Resoconto della riunione

Oggetto: Visione strategica e strumenti urbanistici per l'area vasta e per Borgo Cecilia
Data: 22 settembre 2026
Partecipanti: avv. Aldo De Caridi, avv. Roberto Capria, avv. Paolo Romeo
Ripartizione degli interventi: avv. Aldo De Caridi, avv. Roberto Capria e avv. Paolo Romeo, nell'ordine indicato.

1. Premessa e finalità

La riunione ha avuto come obiettivo la definizione di una visione strategica per la riqualificazione di Borgo Cecilia e dell'area vasta compresa tra Villa San Giovanni, Catona, Gallico, Ortì e le aree collinari retrostanti.

È emersa la necessità di superare una logica limitata alla realizzazione di singole opere, adottando invece un progetto unitario capace di collegare:

- pianificazione urbanistica;
- recupero del patrimonio edilizio e storico;
- mobilità e viabilità;
- servizi pubblici;
- valorizzazione del waterfront e del borgo marinaro;
- attività economiche, artigianali, culturali e turistiche;
- partecipazione delle associazioni e dei cittadini;
- collaborazione tra amministrazione pubblica, soggetti privati, università e realtà produttive.

L'orientamento condiviso è quello di costruire un progetto complessivo, in grado di orientare l'Amministrazione comunale e di assicurare che le risorse già disponibili vengano utilizzate per opere funzionali a una strategia più ampia, evitando interventi frammentari o privi di prospettiva.

2. Il problema della governance

È stata discussa l'opportunità di predisporre un piano o un progetto da sottoporre all'Amministrazione comunale. È stato tuttavia evidenziato il rischio che, una volta consegnato il progetto, esso possa essere modificato, rallentato o non adeguatamente seguito.

Per tale ragione è stata valutata la necessità di affiancare alla proposta progettuale uno strumento permanente di accompagnamento, controllo e partecipazione.

Tra le ipotesi considerate:

- un comitato rappresentativo delle associazioni e della comunità locale;
- una struttura di coordinamento tra soggetti pubblici e privati;
- un eventuale organismo o società dedicata alla programmazione e all'attuazione;
- un rapporto stabile con l'Amministrazione comunale e con i tecnici incaricati.

È stato sottolineato che l'Amministrazione dovrà essere coinvolta sin dalla fase iniziale e dovrà riconoscere il progetto come una proposta concreta, immediatamente collegabile ai finanziamenti e alle opere da realizzare.

L'ipotesi prevalente è quella di predisporre un progetto corredato da:

1. linee strategiche;
2. priorità operative;
3. opere immediatamente cantierabili;
4. indicazione delle fonti di finanziamento;
5. soggetti responsabili;
6. sistema di monitoraggio e accompagnamento.

3. Finanziamenti da tutelare

La riunione ha individuato come priorità assoluta la verifica dello stato dei finanziamenti già assegnati o disponibili, con particolare attenzione alle relative scadenze.

È stato ricordato che:

- circa **2 milioni di euro** riguarderebbero Borgo Cecilia;
- ulteriori risorse riguarderebbero il **waterfront**;
- sarebbero disponibili circa **600.000 euro** per il recupero del patrimonio;
- risultano inoltre da verificare i finanziamenti relativi alle opere di protezione dall'erosione costiera;
- una scadenza particolarmente rilevante sarebbe fissata a **dicembre 2027**.

È stato ribadito che le risorse non devono essere disperse né utilizzate per interventi isolati, di mera manutenzione o di limitata utilità. Le opere finanziate dovranno essere riconsiderate all'interno del progetto generale e dovranno risultare propedeutiche alla riqualificazione complessiva dell'area.

Prima verifica da effettuare

È necessario acquisire e analizzare:

- il DIP relativo alle opere contro l'erosione costiera;
- il progetto di circa 156 pagine già trasmesso;
- gli allegati tecnici disponibili;
- lo stato procedurale dei finanziamenti;
- i soggetti responsabili dei procedimenti;
- le scadenze per progettazione, affidamento e realizzazione;
- eventuali vincoli relativi alla destinazione delle risorse.

