

Comune di Catania

Catania, Orizzonte 2050: La Città che Rinasce

Proposte e suggerimenti di indirizzo per la definizione del nuovo PUG

Concept:

"CATANIA CITTÀ VIVA"

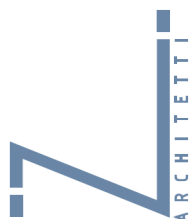
«Vivere bene è un processo, non una condizione. È una direzione, non una meta»



La felicità e il benessere, sia personale che di una comunità, non sono una condizione statica da raggiungere, ma piuttosto un percorso continuo e consapevole di crescita e miglioramento.

Non si tratta di arrivare a un punto finale, ma di muoversi costantemente in una Positiva Direzione.

BASE51
ARCHITETTURA
Via V. Giuffrida, 107/a
95127 Catania CT IT
info@base51.net
www.base51.net



IGOR NASTASI
ARCHITETTO
APPC CT 2242
ARCHITETTURA I
DESIGN I

VIA TRIESTE 52 CATANIA I

C.F. NSTGRI77L3C351U I
P. IVA 05334820874 I
CELL. +39 320 8585044 I
igornastasiarchitetto@gmail.com I
igor.nastasi@archiworldpec.it I

OFFICINA DEMOCRATICA

Prof. Maurizio Caserta – Capogruppo PD al Consiglio Comunale di Catania

Con la consulenza, lo stimolo, la visionarietà e il supporto tecnico di:

BASE51 Architettura - Arch. Mario Caruso / Arch. Eleonora Bonanno

IN.A - Arch. Igor Nastasi

Catania, 14 luglio 2025



D_01

Revisore: MC

PD - Partito Democratico | Catania | PUG Catania - Proposte e suggerimenti
Catania Città Viva

Rev. 14/07/2025

Pag. 1 / 57

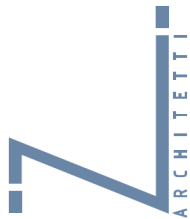


Partito Democratico

INDICE

1.	Concept.....	3
2.	Sinossi	4
3.	Premessa metodologica	5
4.	Visione Strategica	8
	Un Futuro Diverso per Catania	8
	Obiettivi Generali	8
	La Visione: Rigenerazione, Benessere e Nuove Economie.....	9
5.	Perché Funzionerà: Le Sinergie Vincenti	13
	Come Realizzarlo	14
6.	Pilastri del Concept per il PUG.....	15
7.	Integrazione dei nuovi asset nel Nuovo PUG	19
8.	Proposizione di dettaglio dei 5 asset: Attività, Vantaggi, Criticità, Analisi della concorrenza, Strategie d intervento.....	24
8.	La finanza - Fonti di Finanziamento Pubblico e Privato.....	45
9.	Proposte per gli Estensori del PUG	49
10.	Riferimenti.....	51
	L'immigrazione "nordica"	51
	Il confronto	54
11.	Conclusione sull'Attrattività di Catania	57

BASE51
ARCHITETTURA
Via V. Giuffrida, 107/a
95127 Catania CT IT
info@base51.net
www.base51.net



IGOR NASTASI
ARCHITETTO
APPC CT 2242
ARCHITETTURA I
DESIGN I

VIA TRIESTE 52 CATANIA I
C.F. NSTGRI77L3C351U I
P. IVA 05334820874 I
CELL. +39 320 8585044 I
igor.nastasiarchitetto@gmail.com I
igor.nastasi@archiworldpec.it I

1. CONCEPT

CATANIA CITTÀ VIVA: DIFFUSA, CREATIVA, ACCOGLIENTE

CATANIA CITTÀ-VIVA è la visione di una città che cresce coltivando benessere, bellezza e comunità. Una città che non si chiude in un centro, ma si apre e si espande, in ogni direzione e in ogni quartiere:

- › una città viva perché è abitata, partecipata, emozionante, attrattiva.

CATANIA CITTÀ-VIVA è un'idea di città dove ogni spazio è abitato, ogni giorno è pieno, ogni persona è protagonista:

- › una città diffusa e plurale, capace di far battere il cuore dell'Europa con la sua energia mediterranea, che si rigenera attraverso la cultura, le relazioni e il paesaggio.

CATANIA: UNA CITTÀ, TANTE VOCAZIONI, MILLE EMOZIONI.

- › **UNA CITTÀ DIFFUSA**

Non esiste un solo centro: ogni quartiere è una centralità con la propria specificità, ogni spazio può essere luogo di incontro, cultura, economia e qualità del vivere.

La città si riattiva nei suoi vuoti, si riconnette nei suoi margini, si prende cura delle sue fragilità.

- › **UNA CITTÀ PLURALE E APERTA**

Catania è viva perché è molteplice. Non si fonda sull'uniformità, ma sull'incontro delle differenze. Accoglie, mescola, innova. È mediterranea per natura e europea per vocazione.

- › **UNA CITTÀ DELLE EMOZIONI**

Arte, musica, luce, sapori, tradizioni: qui la vita si sente. La cultura è infrastruttura pubblica, il paesaggio è esperienza quotidiana, lo spazio pubblico è scena di una socialità intensa e continua.

- › **UNA CITTÀ DEL BENESSERE**

Vivere bene significa poter camminare, respirare, incontrarsi, scegliere. Significa casa, lavoro, scuola, salute e bellezza in ogni zona della città. Catania è viva se è accessibile, sicura, sostenibile per tutti i suoi abitanti e i suoi ospiti.

- › **UNA CITTÀ CHE ISPIRA**

Catania può diventare modello per altre città del Sud e d'Europa, per il modo in cui trasformerà la propria identità in progetto urbano.

Una città che non si limita a sopravvivere, ma che crea, sogna e indica nuove possibilità.

- › **UNA CITTÀ CHE SI RIGENERA**

Non solo riqualificazione fisica, ma rigenerazione umana, sociale, economica e ambientale.

Dalle ex aree industriali ai quartieri fragili, ogni trasformazione parte da chi vive i luoghi e li rende vivi.

- › **UNA CITTÀ PER TUTTE LE ETÀ E TUTTE LE VITE**

Una città è viva se è adatta a tutti: bambini, giovani, donne, famiglie, anziani, ospiti, visitatori, nuovi arrivati. Ogni fase della vita ha bisogno di spazi, servizi, relazioni. La città viva non esclude, non isola, non dimentica.

2. SINOSI

Questo documento illustra la proposta del Partito Democratico per la definizione del programma di sviluppo del nuovo PUG per la Città di Catania; essa scaturisce dagli esiti di una serie di incontri con il territorio diffusi nelle varie municipalità e da varie ed articolate analisi sullo stato della Città e sulla situazione e condizione di altre città e ambiti territoriali ad essa comparabili.

Lo sviluppo fisico di una città non può prescindere dal suo sviluppo economico e sociale; anzi, la definizione, tutta politica, ancorché su basi tecniche e scientifiche, della sua direzione di evoluzione deve scaturire da un'idea chiara, pure se definita solo per le sue linee generali, del suo sviluppo nel tempo dell'insieme fisico, economico e sociale.

Ognuna di queste componenti agisce e deve essere intesa in maniera sinergica e coordinata con le altre, in una struttura capace di adattarsi al mutare nel tempo delle situazioni di contesto più generali. Perché nessun luogo è un'isola.

Tale documento deve quindi indicare un obiettivo, una direzione e un percorso, definiti da scelte di tipo "politico", nel senso più alto, condivise e a vantaggio dell'intera collettività, che vadano oltre i momenti propri dell'alternanza democratica delle specifiche forze di governo; non la sommatoria di singole risposte a specifiche istanze.

Un "progetto", che deve indicare quindi, nell'equilibrio tra asset mobili, e per ciò stesso volatili, e asset immobili, di per sé caratterizzanti e definenti una realtà, le linee generali di intervento e la direzione verso cui tendere, e su cui fondare la futura evoluzione del territorio, inteso nella sua interezza, fisica, economica e sociale.

Nel quadro ormai universalmente condiviso del rispetto e della valorizzazione del patrimonio storico materiale e immateriale, dei beni culturali, degli spazi e delle aree verdi, del riuso e della ridefinizione del costruito, anche con l'obiettivo di invertire flussi e mutamenti demografici con andamento decrescente che potrebbero sembrare ineluttabili, si vuole rendere la nostra città un grande, forte e determinato luogo di attrazione per i suoi propri abitanti, per quanti nel tempo sono andati via e per nuove e diverse forze provenienti e richiamate da altre parti non solo del Paese ma dell'intera Unione e di tutto il bacino del Mediterraneo, in sane e proficue competizione e confronto con altre, fino ad ora, più dinamiche realtà territoriali di dimensioni e potenzialità prossime o assimilabili alla città di Catania.

Cinque macro aree di intervento e sviluppo, tra loro interconnesse e mutuamente bilanciate, tutte nell'alveo della sostenibilità ambientale e dell'evoluzione armonica del territorio:

1. **CATANIA GOLDEN AGE** – La Città dei Perennials.
2. **LA PLAYA ACQUA E SALUTE** - Hub mediterraneo degli sport acquatici.
3. **LIBRINO CREATIVITÀ INFINITA** - Incubatore di arte, cultura e scienza.
4. **CATANIA STUDIOS** - Un Nuovo Polo per il Cinema e l'Audiovisivo.
5. **C³ - CATANIA CONGRESS CENTER** – Nodo per il turismo MICE mediterraneo.

3. PREMESSA METODOLOGICA

La città di Catania: un futuro da ricostruire

Una delle caratteristiche del mondo in cui viviamo è l'ineguale distribuzione delle attività economiche nello spazio vivibile. Tale concentrazione è evidente nell'esistenza delle città. Secondo le stime delle Nazioni Unite entro il 2050 il 68 per cento della popolazione mondiale vivrà in zone urbane. Ad oggi quella percentuale ha raggiunto il 55 per cento; in Italia il 70 per cento.

Gli economisti indicano due ragioni fondamentali per questa tendenza alla concentrazione delle attività umane e alla creazione delle città. La prima è la prossimità ad una risorsa naturale come l'acqua o un porto naturale. La seconda è la prossimità reciproca, ossia il vantaggio di essere vicini gli uni agli altri. La natura sociale degli esseri umani implica la naturale propensione verso gli scambi, di beni, di servizi, di idee, di capitali. Questi scambi sono meno costosi se si è più vicini. Le città sono una sorta di assicurazione contro le incertezze legate ai bisogni: il bisogno di cibo, il bisogno di cura, il bisogno di istruzione e formazione, il bisogno di finanza, il bisogno di socialità.

Non sempre, tuttavia, l'aggregazione è virtuosa. Può infatti diventare congestione, e produrre effetti esterni negativi. Non esiste un meccanismo naturale (una mano invisibile) che coordini tutte le decisioni localizzative. È possibile quindi che una decisione dell'uno impatti negativamente sugli altri. Le politiche pubbliche basate sullo strumento della pianificazione urbanistica (zoning) servono proprio a coordinare quelle decisioni e ridurre il più possibile i costi della congestione.

La pianificazione urbanistica, pertanto, e i suoi modelli virtuosi, sono parte integrante di un approccio alla città che investe la sua stessa ragion d'essere. Una pianificazione urbanistica sbagliata potrebbe essere la causa di una progressiva desertificazione della città, dove i costi della congestione sovrastano i vantaggi della agglomerazione, costi che la pianificazione urbanistica non è riuscita a mitigare.

Il compito della pianificazione urbanistica, pertanto, è di offrire un disegno della città che massimizzi il surplus atteso, ossia quella differenza positiva tra i vantaggi della agglomerazione ed i suoi costi. Deve quindi creare le condizioni perché le forze che attraggono persone, idee, capitali verso la città sovrastino quelle che invece spingono persone, idee e capitali fuori della città.

Questo disegno, tuttavia, non può prescindere dalla natura delle attività economiche che si svolgeranno nella città. C'è differenza tra un negozio di fiori ed una officina di riparazioni meccaniche; gli effetti esterni, positivi e negativi, che esse producono sul territorio circostante sono molto diversi. La pianificazione urbanistica, pertanto, deve essere coerente con l'intero portafoglio di politiche pubbliche messe in atto dal governo della città.

È del tutto ovvio che non si possono disegnare gli spazi della città senza sapere quali attività verranno svolte all'interno di quegli spazi. Se, da un lato, le forze del mercato non possono certo essere ignorate, dall'altro, non si può ignorare che la città attraverso la sua pianificazione possa offrire a quelle forze condizioni favorevoli o sfavorevoli di impianto.

La pianificazione urbanistica della città di Catania deve avere alla base un tracciato di sviluppo economico e sociale della città come condizione imprescindibile della sua elaborazione. Deve sapere, cioè, su quali basi la città vuole darsi senso e

giustificare la sua esistenza. Deve riscoprire qual è il vantaggio naturale sul quale si fonda la sua esistenza millenaria e rafforzare i vantaggi che nel tempo l'agglomerazione ha potuto e saputo generare. Deve saper individuare quel punto oltre il quale il sistema economico e sociale della città non dovrebbe andare, ossia quel punto oltre il quale i costi superano i vantaggi della agglomerazione; deve portare la città verso quel punto, ma provare a non superarlo. Pianificazione urbanistica e programmazione economica non possono essere disgiunte.

Un opportuno punto di partenza è l'individuazione dei beni collettivi irrinunciabili. Basta indicarne tre: tutela ambientale; inclusione sociale; competitività territoriale. Non è possibile pensare che le forze di mercato da sole, con qualche mano invisibile, possano garantire questi beni; né che la pianificazione urbanistica da sola possa, attraverso il suo sistema di vincoli, garantire che venga prodotta una quantità apprezzabile di quei beni. Occorre, appunto, che pianificazione urbanistica e programmazione economica viaggino su un unico binario.

Elaborare un programma economico per la città non è semplice, principalmente perché, come è ovvio, il futuro è incerto, e forse perché non è mai stato così incerto come di questi tempi. Oggi si è smesso di credere – finalmente – alle straordinarie virtù allocative del mercato. La guida pubblica – ai diversi livelli territoriali – diventa quindi essenziale. Bisogna prendersi la responsabilità collettiva di indicare una strada e approntare tutti gli strumenti a disposizione per rendere quel percorso il più agevole possibile, senza dimenticare tutti quegli strumenti che ci assicurino contro gli eventi imprevisti.

La città di Catania nasce verosimilmente per il vantaggio di un porto naturale e per l'abbondanza d'acqua garantita dal vicino vulcano attraverso le sue innumerevoli falde. Proprio tale localizzazione ha favorito lo sviluppo dei commerci ed ha dotato la città di una disponibilità e di una propensione verso lo straniero, spesso diverso, che ha mantenuto nel tempo. Altri due elementi naturali deve aver rafforzato nel tempo l'attrattività della città, il clima e la luce.

Quest'ultimo già agli inizi del secolo scorso fece nascere a Catania alcune produzioni cinematografiche (ovviamente il cinema muto) che portarono a definire la città di Catania la 'Hollywood sul Simeto'. Poi la Grande Guerra cancellò tutto.

Ma il prestigio della città l'aveva portata molti secoli prima, nel 1434, ad avere la prima università dell'isola, il 'Siciliae Studium Generale'. Ciò rese la città un luogo di cultura, una caratteristica che sul piano architettonico si manifestò nello splendido barocco del centro storico. Quella stessa caratteristica ha consolidato pure il capitale immateriale della città.

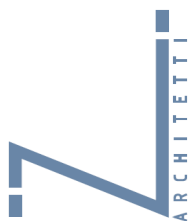
Una manifestazione di quella solidità di ritrova nell'insediamento produttivo del colosso della microelettronica, STm, che a Catania ha messo in moto uno straordinario processo di sviluppo endogeno.

