

2000/Urbanistica

## **PRG più facili per i Sindaci**

**Una norma facilita lo scambio della volumetria costruibile fra i proprietari**

Al fine di facilitare il meccanismo della perequazione urbanistica (scambio della volumetria) sono state ridotte, dalla recente legge finanziaria del 2001, le tasse sui trasferimenti (vendite o permutate) di beni immobili sulle aree soggette ai piani attuativi urbanistici dall'11% all'1%.

Si tratta di una svolta epocale che apporta una vera mini riforma urbanistica, quest'ultima darà un grande impulso sia al processo di riqualificazione urbana e sia al rapporto dei cittadini con i vincoli urbanistici.

### **Sindaci Liberi**

I Sindaci ora sono veramente liberi di scegliere qualunque sviluppo fisico per la loro città poiché non danneggeranno nessun proprietario, poiché questi saranno trattati tutti ugualmente. Ci si aspetta da questa norma un grosso impulso alla pianificazione soprattutto al sud, qui la frammentazione della proprietà era un deterrente per gli amministratori pubblici ad intraprendere la difficile strada della realizzazione di un nuovo PRG.

### **Il meccanismo**

La norma si applica sia ai casi d'intervento di nuova costruzione e sia quelli di riqualificazione previsti in un piano attuativo variamente denominato.

La norma consente di applicare la "perequazione urbanistica", l'innovativa tecnica che serve ad assegnare ai diversi proprietari delle aree in un comparto gli stessi diritti edificatori, indipendentemente da dove si collochino i loro terreni, ma semplicemente in base ai metri quadrati. In pratica sarà possibile applicare a tutti i terreni lo stesso indice edificatorio, siano essi con vincolo ad uso pubblico o destinati a residenze o altro. Ovvero chi vorrà edificare dovrà comprare la volumetria dai proprietari dei terreni con i vincoli ed inseriti nello stesso comparto.

In tale condizione in precedenza si pagava circa l'11% di tasse, mentre ora l'imposta di registro è fissata all'1% e le imposte catastali sono fisse a £. 250.000.

### **I commenti**

Raggianti sono state le prime impressioni sia da parte dell'ANCE (Claudio De Albertis) e sia dell'INU (Stefano Stanghellini). La norma patrocinata alla Camera dall'On. Luisa De Biasio Caimani e alla Senato dal Sen. Sergio Vedovato è stata fortemente appoggiata dai parlamentari Calabresi poiché semplifica proprio quei trasferimenti immobiliari dove la proprietà è più frammentata (Sud) e più difficile era accordare i tanti proprietari che non essendo imprenditori vedevano nei piani particolareggiati solo le tasse da pagare e non i vantaggi.

### **Cosa fare**

In pratica occorre che i PRG o PdF inseriscano al loro interno le nuove tecniche urbanistiche con cui è possibile applicare questa norma della finanziaria al fine di far utilizzare dai singoli proprietari i benefici fiscali che portano ad una equiparazione dei benefici urbanistici.

## 2000-PRG - Guerra tra i poveri

Ritorna in politica il tormentone Karrer e/o Bellagamba ed intanto la città da 20 anni sprofonda nella depressione economica.

Questo mio intervento tecnico tende a dimostrare che una nuova riedizione della Karrer, Piano discusso solo dagli avvocati, sarebbe deleteria e molto più lunga nei tempi di qualunque altro PRG con o senza il prof. Bellagamba.

### Poteri forti

Riemergono, sulla stampa, i “poteri forti” dell’urbanistica, che a questo punto sono da considerare anche “poteri ciechi”, se non hanno compreso che la Karrer/Minarchi ha creato la più grossa depressione economica del dopoguerra che la città di Vibo Valentia abbia mai avuto, vedi le statistiche che puntualmente i giornali pubblicano.

Questi “poteri forti” saranno sicuramente potenti economicamente, in caso contrario occorrerebbe invocare l’esercito, e pertanto è da ritenere che la variante al PRG si sia incagliata in uno scambio di veti contrapposti che alla fine vede come sbocco unicamente la rendita fondiaria per la costruzione di quelle abitazioni già promesse, ma che il mercato edilizio ormai non richiede più. Sarò anche ingenuo a pensarla così, ma ritengo che alle leggi economiche non si sfugge e se il percorso dell’economia virtuale continuerà a ritmi attuali i “poteri forti” si troveranno ben presto ad avere terreni inservibili se non cambiano la strategia.

### Cosa fare

Ma quali sono le alternative oggi per la Giunta Comunale?

Di fronte gli Amministratori hanno tre ipotesi tecniche:

- A) perseguire ancora con il piano degli “Avvocati” (Karrer/Minarchi) e della rendita di posizione i cui sbocchi finali sono sempre sembrati imminenti ed invece sono sempre stati effimeri e deleteri per l’economia cittadina. Anche la riapprovazione della “Variante K” in Consiglio sarebbe lunghissima data l’arretratezza tecno-giuridica dell’impianto Karrer che rischierebbe nei meandri dei ricorsi tecnici.
- B) Approvare velocemente uno schema direttore e realizzare con un ufficio di Piano cinque piani di settore: produttivo, servizi, amministrazione, verde, infrastrutture, edilizia (6-8 mesi).
- C) Realizzare un nuovo PRG organico con uno schema strutturale e un successivo Piano del Sindaco (6-8 mesi).

La seconda ipotesi, anche se urbanisticamente non corretta, sembra la più facile da perseguire politicamente e sicuramente la più veloce, così hanno fatto tutti i grandi centri del Nord di fronte a grossi ostacoli politici.

In tutte le ipotesi “l’ufficio del Piano” riveste un ruolo strategico, ruolo con compreso persino alla Provincia di VV, poiché non si tratta di un colabrodo di informazioni riservate, ma invece è l’unico strumento ad assicurare la giusta continuità tecnica pur potendo convenzionare più grossi luminari dell’urbanistica con scelta politica.

