

An aerial photograph of a city built on a hillside. The foreground shows a roundabout and a parking lot with several cars. In the middle ground, there are several multi-story residential buildings with balconies. A large, white, stylized number '6' is superimposed over the center of the image, partially covering one of the buildings. The background shows a steep hillside with sparse vegetation and some buildings further up.

6

Reggio (in)differente?
Politiche per costruire una nuova
consapevolezza ambientale e urbana in
città



Green & Blue Corridors for Reggio Calabria. Reti ecologiche e spazi comunitari per la resilienza urbana

BISOGNI

Reggio Calabria versa in **condizioni strutturali di criticità climatica**. Alluvioni e bombe d'acqua ricorrenti con conseguenti allagamenti, aumento di isole di calore urbane, perdita di biodiversità, scarsità di spazi verdi accessibili e attrezzati, danno vita ad aree urbane inaccessibili, spesso inquinate e degradate.

I dati ambientali più recenti, elaborati attraverso modelli di servizi ecosistemici (*carbon storage, cooling capacity, flood mitigation*), confermano l'urgenza di intervenire in modo mirato sulle parti più fragili del territorio.

Il degrado ambientale, poi, domina molte zone della città abbassando notevolmente il livello della qualità urbana e creando problemi per la salute pubblica.

Si registra, di contro, **un crescente bisogno di spazi di aggregazione sociale** all'aria aperta nei quartieri, aree ombreggiate e confortevoli. Più in generale occorre **un sistema di verde urbano** che influisca sensibilmente sul miglioramento della qualità ambientale e assolva il compito di ridurre l'impatto dei mutamenti climatici. Inoltre, le problematiche citate costituiscono un potente **fattore di diseducazione per le nuove generazioni**, le quali si ritrovano sottoposte a una dannosa assuefazione al degrado.

OBIETTIVI

La proposta nasce come uno strumento concreto per ridurre i rischi ambientali legati ai cambiamenti climatici, in particolare gli allagamenti e il surriscaldamento urbano. Attraverso l'uso di spazi verdi e soluzioni naturali per la gestione dell'acqua piovana, il progetto aiuta la città ad affrontare gli eventi climatici estremi e a migliorare in modo diretto la qualità della vita quotidiana.

Nuovi spazi verdi di quartiere rendono la città più fresca, più vivibile e più accogliente, amplificano le possibilità di incontro, sosta e condivisione del tempo libero.

Il verde non è solo un elemento ambientale, ma diventa un fattore di benessere sociale e di inclusione.

Il progetto introduce inoltre un modo nuovo di pensare lo spazio pubblico e principi europei come quelli del *New European Bauhaus*, che promuove città sostenibili, ma anche belle e pensate per tutte e tutti. In questa visione, la cura dell'ambiente va di pari passo con la qualità degli spazi e con la partecipazione delle persone.

Attraverso il coinvolgimento di cittadini, associazioni e scuole, il progetto favorisce una cultura della cura condivisa del territorio e la nascita di relazioni e reti di comunità capaci di durare nel tempo.



La proposta

La proposta intende realizzare un sistema di **Green & Blue Corridors** per Reggio Calabria, ovvero una rete ecologica e sociale fondata sulla rigenerazione di aree strategiche, sull'incremento del verde funzionale e sulla partecipazione attiva delle comunità locali.

L'intervento integra obiettivi ambientali (riduzione rischi climatici), sociali (spazi di comunità) ed ecologici (connessione *habitat* e biodiversità), in coerenza con gli studi più recenti sui servizi ecosistemici.

L'azione si sviluppa in fasi:

1. Analisi delle vulnerabilità e selezione delle aree prioritarie

Attraverso analisi che valutano la capacità degli spazi verdi di rinfrescare la città, assorbire CO₂ e ridurre il rischio di allagamenti, possono essere individuate le aree a maggiore priorità di intervento come:

- zone con elevato rischio di allagamento;
- quartieri con bassa dotazione di verde e alti valori delle cc.dd. *isole di calore*;
- corridoi ecologici interrotti;
- spazi pubblici degradati o sottoutilizzati.