È stato inoltre ritenuto necessario interloquire con l'assessore competente, considerata la sua esperienza nella materia dei finanziamenti pubblici.

4. Dalla pianificazione generale al progetto attuativo

È stata proposta una sequenza di pianificazione articolata su più livelli:

1. **PSC e quadro urbanistico generale.**
2. **Masterplan dell'area vasta.**
3. **Pianificazione per comparti.**
4. **PAU o piano particolareggiato.**
5. **Progetti esecutivi e opere finanziate.**

Il Masterplan dovrà consentire una conoscenza organica del territorio, attraverso:

- analisi della densità abitativa;
- rilevazione degli edifici esistenti;
- verifica degli immobili abbandonati o degradati;
- ricognizione degli eventuali abusi edilizi;
- individuazione delle aree libere e inedificate;
- analisi della proprietà dei terreni e degli immobili;
- studio della viabilità;
- localizzazione dei servizi;
- individuazione delle aree verdi;
- verifica delle infrastrutture esistenti;
- lettura delle relazioni tra borgo, ferrovia, nazionale, costa e aree collinari.

È stata evidenziata l'opportunità di procedere attraverso **tre comparti territoriali**, da definire nel dettaglio dai gruppi tecnici incaricati.

Per ciascun comparto dovranno essere elaborati:

- piano della viabilità;
- piano del verde;
- piano dei servizi;
- sistema dei parcheggi;
- disciplina degli spazi pubblici;
- criteri di recupero edilizio;
- rapporti con la proprietà privata;
- eventuali meccanismi perequativi;
- opere prioritarie e relative fonti di finanziamento.

5. Borgo Cecilia: ampliamento del perimetro

Uno dei punti principali della riunione ha riguardato la necessità di ridefinire il perimetro di Borgo Cecilia.

L'area non dovrebbe essere considerata esclusivamente in relazione alle opere già previste, ma dovrebbe comprendere anche:

- le abitazioni storiche e gli immobili da recuperare;
- le traverse e i vicoli attualmente non pavimentati;
- le aree prossime alla ferrovia;
- le ex case popolari e gli edifici bassi del dopoguerra;
- Borgo Comi e le aree limitrofe;
- le connessioni con il waterfront;
- gli spazi destinabili a parcheggio e servizi;
- le aree poste tra la strada nazionale e la ferrovia.

La ridefinizione del perimetro consentirebbe di costruire un sistema urbano più ampio e coerente, evitando che l'intervento si limiti a poche strade o a singoli tratti del lungomare.

6. Opere prioritarie per Borgo Cecilia

Con riferimento alle risorse destinate al borgo, è stato ipotizzato di utilizzare i circa **2 milioni di euro** per un insieme coordinato di interventi, comprendente:

- pavimentazione delle traverse e dei vicoli non ancora sistemati;
- illuminazione pubblica;
- opere di bonifica e messa in sicurezza;
- recupero degli spazi pubblici;
- sistemazione delle connessioni interne;
- riqualificazione delle aree degradate;
- valorizzazione degli immobili storici;
- recupero delle abitazioni esistenti, evitando ove possibile demolizioni e ricostruzioni;
- miglioramento dei collegamenti tra il borgo, la marina e le aree retrostanti.

È stato sottolineato che non appare utile destinare risorse alla semplice ripavimentazione di strade già adeguate, se ciò non produce un effettivo miglioramento del sistema urbano.

Le opere dovranno pertanto essere individuate sulla base di una graduatoria di priorità e dovranno produrre un risultato visibile, funzionale e coerente con il progetto generale.

7. Il modello del "poliborgo"

La riqualificazione di Borgo Cecilia è stata collegata all'idea di un **poliborgo**, inteso come un insediamento articolato, vivo e attrattivo durante tutto l'anno.

Il borgo non dovrebbe essere concepito soltanto come luogo residenziale o balneare, ma come un sistema integrato di:

- residenza;
- ospitalità;
- artigianato;
- commercio;
- cultura;
- formazione;
- ristorazione;
- attività legate al mare;
- iniziative sociali e associative.