### Perché un nuovo PRG con nuove tecniche

Per far ripartire l’economia occorre un Piano flessibile ed agile. Oggi nuove e sofisticate tecniche urbanistiche ci permettono di sostituire il vecchio “Zoning” vincolistico a cui la “Karrer” rimane saldamente agganciata. Oggi attraverso perequazione, leve fiscali, etc, l’urbanistica è in grado di valorizzare la rendita di trasformazione degli imprenditori a scapito della rendita di posizione dei proprietari terrieri, rendita da considerare ormai un retaggio “borbonico”. Ovvero far crescere gli imprenditori locali a dettare regole certe per gli investimenti di imprenditori esterni, anche

attraverso le discussioni politiche considerate “Forme educative” dell’uso del territorio per la collettività.

### **Nuovi mercati ed Internet**

Nell’uso del territorio sta entrando un nuovo fattore economico, Internet, che viene considerato per le implicazioni che porta nello sfruttamento del territorio alla stregua della Rivoluzione Industriale. Ovvero ogni territorio locale deve attrezzarsi per attrarre investimenti esterni privati e quello vibonese potrebbe giocare un ruolo importante. Ci troviamo, infatti, nel luogo fisico prediletto, a detta dai tecnici, per il posizionamento del “Business on Line” che richiede centralità, facili trasporti, porti per lavorare e spedire le merci richieste via Internet. Non predisporre il territorio alla flessibilità richiesta da Internet significa perdere il “treno del 2000” (GB Parker).

Ma nonostante ciò le Amministrazioni locali considerano un gioco che non interessa loro. Al contrario si affannano a confezionare Patti Territoriali che non hanno ancora dimostrato nessuna occupazione aggiuntiva a fronte di cospicui investimenti. Ovvero, non è la sommatoria dei progetti pubblici che portano occupazione, ma sono le regole al mercato e l’urbanistica è una delle regole del mercato.

### **Il dibattito**

Per finire auspico che il dibattito innescato questa estate non finisca nelle meschinità già viste. La democrazia si è abbassata se un politico nega ad un sindacalista o imprenditore la facoltà di parlare sul tema dell’urbanistica. Queste categorie sono invece le più interessate ed una ripresa del dibattito è salutare.

Sulla Karrer/Minarchi tutti i partiti si sono arenati, persino, gli oppositori di sempre oggi governati senza bussola culturale, i DS sono usciti dall’aula per facilitare il voto in Consiglio per la Karrer. Ma per i politici è normale seguire il proprio elettorato, non lo è per le associazioni di categoria, sindacati imprenditori, architetti etc. che inspiegabilmente in questi anni stanno a guardare e si accontentavano di ciò che gli veniva propinato.

# 2000-PRG - Guerra tra i poveri

Di Domenico Santoro

Ritorna in politica il tormentone Karrer e/o Bellagamba ed intanto la città da 20 anni sprofonda nella depressione economica.

Questo intervento tecnico tende a dimostrare che esiste una veloce strada alternativa alla riedizione della Karrer, Piano Urbanistico più discusso dagli avvocati che dagli addetti ai lavori. La riapprovazione di quella variante sarebbe deleteria e molto più lunga nei tempi di qualunque altro PRG con o senza il prof. Bellagamba.

## I Poteri forti

Riemergono, sulla stampa, i “poteri forti” dell’urbanistica, che a questo punto sono da considerare anche “poteri ciechi”, se non hanno compreso che la Karrer/Minarchi ha creato la più grossa depressione economica del dopoguerra che la città di Vibo Valentia abbia mai avuto, vedi le statistiche che puntualmente i giornali pubblicano.

Questi “poteri forti” saranno sicuramente potenti economicamente, ma eventualmente non sono riusciti a sganciarsi da quella piccola economia legata alla rendita di posizione dei terreni, quest’ultima ormai è divenuta esigua rispetto alla rendita di trasformazione che valorizza gli imprenditori puri e forma occupazione.

Pertanto, è da ritenere che la variante al PRG si sia incagliata in uno scambio di veti contrapposti, che alla fine vede come sbocco unicamente la rendita fondiaria per la costruzione di quelle abitazioni già promesse politicamente, ma che il mercato edilizio ormai non richiede più.

Sarò anche ingenuo a pensarla così, ma ritengo che alle leggi economiche non si sfugge e se il percorso dell’economia virtuale continuerà a ritmi attuali i “poteri forti” si troveranno ben presto ad avere terreni inservibili se non cambiano la strategia.

## Cosa fare

Ma quali sono i possibili scenari che ha il governo comunale ?

Di fronte gli Amministratori hanno tre ipotesi tecniche:

- A) Perseguire ancora con il piano degli “Avvocati” (Karrer/Minarchi) e della rendita di posizione i cui sbocchi finali sono sempre sembrati imminenti ed invece sono sempre stati effimeri e deleteri per l’economia cittadina. Anche la riapprovazione della “Variante Karrer” in Consiglio Comunale sarebbe lunghissima data l’arretratezza tecnico-giuridica dell’impianto Karrer che si perderebbe nei meandri dei ricorsi tecnici. In tale ipotesi nemmeno il salvataggio delle concessioni Karrer sarebbe automatico.
- B) Approvare velocemente uno schema direttore unico e realizzare, con un ufficio di Piano, cinque piani di settore: verde, produttivo, servizi, amministrazione, infrastrutture, edilizia (6-8 mesi) da realizzare su un preliminare indirizzo di natura politica.
- C) Realizzare un nuovo PRG organico con uno schema strutturale e un successivo Piano del Sindaco (6-8 mesi).

La seconda ipotesi, anche se urbanisticamente non corretta, sembra la più facile da perseguire politicamente e sicuramente la più veloce, così hanno fatto tutti i grandi centri del Nord di fronte a grossi ostacoli politici.