Insomma, Catania dispone di uno straordinario portafoglio di asset materiali ed immateriali che hanno la caratteristica di essere asset immobili, ossia difficili da muovere verso altre localizzazioni. Ciò che è invece tipicamente mobile è il complesso dei beni fisici, come macchine, fabbricati, tecnologie che possono abbandonare la localizzazione al primo soffio di mercato. Essi offrono il vantaggio di poter seguire gli andamenti spesso erratici del mercato, ma espongono al rischio di non riuscire a correre alla stessa velocità del mercato. Gli asset immobili, al contrario, non offrono la possibilità di inseguire il mercato, ma garantiscono stabilità e sicurezza sul futuro, a condizione, ovviamente, che su di essi si investa per assicurarsi la loro vitalità e sostenibilità nel tempo.

Scegliere un modello rispetto ad un altro, asset immobili vs asset mobili, non è neutrale nei confronti della pianificazione urbanistica. Questa può svolgere il suo compito di bilanciamento tra agglomerazione e congestione solo se conosce a quale città di sta pensando; ossia, a quali effetti delle attività economiche e sociali che si svolgeranno all'interno degli spazi disegnati ci si troverà di fronte.

La città deve scegliere. Altrimenti rischia di trovarsi nella condizioni in cui si trovò l'asino di Buridano, che non sapendo cosa scegliere perì.

BASE51
ARCHITETTURA
Via V. Giuffrida, 107/a
95127 Catania CT IT
info@base51.net
www.base51.net



IGOR NASTASI
ARCHITETTO
APPC CT 2242
ARCHITETTURA I
DESIGN I

VIA TRIESTE 52 CATANIA I
C.F. NSTGRI77L3C351U I
P. IVA 05334820874 I
CELL. +39 320 8585044 I
igor.nastasiarchitetto@gmail.com I
igor.nastasi@archiworldpec.it I

D_01
Revisore: MC

PD - Partito Democratico | Catania | PUG Catania - Proposte e suggerimenti
Catania Città Viva

Rev. 14/07/2025
Pag. 7 / 57

4. VISIONE STRATEGICA

UN FUTURO DIVERSO PER CATANIA

Il futuro di Catania, se non agiamo, lascia vedere con chiarezza una preoccupante perdita di popolazione nei prossimi 15 anni. Ma il nostro futuro può e deve essere diverso.

Immaginiamo una Catania che non solo non si rassegna o si limita a resistere, ma che rinasce, che diventa un modello di sviluppo sostenibile, attrattivo e prospero. Un punto di riferimento per l'Europa e per l'intero Mediterraneo.

La nostra proposta per il nuovo PUG è una visione audace, ma realizzabile, che risponde alle sfide demografiche ed economiche del nostro tempo.

Trasformare Catania in una destinazione leader per la cultura, la produzione cinematografica e multimediale, gli sport acquatici e il *buen retiro* nel Mediterraneo per i Perennials prevalentemente europei, attraendo giovani, creativi, artisti e pensionati da tutta l'Europa e dal bacino del Mediterraneo grazie a un'offerta integrata di clima favorevole, costo della vita competitivo e alta qualità dei servizi (sanitari, ricreativi, culturali).

La strategia si baserà sul consumo di suolo zero, privilegiando la rigenerazione urbana di aree sottoutilizzate o degradate, in analogia con il successo di altre città ed altre aree, come ad esempio la Costa Blanca in Spagna, dando qui forza alla valorizzazione delle peculiarità etnee e siciliane attraverso un modello di sviluppo articolato, sostenibile e inclusivo.

OBIETTIVI GENERALI

› SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Promuovere un modello di sviluppo urbano che non consumi nuovo suolo, contribuendo alla salvaguardia e alla valorizzazione complessiva e organica del paesaggio e delle risorse naturali.

› RIGENERAZIONE URBANA

Intervenire sulle aree a più alta densità, e col maggiore rischio in caso di evento catastrofico (sismi, inondazioni), trasformando le aree urbane degradate o sottoutilizzate in poli attrattivi e funzionali, migliorando la qualità della vita per tutti i residenti.

› DIVERSIFICAZIONE ECONOMICA

Creare nuove opportunità di business e occupazione nel settore immobiliare, turistico, sanitario e dei servizi alla persona, legate alla riqualificazione e al nuovo flusso demografico.

› SVILUPPO SOCIALE

Favorire l'integrazione e la creazione di comunità coese tra i nuovi residenti giovani, artisti e pensionati e la popolazione attualmente residente, attraverso spazi e servizi condivisi, per attività ad alto tasso di socialità e condivisione.

› ATTRATTIVITÀ FISCALE

Massimizzare le possibilità offerte dagli incentivi fiscali esistenti a livello nazionale (con la consapevolezza delle

limitazioni per Catania città, o l'esplorazione di incentivi alternativi/modifiche normative), promuovendone e sostenendone il loro accesso per rendere Catania più competitiva.

LA VISIONE: RIGENERAZIONE, BENESSERE E NUOVE ECONOMIE

La nostra idea si fonda su cinque pilastri interconnessi, tutti basati sui principi fondamentali del consumo di suolo zero, dell'integrazione, dell'attrattività sociale, culturale ed economica.

Vogliamo trasformare Catania nella città di riferimento in Europa e nel Mediterraneo, per il buon vivere, per una alta qualità della vita, un città desiderata e rispettata dai suoi stessi abitanti e anche di quanti l'hanno nel tempo lasciata; una destinazione ambita e privilegiata per i giovani, gli artisti, gli sportivi e i Perennials dell'Europa e del Mediterraneo tutto, per un turismo che non sia estemporaneo ma che, diventando "ripopolativo", richiami cittadini stabili, stanziali e integrati con il territorio.

1. Catania Golden Age: La Città dei Perennials.

Vogliamo trasformare Catania in una destinazione privilegiata per i perennials, prevalentemente del Nord Europa: una generazione composta di persone di varia età costantemente curiose, impegnate, connesse e che continuano a crescere e a contribuire, indipendentemente dalla loro età anagrafica, mantenendo un approccio dinamico alla vita.

Verrà offerto loro non solo "sole e mare", ma una qualità della vita superiore grazie a servizi dedicati, un costo della vita competitivo e una forte integrazione culturale con i residenti.

Pensiamo a quartieri rigenerati, a misura d'uomo, con servizi sanitari di eccellenza e un ambiente accogliente.

2. La Playa Acqua e Salute: hub mediterraneo degli sport acquatici

La Playa di Catania, con 18 km di costa oltre alla linea della scogliera fino a Ognina, è una risorsa turistica e ambientale finora sottoutilizzata, con molte strutture obsolete.

La visione è trasformarla in un polo internazionale per gli sport acquatici, riqualificando i lidi in centri sportivi e prestando grande attenzione all'ambiente rinaturalizzando le dune e creando un sistema integrato di parchi e verde attrezzato.

Questo sistema, insieme con nuove piste ciclabili e nuovi linee di connessione, come ad esempio una nuova linea tranviaria, con il centro e gli altri quartieri, punta a destagionalizzare il turismo, promuovere il benessere e tutelare il paesaggio, generando nuove economie legate a sport e salute, gestendo contestualmente la pressione estiva e garantendo sostenibilità e accessibilità per tutti.

3. Librino Creatività Infinita: incubatore di arte, cultura e scienza.

Librino, un quartiere vasto e popoloso, con la popolazione più giovane e con maggiori energie e creatività, ha un enorme potenziale per diventare un **Distretto Culturale Metropolitano**, sfruttando i suoi numerosi spazi pubblici e infrastrutture sottoutilizzate.

A Librino è già presente un tessuto culturale molto ricco e articolato, grazie alla presenza e all'attività di numerose associazioni sportive, culturali, artistiche e sociali che lavorano da tempo e con impegno sul territorio, pur senza avere fino ad ora il supporto di un sistema organizzato e strutturato di luoghi e spazi adatti e specifici per le proprie attività e per la realizzazione di eventi anche di ben più ampio respiro.

Il progetto **Incubatore di Arte Cultura e Scienza** mira a riqualificare edifici come la Masseria Moncada e Bonaventura, creare un **Museo Internazionale dell'Arte Urbana** e stabilire residenze per artisti, il tutto connesso con le altre parti della Città. Questa visione, seppur con le sfide della fragilità sociale e della governance, può attrarre fondi e promuovere una **rinascita culturale e inclusiva** per il quartiere.

4. Catania Studios: Un Nuovo Polo per il Cinema e l'Audiovisivo.

Vogliamo riconvertire una parte strategica della nostra zona industriale dismessa o sotto utilizzata in un moderno centro di produzione cinematografica.

Studi di posa, aree di post-produzione, laboratori: un polo che attragga produzioni nazionali e internazionali, portando investimenti e prestigio, energie umane e materiali.

5. C³ - CATANIA CONGRESS CENTER – Nodo per il turismo MICE mediterraneo

Un moderno centro congressi integrato con gli altri asset, capace di ospitare eventi scientifici, culturali, sportivi e di business. Si propone la realizzazione di tale area e funzione in posizione strategica, individuata alla confluenza tra le vie di accesso alla città lato SUD, collegata col centro e il resto della città, con l'aeroporto, il porto, la ferrovia, l'HUB degli autobus.

Riqualificando gran parte delle enormi volumetrie e aree dismesse e sotto o mal utilizzare di quell'area per trasformarle in un complesso di strutture, spazi e aree attrezzati ed interconnessi, tecnologicamente avanzati e sostenibili, con capacità modulare, per rendere Catania una importante destinazione per congressi, fiere ed eventi internazionali, anche in virtù della rete di collaborazione tra università, enti pubblici e privati.

Rigenerazione Urbana Sostenibile.

Tutti i progetti si basano sulla riconversione di aree oggi degradate o sottoutilizzate e sulla messa in sicurezza, anche mediante "soltimento" delle volumetrie esistenti, delle aree a maggiore densità edilizia e più alto rischio di danno da evento sismico, in particolare le aree di espansione degli anni '50 e '60, e loro trasferimento, anche con meccanismi premiali, in altre aree della città, sempre nell'ambito della visione d'insieme dell'intero progetto.

Immaginiamo, tra le tante, la zona degli Angeli Custodi a ridosso del porto trasformarsi in un vivace "Waterfront Perennials Living District", con nuove residenze e spazi pubblici riqualificati, integrato con l'area congressistica e con parte delle attrezzature ricettive e di supporto dell'asset sportivo.

E le aree spesso abusive tra l'aeroporto e la foce del Simeto rinascere come parte di un "Green Perennials Village", bonificato e integrato nel paesaggio, con residenze a bassa densità tra loro integrate anche in sistemi energetici del tipo off grid e percorsi naturalistici, integrati a loro volta col sistema dell'accoglienza per gli asset sportivi e congressistici.

Il tutto all'interno di un progetto integrato e coerente di rinaturalizzazione dell'area, con la gestione unitaria delle acque, anche con sistemi di raccolta e riuso e aree di laminazione controllata.

Nell'ambito del quadro di rielaborazione contenutistica e progettuale della città costruita, dei suoi vuoti e delle sue storiche "ferite" e lacune, si prevede che i grandi vuoti urbani consolidati, ormai come tali assunti da molte generazioni che le hanno sempre conosciute nel loro stato attuale, vengano trattati nella logica del mantenimento della loro attuale neutralità volumetrica con una declinazione vocata all'uso comune e a sistemi di supporto per la mobilità e la logistica.

Fra tutti, il più importante e conosciuto e che qui si richiama anche come elemento di definizione metodologica di intervento, è il grande vuoto di Corso dei Martiri, che sarà convertito in uno grande spazio aperto verde e attrezzato all'uso comune, da destinarsi a parco con spazi per la musica e la rappresentazione teatrale e artistica, area dove svolgere manifestazioni anche ad ampia partecipazione, in appaiamento all'altra area verde urbana rappresentata dalla storica Villa Bellini.

I vuoti presenti e posti al di sotto del livello del "nuovo parco urbano attrezzato", anche ampliati e unificati, saranno destinati a parcheggi, aree di sosta attrezzata, hub per il sistema di trasporto pubblico, aree per il pubblico soccorso temporaneo, aree per l'accoglienza d'emergenza, aree per la logistica temporanea e di servizio, a vantaggio dei sistemi di viabilità e delle funzioni di uso collettivo.

Il sistema dei trasporti

Immaginiamo, in un futuro non troppo lontano, un sistema popolato e governato da mezzi a guida autonoma e intelligente, con una quota via via decrescente di traffico privato individuale, a favore dei sistemi di trasporto collettivo integrato. Questo scenario futuro dovrà essere accolto e dovranno essere poste le basi per una sua realizzazione, anche attraverso un sistema integrato di trasporto collettivo e di revisione delle politiche e delle strategie relative al traffico privato individuale.

Il sistema nel suo insieme prevede:

- › La distribuzione su varie parti del territorio urbano e la loro migrazione dalle aree di attuale maggiore concentrazione delle attività a maggiore attrazione di traffico "pendolare" giornaliero.
- › Una revisione delle sedi stradali, in maniera da ottimizzare la fluidità dei flussi veicolari e aumentare e migliorare gli spazi e le aree dedicati e riservati ai movimenti pedonali e ciclabili; ciò soprattutto mediante una riduzione all'essenziale delle carreggiate destinate al flusso veicolare a vantaggio del resto della circolazione. Ciò consentirà, inoltre, la messa a dimora di un significativo numero di albero d'alto fusto, tali da ridurre l'effetto isola di calore delle parti più dense della città. Con l'occasione le sedi stradali saranno dotate di cunicoli sottoservizi dedicati, accessibili ed ispezionali, in maniera da consentire tutti i futuri interventi ai sistemi a rete senza la necessità di realizzare ulteriori scavi e interruzioni dei servizi e del traffico.
- › La realizzazione di un sistema diffuso di parcheggi d'area e di prossimità, favorendo anche con interventi premiali e perequativi con spostamenti di volumetrie da e verso altre aree, la trasformazione a parcheggi di volumetrie esistenti destinate ad altro uso, in particolare nelle aree più dense della città.

- › Rafforzamento dei parcheggi d'interscambio, nella zone più esterne delle parti nord e ovest della città, idoneamente connesse con gli altri sistemi di trasporto collettivo.
- › Il potenziamento delle linee e dei percorsi dedicati BRT.
- › L'istituzione di un sistema di trasporto leggero su rotaia (tram, metro di superficie), integrativo della linea della metropolitana e integrato col sistema BRT, in grado di connettere, su precise direzioni strategiche nord-sud e est-ovest le principali parti, anche esterne, della città.
- › L'istituzione di un sistema di trasporto costiero, basato su battelli di piccola / media dimensione, con un numero di approdi, anche galleggianti, situati lungo tutta la linea di costa, dalla foce del Simeto fino a Ognina, capace di decongestionare la tangenziale e le arterie costiere per gli spostamenti in direzione nord-sud.
- › La revisione e l'evoluzione del sistema generale dei trasporti qui delineato nelle sue linee principali, sarà integrato da una green-way attrezzata da realizzarsi nell'alveo e negli intorni del tracciato dismesso della ferrovia Circumetnea, un percorso ciclo-pedonale integrato che da Piazza Abramo Lincoln prosegue fino alla stazione Metro Cibali per poi proseguire fino ai confini della città, anche nell'ambito dei vari progetti già in atto, tra cui quelli della riqualificazione del tracciato fino ad Adrano.

5. PERCHÉ FUNZIONERÀ: LE SINERGIE VINCENTI

Quella che proponiamo non è una semplice somma di idee: è un ecosistema strategico che genera sinergie uniche.