Tra le ipotesi discusse:

- realizzazione di una strada o area dedicata alle botteghe artigiane;
- recupero di immobili da destinare ad artigiani qualificati;
- coinvolgimento di falegnami, ceramisti, lavoratori del vetro e altri mestieri tradizionali;
- creazione di spazi per studenti universitari;
- attivazione di laboratori e residenze per attività culturali;
- valorizzazione delle attività legate alla pesca e alla tradizione marinara;
- realizzazione di un sistema di ospitalità diffusa;
- costituzione di una società di gestione dell'albergo diffuso;
- recupero di un numero significativo di posti letto;
- sviluppo di un'offerta gastronomica legata al pesce dello Stretto e ai prodotti dell'Aspromonte.

È stato evidenziato che le associazioni dovranno essere coinvolte prima della definizione progettuale di dettaglio, affinché contribuiscano a individuare le attività e gli insediamenti realmente necessari alla vita del borgo.

8. Waterfront, spiagge e identità costiera

La riunione ha evidenziato la necessità di rivedere la concezione del waterfront e delle strutture balneari.

L'obiettivo dovrebbe essere la costruzione di un vero borgo marinaro, caratterizzato da:

- attività legate alla pesca;
- ristorazione specializzata;
- valorizzazione dei prodotti locali;
- spazi per la nautica da diporto;
- servizi per il turismo;
- connessioni pedonali e ciclabili;
- strutture balneari riqualificate;
- maggiore qualità architettonica e paesaggistica.

È stata criticata una concezione del waterfront limitata alla pavimentazione dei marciapiedi o al rifacimento di opere già esistenti. Ogni intervento dovrà contribuire a rafforzare l'identità del luogo e a non omologarlo rispetto ad altre aree costiere.

È stata inoltre discussa la possibilità di:

- realizzare un collegamento alternativo alla via Marina;
- valutare ponti o passerelle con caratteristiche architettoniche specifiche;
- privilegiare, ove possibile, collegamenti pedonali e ciclabili;
- mantenere i caratteri distintivi del territorio;
- verificare la situazione della Darsena e delle aree portuali;
- acquisire informazioni sul progetto relativo all'area di circa 5.000 metri quadrati.

9. Fiumare, mobilità lenta e ambiente

Un ulteriore asse strategico riguarda la valorizzazione delle fiumare e dei valloni.

Sono state avanzate le seguenti ipotesi:

- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- sistemazione degli argini;
- piantumazione di filari alberati;
- creazione di corridoi verdi;
- opere di regimazione delle acque;
- recupero e valorizzazione dei materiali provenienti dalla bonifica;
- eventuale utilizzo produttivo degli inerti per l'edilizia;
- messa in sicurezza delle aree a rischio;
- recupero di emergenze storiche e paesaggistiche individuate attraverso le riprese aeree.

È stato proposto di coinvolgere tecnici e studiosi esperti di idraulica, agronomia e gestione delle fiumare, verificando anche esperienze e progetti già elaborati in altri territori calabresi.

Particolare rilievo è stato attribuito alla scoperta e valorizzazione della torre individuata durante le ricognizioni sul territorio, nonché alla possibilità di documentare l'habitat del vallone fino a Sambatello.

10. Comunicazione e piattaforma “Stretto Nord”

È stata proposta la realizzazione o il rafforzamento di un sito denominato **“Stretto Nord”**, destinato a rappresentare il progetto di area vasta.

L’area di riferimento dovrebbe comprendere il territorio tra:

- Villa San Giovanni;
- Catona;
- Gallico;
- Ortì;
- le aree collinari e interne connesse.

Il sito dovrebbe svolgere una funzione di:

- informazione;
- documentazione;
- partecipazione;
- promozione territoriale;
- pressione istituzionale;
- raccordo tra soggetti pubblici e privati.

È stata indicata la necessità di privilegiare una comunicazione basata su:

- fotografie;
- video;
- riprese con drone;
- mappe;
- visualizzazioni dello scenario futuro;
- brevi testi esplicativi;
- documentazione dei luoghi e degli interventi.

