, il PAU dovrebbe verificare la possibilità di incentivare sostituzione edilizia, accorpamenti, arretramenti o altre trasformazioni compatibili con PSC e vincoli.

Qui servono però verifiche edificio per edificio: **sanatoria edilizia, conformità urbanistica e compatibilità con una nuova trasformazione sono questioni differenti**.

6. Parcheggi: progetto strutturale, non residuale

Il Piano parcheggi dovrebbe precedere il progetto definitivo del lungomare.

Individuerei almeno tre livelli: parcheggi di prossimità per residenti e attività; parcheggi esterni/scambiatori per la pressione estiva; parcheggi integrati nelle nuove trasformazioni private.

Questo consentirebbe progressivamente di liberare il fronte mare dalla pressione automobilistica e destinare maggiore superficie a pedoni, verde, attività e servizi.

Il parcheggio può essere anche uno degli ambiti più adatti a una **concessione/PPP**, ma soltanto se un piano economico-finanziario dimostra che ricavi, stagionalità e domanda rendono l'operazione sostenibile.

7. Verde e infrastruttura ecologica

Non progettarei il verde come somma di aiuole.

Creerei una vera **infrastruttura verde**:

mare → lungomare → Borgo Cecilia → fiumara → entroterra.

La fiumara può diventare elemento strutturante del progetto, compatibilmente con la disciplina idraulica e di sicurezza: percorsi pedonali e ciclabili, paesaggio, memoria delle macchine idrauliche e collegamento verso l'Aspromonte.

La Priorità 2 del PR Calabria 2021-2027 dispone, dopo la revisione del programma, di circa **530 milioni di euro**, mentre la nuova Priorità 2bis dedicata alla mobilità urbana sostenibile dispone di circa **68,7 milioni**. Questo non equivale a risorse automaticamente assegnabili a Gallico: indica però le linee programmatiche alle quali ricondurre specifiche componenti del progetto.

8. La prima fonte da aggredire: Strategia Urbana Reggio Calabria

Questo è il canale che approfondirei immediatamente.

Il PR Calabria utilizza gli **Investimenti Territoriali Integrati – ITI** per le strategie territoriali. Per Reggio Calabria la Strategia Territoriale 2021-2027 è stata approvata con DGR 512 del 21 ottobre 2025 e dispone, per le nuove operazioni indicate dalla Regione, di **5,34 milioni di euro**, oltre alla precedente convenzione operativa di circa **20,26 milioni** relativa alla prima fase/operazioni provenienti da Agenda Urbana. Gli ambiti comprendono riqualificazione urbana, rigenerazione urbana-sociale-culturale e sostegno alle PMI.

La Priorità 5 del PR Calabria, complessivamente, dispone al 31 luglio 2026 di circa **165,26 milioni di euro** e riguarda proprio sviluppo territoriale integrato, spazi pubblici, patrimonio, servizi urbani, decoro, efficienza energetica e rigenerazione.

Quindi la prima richiesta istituzionale dovrebbe essere:

verificare l'inserimento del Programma Gallico Marina–Borgo Cecilia nell'attuazione della Strategia Territoriale di Reggio Calabria, sfruttando anche il fatto che Gallico è già nominativamente ricompreso nell'azione sui borghi marinari.

9. Seconda fonte: PN Metro Plus 2021-2027

Questa è altrettanto importante.

La stessa Strategia Territoriale di Reggio Calabria registra **38 progetti per circa 225 milioni di euro** finanziati dal PN Metro Plus e Città Medie Sud, di cui circa 64 milioni collegati alla rigenerazione urbana.

E non è un programma teorico: a Reggio sono già in attuazione interventi PN Metro Plus su innovazione urbana, startup e PMI, comunità energetiche, inclusione e occupazione.

Per Gallico utilizzerei il PN Metro non necessariamente per finanziare tutta l'infrastruttura fisica, ma per aggiungere alla rigenerazione edilizia la componente **economica, sociale, energetica e imprenditoriale**.

10. Casa e recupero del patrimonio

C'è una novità interessante nel PR Calabria.

La nuova **Priorità 2quater** dispone di circa **93,67 milioni di euro** per alloggi a prezzi accessibili; la Priorità **5bis** dispone di ulteriori **17,67 milioni** per ristrutturazione e riqualificazione energetica di alloggi sociali e sostenibili del patrimonio pubblico/sociale o nella disponibilità di soggetti pubblici. Al 31 luglio 2026 risultavano ancora senza operazioni selezionate.

Se all'interno degli 80 ettari esistono immobili pubblici, acquisibili al pubblico o utilizzabili per housing sociale, questa linea merita un approfondimento specifico.

11. FSC 2021-2027

Lo terrei come terzo grande contenitore nazionale-regionale.

L'FSC Calabria 2021-2027 sta già finanziando interventi infrastrutturali, ambientali e di rigenerazione. Per esempio, nel 2025 sono stati impegnati **49,7 milioni di euro** FSC per bonifica e ripristino di aree compromesse in 21 Comuni, tra cui Reggio Calabria.