Contrasto allo Spopolamento

I flussi migratori positivi legati alle diverse attività previste e alle persone che ritorneranno o verranno a Catania compenseranno direttamente gran parte della perdita demografica, portando, nel tempo, anche ad una crescita della sua dimensione demografica, in ragione della sua sempre maggiore forza di attrazione.

E la creazione di migliaia di nuovi posti di lavoro ad alto valore aggiunto nel settore cinematografico, delle arti, della cultura dello sport, dei servizi ai senior e tutte le attività indotte genereranno opportunità per i nostri giovani, invertendo la fuga di cervelli e attirando nuovi talenti.

Tale meccanismo potrà essere agevolato e potenziato anche mediante la previsione di aree e spazi per l'attivazione e l'insediamento di start-up e incubatori d'impresa, con vantaggi e premialità di tipo fiscale e amministrativo, come ad esempio una specifica riduzione degli oneri urbanistici.

Vantaggi Economici Diretti

Iniezione di Capitali

L'acquisto di immobili, l'inizio di nuove attività, gli stipendi e le pensioni spesi localmente e gli investimenti nei poli cinematografico, culturale, sportivo e congressistico porteranno un flusso costante di denaro nell'economia catanese.

Nuova Occupazione

Parliamo di tecnici del cinema, professionisti della cultura, dello sport, dei servizi sanitari, assistenti alla persona, artigiani, operatori turistici, addetti all'ospitalità, addetti ai servizi.

Lavori di varie qualifiche, in gran parte di alto profilo, che genereranno un indotto significativo.

Entrate per il Comune

Maggiori entrate fiscali da IMU, TARI, oneri di urbanizzazione, attività commerciali e imposte sui maggiori redditi della popolazione residente.

Miglioramento della Qualità della Vita per Tutti

Nuove attività, nuove logiche e sistemi di trasporto, nuove visioni culturali, l'incremento e alla messa a sistema delle aree verdi attrezzate, servizi efficienti, un'offerta culturale vibrante e articolata, arricchita anche da eventi, festival e proiezioni legate al polo cinematografico, eventi sportivi e culturali: la rigenerazione urbana renderà Catania più bella, più sicura, più vivibile, più attrattiva e più attraente per tutti i suoi abitanti e per i suoi ospiti e visitatori.

Visibilità e Prestigio Internazionale

Catania non sarà più solo una città con un aeroporto, ma un hub per l'innovazione creativa, lo sport, la cultura e il benessere, proiettata sulla scena internazionale, destinata ad essere vista, letta e immaginata come **CATANIA: CITTÀ VIVA**.

COME REALIZZARLO

Il Ruolo del Nuovo PUG

Il PUG è lo strumento chiave per rendere questa visione realtà. Proponiamo che il PUG preveda:

- › Indicazione chiara e cogente degli obiettivi e degli indirizzi di evoluzione e trasformazione della città.
- › Destinazioni d'uso specifiche per le aree di rigenerazione (aree dense, aree ad elevato rischio sismico, Angeli Custodi, Playa, Librino, zona industriale, area Simeto, aree oggetto di diffusa mancanza di coerenza edilizia), correlate con il sistema dei 5 asset proposti.
- › Regolamenti urbanistici flessibili ma chiari e rigorosamente non interpretabili, che incentivino gli interventi per aree ampie, la riconversione del costruito e del territorio compromesso, l'efficienza energetica e l'assenza di barriere alla mobilità, all'uso delle risorse e allo sviluppo omogeneo e coeso del territorio tutto.

Attività politica, amministrativa e operativa di supporto

- › Incentivi per gli investitori, sia pubblici che privati, attraverso un sistema regolamentare chiaro e facilmente applicabile, procedure burocratiche accelerate e agevolazioni locali.
- › La creazione di uno "Sportello Unico Welcome Guest" per assistere le nuove attività e i nuovi residenti e per tutte le attività di trasformazione coerenti con il progetto e la visione del PUG.
- › La promozione attiva della 'Flat Tax al 7%' per i pensionati stranieri, lottando a livello nazionale per estenderla anche a città con più di 20.000 abitanti in aree di marginalità economica e sociale, come è attualmente Catania.

L'Invito all'Azione: Insieme per la Catania del Futuro

Questo progetto non è solo un'idea, è un investimento nel futuro di Catania. È la dimostrazione che possiamo affrontare le sfide con creatività e coraggio, trasformando aree problematiche in motori di sviluppo.

Chiediamo all'Amministrazione di accogliere questa visione, di integrarla pienamente nel nuovo PUG e di iniziare insieme a noi questo percorso.

Catania ha tutte le carte in regola per diventare non solo la 'Città dell'Etna', ma la 'Città del Benessere e della Creatività', "Città Viva", un faro nel Mediterraneo, ricco della grande eredità del proprio passato e delle energie di un progetto chiaro di trasformazione ed evoluzione.

6. PILASTRI DEL CONCEPT PER IL PUG

1. Consumo di Suolo Zero e Modelli Abitativi Innovativi (Housing)

Riqualificazione Urbana come Priorità.

Il PUG dovrà indirizzare prioritariamente l'evoluzione della Città verso:

› AREA DELLA PLAYA

Immaginiamo che, per tutto il suo sviluppo, in base alle diverse caratteristiche e potenzialità di ogni tratto costiero, possa essere sfruttata come distretto sportivo con l'obiettivo di un collegamento senza soluzione di continuità dal confine con Acicastello all'area sportiva universitaria, passando per il nuovo sistema di parchi urbani.

› AREA "ANGELI CUSTODI" (A RIDOSSO DEL PORTO)

Questa zona, attualmente caratterizzata da edifici fatiscenti, infrastrutture obsolete, importanti volumetrie in disuso e un notevole potenziale non sfruttato, può essere trasformata in una nuova area destinata ad attività congressistica con parte dei sistemi a servizio degli asset sportivi e culturali e integrata da una parte del moderno Waterfront Perennials Living District.

› RECUPERO EDILIZIO

Demolizione e ricostruzione, o ristrutturazione profonda di edifici esistenti, non di singoli immobili ma di interi comparti o di aree coerentemente accorpabili, per creare complessi residenziali moderni, efficienti energeticamente e con servizi integrati (es. concierge, aree comuni, piccoli esercizi commerciali), destinati a fare fronte anche alle esigenze di edilizia abitativa convenzionata o edifici polifunzionali nelle diverse aree.

› RIFUNZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI

Creazione di passeggiate lungomare accessibili continue lungo la costa, aree verdi attrezzate, spazi per attività ricreative e culturali che si affacciano sul porto, al fine di migliorar la vivibilità dei residenti e di integrare i nuovi abitanti, ospiti e turisti, con la vita cittadina.

› AREE TRA L'AEROPORTO E LA FOCE DEL SIMETO – AREA DEI "VILLAGGI"

Questa zona, deturpata da costruzioni abusive, in cattivo stato di conservazione o abbandonate, eppure caratterizzata da un'alta valenza paesaggistica e naturalistica (vicinanza alla Riserva Naturale Oasi del Simeto), sarà parte della "Città dei Perennials" e il cuore dell'"Hub mediterraneo degli sport acquatici".

› BONIFICA E DEMOLIZIONE ABUSI

Prevedere nel PUG un serio piano di bonifica ambientale e di demolizione delle strutture abusive, liberando il suolo per una riqualificazione mirata, favorendo nel contempo i necessari processi di reinsediamento.

› SVILUPPO A BASSA DENSITÀ

Creazione di complessi residenziali a bassa densità, con un'attenzione particolare alla bioarchitettura e all'integrazione paesaggistica, pensati come ecovillaggi con ampi spazi verdi sia privati che di uso condiviso e comune e aree e edifici a servizio della collettività.

- › **PERCORSI NATURALISTICI E CICLABILI**
Sviluppo di una rete di percorsi pedonali e ciclabili che colleghino le residenze alla foce del Simeto e alle spiagge, promuovendo uno stile di vita attivo e a contatto con la natura.
- › **AGRICOLTURA SOCIALE**
Sarà incentivata la creazione di orti sociali o piccole produzioni agricole biologiche, gestite anche dagli stessi abitanti, per favorire il benessere e la socializzazione.

2. Infrastrutture e Servizi "Junior, Perennials, Sport, & Art Oriented" Potenziati dalla Rigenerazione

Connettività, Trasporti e sistemi tecnologici potenziati:

- › **CONNESSIONE CON IL CENTRO STORICO**
miglioramento dei collegamenti pedonali e di trasporto pubblico verso il centro storico, valorizzando la vicinanza a siti culturali e servizi.
- › **ANGELI CUSTODI**
Potenziamento della rete di trasporto pubblico (anche con navette elettriche) che colleghi l'area del porto con il centro città, la stazione e l'aeroporto.
- › **AEROPORTO-SIMETO**
Sviluppo di servizi di navetta dedicati e integrazione con il trasporto pubblico esistente, considerando la maggiore distanza dal centro.
- › **INFRASTRUTTURE DIGITALI**
Assicurare una copertura dei collegamenti in fibra ottica in tutte le aree di sviluppo, essenziale per la telemedicina e la connettività sociale.
- › **CUNICOLI SOTTOSERVIZI**
Dotazione nei nuovi assi viari di cunicoli sottoservizi dedicati accessibili ed ispezionali, in maniera da consentire tutti i futuri interventi senza la necessità di realizzare scavi e interruzioni dei servizi e del traffico.

Spazi per la Socializzazione e il Benessere:

- › **CENTRI POLIFUNZIONALI**
Creazione di centri culturali e ricreativi all'interno o adiacenti ai complessi residenziali riqualificati, con sale lettura, laboratori, palestre, piscine coperte e all'aperto, caffè letterari.
- › **INTEGRAZIONE CON LA COMUNITÀ LOCALE**
Promuovere iniziative che favoriscano l'incontro e lo scambio tra i nuovi residenti e la popolazione catanese, ad esempio attraverso corsi di lingua e cultura reciproca, eventi interculturali, attività di volontariato. Tali attività saranno realizzate anche grazie al supporto delle realtà associative locali predisponendo un regolamento d'uso dei Beni Comuni resi disponibili dalla PA.
- › **RAFFORZAMENTO DEL SERVIZIO SANITARIO NELLE AREE RIQUALIFICATE**
creare aree per lo sviluppo motorio e per incentivare la creazione di presidi sanitari di prossimità all'interno o

in prossimità dei nuovi "Perennials Districts" (Angeli Custodi e Green Perennials Village), con cliniche specializzate, ambulatori di medicina generale e servizi di pronto intervento, anche in partenariato con la sanità privata.

3. Incentivi e Supporto all'Insediamento Mirati alla Rigenerazione

› MISURE FISCALI LOCALI

Il PUG può prevedere agevolazioni su IMU, TARI o oneri di urbanizzazione per le nuove costruzioni/ristrutturazioni che si inseriscono nel modello "consumo di suolo zero" e che sono dedicate al "Senior Living", l'housing sociale e alla realizzazione di tutto quanto altro in linea con i 5 asset del progetto, prevedendo di pari passo meccanismi fiscali penalizzanti per le attività non allineate col disegno generale.

› FAST TRACK BUROCRATICO

Istituzione di uno sportello unico comunale digitale dedicato con procedura "fast track" con regole chiare, pubbliche e condivise, per le pratiche edilizie e amministrative relative ai progetti di rigenerazione urbana in linea col progetto generale.

› PROMOZIONE DELLA FLAT TAX (CON STRATEGIA)

Nonostante Catania non rientri nella norma attuale, è fondamentale che il PUG sottolinei la necessità di una revisione a livello nazionale per includere le grandi città del Sud e in aree in situazione di ritardo di sviluppo economico e sociale in questo regime fiscale.

4. Marketing e Promozione del Territorio con enfasi sulla Sostenibilità e sulla vivibilità ad alta qualità percepita

› PROMUOVERE I BRAND SPECIFICI DI OGNUNO DEI 5 ASSET

- 1) CATANIA GOLDEN AGE – La Città dei Perennials
- 2) LA PLAYA ACQUA E SALUTE - Hub mediterraneo degli sport acquatici
- 3) LIBRINO CREATIVITÀ INFINITA - Incubatore di arte, cultura e scienza
- 4) CATANIA STUDIOS - Un Nuovo Polo per il Cinema e l'Audiovisivo
- 5) C³ | CATANIA CONGRESS CENTER – Nodo per il turismo MICE mediterraneo

Sviluppo di una narrazione di marca che evidenzia non solo il clima e la cultura, ma anche l'impegno di Catania per la sostenibilità e la rigenerazione urbana.

› TOUR E OPEN DAY

Organizzare visite guidate nelle aree riqualificate per potenziali acquirenti e investitori, mostrando i progetti e il concept di vita.

› MATERIALE PROMOZIONALE SPECIFICO

Creazione di brochure e video che mettano in luce il recupero delle aree degradate, le potenzialità d'intervento e di sviluppo, la qualità della vita nei nuovi "Perennials, Sport, Art, Cinema & Congress Districts".

5. Benefici Aggiuntivi per Catania

› MIGLIORAMENTO DELL'IMMAGINE URBANA

Trasformazione di aree problematiche in quartieri vivaci e moderni.

› ATTRATTIVITÀ PER INVESTIMENTI

I progetti di rigenerazione, specialmente se ben pianificati e con un mercato di riferimento chiaro, attraggono investimenti privati.

› AUMENTO DEL VALORE IMMOBILIARE

Incremento del valore degli immobili nelle zone rigenerate e nelle aree limitrofe che renderà più attrattivo e conveniente l'intervento anche diretto da parte degli attuali proprietari.

› CREAZIONE DI NUOVI POSTI DI LAVORO

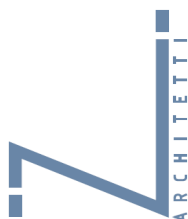
Nuove opportunità di lavoro e di impiego non solo nel settore turistico e immobiliare, ma anche nell'indotto e per tutte le nuove attività i servizi ad esse collegati, per i servizi alla persona, la sanità, la manutenzione e la gestione delle nuove strutture.

› MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DELLA VITA

Benefici per tutti i cittadini di Catania, grazie al miglioramento delle infrastrutture, dei servizi e degli spazi pubblici.

BASE51

ARCHITETTURA
Via V. Giuffrida, 107/a
95127 Catania CT IT
info@base51.net
www.base51.net



IGOR NASTASI

ARCHITETTO
APPC CT 2242
ARCHITETTURA I
DESIGN I

VIA TRIESTE 52 CATANIA I

C.F. NSTGRI77L3C351U I
P. IVA 05334820874 I
CELL. +39 320 8585044 I
igor.nastasi@archiworldpec.it I

D_01

Revisore: MC

PD - Partito Democratico | Catania | PUG Catania - Proposte e suggerimenti
Catania Città Viva

Rev. 14/07/2025

Pag. 18 / 57

7. INTEGRAZIONE DEI NUOVI ASSET NEL NUOVO PUG

La visione per Catania è quella di una città dinamica e sostenibile, capace di attrarre nuove fasce di popolazione e investimenti, attraverso il riuso creativo del proprio patrimonio immobiliare e territoriale.

Il nuovo PUG diventa lo strumento chiave per delineare un futuro in cui la rigenerazione urbana è il motore di sviluppo, generando un ecosistema virtuoso che lega innovazione, cultura, benessere e qualità della vita.

