



CONFINDUSTRIA REGGIO CALABRIA
Sede Territoriale di UNINDUSTRIA CALABRIA

Prot. n. 282
Reggio Calabria, 29 agosto 2017

Comune di Reggio Calabria

Signor Sindaco
Avv. **Giuseppe Falcomatà**

COMUNE DI REGGIO CALABRIA
Pianificaz. Valorizz. Territorio

Signor Responsabile del
Procedimento ex art. 5 L. 241/90
Arch. **Manuel Pulella**

29 AGO 2017
132607
Prot. n. _____

SEDE

Oggetto: Conferenza di Pianificazione per la valutazione del "Documento Preliminare" al Piano Strutturale Comunale di Reggio Calabria, ai sensi dell'art. 13 L.R. 19/2002 e s.m.i. e svolgimento delle "Consultazioni preliminari" di cui al comma 1 dell'art. 13 del D.Lgs. 152/06 e al comma 1 dell'art. 23 del R.R. 3/08 inerenti il "Rapporto preliminare Ambientale" – osservazioni di Confindustria Reggio Calabria

Illustre Sindaco,
richiamando le comunicazioni intercorse, con riferimento all'oggetto, per quanto di competenza della scrivente ai sensi della L.R. 19/2002 e s.m.i., ad ogni buon fine e nel comune interesse per la città di Reggio Calabria, fatta salva la facoltà di offrire ulteriori eventuali contenuti e riservandoci ogni azione a tutela nel perimetro di rappresentanza di questa Confindustria di Reggio Calabria, si espone quanto segue.

Dall'esame della documentazione tecnico-amministrativa analizzata, per come risulta acquisita al procedimento, si appalesa:

- l'esigenza di approfondire una adeguata mappatura dei sistemi strutturali che caratterizzano le reti ed i servizi sul territorio – esistenti e da realizzare, il censimento topografico ed anche dimensionale di ciascun servizio a rete o a domanda individuale oltre alla conoscenza della dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie da riferirsi a ciascuno dei vari Ambiti Territoriali che devono, anch'essi, essere individuati proprio in funzione delle dotazioni strutturali. Tale quadro della conoscenza di base non potrà prescindere inoltre dall'aggiornamento dei vincoli insistenti sul territorio di riferimento.

- La necessità di una visione e degli obiettivi a valenza strategica di sviluppo, di miglioramento e di conservazione per le politiche territoriali del Comune, nonché i criteri di intervento preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica



e sismica ovvero le modalità di recepimento delle eventuali previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovraordinato e gli eventuali criteri di compensazione, perequazione e di incentivazione.

- La necessità di un adeguato riferimento al supporto informatico su cui sarà operativo il PSC e sul funzionamento dell'Ufficio del Piano nonché alle modalità di monitoraggio ed implementazione dei sistemi strutturali.

Rispetto alla documentazione ed alle informazioni rese disponibili, inoltre, si evidenzia, con riferimento particolare alla **Deliberazione consiliare n.92 del 29/12/2016**, la necessità di una più concreta misurabilità degli obiettivi, nonché la individuazione degli strumenti attuativi con cui si dovrà procedere alle future "trasformazioni" sul territorio, evidenziandosi un approccio in termini di "diritto negativo" che trascura la indicazione di scelte ed azioni idonee a raggiungere mediante il PSC i necessari obiettivi di sviluppo socio-economico di cui oggettivamente il territorio necessita.

In tal senso le linee di indirizzo strategico di cui alla **delibera della Giunta Comunale n.215, del 9 dicembre 2016**, pur enunciando obiettivi anche importanti, non definiscono approfonditamente le strategie di intervento e la strumentazione attuativa di riferimento.

Entrando nel merito delle strategie che dovrebbero emergere dalla documentazione, non appare percepibile una chiara "visione" dello sviluppo per la Città e per il vasto e diversificato territorio comunale. In particolare:

- a) occorrono riferimenti concreti alla nuova funzione "metropolitana" dell'area urbana di Reggio Calabria, considerando i nuovi fabbisogni ed i connotati dello sviluppo socio-economico derivante da tale nuova funzione strategica metropolitana che si andrà a concentrare nell'area cittadina, di sviluppo infrastrutturale (strade, reti, infrastrutture e strutture di servizio, intermodalità) in termini di adeguamento e di nuova costruzione (si pensi alla necessità di nodi intermodali per garantire la maggiore mobilità quotidiana da e per la periferia metropolitana). I riferimenti alle dinamiche di sviluppo della città pur trovando enunciazione nei documenti non appaiono dotati di elementi concreti relativamente alle modalità attuative dello scenario - specie in termini produttivi - relativamente alla futura città.
- b) occorrono riferimenti concreti rispetto a quale idea di città si voglia perseguire nel PSC. Mentre si legge che si vorrebbero incentivare interventi di trasformazione e riqualificazione della città esistente e si vorrebbe affermare la qualità urbana, non si riscontrano quali strumenti operativi si vogliano prospettare per sostituire le tradizionali procedure urbanistiche di autorizzazione alla trasformazione del territorio (rappresentate dalle "vecchie" procedure di "edificazione diretta" e di "lottizzazione"). I meri meccanismi perequativi, per quanto complessi e variegati, non paiono sufficienti a garantire estesi obiettivi di riqualificazione urbana e di messa in sicurezza del territorio se non inquadrati in un quadro normativo adeguatamente individuato.



In relazione all'analisi sopra sviluppata, si evidenziano di seguito alcune proposte ed apporti da considerare opportunamente nell'elaborando PSC.

Definire una strategia di sviluppo propria del PSC, a parere della scrivente, impone chiarezza di termini e di dettagli operativi oltre che di condivisione con le forze socio-economiche del territorio che in questa nuova logica di programmazione delle azioni di investimento avranno un ruolo importantissimo anche per assicurare gli standard strutturali necessari a consentire lo sviluppo con forme di partenariato se non addirittura di sostituzione (convenzionata) rispetto al soggetto Pubblico (sussidiarietà orizzontale).

Anche in tale prospettiva e per la necessaria intellegibilità dello strumento urbanistico, sarebbe ad esempio opportuno, individuare con chiarezza le vocazioni produttive della città - industria, artigianato, agricoltura, servizi, turismo - tracciando con puntualità il sistema delle "nuove" infrastrutture, affermando un chiaro modello di sviluppo da perseguire e soprattutto gli strumenti più adeguati a gestire un tale obiettivo. In tal senso l'approccio che emerge dalla lettura della documentazione prodotta appare, invece, segnata da un approccio negativo che trascura di valorizzare "la trasformazione" in termini di diritto e azioni positive.

Per una vera valorizzazione del territorio comunale la politica di sviluppo non può limitarsi a meri divieti. Occorre, al contrario, esplicitare le azioni positive di promozione e valorizzazione. Definiti i settori in cui investire, occorre chiarire come sia possibile intervenire.

Più in generale occorre dire cosa si può fare, dove e come. Ad esempio appare necessario individuare le aree destinate agli insediamenti produttivi siano essi di tipo industriale, artigianale, agricolo o turistico, in termini di localizzazione, integrazione e sostenibilità. Contestualmente appare necessario stabilire le strategie ed i criteri per intervenire sulla qualità urbana, normando, ad esempio, le modalità ed i sistemi per l'incentivazione degli interventi di riqualificazione nel centro storico, atteso che la mera inibizione di interventi anche profondi di riqualificazione in un'ottica meramente vincolistica e priva di precise valutazioni di merito programmatico e progettuale non consentirà di produrre la necessaria ed urgente valorizzazione del centro storico cittadino né in termini di qualità, sicurezza, sostenibilità, rivitalizzazione e funzionalizzazione né in termini economico-produttivi e di rilancio degli investimenti.

In merito alla visione dello sviluppo urbanistico della città, anche a supporto del più generale piano strategico della Città di Reggio Calabria, la scrivente ritiene, insieme con la necessaria valorizzazione in termini logistici e organizzativi dei nodi da implementare in relazione alle nuove funzioni metropolitane che devono trovare sede nel comune capoluogo della città metropolitana, la necessità di predisporre quanto necessario per l'affermazione delle vocazioni e delle potenzialità produttive di Reggio Calabria nel contesto regionale, nazionale e globale.



In tale prospettiva occorre definire le possibilità e le modalità di localizzazione strategica per le attività produttive individuando le aree, stabilendo procedure in grado di promuovere la localizzazione di investimenti privati fondamentali per una reale promozione dell'attrattività territoriale e capace anche di ingenerare la domanda di mercato necessaria alla competitività ed allo sviluppo dei nodi di trasporto (porto, aeroporto, ferrovia). In parallelo occorre prevedere l'integrazione della destinazione commerciale del Porto anche con la realizzazione di ulteriori funzionalità nonché agire per lo sviluppo delle infrastrutture ferroviarie e aeroportuali.