Esistono inoltre interventi FSC calabresi espressamente riferiti a riqualificazione ambientale e rigenerazione sociale ed economica di centri storici e aree urbane.

Non considero però l'FSC un “bando aperto” automaticamente accessibile oggi: occorre verificare le singole linee dell'Accordo per la Coesione e le eventuali riprogrammazioni.

12. PNRR/PINQuA: non lo considererei la fonte per il nuovo programma

Qui correggerei un possibile equivoco.

Il PINQuA è stato un programma molto importante per la rigenerazione e l'abitare, ma nel 2026 è nella fase conclusiva dei progetti PNRR già finanziati: il MIT ha lavorato alla proroga della conclusione degli interventi fino a giugno 2026. Non lo considererei quindi oggi la fonte principale per avviare **un nuovo programma** di 80 ettari.

Meglio concentrare il nuovo progetto su **PR Calabria 2021-2027 + PN Metro Plus + FSC + investimento privato**, lasciando eventuali ulteriori programmi nazionali come opportunità integrative.

13. Come dividerei economicamente il progetto

Intervento	Strumento	Capitale prevalente	Canale da verificare
Masterplan/PAU	pianificazione	pubblico	Comune/assistenza tecnica
Borgo marinaro	recupero urbano	pubblico + privato	PR Calabria/PN Metro
Lungomare	opera pubblica	pubblico	fondi già assegnati + programmi
Parcheggi	opera/concessione	pubblico + PPP	PN Metro/PPP
Viabilità	opera pubblica/perequazione	pubblico + privato	PR/FSC/comparti
Verde	standard/opera pubblica	pubblico + perequazione	PR Calabria
Mobilità ciclabile	opera pubblica	pubblico	PR Priorità 2bis
Edifici privati	recupero/sostituzione	privato incentivato	incentivi/credito
Housing sociale	recupero/nuovo	pubblico/sociale	Priorità 2quater/5bis
Attività commerciali	investimento	privato	PR/PN Metro PMI
Ricettività	investimento	privato	strumenti imprese/turismo
Comunità energetiche	CER	pubblico/privato	PN Metro/altri strumenti
Fiumara	progetto ambientale	pubblico	PR/FSC
Catona-Gallico	infrastruttura territoriale	pubblico	PR/PN Metro/FSC

Questa è la logica che consente di passare da **"abbiamo 4,35 milioni, cosa possiamo costruire?"** a **"abbiamo un progetto di 80 ettari: quali risorse associamo progressivamente alle sue componenti?"**

14. Governance pubblico-privata

Non costituirei immediatamente una STU.

Prima costituirei una **Cabina di regia del Programma**, con Comune, Città Metropolitana per le competenze pertinenti, Regione nei tavoli istituzionali, rappresentanza del territorio e supporto tecnico.

Dopo Masterplan, quadro proprietario e studio economico-finanziario si potrà decidere se l'attuazione richieda una **STU, PPP specifici, convenzioni urbanistiche, consorzi di comparto o una combinazione di questi strumenti**.

La società non deve precedere il progetto. Deve essere scelta perché funzionale al progetto.

15. Il documento da portare ora al Comune

Preparerei un **Documento Strategico Preliminare – Gallico Marina/Borgo Cecilia 2035**, molto più breve di un PAU e antecedente alla progettazione.

Dovrebbe contenere: perimetrazione degli 80 ettari; quadro PSC e vincoli; proprietà pubbliche/private; carta degli edifici; borgo storico; sistema costa; viabilità esistente e nuova; parcheggi; verde; fiumara; comparti di trasformazione; attività economiche; stima sommaria degli investimenti; meccanismo perequativo; governance; cronoprogramma; matrice dei finanziamenti.

La richiesta politica-amministrativa diventerebbe quindi molto precisa:

avviare un tavolo istituzionale Comune–Città Metropolitana–Regione per verificare l'inserimento del Programma Integrato di Rigenerazione di Gallico Marina–Borgo Cecilia negli strumenti attuativi della Strategia Territoriale di Reggio Calabria, del PR Calabria FESR FSE+ 2021-2027, del PN Metro Plus e dell'FSC 2021-2027, assumendo come presupposto un Masterplan unitario dell'intero ambito di circa 80 ettari.

Il dato più favorevole è che non si parte da zero: la Strategia Territoriale approvata per Reggio Calabria ha già come attrattore il **Waterfront urbano** e indica esplicitamente **Gallico e Catona come borghi marinari** da inserire nelle azioni di sistema. (Calabria Europa)

Strategie Urbane – PR Calabria 2021-2027

A questo punto il passaggio più utile è elaborare il **Documento Strategico Preliminare vero e proprio**, di circa **10-15 pagine**, già scritto in forma istituzionale: *premessa → 80 ettari → Masterplan → PAU e comparti → borgo marinaro → parcheggi → verde → patrimonio edilizio → perequazione → partenariato pubblico-privato → quadro finanziario → governance → cronoprogramma*. Sarebbe direttamente utilizzabile dal gruppo di lavoro tecnico istituito dall'assemblea.