1. Elementi Fondamentali per la Costituzione di CATANIA GOLDEN AGE - La Città dei Perennials

La realizzazione di una "Città per i Perennials" richiederà la previsione nel nuovo PUG di sistemi e strumenti di facilitazione per:

- › **ABITARE DI QUALITÀ E ACCESSIBILE**
 - › Alloggi comodi, sicuri e accessibili (anche economicamente), sia in locazione che in proprietà, in contesti ben serviti e gradevoli.
 - › Soluzioni abitative flessibili: piccoli appartamenti, cohousing, silver housing, residenze integrate con servizi.
 - › Recupero di aree specifiche, quartieri storici o aree dismesse con nuovi modelli abitativi, che con un linguaggio e una sintassi architettonici contemporanei tenga nel dovuto conto l'esperienza della tradizione.
- › **SERVIZI SANITARI E DI CURA DI ALTO LIVELLO**
 - › Presenza di strutture per il tempo lungo (RSA leggere, centri benessere terapeutico, fisioterapia), al fine di garantire un livello di assistenza sanitaria efficiente, accessibile e multilingue, anche in convenzione con sistemi sanitari stranieri, servizi domiciliari, telemedicina, medicina di prossimità.
- › **BENESSERE CLIMATICO, SOCIALE E AMBIENTALE**
 - › Rinaturalizzazione del paesaggio, miglioramento della qualità delle acque del litorale e dell'aria.
 - › Aumento delle superfici destinate ad orti comuni, anche al fine di favorire l'accesso e il consumo di cibo sano, a spazi verdi, a percorsi pedonali e per la vita all'aperto tutto l'anno.
 - › Regolamentazione del disegno degli spazi pubblici, anche al fine di migliorare la sicurezza urbana, il senso di comunità e i sistemi di accoglienza interculturale.
- › **VITA CULTURALE, ATTIVA E RELAZIONALE**
 - › La creazione e la riqualificazione di aree, luoghi e spazi per l'incremento:
 - › dell'offerta culturale, artistica e formativa permanente, dove poter svolgere corsi, concerti ed eventi collettivi (laboratori, biblioteche, musei).
 - › delle attività per il tempo libero e per il benessere psicofisico (sport dolci, yoga, danza, escursioni, cucina).

- › **ACCESSIBILITÀ INTERNAZIONALE E SEMPLIFICAZIONE AMMINISTRATIVA**
 - › Collegamenti agevoli con l'aeroporto, i treni, i servizi navetta e gli altri sistemi di trasporto pubblico e collettivo.
 - › Aree e luoghi dedicati per servizi pubblici e privati in lingua straniera (inglese, tedesco, francese), inclusa assistenza legale e fiscale.

2. Elementi Fondamentali per la Costituzione di LA PLAYA ACQUA E SALUTE - Hub mediterraneo degli sport acquatici

La realizzazione di una "Città degli Sport Acquatici" richiederà la previsione nel nuovo PUG di:

- › **AREE DEDICATE A IMPIANTI SPORTIVI**

Oltre alla riqualificazione della piscina e la sua integrazione con nuovi impianti, potrebbero essere previste nuove strutture per diverse discipline (es. campi da beach volley/tennis, aree per sport da tavola come windsurf e kitesurf, la canoa, boe per percorsi di nuoto in acque libere, immersioni, ecc.).
- › **INFRASTRUTTURE DI SUPPORTO**

Spogliatoi, magazzini per attrezzature, aree di rimessaggio per imbarcazioni, punti di primo soccorso, centri di formazione e scuole sportive.
- › **SERVIZI RICETTIVI E COMMERCIALI**

Strutture alberghiere e ricettive, ristoranti, bar e negozi specializzati in articoli sportivi, per supportare l'afflusso di atleti e turisti.
- › **AREE VERDI E PERCORSI CICLOPEDONALI**

Ampi spazi verdi e percorsi che colleghino le varie strutture e favoriscano la fruizione pubblica dell'area.
- › **CONNESSIONI E ACCESSIBILITÀ**

Miglioramento delle infrastrutture viarie e di trasporto pubblico per garantire un facile accesso alla Playa dalle diverse aree della città.

3. Elementi Fondamentali per la Costituzione di LIBRINO CREATIVITÀ INFINITA - Incubatore di arte, cultura e scienza

La realizzazione di una "Città della Cultura e della Scienza" richiederà la previsione nel nuovo PUG di:

- › **ZONIZZAZIONE SPECIFICA**

Aree dedicate a poli culturali, spazi espositivi (anche all'aperto), laboratori artistici, teatri, sale prove, centri congressi e formativi.
- › **RIQUALIFICAZIONE E CONVERSIONE DI EDIFICI ESISTENTI**

Riuso di strutture dismesse o sottoutilizzate con particolare attenzione alle Masserie Moncada e Bonaiuto come fulcro.
- › **RETE DI PERCORSI CULTURALI E ARTISTICI**

Definizione di itinerari pedonali e ciclabili che colleghino le opere del museo a cielo aperto, le strutture culturali e le aree verdi, facilitando la fruizione da parte di residenti e visitatori.

- › **INFRASTRUTTURE DI SUPPORTO**
Biblioteche di quartiere, mediateche, spazi cdi o-working per artisti e creativi, punti informativi, spazi di ristoro integrati nel contesto culturale.
- › **AREE VERDI E SPAZI PUBBLICI TEMATICI**
Parchi e giardini pensati come luoghi di esposizione temporanea, performance artistiche, eventi all'aperto, con un focus sulla sostenibilità e l'integrazione sociale e con la natura (es. orti sociali, aree didattiche).
- › **POTENZIAMENTO DELLA CONNETTIVITÀ**
Miglioramento dei trasporti pubblici che colleghino Librino con il centro città e le altre aree metropolitane, rendendo il quartiere più facilmente accessibile e meglio collegato con le altre aree della città.
- › **AREE PER L'ACCOGLIENZA**
Previsione di strutture ricettive a basso impatto, come ostelli culturali o B&B gestiti dalla comunità, per favorire il turismo culturale.

4. Elementi Fondamentali per la Costituzione di CATANIA STUDIOS - Un Nuovo Polo per il Cinema e l'Audiovisivo.

La Zona Industriale dismessa o sotto utilizzata: dalla produzione industriale alle nuove economie

La realizzazione di una "Città della Luce" richiederà la previsione nel nuovo PUG di:

- › **INDIVIDUAZIONE E DESTINAZIONE DI UN'AREA STRATEGICA ATTREZZABILE**
 - › Identificazione per la riconversione di parte dell'area industriale dismessa o sottoutilizzata e sua pianificazione come zona produttiva creativa e culturale.
 - › Previsione di strumenti attuativi per la riconversione flessibile (es. varianti semplificate, rigenerazione urbana produttiva, mix funzionale).
- › **PREVISIONE DI FUNZIONI INTEGRATE PER LA FILIERA DELL'AUDIOVISIVO**
 - › Destinazioni d'uso specifiche per:
 - › Studi di posa e riprese
 - › Laboratori di post-produzione e animazione
 - › Magazzini di scenografia/costumi
 - › Uffici per produzioni e coworking
 - › Aree per formazione, incubazione e sperimentazione (scuole, workshop, centri di ricerca e sviluppo).
- › **SVILUPPO DI UN ECOSISTEMA URBANO A SUPPORTO: SERVIZI, ACCOGLIENZA, RESIDENZA TEMPORANEA**
 - › Previsione di:
 - › Foresterie e residenze temporanee per troupe e professionisti
 - › Servizi di ristorazione, tempo libero, salute e sport
 - › Spazi pubblici di qualità per favorire socialità, eventi e contaminazioni creative

- › **ACCESSIBILITÀ, CONNETTIVITÀ E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**
 - › Infrastrutture digitali di alto livello (fibra ottica, 5G, data center, cloud).
 - › Accessibilità con mezzi pubblici, piste ciclabili, navette aeroportuali.
 - › Previsione di una specifica piattaforma logistica efficiente per trasporto materiali, attrezzature e scenografie.
 - › Progettazione ecocompatibile e rigenerativa, autonomia energetica, recupero acque, ampi spazi verdi.

5. Elementi Fondamentali per la Costituzione di C³ - CATANIA CONGRESS CENTER – Nodo per il turismo MICE mediterraneo.

La sua realizzazione richiederà la previsione nel nuovo PUG di 5 elementi fondamentali:

- › **LOCALIZZAZIONE STRATEGICA E ACCESSIBILITÀ MULTIMODALE**
 - › Identificazione di un'area baricentrica, facilmente raggiungibile (zona Angeli Custodi):
 - › vicina all'aeroporto (Fontanarossa), al porto e alla stazione centrale
 - › ben connessa a livello urbano e metropolitano (bus, metropolitana, tangenziale)
- › **DOTAZIONE FUNZIONALE COMPLETA E INTEGRATA**
 - › Il PUG deve consentire e favorire la realizzazione di un centro congressi polifunzionale, con:
 - › grandi sale modulabili (da 500 a 3.000 posti)
 - › spazi espositivi, foyer, aule meeting, backstage e uffici
 - › tecnologie avanzate per eventi ibridi (fisici e digitali)
 - › Possibilità di integrare funzioni complementari:
 - › hotel, ristorazione, coworking, cultura, spazi verdi, mobilità condivisa.
- › **RETE DELL'ACCOGLIENZA E DEI SERVIZI MICE**
 - › Il PUG deve incentivare lo sviluppo e il potenziamento di:
 - › un sistema alberghiero diversificato e accessibile, con standard internazionali
 - › residenze temporanee e servizi turistici per congressisti, espositori e professionisti
 - › reti logistiche e trasporti
 - › Valorizzazione della cultura locale come asset esperienziali:
 - › Gastronomia
 - › Artigianato
 - › Eventi culturali e religiosi
- › **INQUADRAMENTO TERRITORIALE E POSIZIONAMENTO INTERNAZIONALE**
 - › Inserimento nel quadro strategico del PUG come:
 - › hub mediterraneo per il turismo congressuale e fieristico
 - › catalizzatore economico per la destagionalizzazione turistica
 - › leva per attrarre eventi scientifici, culturali, istituzionali, aziendali
 - › connessione con reti europee (MICE, università, cluster di innovazione)

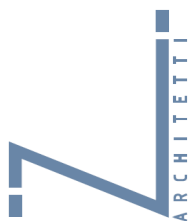
› **SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E IMPATTO RIGENERATIVO**

- › Progettazione del centro secondo principi di:
 - › architettura sostenibile e certificata (NZEB, LEED, WELL)
 - › accessibilità universale
 - › qualità dello spazio pubblico circostante
- › Il PUG deve accompagnare il progetto a un processo di:
 - › rigenerazione urbana delle aree limitrofe
 - › connessione con waterfront, spazi culturali e nodi della mobilità

BASE51

ARCHITETTURA

Via V. Giuffrida, 107/a
95127 Catania CT IT
info@base51.net
www.base51.net



IGOR NASTASI

ARCHITETTO
APPC CT 2242
ARCHITETTURA |
DESIGN |

VIA TRIESTE 52 CATANIA |

C.F. NSTGRI77L13C351U |
P. IVA 05334820874 |
CELL. +39 320 8585044 |
igor.nastasiarchitetto@gmail.com |
igor.nastasi@archiworldpec.it |

D_01

Revisore: **MC**

PD - Partito Democratico | Catania | PUG Catania - Proposte e suggerimenti
Catania Città Viva

Rev. 14/07/2025

Pag. 23 / 57

8. PROPOSIZIONE DI DETTAGLIO DEI 5 ASSET:

ATTIVITÀ, VANTAGGI, CRITICITÀ, ANALISI DELLA CONCORRENZA, STRATEGIE D INTERVENTO

Catania si trasforma in una città multifunzionale e attrattiva, capace di coniugare innovazione, cultura, sport e benessere, diventando un polo mediterraneo riconosciuto a livello internazionale.

La rigenerazione urbana, sociale ed economica è guidata da cinque asset strategici che dialogano sinergicamente per creare un ecosistema integrato, sostenibile e competitivo.

La visione strategica di trasformare Catania in una destinazione leader nel Mediterraneo per cultura, produzione audiovisiva, sport acquatici, eventi congressuali e "*buen retiro*", occasione di ritorno per i catanesi esuli e anche luogo ambito per giovani, creativi, artisti e pensionati, è solida e lungimirante.

Si basa su un'offerta integrata, che partendo dal clima favorevole, da un costo della vita competitivo e dall'innalzamento della qualità dei servizi, privilegia il consumo di suolo zero, la rigenerazione urbana e l'efficienza dei trasporti e delle connessioni per offrire un ambiente di città ideale.

1. Benefici Attesi

Questa proposta, se attuata, porterebbe una serie di benefici significativi per Catania:

- › **CONTRASTO ALLO SPOPOLAMENTO**

L'attrattività per nuove fasce di popolazione (giovani, creativi, perennials) invertirebbe il trend di declino demografico, che sembrerebbe altrimenti ineluttabile.

- › **DIVERSIFICAZIONE ECONOMICA**

Nuovi settori come l'audiovisivo, il turismo sportivo e il "senior living" creerebbero nuove opportunità di lavoro e reddito, riducendo la dipendenza da settori tradizionali.

- › **RIGENERAZIONE URBANA DIFFUSA**

La riconversione di aree degradate e sottoutilizzate migliorerebbe la qualità della vita, l'estetica urbana e la sicurezza, con impatti positivi su tutto il tessuto cittadino.

- › **AUMENTO DEL PRESTIGIO INTERNAZIONALE**

Posizionare Catania come punto di riferimento in specifici settori la eleverebbe a città di rilevanza europea e mediterranea.

- › **MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DELLA VITA**

Servizi di alta qualità, spazi pubblici rinnovati e una maggiore offerta culturale e ricreativa renderebbero Catania più vivibile e desiderabile per i suoi stessi abitanti. Inoltre, l'aumento di richiesta di nuove figure lavorative innalzerebbe il tasso di occupazione stabile e regolare e il reddito medio pro capite dei cittadini.

› **SVILUPPO SOSTENIBILE**

L'approccio a "consumo di suolo zero", la valorizzazione del patrimonio naturale esistente e l'incremento di aree a verde promuovrebbero uno sviluppo più rispettoso dell'ambiente.

› **INCLUSIONE SOCIALE**

Questi progetti mirano a integrare nel tessuto cittadino le aree periferiche per ridurre le disuguaglianze sociali attraverso la cultura e l'accesso ai servizi.

› **DESTAGIONALIZZAZIONE E RIMODULAZIONE DEL TURISMO**

L'offerta focalizzata su sport, cultura, affari e residenzialità per i perennials ampliherebbe la stagione turistica ben oltre i soli mesi estivi, contrastando eventuali fenomeni di *over tourism* legati alla stagionalità degli arrivi.

2. Criticità e Sfide

Nonostante i numerosi benefici, la realizzazione di questa visione presenta sfide complesse:

› **CAPACITÀ AMMINISTRATIVA**

La complessità dei progetti richiede una pubblica amministrazione efficiente, competente e con forte capacità di coordinamento tra i diversi enti (Comune, Regione, Ministeri).

› **BUROCRAZIA E TEMPI**

I lunghi iter autorizzativi, la lentezza burocratica e l'incertezza normativa, anche connessa con regolamenti non sufficientemente univoci e chiari, possono rallentare l'implementazione dei progetti. Sta all'Amministrazione costruire e migliorare il coinvolgimento diretto di tutti i dipendenti comunali come parte di un grande progetto.

› **ATTRATTIVITÀ DEGLI INVESTIMENTI PRIVATI**

Sebbene la visione sia ambiziosa, attrarre i necessari e significativi capitali privati richiederà un contesto normativo certo e favorevole, incentivi chiari e una dimostrazione concreta della fattibilità e dei ritorni.

› **MANUTENZIONE E GESTIONE**

La sostenibilità a lungo termine delle nuove infrastrutture e dei servizi richiede piani di gestione e manutenzione solidi e finanziariamente sostenibili.