In tutte le ipotesi “l’ufficio del Piano” riveste un ruolo strategico, ruolo non compreso persino alla Provincia di VV, poiché non si tratta di un colabrodo di informazioni riservate, ma è l’unico strumento ad assicurare la giusta continuità tecnica pur potendo convenzionare più grossi luminari dell’urbanistica con scelta politica.

## Perché un nuovo PRG con nuove tecniche

Per far ripartire l’economia occorre un Piano flessibile ed agile. Oggi nuove e raffinate tecniche urbanistiche ci permettono di sostituire il vecchio “Zoning” vincolistico cui la “Karrer” rimane

saldamente agganciata. Oggi attraverso perequazione, leve fiscali, ecc, l'urbanistica è in grado di valorizzare la rendita di trasformazione degli imprenditori a scapito della rendita di posizione dei proprietari terrieri, rendita da considerare ormai un retaggio "borbonico". Ovvero far crescere gli imprenditori locali e dettare regole certe (PRG) per gli investimenti di imprenditori esterni, tutto ciò può e deve essere fatto anche attraverso le discussioni politiche da considerare "Forme Educative" dell'uso del territorio per tutta collettività.

### **Nuovi mercati ed Internet**

Nell'uso del territorio sta entrando un nuovo fattore economico, Internet, che è considerato per le implicazioni che porta nello sfruttamento del territorio alla stregua della Rivoluzione Industriale.

Ovvero ogni territorio locale deve attrezzarsi per attrarre investimenti esterni privati e l'area vibonese potrebbe giocare un ruolo importante. Ci troviamo, infatti, nel luogo fisico prediletto, a detta dai tecnici, per il posizionamento del "Business on Line" che richiede centralità, facili trasporti, porti per lavorare e spedire le merci richieste via Internet. Non predisporre il territorio alla flessibilità richiesta da Internet significa perdere il "treno del 2000" (GB Parker).

Ma nonostante ciò le Amministrazioni locali considerano Internet un gioco che non interessa loro. Al contrario si affannano a confezionare progetti di strade e "Patti Territoriali" che distruggono il territorio e che non hanno ancora dimostrato nessun'occupazione aggiuntiva a fronte di cospicui investimenti. Ovvero, non è la sommatoria dei progetti pubblici che porta occupazione, ma sono le regole al mercato e l'urbanistica è una delle regole del mercato.

## **2001-PRG: La vittoria di “Pirro”**

Si gioisce ancora per un PRG vecchio di 30 anni

**Autore: Domenico Santoro**

Ha quasi 30 anni, non accontenta “quasi” nessuno, tutti lo considerano sorpassato, ma capoluogo della Provincia Vibonese, dai dati economici tutti pesantemente negativi, si continua a sperare nel vecchio PRG Karrer/Minarchi e si gioisce all’ennesimo giudizio di un Tribunale che, nella sostanza, rimette in gioco qualche centinaio di alloggi.

Quest’ultimi sono da più parti considerati il toccasana dell’economia locale e per averli si è affossata l’economia locale tanto da far giudicare dalla Camera di Commercio locale che lo sviluppo è solo “Virtuale”, ovvero non esiste, ma addirittura arretriamo dalle posizioni raggiunte.

Esiste, invece, una via alternativa a questo sviluppo territoriale: “la gestione riformista del territorio” ossia per “Piani partecipati” e non per sommatoria di buoni progetti. Questa alternativa può essere la via politica che dovrebbe essere proposta dal centro sinistra vibonese per affrontare la stasi politica-amministrativa della gestione urbanistica. Questa potrebbe essere la risposta ad un centro destra che ha riposto le speranze di sviluppo nel PRG del capoluogo vecchio e con logiche datate ormai 30 anni fa.

Occorre puntualizzare che lo stato dell’economia è cambiato dagli anni settanta, dove l’investimento in edilizia residenziale bastava per lo sviluppo dell’area, allora era una risposta economica al ceto degli operai e manovali che oggi non esistono più.

Oggi lo sviluppo è riposto nei servizi, ovvero nella possibilità di un’area locale di attrarre capitali esterni nell’ambito di una concorrenza tra municipalità, servizi che sono a corollario di quel settore turistico che tutti consideriamo quello veramente trainante.

Ma i dati che sono stati esposti nel rapporto provinciale della Camera di Commercio sono drammatici perché in controtendenza con il Paese e con la stessa Calabria.

Mi piace riassumerli per fissare la realtà per come sono stati riportati sinteticamente dagli stessi giornali :

- Un Pil, prodotto interno lordo (la nostra produzione locale), in decremento e che scende a 3.199 mld (-35 mld) ed un rapporto per abitante a 18.5 mln (19 mln Calabria)
- La disoccupazione al 38.2% (35.4% Calabria) con addirittura - 9.000 occupati in totale

Mi chiedo come uscire da questa situazione di stagnazione economica se non con un “Piano” prima urbanistico e poi economico, la cui forza sia riconosciuta nella memoria collettiva e che non sia l’ennesima sommatoria di progetti.

Tante volte ormai i progetti sono stati accumulati, Patto territoriale, Provincia, Turismo, Agricoltura, ma poi non hanno evidentemente prodotto i risultati attesi perché erano sganciati dalla reale convinzione di trasformazione del territorio che le collettività avevano già configurato.

Da questa situazione economica si esce riconsiderando il rapporto con le regole di trasformazione del territorio (PRG e Piani) e per farlo esistono due strade:

- la prima, quella della destra politica, tende a destrutturazione delle “regole” ed a lasciare il mercato a se stesso dove i “migliori” emergeranno senza un quadro di valori riconosciuto.
- La seconda, quella del centro sinistra politico, dovrebbe tendere a stabilire le “regole” in modo certo e soprattutto condiviso, regole che spingano il mercato a realizzare i progetti e vincolino invece pochi e riconosciuti elementi di valore (ambiente, storia, etc).

Mi chiedo, ora, se il centro sinistra, in questa situazione possa rispondere alle esigenze di governo e di sviluppo di questo territorio, se non offre ai cittadini quella riforma dell’agire politico che dia la speranza di “partecipare” alle scelte politiche, speranza che era stata riposta nella ormai passata stagione del ricorso alla società civile nella politica.