Questa mappatura delle vulnerabilità ambientali e sociali può essere svolta con ausilio dei laboratori di ricerca dell'Università "Mediterranea" e sarà utile per istituire tavoli partecipati con associazioni, apicoltori, imprenditori agricoli, scuole e comitati per analizzare bisogni e necessità.

esperienze simili

Progetto "REKAP - Atlante delle strategie e tecnologie adattive";
"Prati per Tutti" (Bologna), "Forestami" (Milano), "Orti Urbani Torino";

2. Realizzazione dei "Corridoi Verde-Blu"

Ogni corridoio sarà composto da diversi interventi, ma coordinati:

- piantumazioni mirate ad alta capacità di ombreggiamento e assorbimento CO₂;
- aree permeabili e *rain gardens*, ovvero aree verdi permeabili che raccolgono e filtrano naturalmente l'acqua piovana;
- piccoli spazi verdi di quartiere, attrezzati per la sosta e la socialità;
- orti e giardini di comunità gestiti da associazioni e residenti, orti comunitari e presidi per la biodiversità (es. aree per l'apicoltura urbana);
- installazione di arnie urbane e fasce fiorite per impollinatori;
- installazione di fontane, laddove non presenti e recupero di quelle attuali con sistema *QRcode* per info analisi, ecc.
- percorsi ciclo-pedonali continui;
- dispositivi di arredo urbano naturale e riciclato;
- interventi di rinaturalizzazione degli alvei.

3. Governance partecipata tramite "patti di collaborazione verde"

La proposta attiva un modello di co-gestione del verde basato su:

- associazioni;
- apicoltori urbani;
- comitati di quartiere;
- scuole e parrocchie;
- imprese di settore;
- privati cittadini interessati.

4. Educazione civica ecologica e comunicazione

Il progetto integra un programma di:

- formazione su biodiversità, giardinaggio urbano, apicoltura;
- divulgazione dei principi del *New European Bauhaus*, che promuove progetti sostenibili, di qualità e accessibili;
- eventi comunitari nei parchi;
- installazioni artistiche



Rigenerazione urbana a partire dal "non finito" edilizio

BISOGNI

Il tessuto urbano di Reggio Calabria è caratterizzato dalla presenza diffusa di **edifici privati incompiuti o parzialmente ultimati e alcuni in totale abbandono**, spesso nati da iniziative regolari che si sono fermate nel tempo a causa di molteplici fattori (difficoltà economiche, vicende giudiziarie, cambiamenti nelle esigenze abitative). Questi immobili non sono solo strutture inutilizzate, ma **elementi che incidono profondamente sulla percezione della sicurezza e della qualità della vita della città** compromettendo visivamente il paesaggio urbano, creando aree di degrado sociale e di salubrità delle e contribuendo a svalutare i quartieri in cui si trovano. Alimentano infine un **senso diffuso di mancanza di cura** che diventa un segnale visibile di distanza e disattenzione.

Il quadro legislativo nazionale limita l'intervento coercitivo dei Comuni, i quali non possono imporre il completamento o la demolizione di opere legittimamente avviate se non in presenza di comprovate condizioni di pericolo, generando un **"vuoto operativo"** che rende necessario un approccio abilitante e cooperativo.

A questa condizione si contrappone la **richiesta sempre maggiore in città di spazi per attività civiche, culturali, sociali, educative e creative** e gli immobili "non finiti" potrebbero diventare anche la risposta a questi bisogni attivando comunità e servizi **senza consumo di suolo**.

OBIETTIVI

La proposta nasce con l'obiettivo di affrontare in modo concreto e realistico il tema degli **immobili incompiuti e abbandonati**, trasformandoli **da fattori di degrado e rischio a risorse per la città**.