Strumentalmente alle ipotesi di sviluppo urbano, occorre peraltro provvedere alla definizione di strumenti operativi per il recupero delle identità dei luoghi della città, rappresentando l'articolazione della città in porzioni di territorio anche assimilabili ai quartieri tradizionali perché si possano circoscrivere attorno ad alcune centralità e vi si riconosca un'omogeneità di formazione e di crescita storica, agendo per la riorganizzazione, la riqualificazione mirata, il completamento delle dotazioni funzionali oltre che per la messa in sicurezza ed il ripristino della legalità urbanistica.

Se appare chiaro la necessità di condividere una visione compiuta di sviluppo nel Documento Preliminare, altrettanto essenziale dovrebbe essere la definizione chiara e puntuale degli strumenti con cui si intende operare per perseguire la politica di sviluppo (al momento solo vagamente enunciata e non individuabile nei documenti disponibili, stante anche la mancanza del REU).

In tale prospettiva si rappresenta la piena disponibilità della scrivente a corroborare l'elaborazione degli strumenti coerenti al PSC idonei a sostituire efficacemente le azioni autoritative per la trasformazione del territorio.

Il PSC, infatti, come noto, impone un approccio nuovo all'urbanistica, che rischia di ingenerare un grave stallo procedimentale nella fase di transizione dal precedente sistema "pianificatorio".

Anche per tali ragioni, Confindustria Reggio Calabria avanza la proposta di intervenire individuando da subito gli ATU e sugli Ambiti classificati come "**urbanizzati**" operare con strumenti tali da mantenere i metodi e le regole della pregressa edificazione diretta (individuazione preventiva di indici e standard in forma omogenea per ciascun ATU, almeno nella fase di avvio del nuovo strumento). Utilizzando, invece, negli Ambiti classificati come "**urbanizzabili**" tutti gli strumenti di trasformazione previsti dalla normativa applicabile, nella consapevolezza che in entrambe i casi sia indispensabile provvedere ad una forte azione di "capacity building" prima dei proponenti e poi degli uffici preposti. Per l'Ufficio del Piano tale "capacity" non può assolutamente prescindere da una profonda ed adeguata informatizzazione dei dati di base dello strumento (dati cartografici, delle infrastrutture e dei servizi) implementabili e da un efficientamento e aggiornamento continuo dei servizi di conoscenza che sono la base del funzionamento del PSC (in



prospettiva BIM se manca la banca dati fondamentale e se questa non è aggiornata/aggiornabile in tempo reale, non si potrà operare).

Anche per questa esigenza occorre poter disporre di un sistema di conoscenza costante dello stato del "sistema strutturale", di supporto alla suddivisione del territorio in ATU, prevedendo di poter intervenire nei processi di trasformazione con un sistema misto, rispettivamente con riferimento alle **aree urbanizzate** - da gestire solo attraverso il REU, concordando incentivi per demolire e ricostruire e/o per efficientare, per riqualificare, per localizzare attività produttive sostenibili - ed alle **aree urbanizzabili** - da gestire sempre secondo i contenuti del REU e con gli strumenti della urbanistica concertata per individuare le trasformazioni urbanistiche sostenibili in quell'ATU ed i relativi costi compensativi da sostenere per l'adeguamento strutturale della dotazione d'Ambito rispetto all'insediamento/trasformazione che si propone.

Anche in tale ipotesi, che rappresenta una proposta fondamentale per la scrivente, appare evidente come sia necessario pensare (tra le attività strutturali) a come si provvederà alla organizzazione adeguata del sistema procedurale e degli uffici pubblici per affrontare questo nuovo e diverso approccio valutativo.

Questo aspetto di ordine culturale investe pure il settore privato (imprese, professionisti, investitori, cittadini) e si tratta di un deficit, anche culturale appunto, cui si dovrà provvedere (ad esempio prevedendo per tempo azioni congiunte di formazione/informazione) per evitare il blocco dell'attività sia pubblica che privata.

Sul tema dell'abusivismo (e occorre considerare anche quello ancora sommerso) si ribadisce la necessità di un quadro conoscitivo approfondito *ad hoc*. Rispetto a tale problematica si potrebbe pensare di intervenire, per la sua rapida definizione ed emersione, con un modello straordinario tipo quello attivato dal Comune di Messina dove si è intervenuto sulle pratiche di sanatoria giacenti concedendo i relativi permessi sotto la responsabilità dei tecnici di parte (attraverso perizia giurata) mediante un'istruttoria semplificata di tipo documentale, concretizzando, oltre all'emersione dell'abusivismo di cui sopra, anche l'opportunità di sostanziose entrate per l'erario comunale che consentirebbero tra l'altro l'attivazione dei piani di recupero.