› **INTEGRAZIONE TRA SETTORI**

La sfida è garantire che i diversi "pilastri" (senior living, sport acquatici, cultura, cinema, congressistica) siano effettivamente integrati in una visione unitaria, evitando approcci a compartimenti stagni.

› **CONSENSO E PARTECIPAZIONE**

Ottenere il consenso della cittadinanza e delle comunità locali, in particolare nelle aree interessate dalla rigenerazione, è cruciale per il successo e la legittimità dei progetti.

È auspicabile, quindi, ad un luogo in cui la progettualità del PUG sia visibile e comprensibile ai cittadini, ai turisti e agli investitori, in cui sia dimostrabile in ogni momento la percentuale di realizzato e dove venga

stimolato il dibattito sui temi urbanistici e di evoluzione della città.

Un "laboratorio per la città" in cui, inoltre, venga valorizzata e incentivata la progettualità femminile con quella visione olistica inclusiva per cui la città possa diventare la "casa" di tutti.

3. Pro e Contro

Pro	Contro
› CRESCITA ECONOMICA DURATURA Nuovi settori a valore aggiunto e destagionalizzazione. › RIGENERAZIONE URBANA PROFONDA Trasformazione di aree degradate in centri vitali e attrattivi. › RILANCIO DEMOGRAFICO Attrae nuove fasce di popolazione, contrastando lo spopolamento. › MIGLIORAMENTO DELL'IMMAGINE DELLA CITTÀ Catania come modello di sviluppo sostenibile e innovativo. › AUMENTO DELLA QUALITÀ DELLA VITA Migliora i servizi, l'ambiente e l'offerta culturale/ricreativa. › SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE Consumo di suolo zero e valorizzazione del patrimonio naturale. › SFRUTTAMENTO DI VANTAGGI COMPETITIVI Clima, costo della vita, patrimonio culturale.	› COMPLESSITÀ GESTIONALE Richiede elevata capacità di pianificazione e coordinamento inter-istituzionale. › RESISTENZE E BUROCRAZIA Possibili opposizioni da parte di interessi consolidati e lentezza degli iter amministrativi. › NECESSITÀ DI GRANDI INVESTIMENTI Richiede ingenti risorse e capacità di attrarre finanziamenti pubblici e privati. › RISCHIO DI GENTRIFICAZIONE È fondamentale garantire l'inclusione sociale e prevenire l'esclusione degli abitanti originari. › IMPATTO INIZIALE SULLA COMUNITÀ Periodi di cantiere e cambiamenti potrebbero generare disagi iniziali. › DIPENDENZA DA FATTORI ESTERNI Vulnerabilità a crisi economiche o geopolitiche che influenzano i flussi turistici e gli investimenti. › CONCORRENZA CON ALTRE DESTINAZIONI Necessità di differenziarsi e mantenere un alto standard di servizi.

4. Analisi comparativa della concorrenza

1. CATANIA GOLDEN AGE – La Città dei Perennials.

› **VISIONE:**

Catania come città del "buon ritiro" per over 60 europei (Perennials), attrattiva per il clima, la cultura, la sanità e la qualità della vita.

› **RIFERIMENTI COMPARATIVI:**

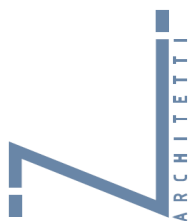
- › Costa Blanca (ES: Alicante, Benidorm, Torrevieja, Javea, Moraira)
- › Valencia (ES)
- › Algarve (PT - Faro, Albufeira, Lagos)
- › Isole greche (GR - Creta, Rodi, Corfù)
- › Nizza e Costa Azzurra.

› **STRATEGIE:**

riuso di immobili sottoutilizzati, agevolazioni fiscali, programmi sanitari convenzionati, cittadelle del benessere, co-housing senior.

BASE51

ARCHITETTURA
Via V. Giuffrida, 107/a
95127 Catania CT IT
info@base51.net
www.base51.net



IGOR NASTASI

ARCHITETTO
APPC CT 2242
ARCHITETTURA I
DESIGN I

VIA TRIESTE 52 CATANIA I

C.F. NSTGRI77L3C351U I
P. IVA 05334820874 I
CELL. +39 320 8585044 I
igornastasiarchitetto@gmail.com I
igor.nastasi@archiworldpec.it I

D_01

Revisore: MC

PD - Partito Democratico | Catania | PUG Catania - Proposte e suggerimenti
Catania Città Viva

Rev. 14/07/2025

Pag. 27 / 57

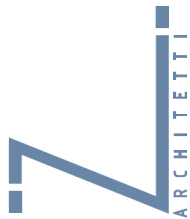
ANALISI DEL CONTESTO E ASSET DISPONIBILI

Fattori strategici	Catania	Costa Blanca / Valencia	Algarve	Isole greche	Nizza / Costa Azzurra
Clima e qualità ambientale	› Mediterraneo autentico, con inverno mite e paesaggi marini/etnei. Qualità dell'aria buona ma urbanizzazione disordinata in alcune zone.	› Clima eccellente, valorizzato dal paesaggio pianificato e dalla costa accessibile.	› Clima favorevole tutto l'anno, ottimo mix tra mare e natura, buone performance ambientali.	› Paesaggio straordinario, clima ottimale ma maggiore fragilità ambientale e rischio incendi.	› Clima mediterraneo piacevole, mare e colline, ma maggiore urbanizzazione e pressione antropica.
Accessibilità internazionale	› Aeroporto internazionale (Fontanarossa), 90+ destinazioni. Porto commerciale e turistico. Alta velocità assente.	› Rete AV (Madrid-Valencia), aeroporto grande, porto, autostrade moderne.	› Aeroporti piccoli ma efficienti (Faro), ben connessi con il Nord Europa.	› Accesso stagionale, aeroporti piccoli. Meno voli diretti e carenze in inverno.	› Accessibilità massima: aeroporto internazionale, TGV, reti stradali eccellenti.
Sanità e servizi per senior	› Sistema sanitario pubblico da rafforzare, scarsa offerta di residenze dedicate, pochi servizi assistenziali strutturati per over 65.	› Sanità pubblica e privata di alta qualità. Offerta ampia di residenze per anziani, cliniche e servizi specialistici.	› Modello sanitario misto molto apprezzato dagli stranieri. Centri medici privati e servizi domiciliari.	› Sanità a macchia di leopardo, molto turismo sanitario ma carenze in servizi stabili per expat.	› Eccellenza sanitaria (ospedali, cliniche, assistenza privata). Servizi senior evoluti e accessibili.
Costo della vita e immobili	› Tra i più bassi d'Europa. Ampia disponibilità di immobili da rigenerare. Prezzi accessibili anche nel centro urbano.	› Ancora competitiva ma in crescita. Mercato immobiliare maturo, con forti comunità expat.	› Competitiva ma in accelerazione. Molto attivi gli investitori immobiliari internazionali.	› Variiegata: alcune isole accessibili, altre già oggetto di speculazione.	› Altissimo costo della vita e del mercato immobiliare. › Forte selezione economica.
Comunità internazionale	› Presenza ancora limitata di senior stranieri stanziali. Potenziale alto, ma necessaria strategia di attrazione e fidelizzazione.	› Comunità expat consolidata, reti sociali attive e sistemi locali di supporto.	› Molti nord-europei residenti. Forte senso di appartenenza delle comunità straniere.	› Turismo stagionale molto forte, presenza residenziale ancora limitata e discontinua.	› Alta presenza internazionale, ma tendenzialmente elitaria ed esclusiva.
Cultura, tempo libero, soft power	› Ricchissimo patrimonio culturale, gastronomico, storico. Offerta ancora poco valorizzata e frammentata. Potenziale altissimo.	› Cultura accessibile e diffusa. Buona offerta di eventi locali e servizi in lingua.	› Offerta culturale in crescita, spesso legata a rassegne e musica. Forte componente enogastronomica.	› Cultura tradizionale e spiritualità, artigianato locale. Offerta poco strutturata ma affascinante.	› Alta qualità culturale, musei, festival, lifestyle di lusso, servizi in più lingue.
Asset urbanistici disponibili	› Aree dismesse e trasformabili (zona porto, Angeli Custodi, Librino, Playa). Patrimonio immobiliare esistente rinnovabile.	› Città compatte ma già densamente urbanizzate. Riqualficazioni più difficili.	› Mix tra villaggi e residenze nuove. Spazi verdi, resort, nuove aree in sviluppo.	› Paesaggi rurali e costruzioni tradizionali. Difficoltà normative e tutela paesaggistica.	› Poco margine per espansione urbana. › Ristrutturazioni molto costose e lente.
Supporto pubblico / incentivi	› Poca strategia strutturata sul tema silver. Potenziale nei fondi PNRR, ZES, attrazione investimenti con il PUG.	› Politiche fiscali vantaggiose (residenza per pensionati UE), strumenti di accoglienza consolidati.	› Incentivi molto competitivi. Riconoscimento della silver economy come priorità strategica.	› Debolezza istituzionale, mancanza di pianificazione e incentivi stabili.	› Forte supporto locale, ma riservato a target alto-spendente o investimenti molto grandi.

ANALISI SWOT COMPARATA:

Fattori	Catania	Costa Blanca / Valencia	Algarve	Isole greche	Nizza / Costa Azzurra
Punti di forza (Strengths)	› Costo della vita molto competitivo › Clima mite tutto l'anno › Cibo, cultura, autenticità › Accesso a mare e natura › Aree urbane ancora trasformabili	› Ottime infrastrutture sanitarie › Ecosistema consolidato di expat › Fiscalità agevolata › Grandi investimenti pubblici	› Fortissima attrattività internazionale › Buone politiche fiscali per pensionati › Buon sistema sanitario	› Fama turistica consolidata › Alto valore paesaggistico › Esperienza mediterranea autentica	› Servizi sanitari eccellenti › Brand di lusso e qualità › Accessibilità internazionale elevata
Debolezze (Weaknesses)	› Sanità pubblica da potenziare › Scarsa presenza di comunità expat › Infrastrutture urbane carenti › Burocrazia e lentezze amministrative	› Aree molto urbanizzate › Rischio di eccessiva "massificazione turistica"	› Rischi di congestione e saturazione › Costo immobiliare in crescita costante	› Sanità locale meno strutturata › Isolamento invernale e infrastrutture fragili	› Costo della vita e immobiliare molto alto › Forte pressione turistica
Opportunità (Opportunities)	› Riattivazione aree urbane dismesse › Potenziale sviluppo housing senior-friendly › Hub sanitario pubblico-privato › Collegamento a strategie EU Silver Economy	› Modelli di riferimento per politiche locali › Turismo sanitario + senior residence	› Partnership pubblico-private su silver economy › Marketing territoriale vincente	› Nuove politiche europee per le isole › Interesse per soluzioni eco-slow	› Turismo sanitario di lusso › Silver housing ad alto valore
Minacce (Threats)	› Mancanza di regia strategica pubblica › Emigrazione giovanile e spopolamento rurale › Rischio marginalità rispetto ai grandi circuiti	› Competizione interna tra città costiere › Crescita immobiliare poco controllata	› Dipendenza da flussi turistici estivi › Vulnerabilità ambientale	› Eventi climatici estremi e fragilità delle reti › Dipendenza da voli charter stagionali	› Gentrificazione e perdita dell'identità locale › Altissimi costi di accesso al mercato residenziale

BASE51
 ARCHITETTURA
 Via V. Giuffrida, 107/a
 95127 Catania CT IT
 info@base51.net
 www.base51.net



IGOR NASTASI
 ARCHITETTO
 APPC CT 2242
 ARCHITETTURA I
 DESIGN I
 VIA TRIESTE 52 CATANIA I
 C.F. NSTGRI77L3C351U I
 P. IVA 05334820874 I
 CELL. +39 320 8585044 I
 igornastasiarchitetto@gmail.com I
 igor.nastasi@archiworldpec.it I

2. LA PLAYA ACQUA E SALUTE - Hub mediterraneo degli sport acquatici.

- › **VISIONE:**
un polo sportivo mediterraneo per discipline nautiche e turismo attivo.
- › **LA PROPOSTA:**
Trasformare la Playa di Catania in un distretto sportivo multifunzionale per sport acquatici, destinato ad allenamenti, eventi internazionali e attività turistiche outdoor, attraverso la rigenerazione di aree dismesse, l'attivazione di partenariati e la valorizzazione delle condizioni climatiche, logistiche e ambientali del sito.
- › **RIFERIMENTI COMPARATIVI:**
 - › Costa Blanca (Alicante, Benidorm, Torrevieja)
 - › Costa del Sol (Malaga, Marbella)
 - › Canarie (Tenerife, Gran Canaria, Lanzarote, Fuerteventura)
 - › Baleari (Maiorca, Ibiza, Minorca)
 - › Puglia (Salento, Gargano)
 - › Costa Azzurra (Nizza, Cannes, Antibes)
 - › Croazia (Dalmazia, Istria, isole)
- › **STRATEGIE:**
 - › Zonizzazione dedicata e integrata per sport acquatici: vela, surf, canoa, nuoto in acque libere, SUP, windsurf, triathlon.
 - › Progetto pubblico-privato per Catania Playa Water & Wellness Park con marina sportivo, club house, foresterie per atleti, centri medici.
 - › Semplificazione normativa e partenariati per attrarre federazioni, academy, eventi internazionali.
 - › Connessione con altri progetti urbani e territoriali: silver economy, mobilità dolce, rigenerazione paesaggistica.
 - › Branding strategico "Playa Acqua & Salute" come nodo del Mediterraneo per lo sport, la salute e lo stile di vita attivo.
 - › Partenariato pubblico-privato, gare internazionali, campus estivi/invernali, turismo sportivo integrato.