Certo i Piani urbanistici ed economici “partecipati” sono defatiganti ed a volte anche inconcludenti, ma stabilizzano nella memoria collettiva gli obiettivi di trasformazione del territorio e soprattutto mettono in risalto le vere emergenze di trasformazione del territorio.

Nella sostanza i cittadini chiedono una maggiore qualità della vita mentre gli imprenditori la certezza che le regole non siano modificate durante il loro investimento.

Il quadro delle richieste di trasformazione del territorio va messo in relazione anche con la “New Economy”, completamente ignorata dal settore pubblico se non per piccoli ed ingenui esempi, poiché la “rete” mondiale modifica il classico rapporto tra lavoro e territorio dove prima al consumo più alto di suolo vi era un alto sviluppo economico.

Questo rapporto, con la “New Economy” , si è invertito a favore della conservazione e della qualità dell’ambiente ed ignorare tale situazione significa perdere il famoso ”treno dello sviluppo” ormai tante volte invocato, ma nei fatti ignorato.

## 2001- La sfida della sinistra per il sindaco di Vibo Valentia

### Quale caratteristica deve avere il candidato a Sindaco della Città di Vibo Valentia?

Di Domenico Santoro

Considero veramente appassionante la ridda dei nomi che si paventano a candidato a Sindaco per la città di Vibo Valentia e mi piace partecipare a mio modo nel centro-sinistra, da urbanista ed insegnate di comunicazione pubblicitaria, a questa scelta strategica per i vibonesi indicando i presupposti positivi di questo marketing politico.

Proporrò caratteristiche e non nomi, perché prima non mi compete avanzare alcuna proposta e poi perché stimo con amicizia molti di coloro che sono stati nominati a vario titolo dai giornali.

Non conosco i dati dei sondaggi che i grandi partiti hanno realizzato prima delle scorse politiche, ma mi sono fatto un'idea di come poter impostare questo "Piano di Marketing" esclusivamente da quello che riportano i mass media.

Prima di tutto il centro sinistra non deve lottare per scegliere il candidato a sindaco, ma discutere con toni meno accesi degli attuali e soprattutto non sottovalutare la forza del sindaco uscente. Egli in questo momento potrebbe apparire molto debole, ma la sua azione politica contiene alcuni elementi da valutare a fondo, per cui sintetizzando avremo per D'Agostino:

- **Negatività:** mancanza di cambiamenti al volto della città (vedi PRG ed altro), litigiosità politica, tasse alte, mancato sviluppo economico, frazioni abbastanza risentite, nessuna componente sociale enfatizza positivamente il suo operato.

- **Positività:** essere in carica, progettualità in movimento per cui richiederà più tempo per lavorare, .

Dall'altro lato la sinistra per conquistare la maggioranza al Comune deve far leva sulla **propensione al cambiamento** degli elettori che ricercano la novità, vedremo poi per quale motivo.

Nella realtà a Vibo Valentia ormai si vince sempre per pochi voti e quindi diviene strategico il voto di opinione, mentre al contrario in un piccolo paesino sarebbe strategica l'ultima grande famiglia conquistata. Si deve considerare poi la peculiarità che chi ha scelto un partito politico difficilmente cambia opinione, mentre diviene strategico conquistare gli indecisi.

A questo punto occorre realizzare alcune strategie affinché il voto di opinione si canalizzi verso il centro-sinistra e visto che non esiste più il deterrente politico del posto di lavoro o di appalti se non per piccole parti elettorali, occorre trovare altri metodi di comunicazione politica.

Prima di tutto occorre realizzare un "Sentiment" positivo che aiuti la schiera di candidati (meglio se in molti con molte liste apparentate) alla penetrazione politica con un messaggio che appare vincente. Per tale "Sentiment" occorre, a mio parere, che il candidato a sindaco risponda a delle caratteristiche che mi piace esporre:

#### **Caratteristiche del Candidato a sindaco della sinistra:**

- Rappresenti la novità, non poter essere accusato di retroguardia (linguaggio politichese incomprensibile, professionista ormai consumato della politica, etc)
- Sia quasi scelto o indicato in una sorta di forum dove anche la società civile può esprimere la propria opinione altrimenti la discussione sembra rimanere riservata a pochi politici.
- Con una propria storia politica e/o lavorativa che indichi l'elettore verso l'innovazione o il riformismo.
- Rappresenti la speranza del posizionamento della città nei grandi circuiti economici, inverta il sentimento minoritario che i vibonesi hanno inconsciamente;
- Dia la speranza di grandi cambiamenti organizzativi e burocratici.
- Dia la speranza di un volto nuovo urbanistico a Vibo Valentia;
- Dia ampio spazio alle frazioni unite, portandole in alto e nei circuiti economici e dei progetti (si ricorda che nei periodi di crisi di rappresentanza la destra porta sempre avanti i movimenti per le autonomie)
- Dia la speranza ai singoli cittadini di essere assecondati ed aiutati nei piccoli problemi della vita quotidiana, ovvero innalzamento della qualità individuale della vita;

In conclusione nonostante le tecniche pubblicitarie possano essere opinabili sul loro risultato vi è da mettere in rilievo che le statistiche dicono che a cambiare opinione sono sempre gli strati sociali acculturati. Quest'ultimi rappresentano la società civile che bisogna conquistare.

## **2003-Costosissima sdemanializzazione del Pennello**

Alcune considerazioni sul nuovo decreto di sanatoria edilizia

Di Domenico Santoro

Credevamo di aver chiuso con i condono edilizi ed invece la storia si ripete. Lo Stato ha bisogno di soldi e si vende la capacità pubblica di ordinare l'utilizzo il territorio.