Il PSC dovrebbe in generale supportare e favorire gli investimenti nelle trasformazioni di sviluppo urbano. In tal senso, occorre considerare che "Il ruolo degli istituti finanziari non è più quello servente legato all'erogazione di mutui alle imprese o ai privati proprietari ma diventa quello di attori delle trasformazioni immobiliari ... Il fenomeno sta assumendo particolare peso ... soprattutto in considerazione della realizzazione di rilevanti interventi di rigenerazione urbana (imprese dismesse, aree ferroviarie, immobili pubblici ceduti alle amministrazioni locali a seguito del federalismo demaniale) che richiedono notevoli investimenti finanziari a lungo termine. Alle due fattispecie della rendita [fondiaria e immobiliare] si affianca la cosiddetta



rendita pura, derivante dall'intervento della finanza nel mercato immobiliare, che considera il bene immobile non per le sue caratteristiche urbanistiche ma in quanto capace di offrire una rendita finanziaria. E qui vi è un dato su cui riflettere poiché paradossalmente sono i comuni che stimolano i processi di formazione della cosiddetta rendita finanziaria urbana" (P. Urbani, Città pubblica e rendita fondiaria, Relazione al XXIV Convegno della Società italiana di scienza della politica, Venezia 2010)

In termini puntuali ed anche con riferimento al dettaglio degli obiettivi previsti nel DP approvato dalla delibera consiliare del dicembre 2016 e di quelli riportati nel Documento di Indirizzo della deliberazione G.C. n.215 del 9 dicembre 2016, oltre alla generale mancanza di misurabilità degli indicatori ed all'esigenza di quantificarne e qualificarne i fabbisogni indicando chiare e definite strategie e azioni di interventi, si propone *prima facie* quanto segue:

- a) Una visione della città quale "motore di sviluppo civile, economico, sociale e territoriale-ambientale dell'area metropolitana".
- b) Un ruolo dell'attore pubblico capace di affrontare i fallimenti del mercato e di supportare la debolezza dell'economia privata locale.
- c) Mettere in campo strategie capaci di ridare ordine alle situazioni complesse ereditate, bilanciando tutele, interventi di trasformazione e di cura del territorio e della città.
- d) Individuare i principali obiettivi delle grandi trasformazioni, il miglioramento dell'assetto e della qualità della vita della città, il rafforzamento dei servizi pubblici (anche utilizzando i meccanismi della perequazione), il potenziamento dell'offerta di edilizia residenziale sociale.
- e) Stabilire con chiarezza sistemi per incentivare il recupero della città esistente anche attraverso un articolato sistema di premialità per l'efficientamento energetico degli edifici, per il restauro/risanamento degli edifici di interesse storico, per la tutela e lo sviluppo di attività produttive, per la promozione di concorsi di architettura.
- f) Stabilire un equilibrio e chiari rapporti tra la città da tramandare, la città da riqualificare e la città da trasformare entro uno strumento effettivamente operabile, compatibile con le scelte di investimento dei privati, caratterizzato da regole chiare, applicate in modo omogeneo e in tempi certi.
- g) In relazione alla questione delle aree produttive occorre ragionare in termini di marketing territoriale a cominciare dalla definizione del "prodotto/servizio" da promuovere (per favorire l'insediamento produttivo) ed incentivare adeguatamente.
- h) Con apprezzabile riferimento alla prevista creazione di assi di penetrazione verso la fascia pedecollinare del territorio urbano, da intendere anche quali assi di sviluppo del territorio comunale, occorre uscire dalle ambiguità e decidere di valorizzare tali elementi infrastrutturali; ad esempio lungo il sistema delle fiumare, che possono assumere molteplici funzioni individuando anche delle sezioni tipo per