ANALISI DEL CONTESTO E ASSET DISPONIBILI

Fattori	Catania – Playa	Costa Blanca (ES)	Costa del Sol (ES)	Baleari / Canarie (ES)	Puglia (IT)	Costa Azzurra (FR)	Croazia
Tipologia di costa	› Spiaggia sabbiosa ampia, bassa, lineare (20 km)	› Misto sabbia/roccia, tratti urbanizzati	› Spiagge sabbiose e calette rocciose	› Variegata: sabbia, lava, calette	› Sabbia e scogli, molte bandiere blu	› Costa frastagliata, porti naturali, spiagge attrezzate	› Costa irregolare con molte isole, calette, acque limpide
Clima per sport acquatici	› Mediterraneo caldo: 10 mesi/anno praticabili	› Clima secco e mite tutto l'anno	› Mite, stagione sportiva da marzo a novembre	› Subtropicale: praticabilità annuale	› Clima buono ma stagionalità più breve	› Buono da aprile a ottobre	› Buono ma clima meno stabile a inizio e fine stagione
Presenza di marina/porti sportivi	› Porto turistico vicino, ma infrastrutture sportive minime	› Numerose marine attrezzate e accessibili	› Elevata densità di marina per sport acquatici	› Marina modernissime in molte località	› Diffusa presenza di piccoli porti e approdi	› Marina moderne e servizi elevati	› Buona rete di porti e servizi in crescita
Servizi per atleti e turisti	› Carenti: assenza di club nautici moderni, foresterie, infrastrutture sportive integrate	› Club sportivi, scuole vela, diving, surf, foresterie attrezzate	› Offerta completa per sportivi e wellness	› Ampia gamma: sport, wellness, turismo medicale	› In crescita ma poco strutturata in forma sistemica	› Molto sviluppata e con forte sinergia lusso-sport	› In crescita, potenziale elevato su piccole isole
Connessioni e accessibilità	› Aeroporto internazionale a 5 km, porto commerciale e ferroviaria	› Buone connessioni aeroportuali e ferroviarie	› Hub aeroportuale (Malaga) e AVE	› Aeroporti ben serviti ma lontani dai centri principali	› Aeroporti minori, connessione ferroviaria limitata	› Ottimi collegamenti ferroviari, portuali e aeroportuali	› Connessione aerea in crescita, difficoltà logistiche in alcune aree
Fruibilità urbana	› Accesso diretto dal centro, ma degrado urbano, litorale frammentato	› Buona integrazione tra turismo e tessuto urbano	› Urbanizzazione intensa, ma fruibilità elevata	› Buon mix tra turismo e residenzialità	› Accessibilità urbana discontinua	› Ottima, con percorsi ciclopeditoni e servizi	› Spesso scarsa integrazione con contesto urbano
Branding e narrazione identitaria	› Assente, associata a balneazione locale e degrado	› Consolidata come meta balneare + attiva (es. camp sportivi)	› Forte immagine turistica e sportiva	› Potente attrattività (surf, kite, sub, trekking)	› In costruzione, legata a natura e autenticità	› Lusso, lifestyle, sport marini di alta gamma	› Natura e autenticità, crescente appeal su turismo slow e sostenibile

ANALISI SWOT COMPARATA:

Fattori	Catania – Playa	Costa Blanca	Costa del Sol	Canarie	Baleari	Puglia	Costa Azzurra	Croazia
Strengths	› Litorale ampio e pianeggiante › Spiaggia sabbiosa lunga 20 km › Vicinanza aeroporto › Clima favorevole 10 mesi/anno › Potenziale area attrezzabile	› Ottimo clima e infrastrutture sportive › Ecosistema turistico maturo › Ampia offerta immobiliare	› Turismo sportivo consolidato › Grandi eventi sportivi › Infrastrutture top	› Clima perenne, surf e windsurf tutto l'anno › Buone onde e vento › Ottima logistica	› Alta attrattività internazionale › Diversificazione delle attività marine	› Lunga costa accessibile › Mare limpido e bandiere blu › Turismo esperienziale	› Servizi esclusivi › Polo per vela, yachting, subacquea di lusso	› Mare limpido e basso costo › Offerta nautica in crescita › Turismo slow
Weaknesses	› Infrastrutture assenti o obsolete › Degrado urbano e ambientale in alcune aree › Assenza di identità sportiva chiara	› Saturazione urbana in alcune aree › Bassa stagionalità sportiva	› Elevato costo immobiliare › Densità turistica e traffico elevato	› Lontananza dall'Europa continentale › Logistica aerea stagionale	› Eccessiva pressione turistica › Saturazione e consumo del suolo	› Carenze infrastrutturali › Pochi grandi impianti sportivi	› Prezzi molto elevati › Elitaria, poco accessibile per il turismo sportivo diffuso	› Offerta sportiva poco strutturata › Clima non sempre favorevole
Opportunities	› Rigenerazione integrata Playa › Polo sportivo-acquatico con club e federazioni › Collegamento con turismo wellness e silver	› Creazione di camp e academy › Riqualificazione ex aree industriali	› Turismo sportivo senior + giovani › Collegamento sport e turismo medicale	› Progetti europei su sport e salute › Offerta per nomadi digitali sportivi	› Turismo olistico e sportivo › Legame con wellness e cicloturismo	› Sviluppo di sport costieri integrati con turismo lento › Collegamento a offerta culturale	› Integrazione sport, nautica e cultura › Eventi internazionali come driver di rigenerazione	› Turismo sportivo in crescita › Valorizzazione isole minori
Threats	› Mancanza di visione strategica › Lentezza autorizzativa › Rischio speculazioni estive e abusivismo	› Concorrenza interna tra città costiere › Sviluppo incontrollato	› Eccesso di offerta › Rischio turismo "mordi e fuggi"	› Crisi climatica e carenze idriche › Overtourism in alcune isole	› Impatto ecologico del turismo di massa › Stagionalità dei flussi	› Mancanza di governance unitaria › Rischio frammentazione delle politiche locali	› Esclusività eccessiva › Difficoltà di accesso per target sportivo non alto-spendente	› Frammentazione istituzionale › Scarsa presenza di grandi eventi sportivi

3. LIBRINO CREATIVITÀ INFINITA - Incubatore di scienza e cultura.

- › **VISIONE:**
un quartiere rigenerato tramite arte, tecnologia, formazione, inclusione.
- › **LA PROPOSTA:**
La proposta mira a trasformare il quartiere Librino di Catania in un polo urbano dedicato alla creatività, all'innovazione e all'inclusione sociale.
Il progetto prevede la creazione di un Distretto delle Arti e della Tecnologia attraverso il recupero di edifici pubblici dismessi, l'attivazione di residenze artistiche, spazi di produzione culturale e hub per l'innovazione digitale.
- › **OBIETTIVO:**
valorizzare il capitale umano locale e attirare talenti e investimenti nel settore creativo e tecnologico.
- › **RIFERIMENTI COMPARATIVI:**
 - › Barcellona 22@ (quartiere Poblenou – innovazione e creatività)
 - › Poble Sec (cultura e comunità)
 - › Valencia (distretti culturali e tecnologici)
 - › Sofia Antipolis (polo tecnologico della Costa Azzurra)
 - › Marsiglia (Friches e rigenerazione urbana)
 - › Napoli (San Giovanni a Teduccio – polo universitario e innovazione)
 - › Bari (Modello di rigenerazione urbana e innovazione sociale)
- › **STRATEGIE:**
centri culturali e digitali, laboratori di quartiere, residenze artistiche, collaborazione con università e fondazioni europee.

ANALISI DEL CONTESTO E ASSET DISPONIBILI

Fattori chiave	Librino (Catania)	Barcellona (22@ / Poble Sec)	Valencia	Sofia Antipolis (FR)	Marsiglia (Friches / Belle de Mai)	Napoli (San Giovanni)	Bari (Periferie rigenerate)
Origine del quartiere	› Nuova urbanizzazione anni '70-'80, piano INA-Casa	› Ex-industriale (Poblenou) › ex popolare (Poble Sec)	› Città storica, con periferie in riorganizzazione	› Nuovo insediamento creato ex novo negli anni '70	› Ex area industriale/portuale, periferie popolari	› Ex area industriale e portuale	› Periferie popolari e semi-rurali in rigenerazione
Contesto fisico	› Ampi spazi pubblici, edilizia intensiva, vuoti urbani	› Alta densità, mix usi (residenziale, servizi, cultura)	› Compatta, con spazi verdi e parchi tecnologici	› Campus diffusi su aree collinari, isolati dal contesto urbano	› Ex capannoni trasformati in centri culturali	› Nuove università in spazi ex-industriali	› Riattivazione di spazi pubblici, scuole, spazi creativi
Asset materiali disponibili	› 1. Strade e spazi pubblici sovradimensionati 2. Scuole e centri civici 3. Alloggi ERP 4. Aree incolte 5. Progetti artistici diffusi (street art)	› 1. Ex fabbriche riconvertite 2. Hub creativi 3. Università vicine	› 1. Edifici storici rigenerati 2. Centri per start-up e cultura	› 1. Grandi campus tecnologici 2. Infrastrutture moderne	› 1. Spazi culturali autogestiti 2. Ex industrie riconvertite	› 1. Apple Developer Academy 2. Polo Universitario	› 1. Spazi sociali, scuole, parchi 2. Nuove infrastrutture urbane
Asset immateriali disponibili	› 1. Forte identità di quartiere 2. Energie giovanili 3. Pratiche artistiche spontanee	› 1. Ecosistema creativo consolidato 2. Identità urbana forte	› 1. Cultura della sostenibilità e innovazione	› 1. Branding high-tech ma distaccato dalla comunità	› 1. Cultura meticcica e sperimentale 2. Narrazione urbana emergente	› 1. Riscatto urbano e giovanile 2. Presenza universitaria	› 1. Partecipazione civica 2. Narrazione della rigenerazione
Accessibilità e connessioni	› 1. Isolamento parziale dal centro città 2. Vicino a tangenziale e aeroporto	› Ottimamente collegato con mezzi pubblici e bici	› Buona rete di trasporti e accessibilità	› Accessibilità prevalentemente automobilistica	› Metro e bus, ma grandi disuguaglianze	› Metro, treno e collegamenti universitari	› TPL in espansione, forte spinta verso ciclabilità
Presenza istituzionale e accademica	› Debole ma in crescita: progetto ITS e sportelli civici in awio	› Molti centri di ricerca, università, imprese culturali	› Forte collaborazione pubblico-privato	› Università e centri R&D presenti ma separati	› Università e centri di ricerca in città, connessione con le friches	› Università e hub innovazione in loco	› Università, ITS, FabLab e centri sociali in rete
Governance e modelli di sviluppo	› Frammentata ma potenzialmente centralizzabile con strumenti del PUG	› Governance pubblico-privata forte (Ayuntamiento + attori urbani)	› Strategia urbana condivisa tra Comune, Regione, innovatori	› Top-down, con attori industriali dominanti	› Ibrida, con esperienze bottom-up e piani pubblici	› Collaborazione tra Università, Regione, Comune e privati	› Governance multilivello e partecipazione attiva

ANALISI SWOT COMPARATA:

Fattori	Librino (Catania)	Barcellona (22@, Poble Sec)	Valencia	Sofia Antipolis	Marsiglia	Napoli	Bari
Contesto urbano	› Periferia isolata, monofunzionale, segnata da degrado e povertà	› Quartiere ex-industriale rigenerato in chiave creativa	› Distretti urbani misti, integrazione centro-periferia	› Polo tecnologico separato dal contesto urbano	› Friches industriali rigenerate, contesto multiculturale	› Periferia difficile trasformata da Università e impresa	› Riqualificazione di quartieri storici e periferici
Presenza culturale e creativa	› Emergente ma sottoutilizzata (street art, teatro, scuole di musica)	› Sistema diffuso: fondazioni, musei, spazi creativi	› Distretti dell'arte e centri di produzione culturale	› Scarsa vocazione culturale, alta specializzazione tecnica	› Cultura urbana ibrida, emergente (es. Friche Belle de Mai)	› Incubatori, accademie, centri giovanili in crescita	› Progetti culturali con vocazione sociale e urbana
Strutture per la scienza/tecnologia	› Assenti, ma spazio per insediamento (ex edilizia pubblica, aree libere)	› Università + aziende + incubatori (polo integrato)	› Parchi tecnologici ben connessi al tessuto urbano	› Forte presenza tecnologica, ma poca interazione urbana	› Polo di ricerca e università in crescita (campus e incubatori)	› Università Federico II + Apple Developer Academy	› Poli tecnologici in collaborazione con Politecnico e Comune
Governance e progettualità	› Debole, ma in evoluzione (rinnovato interesse pubblico e civile)	› Governance pubblico-privata avanzata	› Forte regia municipale e coinvolgimento civico	› Modello statale/privato ma molto centralizzato	› Governance mista ma con sfide sociali	› Coinvolgimento universitario + istituzioni locali	› Piano strategico comunale di rigenerazione e innovazione sociale
Infrastrutture e accessibilità	› Collegate da tangenziale, ma isolate dal resto della città; TPL inefficiente	› Ben connesso con TPL e mobilità dolce	› Infrastrutture moderne e accessibili	› Isolato fisicamente, uso prevalentemente automobilistico	› Porti, treni, metro, ma forti disuguaglianze territoriali	› Metropolitana e alta accessibilità alle infrastrutture	› TPL e reti ciclo-pedonali in crescita
Identità e narrazione	› Negativa esterna, ma interna emergente: simbolo di riscatto e creatività di base	› Narrativa urbana di innovazione e cultura inclusiva	› Smart city mediterranea, sostenibile e creativa	› Immagine fortemente tecnica e business-oriented	› Città laboratorio, resiliente e multiculturale	› Riscatto del Sud con innovazione e sapere	› Narrazione incentrata sulla comunità e sul futuro urbano

4. CATANIA STUDIOS - Un Nuovo Polo per il Cinema e l'Audiovisivo.

- › **VISIONE:**
centro di produzione cinematografica e audiovisiva nel Sud Europa.
- › **RIFERIMENTI COMPARATIVI:**
 - › Cinecittà (Roma) – Italia
 - › Ciudad de la Luz (Alicante) – Spagna
 - › Malta Film Studios (Kalkara) – Malta
 - › Nu Boyana Film Studios (Sofia) – Bulgaria
- › **STRATEGIE:**
recupero aree dismesse, alleanze con scuole e festival, creazione di studi modulari e campus creativi.

ANALISI DEL CONTESTO E ASSET DISPONIBILI

Fattori chiave	CATANIA	CINECITTÀ (Roma)	ALICANTE – Ciudad de la Luz	MALTA FILM STUDIOS	SOFIA – Nu Boyana Film Studios
Contesto urbano	Area metropolitana dinamica ma con settori produttivi da riattivare. Aree industriali dismesse a sud e ovest della città.	Grande capitale, centro storico, turismo internazionale, polarizzazione istituzionale.	Città costiera di medie dimensioni, collegata a rete logistica, area turistica attiva.	Isola piccola, città-stato, con orientamento strategico verso produzioni cinematografiche.	Capitale con costi contenuti, città in espansione creativa e tecnologica.
Accessibilità	Aeroporto internazionale (a 10 min dall'area prevista), porto commerciale e crocieristico, ZES, autostrada.	Aeroporto Fiumicino, mezzi pubblici, collegamenti diretti con hotel e location urbane.	Aeroporto internazionale, rete AV, autostrade.	Aeroporto a 15 minuti, studio fronte mare, logistica navale specializzata.	Collegamenti con Europa continentale, aeroporto, buona rete urbana e servizi dedicati.
Asset fisici disponibili	Aree industriali dismesse urbanizzabili, grande disponibilità di spazi, vicinanza con zone naturali e urbane per set open-air.	Studios storici, teatri di posa, infrastrutture avanzate, laboratori, archivi, teche RAI.	6 studi di posa, grande backlot, vasche, edificio per post-produzione.	2 grandi vasche d'acqua per riprese marine, uffici, supporti tecnici.	Backlot urbano, set storici e moderni, sound stages, post-produzione.
Asset ambientali / location naturali	Mare, Etna, zone rurali, centro storico barocco, aree industriali, paesaggi vulcanici e desertici, biodiversità urbana.	Città d'arte, ville, castelli, zone costiere e interne, parchi naturali.	Spiagge, centro storico, parchi naturali, città mediterranea luminosa.	Mare cristallino, porti storici, scenari unici per scene navali.	Paesaggi balcanici, città post-socialista, ambientazioni d'epoca e moderne.
Filiera professionale e tecnica	In formazione: Accademia Belle Arti, DAMS, ITS, giovani professionisti, artigiani e maker da connettere.	Alta specializzazione, forte sindacalizzazione, costo del lavoro elevato.	Buona base di tecnici, sviluppata con incentivi europei e regionali.	Specializzazione su acqua e stunt, pochi altri ambiti sviluppati.	Tecnici competitivi a basso costo, attrattiva per produzioni internazionali.
Supporto istituzionale e incentivi	ZES, fondi regionali, UE, possibilità di attivare bandi cultura, turismo, impresa.	Rilancio Cinecittà con fondi PNRR e sostegno MIC, Regione Lazio.	Fondo di sviluppo valenciano, incentivi statali e regionali, supporto UE.	Incentivi fiscali forti e dedicati, politiche di attrazione del governo maltese.	Stato partner con studi, incentivi fiscali mirati, sostegno diretto agli studi.
Presenza nel circuito internazionale	Ancora assente: da costruire. Presenza occasionale di produzioni (RAI, Sky, Netflix), festival locali (Magma, Catania Film Fest).	Forte rete internazionale, grandi produzioni (HBO, Netflix, Disney), promozione attiva.	Rientrata nel circuito dopo stop UE, collabora con festival e produzioni europee.	Alta presenza USA (Universal, Columbia), specializzazioni di nicchia.	Forte rapporto con Hollywood, sede europea di Lionsgate, Columbia, HBO, Netflix.