La cosa è deprecabile anche perché espropria le Regioni ed i Comuni delle loro prerogative urbanistiche, ovvero di essere la mente collettiva organizzatrice della divenire della città. Questa prerogativa viene tolta ai Comuni in piena discussione sul Federalismo, invece assistiamo ad uno Stato che accentra la decisione di svendere tutto a prezzi questa volta molto alti.

I costi della sanatoria sono veramente molto alti. I primi calcoli, fatti su un alloggio medio di circa 130 mq, fanno scaturire che lo Stato, per la facoltà di condonare, vuole circa €20.000 per ogni alloggio (salvo aumenti regionali e comunali fino a €8.500). Viene da esclamare "beati coloro che hanno condonato nel 1985".

La cifra risulta essere spaventosamente alta sia rispetto ai passati condoni e sia al valore reale dell'immobile. In pratica per gli immobili del sud (valore di circa €1.000 al mq.) si dovrà sborsare una cifra intorno al 30% del valore immobiliare complessivo, mentre per un immobile del Nord questa percentuale scende fino al 10-12% per gli appartamenti di maggiore valore.

In pratica il condono premia i ricchi che pagano la multa non in base al valore immobiliare.

Il condono risulta essere nella sua versione maxi, ovvero con all'interno anche la cessione ai privati delle aree demaniali (vedi area Pennello di Vibo Marina)

Anche qui i costi sono veramente esosi, dai primi calcoli effettuati scaturisce che si dovrà pagare circa €21.000 (sempre per un'area di 130 mq.) entro il 2005.

La procedura di sdemanializzazione rimane quella prevista nella vecchia legge del condono del 1984 (L. 47/85), ovvero occorrerà effettuare la domanda all'Agenzia del Demanio provinciale e pagare l'occupazione pregressa (circa €13.000 oneri pregressi). Successivamente, dopo l'autorizzazione si dovrà pagare la vendita del terreno entro il 2005 (circa €8.000).

Questa soluzione, del tutto privatistica, espropria il Comune da qualunque funzione ordinatrice, pertanto, nelle aree demaniali, le strade ed il verde l'amministrazione pubblica dovrà comprarle a parte e con i suoi soldi. Il comune potrà organizzare un Piano di Recupero e stabilire altri oneri di concessione in aumento a quelli definiti dal Governo.

Fin qui è quanto viene previsto dal Decreto legge n. 269 del 30.09.03, ma c'è da giurare che la sua approvazione definitiva vedrà ancora dei cambiamenti. Per coloro che vogliono saperne di più possano collegarsi al sito [www.urbaterr.it](http://www.urbaterr.it)

## **2003-La polemica politica ed il cemento non servono per il Pennello di Vibo Marina**

Arch. Domenico Santoro, Presidente di Urbaterr, associazione di urbanisti

La storia si ripete per il povero quartiere Pennello di Vibo Marina che subisce prima le incursioni distruttive del mare e poi quelle altrettanto distruttive del cemento riparatore.

Proprio quest'ultimo "cemento riparatore" nella realtà ha distrutto quella piccola economia legata al rapporto col mare ed all'estate. Tale situazione è stata consolidata dalla realizzazione delle opere di contenimento della furia del mare, che in molti punti hanno reso la spiaggia non più fruibile, da ciò scaturisce che il quartiere è in fase di scivolamento verso il degrado esasperato e sta sempre più divenendo un ghetto per extracomunitari.

La proposta tecnica da mettere sul piatto della discussione è che, questa volta, la risoluzione del problema dovrebbe essere completamente diversa e dovrebbe richiedere il ripascimento della spiaggia con metodi naturali che prevedono lo scarico sulla spiaggia della sabbia prelevata nello specchio antistante di mare.

Tali interventi, ormai usuali (vedi Cagliari, 2001, dove l'intervento senza cemento è costato solo £ 100.000 al mq.) hanno dimostrato di essere duraturi ed economici ma soprattutto aprono la strada ad un valido recupero urbanistico ed economico-sociale delle aree retrostanti.

I problemi ed i metodi di risoluzione richiamati richiederebbero molta attenzione sia politica e sia tecnica ed invece nessuno si occupa di tentare di risolverli. La politica, invece, sta esprimendo una sorta di rassegnazione sulla sorte del Pennello ed infatti la discussione avviene su altri fronti ed addirittura si cerca di spostare l'attenzione dai problemi comunali a quelli provinciali.

A questo proposito suona molto stridente la "solita" polemica contro l'assessore Barbieri sulle strade provinciali; all'assessore, a cui possiamo rimproverare altre situazioni, non possiamo non riconoscere che ha speso di più di tutte le altre Amministrazioni Provinciali proprio per le strade e che nella scorsa nevicata abbiamo visto gli spazzaneve persino sulle strade intorno a Vibo.

Ritornando al problema Pennello sembra opportuno fare il punto della situazione amministrativa che dovrebbe affrontare i problemi di un quartiere sorto abusivamente e che non riesce a tirarsi fuori dalle pastoie burocratiche del Demanio. Su quest'ultimo c'è chi richiede, ormai da tempo, una apposita legge e chi invece ritiene che gli strumenti amministrativi esistenti siano già sufficienti per avviare il completo recupero del complesso edilizio.

Tale diatriba si sente solo sotto le elezioni, mentre normalmente l'azione amministrativa del Comune è rivolta ad altro, ovvero recupera in centro città strade comunali da ricchi e intieri quartieri vengono ristrutturati esteticamente a suon di centinaia di vecchi miliardi pubblici.

Nella sostanza il Pennello non è una priorità nei politici che ci governano ed i soldi che la Regione dice di aver stanziato per la frazione non sono spesi o i progetti non sono pubblici, ma soprattutto non sono discussi non gli abitanti del luogo.

## **Nuovi modelli urbanistici e di accessibilità per il sud**

Di Domenico Santoro

Il modello individuale di produzione dell'energia da fonte rinnovabile, in analogia con l'offerta individuale della rete internet, pone all'urbanista il tema di riorganizzare la mobilità sul territorio. In questo quadro "*l'accessibilità*" non è più data dalla prossimità territoriale e i livelli di competitività si misurano all'interno del distretto produttivo virtuale.