- la loro realizzazione (ad esempio realizzate come strade goleniche con funzioni anche di arginatura delle aste fluviali con rinaturalizzazione delle sponde e del letto del relativo corso) comunque con chiarezza di intenti e riferimenti normativi certi e preventivamente verificati con le autorità preposte.
- i) Occorre prevedere puntualmente le opere infrastrutturali pubbliche e di pubblica utilità. Dare piena attuazione operativa agli strumenti di trasformazione urbana previsti dalla LUR, tenendo in conto la lezione della sostanziale inefficacia nel passato di tali strumenti (si veda ad esempio il caso dei contratti di quartiere).
 - j) Sul tema della sicurezza e della legalità occorre provvedere ad una puntuale ricognizione delle situazioni di insicurezza ed abusivismo stabilendo con chiarezza metodi e prassi di intervento rispettivamente per:
 - i. La messa in sicurezza: carta dei vincoli aggiornata, verifica con PAI, non solo idrogeologico ma anche sismico, censimento almeno degli edifici pubblici, identificazione immobili a rischio, procedure di intervento, definizione dei sistemi di incentivazione;
 - ii. Il recupero dell'abusivismo sanabile (pratiche di condono/sanatoria inevasa) e l'adeguamento infrastrutturale, il recupero (con demolizione) dell'abusivismo insanabile, piani particolareggiati e di recupero.
 - k) Sul tema del consumo di suolo zero e della connessa "densificazione" occorre stabilire i criteri della città verticale per limitare il consumo di suolo e l'ottimale utilizzazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti.
 - l) Sui nuovi modi di costruire, occorre definirli puntualmente nel REU.
 - m) Sul tema della mobilità: indicare quali sono i nodi intermodali e come si devono gestire, anche rispetto alle nuove funzioni metropolitane. Funzioni nuove di centri direzionali, razionalizzazione. Coinvolgimento efficace dei vettori (RFI, ANAS, Aeroporto, Società di navigazione, ecc.), pensando almeno a due nodi, uno a Nord (porto) ed uno a Sud (aeroporto).
 - n) Valorizzazione del territorio: quali le azioni positive per la sostenibilità e l'uso economico (molto potrebbe essere definito nel REU).
 - o) Valorizzazione dell'Ambiente: quali le azioni positive per la sostenibilità e l'uso economico del territorio sensibile. Senza trascurare in questa occasione unica ed irripetibile di "rinegoziare" i vincoli paesaggistici "decretati in passato dal Ministero" per realtà ormai inesistenti.
 - p) Sulla smart city: non solo ICTs ma un piano di servizi e sottoservizi moderno e monitorabile. Infrastrutture, Servizi e relativo Piano di investimenti.
 - q) Piano dei servizi anche alla luce delle nuove funzioni metropolitane, quale stato di fatto, quale visione, quali scelte, quali centri di servizi.
 - r) Politiche volte alla creazione di un'identità culturale unitaria dell'area dello Stretto e pianificazione integrata, quali sono e quale visione con i territori limitrofi di Villa S.G. e Campo Calabro e della Sicilia messinese.



- s) Rispetto agli obiettivi prefissati, quali strumenti, quali incentivi, che tipo di meccanismi e modelli di sviluppo e di incentivazione del riordino urbano.
- t) Rispetto ai contenuti del PSC:
 - i. Statuizione di indici unici ed indici massimi per il tessuto urbano consolidato anche con riferimento specifico per gli ambiti di trasformazione urbana e trasferibilità dei diritti edificatori (Registro?)
 - ii. Regole e procedure certe ed effettivamente fruibili per perequazione urbanistica e trasferimento diritti edificatori
 - iii. Definizione di meccanismi premiali con modalità fruibili per specifiche finalità (efficienza energetica, recupero di edifici di interesse storico e artistico, sviluppo attività produttive e turistiche, ecc.)
 - iv. Piano dei Servizi
 - v. Bonifica dei suoli contaminati
 - vi. Tutele sovraordinate e discipline settoriali
 - vii. Dispositivi tecnici:
 - 1. ATU – ambiti di trasformazione urbana e periurbana
 - 2. Tessuto urbano consolidato
 - viii. Servizi di interesse pubblico e generale.

In conclusione riservandoci ogni altra comunicazione ed azione, si ribadisce l'importanza della collaborazione con i soggetti portatori di interessi economici ad individuare e proporre le soluzioni prospettabili rispetto ai problemi urbanistici della Città oltre che a svolgere il proprio precipuo ruolo di comunicazione istituzionale delle esigenze e delle aspettative della base rappresentata nei confronti dell'impegno degli amministratori.

In tale senso si offre la disponibilità della Confindustria Reggio Calabria in termini di competenze e di diritto-dovere di esporre il fabbisogno dei propri associati e più in generale del settore imprenditoriale, contribuendo ad individuare i connotati dello sviluppo sostenibile (dal punto di vista economico, strutturale, tecnologico e ambientale) del territorio comunale oltre che metropolitano. In questa logica andranno ricercati i "nuovi" modelli procedimentali per consentire l'attivazione degli investimenti (pubblici e privati) in presenza del "nuovo" strumento urbanistico e soprattutto in presenza di una necessaria "nuova" cultura dell'esecuzione delle trasformazioni territoriali e/o edilizie.

Grati per il coinvolgimento ed in attesa di poterla incontrare anche in sede di conferenza di pianificazione, voglia gradire i più cordiali saluti.

Il Presidente
Dott. Filippo Arecchi