ANALISI SWOT COMPARATA:

Fattori	CATANIA STUDIOS	CINECITTÀ (Roma)	ALICANTE (Ciudad de la Luz)	MALTA FILM STUDIOS	SOFIA (Nu Boyana Film Studios)
Strengths (Punti di forza)	› Posizione strategica nel cuore del Mediterraneo - Vicinanza aeroporto e porto › Ampi spazi industriali dismessi disponibili › Incentivi ZES e UE › Clima favorevole tutto l'anno › Potenziale sistema universitario (DAM, Accademia, Ingegneria)	› Storico centro della produzione italiana › Know-how consolidato › Infrastrutture di altissima qualità	› Studios all'avanguardia tecnologica › Spazi esterni e acquatici unici › Ottimo clima	› Grandi vasche acquatiche per riprese in mare › Specializzazione effetti speciali acqua	› Costi di produzione molto bassi › Alta capacità di costruzione set complessi
Weaknesses (Debolezze)	› Mancanza di strutture già operative › Filiera professionale ancora debole › Burocrazia lenta e incerta › Reputazione della Sicilia da rafforzare	› Costi molto elevati › Concorrenza interna e overload produttivo	› Blocco UE per aiuti di stato (in parte rientrati) › Debole ecosistema creativo locale	› Studio isolato su piccola isola › Scarsa filiera tecnica locale	› Qualità non sempre competitiva › Debole attrattività per grandi produzioni internazionali
Opportunities (Opportunità)	› Hub per produzioni low-cost e medio budget › Location naturali uniche (Etna, barocco, mare, deserto) › Integrazione con turismo e cultura › Possibili accordi con Netflix, Amazon, Rai, Mediaset, Sky › Partnership pubblico-private (ITS, Accademie, startup)	› Rilancio tramite investimenti pubblici › Collaborazioni con grandi major	› Rientro tra i poli europei emergenti grazie agli investimenti e ai festival	› Investimenti internazionali e produzioni USA › Espansione nel settore VFX	› Crescita grazie a incentivi statali › Allineamento con l'industria VOD e streaming
Threats (Minacce)	› Concorrenza da poli già affermati › Instabilità politica e amministrativa › Rischio isolamento settoriale senza sistema formativo solido	› Saturazione e mancanza di spazio › Perdita attrattività per produzioni low budget	› Concorrenza con Barcellona e altre location spagnole › Burocrazia regionale	› Concorrenza di studi più moderni › Problemi di capacità ricettiva	› Competizione su costi ma non su qualità › Posizionamento geografico meno attrattivo

5. C³ | CATANIA CONGRESS CENTER – Nodo per il turismo MICE mediterraneo.

- › **VISIONE:**
città per convegni internazionali su ricerca, clima, salute e cultura.
- › **RIFERIMENTI COMPARATIVI:**
 - › Valencia (Spagna)
 - › Napoli (Italia)
 - › Palermo (Italia)
 - › Marsiglia (Francia)
 - › Malta (La Valletta e St. Julian's))
- › **STRATEGIE:**
polo modulare, marketing MICE, convenzioni accademiche e scientifiche, turismo stagionalizzato.

ANALISI DEL CONTESTO E ASSET DISPONIBILI

Città	Accessibilità	Spazi per congressi	Offerta ricettiva	Servizi MICE & Ecosistema	Contesto urbano e attrattività
Catania	> Aeroporto internazionale vicino al centro (15 min) > Porto passeggeri e crociere in espansione > Collegamenti ferroviari e su gomma da potenziare	> Nessun centro congressi di riferimento > Spazi adattabili nella zona industriale, portuale, Playa > Siti culturali adattabili	> Oltre 6.000 camere, ma pochi hotel business-oriented di fascia alta > Servizi navetta da potenziare	> Ecosistema debole ma con potenziale > Presenza ZES, incentivi UE > PUG può integrare visione strategica e cabina di regia	> Clima ideale fuori stagione > Etna, mare, città barocca > Potenziale per turismo esperienziale, eventi culturali integrati
Valencia	> Aeroporto ben collegato > Ottima rete ferroviaria AVE > Mobilità urbana efficiente	> Valencia Conference Centre > Fiera Valencia > Spazi pubblici e privati per eventi grandi e medi	> Ampia offerta di hotel 4-5 stelle > Servizi di accoglienza altamente specializzati	> Ecosistema MICE maturo > Collaborazioni con università e startup > Forte sostegno istituzionale	> Città vibrante, sostenibile, con forte brand urbano > Cultura e architettura contemporanea
Napoli	> Aeroporto Capodichino vicino al centro > AV da Roma e Nord > Porto crocieristico attivo	> Mostra d'Oltremare (in parte obsoleta) > Location storiche adattabili	> Offerta alberghiera ampia ma disomogenea > Carenza di strutture moderne adatte ai grandi eventi	> Ecosistema disorganico > Buona base associativa ma poca continuità strategica	> Fascino culturale e storico altissimo > Criticità su sicurezza percepita e mobilità
Palermo	> Aeroporto Punta Raisi a 35 km (navetta lenta) > Porto crocieristico	> Nessun centro congressi moderno > Possibili conversioni (Fiera, spazi storici, ex Cantieri)	> Offerta media in crescita > Buona capacità turistica ma con limiti per target business	> Governance frammentata > Servizi MICE poco sviluppati > Carenze infrastrutturali	> Potenziale altissimo in chiave storica/culturale > Ancora carente il posizionamento internazionale
Marsiglia	> Aeroporto ben collegato > TGV con Parigi e Lione > Porto crocieristico e merci di primo livello	> Parc Chanot (grandi fiere e congressi) > Palais du Pharo > Altre sedi pubbliche e private	> Ottima offerta alberghiera business > Servizi integrati per eventi e congressi	> Ecosistema avanzato con supporto comunale e metropolitano > Sede di eventi internazionali frequenti	> Rigenerazione urbana forte (Euroméditerranée) > Città con anima multiculturale, fortemente connessa con Africa e Mediterraneo
Malta	> Aeroporto internazionale con ottimi collegamenti low cost > Mobilità interna contenuta ma efficiente	> Mediterranean Conference Centre > Hotel e spazi adattabili > Nuove strutture in sviluppo	> Alta densità di hotel business e resort > Servizi ben rodati per l'accoglienza eventi	> Ecosistema MICE altamente specializzato > Agenzie pubbliche e private collaborative	> Forte attrattiva per eventi internazionali e digitali > Prezzi alti ma servizi efficienti

ANALISI SWOT COMPARATA:

Fattori	CATANIA	VALENCIA	NAPOLI	PALERMO	MARSIGLIA	MALTA
Strengths (Punti di forza)	› - Aeroporto internazionale con forte traffico › Collegamento diretto con la città e la costa › Centralità mediterranea › Potenziale attrattività climatica e culturale tutto l'anno › Spazi potenzialmente riconvertibili nella zona portuale e industriale	› Ottima infrastruttura congressuale › Strategia MICE attiva da anni › Riconoscibilità internazionale	› Centro città suggestivo e ricco di location storiche › Potenziale forte attrazione culturale e gastronomica	› Posizione sul mare e aeroporto in centro › Città in crescita nel turismo esperienziale	› Strutture moderne (Parc Chanot), città con forte vocazione MICE e crocieristica	› Ecosistema turistico rodato › Pacchetti "all-inclusive" efficienti › Offerta compatta e multilingue
Weaknesses (Debolezze)	› Mancanza di un centro congressi moderno e attrezzato › Debole ecosistema di servizi business integrati › Incertezza amministrativa › Poca riconoscibilità nel mercato MICE	› Concorrenza interna forte (Madrid, Barcellona) › Costi medio-alti in crescita	› Caos urbano e trasporti carenti › Percezione di scarsa efficienza	› Mancanza di visione strategica per il settore congressuale › Carenza di strutture moderne	› Prezzi alti, problema di percezione della sicurezza	› Saturazione in alta stagione › Spazio fisico limitato per grandi eventi
Opportunities (Opportunità)	› Riconversione di aree strategiche (porto, ex dogane, Playa) › Incentivi ZES e PNRR › Collegamento con altri asset del PUG (cultura, turismo, cinema) › Posizionamento su segmenti MICE alternativi (silver tourism, cultura, eventi ibridi)	› Focus su sostenibilità e convegni green › Crescita della domanda internazionale	› Sinergia con il turismo crocieristico › Potenziale uso di location storiche iconiche	› Integrazione con la rigenerazione del fronte mare e centro storico	› Nuovo slancio del porto e hub marittimo › Sinergia con settore sanitario e universitario	› Espansione off-season › Pacchetti per convegni settoriali (medico, tech, ed. culturale)
Threats (Minacce)	› Forte concorrenza da destinazioni già consolidate › Rischio scarso coordinamento pubblico-privato › Carenze nei trasporti pubblici	› Rischio congestione turistica e urbanistica	› Problemi di sicurezza percepita e traffico urbano	› Burocrazia lenta, scarsa cultura MICE	› Difficoltà a rimanere competitivi con città più "business friendly"	› Vulnerabilità economica legata al monocentrismo turistico

6. Le Sinergie tra i vari asset

L'integrazione tra i progetti genera vantaggi reciproci, a volte inaspettati

1. CATANIA GOLDEN AGE – LA CITTÀ DEI PERENNIALS

Una città accogliente per i pensionati europei, attiva tutto l'anno, orientata al benessere, alla qualità della vita e alla cultura.

Sinergie:

- › Con C³ – Catania Congress Center: Attira eventi e congressi medico-sanitari, turistici e culturali rivolti alla fascia senior.
- › Con La Playa Acqua e Salute: Offerta di wellness, sport dolce e fisioterapia acquatica pensata per la terza età.
- › Con Librino Creatività Infinita: Programmi intergenerazionali (mentoring, volontariato, apprendimento permanente).
- › Con Catania Studios: Narrazione e comunicazione internazionale del modello "Catania Golden Age" come esperienza di vita esemplare.

2. LA PLAYA ACQUA E SALUTE – HUB MEDITERRANEO DEGLI SPORT ACQUATICI

Una nuova vocazione per il lungomare sabbioso di Catania, con sport, salute e turismo attivo.

Sinergie:

- › Con Catania Golden Age: Offerta di salute attiva e prevenzione (nuoto, camminata in acqua, kayak, fisioterapia).
- › Con C³ – Catania Congress Center: Eventi e meeting sportivi, sanitari, benessere, con possibilità di gare internazionali e fiere di settore.
- › Con Librino Creatività Infinita: Laboratori sul tema "acqua e innovazione" (design di attrezzature, wearable tech, arte).
- › Con Catania Studios: Possibilità di produzione audiovisiva legata a sport outdoor, documentari, pubblicità.

3. LIBRINO CREATIVITÀ INFINITA – INCUBATORE DI ARTE, CULTURA E SCIENZA

Un grande polo sociale e creativo nella periferia, che diventa laboratorio urbano permanente per arte, cultura e tecnologie.

Sinergie:

- › Con Catania Golden Age: Coinvolgimento dei perennials in progetti culturali, musicali, sociali (ad es. corsi, mostre, orti urbani).
- › Con C³ – Catania Congress Center: Produzione di contenuti e soluzioni per eventi, design esperienziale, comunicazione digitale.

- › Con Catania Studios: Collaborazioni su contenuti, formazione (scenografia, effetti speciali, scrittura), casting e location.
- › Con La Playa: Progetti STEAM su ambiente marino, acqua, tecnologie applicate allo sport.

4. CATANIA STUDIOS – POLO PER IL CINEMA E L'AUDIOVISIVO

Un hub di produzione e post-produzione audiovisiva, ospitato in spazi industriali riconvertiti, connesso a reti e festival internazionali.

Sinergie:

- › Con Librino Creatività Infinita: Filiera creativa territoriale (formazione, artigianato, scenografia, musica).
- › Con C³ – Catania Congress Center: Hosting di festival, rassegne, mercati audiovisivi e media-eventi.
- › Con Golden Age: Attività culturali e formative, turismo creativo, partecipazione a set o laboratori.
- › Con La Playa: Location uniche per riprese outdoor, sportivi, naturali, lifestyle mediterraneo.

5. C³ – CATANIA CONGRESS CENTER – NODO MICE DEL MEDITERRANEO

Un centro congressuale moderno e flessibile che fa di Catania una destinazione d'affari, formazione, innovazione e cultura.

Sinergie:

- › Con Catania Golden Age: Offerta per eventi su salute, pensionamento attivo, architettura e società dell'invecchiamento.
- › Con La Playa: Eventi internazionali sportivi, team building, benessere aziendale.
- › Con Librino: Esposizioni, hackathon, congressi scientifici e culturali co-progettati con il territorio.
- › Con Catania Studios: Festival, anteprime, eventi mediatici e *corporate experience* connessi al mondo dell'audiovisivo.

7. Strategie generali di intervento

STRATEGIE DI MARKETING URBANO

- › **CITY BRANDING INTEGRATO**
(sul modello di Valencia e Marsiglia): nuovo logo, storytelling coerente, narrativa mediterranea, focalizzato su cultura, natura e sport e alta qualità della vita.
- › **TURISMO ESPERIENZIALE**
pacchetti legati a cultura, sport, natura e gastronomia.
- › **EVENTI BANDIERA**
festival di cinema, design urbano, sport acquatici, musica elettronica, innovazione sociale.

› **COLLABORAZIONI CON INFLUENCER E CREATORI DI CONTENUTI**

per attrarre nuovi pubblici.

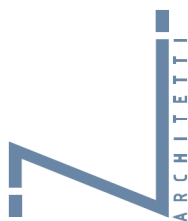
› **ARCHITETTURE ICONICHE**

utilizzare diffusamente lo strumento del concorso internazionale di architettura per la realizzazione di ogni medio e grande intervento urbano, per richiamare architetti di fama internazionale e nuovi talenti.

BASE51

ARCHITETTURA

Via V. Giuffrida, 107/a
95127 Catania CT IT
info@base51.net
www.base51.net



IGOR NASTASI

ARCHITETTO
APPC CT 2242
ARCHITETTURA I
DESIGN I

VIA TRIESTE 52 CATANIA I

C.F. NSTGRI77L13C351U I
P. IVA 05334820874 I
CELL. +39 320 8585044 I
igor.nastasi@archiworldpec.it I

D_01

Revisore: **MC**

PD - Partito Democratico | Catania | PUG Catania - Proposte e suggerimenti
Catania Città Viva

Rev. 14/07/2025

Pag. **44** / 57

8. LA FINANZA - FONTI DI FINANZIAMENTO PUBBLICO E PRIVATO

Attrarre i capitali necessari per un progetto così ambizioso e multi-settoriale come quello che proponi per Catania richiede una strategia complessa e diversificata. Si tratta di combinare fondi pubblici (nazionali ed europei) con investimenti privati, creando un "mix" che renda l'iniziativa sostenibile e attraente per tutti gli stakeholder.

Per un progetto di tale portata, sarà quindi fondamentale un mix equilibrato di risorse.

1. Fondi Pubblici: il Pilastro Iniziale

I fondi pubblici sono cruciali per la fase iniziale, la bonifica, le infrastrutture di base e per dare il via ai progetti di rigenerazione urbana, dimostrando la fattibilità e riducendo il rischio per gli investitori privati.