### **Arretratezza del sud**

Notoriamente il sud sconta un'arretratezza generale del sistema dei trasporti, che viene ulteriormente aggravata dalla marginalità geografica. Tale situazione risulta, com'è ovvio, di detrimento per l'intero sistema produttivo, fortemente penalizzato dall'insufficienza delle reti del tutto inadeguate anche all'uso attuale<sup>1</sup>: tutto ciò comporta maggiori costi per le imprese che puntano all'esportazione, ma anche un appesantimento degli oneri per l'approvvigionamento di materie prime.

Sul piano della domanda, nel 2010 le imprese avranno perlopiù bisogno di servizi che mirino alla riduzione dei costi di transazione tra le componenti, all'internazionalizzazione dei rapporti tra interno ed esterno, alle infrastrutture materiali e immateriali e alla qualità della vita come strategie per attirare forza lavoro qualificata<sup>2</sup>.

Analizzando le caratteristiche della logistica, nel nuovo modello di "trasporto integrato"<sup>3</sup>, possiamo vedere che il servizio prevede l'integrazione di tutte le fasi dal carico alla movimentazione alla consegna, ed il servizio non viene valutato in Km/tempo, ma in fattori qualitativi. D'altra parte, accanto alla ricerca di migliori opportunità di integrazione dei flussi, si evidenzia la necessità di creare un servizio "all inclusive" che vede accanto al trasporto una serie di servizi, dal magazzinaggio alle operazioni di carico e scarico, in grado di soddisfare le esigenze del cliente sollevandolo dall'intero problema della logistica.

Il boom del commercio elettronico ha accelerato lo sviluppo e la concorrenza nella logistica. Per tutti è da porre all'attenzione il settore dei libri, prodotto finito non deperibile, dove la logistica sta accorciando i tempi di consegna in modo esponenziale attraverso l'uso di Internet<sup>4</sup>. Attraverso questa modalità logistica quest'ultimo settore commerciale si è aperto a quella miriade di editori che prima non riuscivano nemmeno ad entrare in libreria<sup>5</sup>.

### **L'energia da fonte rinnovabile**

In analogia al settore dell'editoria vi è la produzione individuale di energia da fonte rinnovabile. La sperimentazione della produzione di energia rinnovabile in tutta Europa, in particolare dal solare, ha dimostrato come sia fattibile il modello di piccola produzione individuale che poi riversa nella rete generale i suoi surplus. Tale situazione, se opportunamente finanziata<sup>6</sup>, potrebbe dare alle imprese del sud un vantaggio competitivo che potrebbe annullare l'isolamento fisico ed addirittura farne un elemento di pregio.

Analogamente al sistema energetico la produzione in Internet avviene anch'essa per lo più individualmente, ovvero tutti offrono a tutti la propria produzione. Di questi casi la letteratura giornalistica è piena di formidabili imprese start-up che nascono e crescono in rete perlopiù nel settore del B2B<sup>7</sup>.

---

<sup>1</sup> Vedi autostrada A/3 con il carico dei flussi turistici estivi.

<sup>2</sup> Carlo Mochi Sismondi, Scenari P.A. rapporto 2005 – Forum P.A. e Censis.

<sup>3</sup> Progetto pilota per la creazione di un sistema di logistica integrata a sostegno dello sviluppo dell'e-commerce di prodotti nella realtà cooperativa nel Mezzogiorno - S&R Studi e Ricerche Piccola soc. coop. Via G. Massaia 65 – Roma.

<sup>4</sup> Rosaria Gagliano La logistica e la distribuzione da <http://www.ebow.it/> il 14/11/05.

<sup>5</sup> Si producono annualmente in Italia circa 240.000 titoli ma solo 40.000 riescono ad entrare in libreria.

<sup>6</sup> Vedi il sistema del "Conto Energia" oggi in Italia, ma ormai diffuso in tutta Europa.

<sup>7</sup> Business tra imprese.

Tale successo avviene alla sola condizione di saper governare i fattori competitivi del mercato, questi ultimi solitamente poco sviluppati nelle società a forte isolamento fisico.

*La formazione del Distretto virtuale produttivo* e delle filiere verticali, può essere il modello per cui il cittadino sente di competere all'interno di livelli di *Accessibilità* che rappresentano la ricchezza ed il successo di un'iniziativa imprenditoriale. Pertanto, la separazione fisica e culturale esistente è annullabile con la rete internet poiché essere in rete, in forma di distretto produttivo, significa accettare livelli di competizione urbana e commerciale. Le aziende avvertono il bisogno di perseguire l'eccellenza a un livello ancora più elevato: quello della rete di relazioni con fornitori, clienti e business partner senza il vincolo della prossimità territoriale.

### **Digital Divide**

*Per questo dobbiamo affrontare il "digital divide" che si supera non con i finanziamenti in conto capitale alle piccole e medie imprese, in questo momento non interessate<sup>8</sup>, ma imponendo alle stesse imprese il rapporto con l'Ente pubblico esclusivamente in rete.*

Bisogna, quindi, intensificare gli sforzi perché le interazioni tra Pa ed i cittadini, che, attualmente, sono di tipo informativo, diventino di tipo transazionale<sup>9</sup>. Questa è la sfida che attende la Pubblica amministrazione, in particolare per il sud, dove la politica non ha fatto suo questo obiettivo, è quella di dotare delle infrastrutture telematiche tutte le aree che ancora ne sono prive. Ovvero, per dire con le parole di L. Spinola<sup>10</sup> *"Il Digital Divide esiste e potrebbe peggiorare, ma io credo che il computer e Internet ci diano la possibilità di tirare fuori più persone dalla povertà più rapidamente di quanto sia mai successo nella storia dell'umanità"*.