La comunicazione dovrebbe rendere il progetto comprensibile e attrattivo, favorendo il coinvolgimento di cittadini, associazioni, imprese, amministratori e istituzioni.

11. Rilievi con drone e conoscenza del territorio

È stato concordato di acquisire riprese aeree dell’intera area interessata, al fine di disporre di una rappresentazione aggiornata e complessiva del territorio.

Le immagini dovrebbero essere utilizzate per:

- individuare connessioni e criticità;
- leggere il rapporto tra costa, ferrovia, nazionale e collina;
- verificare la consistenza degli insediamenti;
- individuare edifici e manufatti di interesse;
- valorizzare fiumare, valloni e aree naturali;
- costruire scenari progettuali;
- supportare le indicazioni da trasmettere ai gruppi tecnici.

La documentazione fotografica e video dovrà essere integrata nel sito e nella relazione strategica.

12. Università, studenti e patrimonio di dati

È stato considerato strategico il coinvolgimento dell'Università e degli studenti nei processi di conoscenza e pianificazione territoriale.

Gli studenti potrebbero essere coinvolti in:

- rilievi sul campo;
- censimento degli immobili;
- analisi urbanistiche;
- studi sul patrimonio storico;
- elaborazioni progettuali;
- mappatura delle attività economiche;
- raccolta di dati sul territorio;
- supporto alla realizzazione del Masterplan.

È stata inoltre discussa la possibilità di realizzare una piattaforma digitale dinamica capace di collegare diverse banche dati e di fornire, per ogni porzione di territorio:

- destinazione urbanistica;
- proprietà;
- uso del suolo;
- presenza di immobili;
- stato di conservazione;
- attività insediate;
- vincoli;
- infrastrutture;
- potenzialità di trasformazione.

Una simile piattaforma sarebbe considerata indispensabile per una pianificazione fondata su dati aggiornati e verificabili.

13. Collaborazione pubblico-privato e filiere produttive

La riunione ha sottolineato che il progetto potrà realizzarsi soltanto attraverso una collaborazione stabile tra:

- Amministrazione comunale;
- Regione;
- soggetti privati;
- imprese;
- associazioni;
- università;
- proprietari immobiliari;
- aziende agricole e agroalimentari.

Sono stati individuati alcuni interlocutori imprenditoriali da coinvolgere per la costruzione della banca dati territoriale e per l'attivazione di politiche di filiera.

L’ipotesi è quella di coinvolgere imprese interessate a sostenere economicamente il lavoro di mappatura e pianificazione, riconoscendo loro un ruolo nella costruzione di una base informativa utile allo sviluppo di nuove iniziative.

Particolare attenzione è stata dedicata al recupero dei terreni agricoli incolti attraverso:

- costituzione di cooperative di servizi;
- accordi con i proprietari;
- riattivazione dei terreni abbandonati;
- sviluppo di produzioni agricole;
- collegamento con le imprese di trasformazione;
- integrazione con le filiere agroalimentari;
- possibile sviluppo di allevamenti e attività connesse.

L’obiettivo è trasformare la conoscenza del territorio in uno strumento di sviluppo economico e occupazionale.

14. Indicazioni operative per i gruppi tecnici

Il gruppo di lavoro dovrà predisporre una relazione da consegnare ai due gruppi tecnici incaricati della pianificazione.

La relazione dovrà contenere:

1. la visione generale dell’area vasta;
2. la proposta di Masterplan;
3. la ridefinizione del perimetro di Borgo Cecilia;
4. l’articolazione per comparti;
5. le priorità urbanistiche;
6. le opere da collegare ai finanziamenti esistenti;
7. gli indirizzi per il PAU o il piano particolareggiato;
8. le indicazioni su viabilità, verde e servizi;
9. le proposte per il waterfront;
10. le ipotesi per fiumare e mobilità lenta;
11. le funzioni da insediare nel poliborgo;
12. il ruolo delle associazioni;
13. il coinvolgimento dell’università;
14. la piattaforma digitale territoriale;
15. le modalità di collaborazione pubblico-privato;
16. il sistema di monitoraggio e accompagnamento.