Mira ad introdurre **una nuova cultura amministrativa**: dal conflitto alla collaborazione, dal degrado al valore, dall'indifferenza alla responsabilità condivisa.

Serve riconosce che il "non finito" non è solo un problema estetico, ma **un tema sociale, economico e identitario** e, quale tema complesso, va affrontato temperando le contrapposte esigenze in gioco: tutela del decoro urbano e salvaguardia della proprietà privata, cura del bene collettivo e bilanciamento delle esigenze individuali.

Attraverso un **approccio cooperativo e non solamente coercitivo** mira a migliorare la sicurezza, la qualità urbana e il paesaggio, riducendo situazioni di vulnerabilità ambientale e sociale e, allo stesso tempo, ampliando l'offerta di spazi per attività civiche, culturali e comunitarie senza nuovo consumo di suolo.

esperienze simili

- "Re-CUP" (Torino) e "Spazi Indecisi" (Forlì);
- "Cantiere Barca" e "Manifattura delle Idee";
- Legge della Regione Sardegna 28 dicembre 2018, n. 48.



La proposta

Adozione di un **regolamento comunale** orientato alla valorizzazione, al completamento e al riuso del “non finito” edilizio ed è costruito in coerenza con il D.P.R. 380/2001 e con la L.R. Calabria 25/2022. La scelta è quella di dotarsi di questo strumento risponde alla necessità di rendere operativi e coerenti strumenti già esistenti in un sistema normativo frammentato.

All'interno del vuoto normativo precedentemente evidenziato, i principi ispiratori della proposta sono la **sussidiarietà orizzontale e la leale collaborazione** tra amministrazione pubblica e proprietari, con l'obiettivo di affrontare in modo concreto e realistico il tema degli immobili incompiuti. L'obiettivo è accompagnare processi di recupero gradualmente e sostenibili, trasformando nel tempo situazioni di abbandono e degrado in risorse urbane e sociali per la città.

LE FASI

1. Istituzione di un'anagrafe comunale del “non finito” edilizio

contenente dati catastali, titoli edilizi, stati di completamento, condizioni statiche, compatibilità urbanistica e fotografica degli immobili, da integrare nel *database* del **Sistema Informativo Territoriale comunale**. L'anagrafe ha funzione **conoscitiva e programmatoria**.

2. Analisi tecnica multidisciplinare e classificazione

Ogni immobile viene classificato in quattro categorie:

- A) **completabile**, attraverso interventi edilizi ordinari o straordinari, tramite l'accesso a finanziamenti pubblici (es. facciata da ultimare);
- B) **riusabile temporaneamente** (es. immobili non utilizzati che siano parzialmente ultimati o da completare e rendere agibili tramite patti di collaborazione);
- C) **beni insanabili o in condizioni di sicurezza eccessivamente precarie**, suscettibili solo di interventi di sicurezza e mitigazione.
- D) **immobili in stato di abbandono**, non utilizzati ma urbanisticamente in regola

3. Programma comunale di rigenerazione urbana

Gli esiti dell'analisi e della classificazione confluiscono in un **Piano comunale di rigenerazione urbana**, concepito come strumento attuativo e progressivo. Il Piano individua ambiti, aggregazioni di edifici o sistemi di intervento, all'interno dei quali è possibile costruire strategie coordinate di recupero e riuso. Definisce le priorità di intervento, individua i raggruppamenti di immobili suscettibili di completamento, riuso temporaneo o messa in sicurezza e costruisce un parco progetti strutturato, valutandone la cantierabilità, i costi indicativi, le possibili fonti di finanziamento, le tempistiche e i soggetti attuatori. In questo modo diventa uno strumento utile per riconoscere l'interesse pubblico delle azioni proposte e per attivare risorse, partenariati e sperimentazioni, senza forzare i limiti dell'azione amministrativa.