### **L'urbanistica**

Se tali premesse sono condivisibili, allora l'urbanistica deve individuare come fattori strategici, della riorganizzazione della maglia della struttura urbana e territoriale, la logistica e le reti materiali ed anche quelle immateriali. Pertanto i nuovi poli non saranno più le centralità urbane, ma quelle logistiche che possono essere vicine ad un centro urbano, ma saranno spesso divergenti.

Questo nuovo quadro non vede più i poli urbani come catalizzatori della produzione, ma permette ad ogni Comune, sia pur piccolo, di giocare un ruolo autonomo e concorrenziale, di annullare la separazione fisica con reti alternative (culturali, internet, ecc.) ed organizzare la qualità urbana come *"plus"* aggiuntivo ed essenziale della qualità della vita non raggiungibile nell'agglomerato urbano centralizzato.

Il modello produttivo individuale, in un contesto di distretto virtuale, si presta molto bene ad essere applicato al settore dell'agricoltura, dove lo spopolamento della campagna sta mettendo in crisi il presidio del territorio. Pertanto gli investimenti per le reti, in questo settore, dovranno essere considerate come valore sociale per il mantenimento del territorio ed il suo recupero.

Risulta naturalmente strategico per l'economia del Sud, pesantemente pervasa dalla presenza mafiosa, diminuire la pressione malavitosa sul sistema produttivo e commerciale, soprattutto nel caso delle piccole e medie imprese che rappresentano i nodi deboli della società. La richiesta di aumento della competitività rivolta alle imprese deve essere controbilanciata dall'offerta di un sistema di politiche di controllo territoriale molto pervasivo verso le ormai conosciute famiglie mafiose. Pertanto l'uso, anche qui, delle nuove tecnologie dovrà permettere di instaurare una sorta di *"grande fratello"* che faccia navigare le operose ma piccole imprese del sud in un *"mare sicuro"*.

In conclusione, in questo quadro, la proposta è che tutti i piani e programmi politici (POR, QTR, PTCP, ecc) riferiti alle regioni del sud pongano questi temi come prioritari. Ovvero riorganizzare la maglia strutturale del territorio in modo tale che tutti, Comuni e piccole aree geografiche, possano giocare un ruolo autonomo nelle reti e nella logistica indipendentemente dalla prossimità di poli specializzati.

---

<sup>8</sup> Poiché il business verso i consumatori è statisticamente scarso.

<sup>9</sup> E-government, lo sviluppo passa per il sud, di Carlo Zappatori, da <http://www.ildenaro.it> il 14/11/05

<sup>10</sup> L. Spinola, *Internet secondo i Grandi*, in "I quaderni speciali di Limes", supplemento al n.1/2001, p.67

2006

## Riabilitare i Quartieri Pennello e Bivona

### Un Grande Piano per le Marinate

Di Domenico Santoro, direttivo Istituto Nazionale di Urbanistica

Dopo un'alluvione "dimenticata", di così grande portata distruttiva e dopo la fine della fase dell'emergenza, occorre fare uscire il territorio dalla depressione economica contro la quale servirebbe una azione di recupero e contemporaneamente di sviluppo, ovvero un "Grande Piano Urbanistico".

Questa consapevolezza è stata espressa da molti interventi sui giornali, ma non sembra la reale intenzione dei politici che, nei diversi Enti (Comune – Provincia – Regione), sembrano pensare ad una ricostruzione fatta di progetti molto simili allo stato attuale, nonostante che il loro impegno nell'emergenza, specie del Comune, sia stato encomiabile.

### Il Grande Piano dell'urbanistica moderna

L'analisi storica dei disastri ambientali fa prevedere che, per questi territori, la sia pur necessaria sistemazione idro-geologica non basterà a recuperare i quartieri. La proposta è quella di usare le armi dell'urbanistica moderna con la formazione di un "Grande Piano" urbanistico specifico per le sole marinate, questa può essere la risposta di un'Amministrazione Democratica che possa ridare la speranza che il domani sia migliore del passato, pena una ricostruzione piena di lacerazioni e di tendenze autonomiste (Vibo Marina Comune), peraltro mai sopite.

In una situazione straordinaria occorre mettere in campo tecniche politiche e di programmazione del tutto straordinari, nella consapevolezza che la programmazione urbanistica delle marinate non può attendere i necessari tempi lunghi del nuovo PSC (ex PRG), ma richiede decisioni immediate.

Il Grande Piano potrebbe essere un RIURB (Programma di Riqualificazione Urbana per aree di crisi), magari realizzato anche con il contributo economico dei privati e delle banche, esteso alle sole aree delle marinate per la cui veloce approvazione viene richiesto, dalla legge urbanistica regionale, un accordo di programma tra Comune, Provincia e Regione Calabria così come è stato recentemente realizzato ad Isola Capo Rizzuto.

### La messa in sicurezza del territorio

L'obiettivo primario dovrebbe essere la messa in sicurezza del territorio, che si ottiene, non solo con i progetti idro-geologici, ma soprattutto attraverso l'eliminazione della commistione degli usi (industriale, turistico e residenziale) e riqualificando i quartieri come centri turistici.

### Motore economico della città

Mentre, l'obiettivo economico dovrebbe essere quello di intendere i quartieri delle marinate come "motori di traino" per il settore turistico di tutta la città e di tutta la zona, facendo leva sulle mirabili opportunità esistenti in loco, ovvero un quartiere già costruito e limitrofo al mare, dei terreni con una avanzata deindustrializzazione e quindi liberi dopo la delocalizzazione dei depositi petroliferi, la vicinanza con il porto, la ferrovia e il collegamento con l'autostrada.

### Il Piano di riabilitazione delle Marinate

Questi quartieri hanno il diritto di un'urbanistica civile fatta di strade, piazze, fogne adeguate, ect ed il diritto ad una casa legale tanto agognata per la mancanza di un piano urbanistico adeguato.