15. Azioni prioritarie

In conclusione, sono state individuate le seguenti azioni immediate:

1. Verificare lo stato dei finanziamenti relativi a Borgo Cecilia, waterfront, recupero patrimoniale ed erosione costiera.
2. Recuperare il DIP e tutta la documentazione tecnica disponibile.
3. Analizzare le scadenze, con particolare attenzione a dicembre 2027.
4. Incontrare l’assessore competente in materia di finanziamenti.
5. Acquisire le riprese aeree dell’area vasta.

6. Recuperare lo studio universitario su Borgo Cecilia.
7. Coinvolgere esperti e docenti universitari sul recupero edilizio e sui materiali tradizionali.
8. Organizzare un incontro con Franco Calabrò e gli altri tecnici indicati.
9. Definire il perimetro esteso di Borgo Cecilia.
10. Individuare le traverse e i vicoli da pavimentare e illuminare.
11. Verificare il progetto relativo al waterfront e alla Darsena.
12. Elaborare le linee di indirizzo per i gruppi tecnici.
13. Avviare il confronto con le associazioni sul modello del poliborgo.
14. Approfondire la realizzazione del sito "Stretto Nord".
15. Verificare la fattibilità della piattaforma digitale territoriale.
16. Avviare i contatti con le imprese private interessate alla banca dati e alle politiche di filiera.

16. Ripartizione degli incarichi

1. avv. Aldo De Caridi

avv. Aldo De Caridi seguirà prioritariamente:

- il raccordo con le associazioni;
- la definizione delle funzioni del poliborgo;
- la raccolta delle proposte relative ad artigianato, cultura, ospitalità, gastronomia e attività marinare;
- il coinvolgimento della comunità locale;
- la verifica delle iniziative già realizzate in altri borghi;
- la collaborazione alla definizione del perimetro esteso di Borgo Cecilia;
- la raccolta di materiali storici, fotografici e documentali utili al progetto.

2. avv. Roberto Capria

avv. Roberto Capria seguirà prioritariamente:

- la verifica dei finanziamenti;
- il recupero del DIP sull'erosione costiera;
- l'acquisizione dei progetti e dei relativi allegati;
- il controllo delle scadenze e degli adempimenti;
- i rapporti con l'assessore competente;
- il reperimento dello studio universitario su Borgo Cecilia;
- il coordinamento delle riprese con drone;
- la raccolta della documentazione fotografica e video;
- la gestione dei contatti e della documentazione da trasmettere agli altri componenti.

3. avv. Paolo Romeo

avv. Paolo Romeo seguirà prioritariamente:

- la predisposizione della relazione strategica;
- l'elaborazione delle linee di indirizzo per i gruppi tecnici;
- la definizione del passaggio dal PSC al Masterplan e dal Masterplan al PAU;
- l'individuazione degli strumenti urbanistici più adeguati;
- la verifica dei comparti territoriali;
- l'impostazione del piano della viabilità, del verde e dei servizi;

- il coordinamento con i tecnici e con l'università;
- l'approfondimento della piattaforma digitale territoriale;
- la costruzione del raccordo tra pianificazione pubblica e interessi privati;
- la redazione del documento complessivo da sottoporre all'Amministrazione comunale.

17. Conclusione

La riunione ha confermato la necessità di assumere Borgo Cecilia come progetto pilota di una più ampia strategia per l'area vasta dello Stretto Nord.

La priorità non consiste soltanto nel realizzare singole opere, ma nel collegare le risorse già disponibili a una visione urbanistica, sociale ed economica condivisa. Borgo Cecilia dovrà essere considerato come un sistema territoriale da recuperare e riattivare, capace di integrare patrimonio storico, residenza, attività produttive, cultura, turismo, servizi, mobilità sostenibile e rapporto con il mare.

Il documento da predisporre dovrà quindi tradurre le idee emerse in una proposta concreta, verificabile e attuabile, con priorità, responsabilità, tempi e fonti di finanziamento chiaramente individuati.