4. Osservatorio comunale sul non finito

A supporto dell'attuazione del **Piano comunale di rigenerazione urbana**, si promuove la costituzione di un **Osservatorio comunale**, senza oneri aggiuntivi, con funzioni di monitoraggio, aggiornamento e restituzione pubblica che accompagni nel tempo l'evoluzione del Piano, verifichi gli effetti degli interventi avviati, aggiorni l'Anagrafe del non finito edilizio e produca report periodici in forma accessibile e open data.

GLI STRUMENTI

1. Accesso a finanziamenti pubblici per immobili "completabili"

Alla stregua di quanto disposto dalla Regione Sardegna (L. reg. 28 dicembre 2018, n. 48), si propone che la Regione Calabria istituisca un **fondo dedicato al sostegno economico degli interventi di completamento degli immobili** classificati come "completabili" (cat. 2A), al fine di accelerare la cantierabilità e favorire la rifunzionalizzazione.

2. Patti di collaborazione e partenariati tra privati con finalità pubblica

In relazione agli immobili riusabili temporaneamente (2B) e a quelli completabili (2A), possono essere attivati **patti di collaborazione tra privati**: il proprietario dell'immobile concede il bene a un terzo per un riuso temporaneo a carattere sociale, culturale, civico in cambio del completamento dell'opera e della messa in sicurezza.

Il Comune svolge la funzione di garante per la stipula del patto, purché quest'ultimo preveda anche una finalità pubblica dell'opera.

Le risorse economiche necessarie per il completamento dell'opera possono essere costituite anche da finanziamenti pubblici a tal fine stanziati.

3. Interventi temporanei e di mitigazione del degrado

In relazione ai beni insanabili (2C), quando possibile, l'Amministrazione pubblica può incentivare e favorire l'installazione di

- pannelli artistici e informativi;
- verde verticale e schermature;
- illuminazione architettonica;
- micro-impianti fotovoltaici;
- installazioni e arte urbana.

Sono interventi reversibili, a basso costo e con forte impatto visivo.

Resta ferma la necessità di affiancare tali misure a una **politica strutturale di contrasto all'abusivismo edilizio** e, ove ricorrano le condizioni di legge e di sicurezza, al ricorso alla demolizione come strumento estremo, ma necessario per la tutela dell'incolumità pubblica e del paesaggio urbano.

4. Cessione volontaria gratuita al Comune

Per gli immobili che risultino privi di interesse economico per il proprietario, il regolamento dovrà prevedere la possibilità di una **cessione gratuita agli Enti locali**, subordinata all'avvio di un **progetto di riuso pluriennale** da parte dell'Ente stesso o, per il suo tramite, di Enti del terzo settore. La cessione è ammessa previa verifica tecnica dello stato dell'immobile, dell'assenza di passività, contenziosi o oneri occulti, e della sostenibilità complessiva dell'operazione. Quale corrispettivo della cessione, le Amministrazioni pubbliche possono prevedere **sgravi sulle imposte locali a beneficio del proprietario cedente.**

L'acquisizione pubblica non è finalizzata ad assumere nuovi oneri, ma a **consentire il recupero funzionale del bene** attraverso progetti già definiti, capaci di attivare risorse esterne e partenariati. In questo quadro, il Comune assume un ruolo di garante e coordinatore, mentre il recupero e la rifunzionalizzazione sono affidati, tramite accordi o concessioni d'uso, a soggetti terzi che ne sostengono i costi di ristrutturazione e gestione.

Il meccanismo consente:

- al **proprietario** di liberarsi degli oneri e delle responsabilità connesse a un bene non più utilizzabile
- all'**Amministrazione** di programmare il riuso senza gravare sul bilancio pubblico
- alla **collettività** di beneficiare, nel medio periodo, di spazi civici, sociali o culturali restituiti alla città.



7

Muoversi da e per Reggio:
trasporto pubblico locale e
connettività dell'area metropolitana