Il RIURB, partendo dai presupposti dell'ingegneria naturalistica, dovrebbe ridisegnare i quartieri ritrovando quei necessari sbocchi al mare dei torrenti, riconvertire molte strutture edilizie all'economia turistica, disegnare il "fronte mare" attraverso un lungomare attrezzato, riconvertire l'area limitrofa dei depositi costieri ad usi turistici e rilocalare i depositi stessi.

Un Piano così fatto non deve necessariamente essere lento, anche l'urbanistica sa essere veloce quando vi è l'accordo politico sugli obiettivi generali come in questo caso sembra essere.

### L'emersione alla legalità

Il piano potrebbe servire a riportare alla piena legalità ciò che per tanti anni è stato tollerato, poiché sfruttato come serbatoio di voti ed a decidere le modalità della legalità edilizia attraverso un accordo di programma tra Comune e lo Stato (Demanio) e Regione Calabria tecnicamente chiamato dalle leggi Piano RIURB.

Oggi l'alluvione ha spezzato definitivamente quel tacito patto scellerato esistente fra politici ed abusivi ed il silenzio reciproco non è più possibile. Oggi le associazioni spontanee degli abitanti dei quartieri fanno bene ad alzare la voce ed a richiedere a gran voce di essere aiutati economicamente per la ricostruzione. Questa ricostruzione dovrà comunque partire dalla sistemazione idrogeologica dei torrenti e di tutto il costone vibonese e pertanto occorre fin da subito capire che occorreranno forti sacrifici e quindi che non tutte le strutture edilizie esistenti potranno permanere in loco.

La solidarietà economica dello Stato non potrà tramutarsi in investimento se non sarà perseguito l'obiettivo, a breve termine, di far emergere i proprietari degli edifici delle marinate dalla illegalità dell'abusivismo. Questo obiettivo dovrà contemplare i necessari passaggi di proprietà e i relativi pagamenti e il permesso di costruzione in sanatoria a seguito della pianificazione del "RIURB", solo per li edifici di cui il "Grande Piano delle marinate" riterrà ammissibile la loro permanenza in loco rispetto alla necessaria messa in sicurezza di cui tutti parlano.

Dall'altro lato i cittadini, da sempre riluttanti ai pagamenti, effettueranno i pagamenti solo se capiranno che i loro soldi saranno reinvestiti per migliorare la qualità dei loro quartieri e gli unici atti amministrativi che permettono tale distribuzione economica sono i piani urbanistici.

## **2006-II PRG e la Campagna elettorale di Vibo Valentia**

Nel mezzo della campagna elettorale sembra doveroso riportare l'attenzione politica sui temi urbanistici e porre delle domande sulle scelte più importanti per il nuovo sviluppo della città e per il superamento di quella vecchia visione dell'urbanistica che è riposta nel vecchio PRG di Karrer/Minarchi.

Questi temi dovranno essere affrontati anche alla luce della nuova legge urbanistica regionale che apporta una vera riforma voluta e votata da tutti i partiti e che inciderà notevolmente sul fare politico dei nostri sindaci.

Parlare di sviluppo significa affrontare prima di tutto i temi macro-economici e la Camera di Commercio, pochi mesi fa, li ha riassunti sinteticamente in:

- un Pil, (Prodotto Interno Lordo -la nostra produzione locale), in decremento che scende a 3.199 mld (-35 mld) ed un rapporto per abitante a 18.5 mln (19 mln Calabria)
- La disoccupazione giunta al 38.2% (35.4% per l'intera Calabria);

Questi dati molto allarmanti indicano regresso economico per cui occorre una cura immediata e chiara che viene oggi richiesta ai candidati sindaci.

Personalmente ritengo giusta la considerazione dell'economista Cersosimo, che pochi giorni fa ha rilasciato una intervista dove indicava l'incidenza normale del settore del turismo solo al 3-4% sul PIL, per cui indicava la vera strada dello sviluppo in quelle aziende la cui produzione manifatturiera è rivolta ai mercati non locali, fuori della provincia o regione.

Ciò non significa abbandonare il turismo, ma solamente che puntare esclusivamente su di esso non porta sviluppo complessivo.

Date queste premesse credo che l'obiettivo dei piani urbanistici vibonesi debba essere sì il miglioramento della qualità di vita dei cittadini, ma anche l'aumento dell'occupazione stabile e duratura giocando un ruolo almeno nel panorama economico regionale. Quest'ultima affermazione sembra richiedere uno sviluppo urbanistico tutto proteso verso l'autostrada e non verso la zona interna così come riaffermata dalla Karrer/Minarchi.

Affrontando gli obiettivi specifici e sintetici, per la specificità di questo articolo giornalistico, si può riassumere i due temi principali per la città con alcune proposte:

### **Turismo:**

- I villaggi e gli alberghi non possono essere inseriti in un contesto di degrado per cui occorre il recupero dei quartieri degradati da abusivismo e principalmente del Pennello e di tutte le marine.
- Occorre il recupero del Centro Storico di Vibo Città non solo nella parte pubblica, ma anche aiutando i privati a recuperare i loro edifici.
- la valorizzazione zona archeologia e la storia della città devono essere un punto di forza per cui occorre risolvere la conflittualità culturale oggi esistente fra il settore edilizio e la sovrintendenza.
- la salvaguardia ambientale e dei suoi caratteri fisici più importanti risulta essere strategica per attirare economie esogene;

### **Produzione:**

- Occorre risolvere la complessità e la concorrenzialità urbana con il comune di Jonadi dove lo sviluppo caotico e spontaneo lascia nella precarietà il poco sviluppo avvenuto.
- Aumentare notevolmente la qualità della vita nelle frazioni per far rimanere i nostri giovani, giungendo a realizzare il Piano Urbanistico per ogni frazione discusso con i cittadini stessi
- Offrire suoli alle imprese esterne sia in accordi di programma e sia forma normale PIP-ASI, poiché l'imprenditore esterno ha sempre molta reticenza ad intervenire in luoghi dove l'intervento politico risulta essere il perno della produzione che può interrompersi al cambiare delle situazioni politiche.

**Arch. Domenico Santoro**