FONDI EUROPEI (FONDI STRUTTURALI E DI INVESTIMENTO EUROPEI - SIE):

- › **FESR (FONDO EUROPEO DI SVILUPPO REGIONALE)**
La Sicilia gestisce il proprio Piano Operativo Regionale (POR FESR) che include assi prioritari per la rigenerazione urbana, la digitalizzazione, la sostenibilità ambientale e lo sviluppo economico.
- › **FSE+ (FONDO SOCIALE EUROPEO PLUS)**
Potrebbe finanziare programmi di formazione per le nuove competenze richieste dal polo cinematografico o dai servizi per anziani.
- › **PIANI URBANI INTEGRATI (PNRR)**
Sebbene molte risorse del PNRR siano già state assegnate, è fondamentale monitorare le future call e le riprogrammazioni.

FONDI NAZIONALI:

- › **FONDO PER LA RIGENERAZIONE URBANA**
Lo Stato italiano ha istituito fondi specifici per la rigenerazione urbana. È essenziale che il Comune di Catania sia proattivo nel monitorare bandi e partecipare a questi programmi.
- › **FONDO SVILUPPO E COESIONE (FSC)**
Sono risorse destinate a ridurre i divari territoriali. La Regione Sicilia ha bandi aperti (es. 100 milioni di euro per progetti di riqualificazione dei centri urbani, con una quota dedicata ai comuni capoluogo di città metropolitana).
- › **INCENTIVI PER IL SUD**
Esistono varie misure nazionali per favorire gli investimenti al Sud, che potrebbero essere applicate indirettamente al progetto.

Come Attrarli (lato pubblico):

- › Pianificazione Strategica:
Il PUG deve essere il documento quadro che formalizza la visione.

- › **PROGETTAZIONE ESECUTIVA**
I progetti devono essere dettagliati, cantierabili, con studi di fattibilità tecnico-economica solidi per poter accedere ai bandi.
- › **UFFICIO PROGETTI EUROPEI/NAZIONALI**
L'Amministrazione è già dotata di un ufficio o un team dedicato, con expertise nella redazione di bandi e nel project management, per intercettare e gestire i fondi. Occorre valutare il suo eventuale potenziamento.
- › **PARTENARIATI**
Collaborare con università, centri di ricerca, associazioni di categoria per progetti congiunti che aumentino il punteggio nei bandi.

2. Capitali Privati: Il Motore della Crescita e Sostenibilità

Gli investitori privati saranno i veri motori dello sviluppo immobiliare, dei servizi e del polo cinematografico. Attirarli richiede un ambiente favorevole e rendimenti attraenti.

FONDI IMMOBILIARI E FONDI DI INVESTIMENTO:

- › **FONDI SPECIALIZZATI IN RIGENERAZIONE URBANA**
Esistono fondi immobiliari e di investimento che si concentrano specificamente sul recupero e la riqualificazione di aree urbane degradate. Presentare loro un progetto ben strutturato, con un mercato target chiaro (i pensionati) e una diversificazione delle entrate (cinema), può essere molto attraente.
- › **FONDI DEDICATI AL SENIOR LIVING**
Il settore del "senior living" è in crescita. Fondi e gruppi specializzati nello sviluppo e gestione di residenze per anziani potrebbero essere interessati a investire direttamente o in partnership.
- › **FONDI DI PRIVATE EQUITY**
Per il polo cinematografico, si possono cercare fondi di private equity interessati al settore dell'intrattenimento e dell'audiovisivo.
- › **PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO (PPP)**
Modelli come project financing, concessioni e altre forme di collaborazione che coinvolgono capitali e competenze private nella realizzazione e gestione di infrastrutture e servizi.
- › **FONDI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARI**
Interesse da parte di fondi specializzati in sviluppo immobiliare, rigenerazione urbana e "silver housing".

SISTEMI SOLIDALI

- › **MECENATISMO E SPONSORIZZAZIONI**
Per progetti culturali e artistici, il coinvolgimento di fondazioni, grandi aziende e privati.

- › **CROWDFUNDING**
Per iniziative più piccole o per sostenere specifiche attività culturali e sociali, con un forte coinvolgimento della comunità.
- › **IMPACT INVESTING**
Fondi che cercano sia un ritorno economico che un impatto sociale positivo, particolarmente adatti per progetti a Librino.

SVILUPPATORI IMMOBILIARI (NAZIONALI E INTERNAZIONALI):

- › **GRANDI GRUPPI DI COSTRUZIONE**
Contattare le maggiori imprese di costruzione e sviluppo immobiliare, presentando il progetto come un'opportunità di vasta scala.
- › **SPECIALISTI IN RIQUALIFICAZIONE**
Molte aziende si sono specializzate nel recupero di aree industriali o ex portuali.
- › **OPERATORI DEL SILVER LIVING**
Coinvolgere direttamente operatori con esperienza nella gestione di complessi per anziani.

ISTITUTI DI CREDITO:

- › **FINANZIAMENTI A PROGETTO (PROJECT FINANCE)**
Per progetti di grandi dimensioni, le banche possono erogare finanziamenti specifici basati sulla capacità di generare flussi di cassa futuri (provenienti da vendite immobiliari, affitti, servizi, incassi del polo cinematografico).
- › **MUTUI AGEVOLATI**
Per i singoli acquisti immobiliari da parte dei giovani sportivi, degli artisti e dei pensionati.

INVESTITORI DIRETTI (SOCIETÀ SPORTIVE, ARTISTI, PENSIONATI):

- › La vendita diretta degli immobili nei vari distretti specifici genererà un flusso di cassa continuo che può finanziare le fasi successive del progetto o ripagare parte degli investimenti iniziali. Il "Catania Golden Age" si autofinanzia in parte attraverso gli stessi residenti.
- › Aziende del settore cinematografico e audiovisivo, operatori turistici, società immobiliari specializzate in "senior living", operatori di centri sportivi.

3. Come Attrarli (lato privato):

- › **ATTIVAZIONE E GESTIONE CONTINUA DEL "LABORATORIO PER LA CITTÀ"**
- › **STUDI DI FATTIBILITÀ E BUSINESS PLAN DETTAGLIATI**
Fornire agli investitori privati un'analisi di mercato rigorosa, proiezioni finanziarie credibili (ROI - Return on Investment), un'identificazione chiara dei rischi e delle strategie di mitigazione.
- › **PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO (PPP)**

- › **Concessioni**
Il Comune potrebbe concedere l'uso o la gestione delle aree riqualificate (es. ex zona industriale per il polo cinematografico, aree degli Angeli Custodi per lo sviluppo residenziale) a operatori privati per lunghi periodi, in cambio di investimenti e/o canoni.
- › **Società di Progetto**
Costituire società miste pubblico-private per gestire lo sviluppo e la realizzazione.
- › **Piani Attuativi Convenzionati**
Il PUG può prevedere la possibilità di accordi con i privati che si impegnano a realizzare le opere previste dal piano in cambio di incentivi (es. riduzione oneri).
- › **INCENTIVI FISCALI LOCALI**
Il Comune può prevedere esenzioni o riduzioni di IMU, TARI, o oneri di urbanizzazione per un certo periodo per chi investe nella rigenerazione urbana o nei settori strategici (silver living, cinema, sport, ecc.).
- › **PROMOZIONE DEGLI INCENTIVI NAZIONALI**
 - › **Flat Tax 7%**
Nonostante le limitazioni per Catania città, il Comune deve attivamente promuovere la legge e spingere per la sua estensione, creando un vantaggio competitivo per i potenziali acquirenti.
 - › **Tax Credit Cinema**
Questo è un incentivo potentissimo per le produzioni cinematografiche. Il Comune deve evidenziare la possibilità di usufruire di questi crediti d'imposta per chi gira a Catania o investe nel polo.
 - › **Bonus Edilizi**
Se applicabili alle ristrutturazioni, possono ridurre i costi per gli investitori.
- › **MARKETING E EVENTI MIRATI:**
 - › Organizzare *investor days* o *roadshow* a cui invitare potenziali investitori e sviluppatori.
 - › Presentare il progetto a fiere internazionali del settore immobiliare (es. MIPIM a Cannes) e del cinema (es. Berlinale, Cannes, Roma Cinema Fest).
 - › Creare un 'prospectus' professionale e accattivante che sintetizzi tutti i vantaggi e le opportunità.
- › **"ONE-STOP SHOP" BUROCRATICO:**
 - › La semplificazione delle procedure autorizzative e la rapidità nelle risposte amministrative sono un enorme incentivo per gli investitori. Lo sportello unico comunale già menzionato per i pensionati può essere esteso agli investitori.

9. PROPOSTE PER GLI ESTENSORI DEL PUG

Per tradurre questa visione in uno strumento urbanistico efficace, si propone agli estensori del PUG di:

1. Zonizzazione Multifunzionale e Flessibile:

- › Prevedere zone specifiche ad alta densità di funzioni miste (residenziale, culturale, commerciale, sportiva) nelle aree di rigenerazione.
- › Introdurre "zone a progetto" o "ambiti di trasformazione" con regole flessibili e orientate agli obiettivi, piuttosto che rigide zonizzazioni funzionali.
- › Definire indici volumetrici che consentano l'evoluzione prevista, anche favorendo la densificazione attraverso lo sviluppo verticale, con attenzione all'integrazione nel contesto urbano e paesaggistico, sempre in logica perequativa.

2. Mappe Tematiche e Strategiche:

- › Elaborare mappe che evidenzino le aree vocate per ciascuno dei 5 asset del progetto.
- › Mappare il patrimonio di edifici e aree dismesse o sottoutilizzate suscettibili di riconversione, definendo le linee generali di relativo intervento.
- › Delineare la rete dei percorsi ciclopedonali e delle nuove connessioni di trasporto pubblico (es. tranvia per la Playa e per Librino).

3. Norme Tecniche di Attuazione (NTA) Dettagliate:

- › Definire incentivi urbanistici (es. aumento di volumetrie, riduzione oneri) per progetti di rigenerazione che rispettino i principi di consumo di suolo zero e sostenibilità.
- › Introdurre criteri di **sostenibilità ambientale stringenti** (es. certificazioni energetiche, uso di fonti rinnovabili, gestione delle acque reflue e meteoriche favorendo e il recupero e l'incremento delle aree permeabili, riduzione impronta carbonica) per tutti i nuovi interventi.
- › Prevedere norme per l'implementazione di **tecnologie smart city** (sensori, reti intelligenti) nelle nuove aree.
- › Garantire l'**accessibilità universale** in tutte le nuove strutture e spazi pubblici, sia aperti che chiusi, in armonia e sinergia con il PEBA.
- › Regolamentare e promuovere, anche con incentivi fiscali o urbanistici, l'installazione di **opere d'arte urbana e land art** negli spazi pubblici, con linee guida per la manutenzione nel tempo.

4. Strumenti di Attuazione Innovativi:

- › Prevedere l'uso sistematico di **Piani Urbanistici Attuativi (PUA)** o strumenti equivalenti (es. Programmi di Riqualificazione Urbana) per gli ambiti più complessi, con la possibilità di bandi di co-progettazione o concorsi di progettazione.

- › Fornire linee guida per la strutturazione di **Partenariati Pubblico-Privato (PPP)** e altri modelli di collaborazione.
- › Introdurre un **Regolamento Edilizio Comunale (REC)** adeguato e chiaro, che favorisca l'innovazione costruttiva e la flessibilità funzionale.

5. Focus su Mobilità Sostenibile:

- › Aggiornare ed allineare il **Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS)**, con le previsioni della nuova linea tranviaria e di trasporto marittimo costiero e potenzi le reti di trasporto pubblico esistenti verso le aree di interesse.
- › Progettare una **rete capillare di piste ciclabili e percorsi pedonali** che connettano i diversi poli e rendano l'uso dell'auto meno necessario.
- › Prevedere la realizzazione di **hub intermodali** e parcheggi di interscambio in punti strategici.

6. Integrazione Paesaggistica e Ambientale:

- › Valorizzare il sistema dunale della Playa e le aree verdi di Librino e delle zone costiere come elementi strutturanti del paesaggio urbano.
- › Prevedere interventi di bonifica e messa in sicurezza idrogeologica nelle aree a rischio, anche attraverso interventi strutturali di architettura del paesaggio in linea con la filosofia della "città-spugna" invece che attraverso grandi sistemi infrastrutturali.

7. Processo Partecipativo Continuo:

- › Garantire la massima trasparenza e un processo di **partecipazione pubblica robusto** durante l'intera fase di stesura del PUG, anche oltre le precise previsioni normative, coinvolgendo cittadini, forze politiche, università, associazioni, ordini professionali e operatori economici.
- › Considerare l'istituzione del "Laboratorio per la Città", come luogo di confronto, progettazione partecipata e divulgazione.

10. RIFERIMENTI

L'IMMIGRAZIONE "NORDICA"

L'analisi delle richieste, delle previsioni di flusso e del potenziale mercato relativo ai pensionati europei che cercano aree nel Mediterraneo dove trascorrere tutto o parte del proprio tempo evidenzia diversi aspetti chiave:

Richieste e caratteristiche ricercate dai pensionati

I pensionati europei in cerca di località mediterranee per vivere o trascorrere periodi significativi della loro pensione valutano principalmente:

- › Vantaggi economici, in particolare la tassazione sulla pensione, che in alcuni Paesi può essere molto favorevole o addirittura pari a zero (es. Albania) o con aliquote molto basse come in Tunisia (5%) o Cipro (5%).
- › Costo della vita e prezzi degli affitti a lungo termine, elementi fondamentali per una gestione sostenibile del budget pensionistico.
- › Clima mite e qualità del mare, con preferenza per acque calde e tranquille come quelle del Mediterraneo rispetto all'Oceano Atlantico, più freddo (ad esempio Isole Canarie).
- › Vicinanza all'Italia e facilità di accesso, con destinazioni come Croazia e Grecia che risultano particolarmente appetibili per la vicinanza e la buona qualità dei servizi, inclusa la sanità.
- › Qualità dei servizi locali, in particolare la sanità, che è un fattore critico per la popolazione anziana.

Previsioni di flusso

Le destinazioni mediterranee più gettonate includono le Isole Canarie, Cipro, Croazia, Grecia e Tunisia, con un flusso costante e crescente di pensionati europei, soprattutto italiani, che scelgono queste mete per il clima, il costo della vita e la qualità della vita.

La mobilità internazionale degli italiani, che rappresentano una quota significativa dei pensionati europei in movimento, è in crescita: gli iscritti all'AIRE sono aumentati del 76,6% in 15 anni, con quasi 5,5 milioni di italiani residenti all'estero nel 2020, molti dei quali pensionati o prossimi alla pensione.

Questa tendenza è sostenuta anche dal desiderio di socializzare con connazionali e dalla ricerca di stili di vita più rilassati e salutarì in contesti climatici favorevoli.

Potenziale mercato

Il mercato dei pensionati europei nel Mediterraneo è ampio e in crescita, con un potenziale significativo per servizi dedicati, come consulenze per il trasferimento, assistenza fiscale, servizi immobiliari e sanitari.

Paesi come la Tunisia, la Croazia e Cipro offrono condizioni fiscali vantaggiose e costi della vita contenuti, rendendo queste destinazioni particolarmente attrattive per pensionati con redditi fissi.

La crescente attenzione delle istituzioni (ad esempio INPS e ambasciate) alla verifica dell'esistenza in vita dei pensionati residenti all'estero indica un flusso stabile e monitorato di pensionati che vivono fuori dai loro Paesi d'origine, segno di una migrazione pensionistica consolidata e strutturata.

In sintesi, il mercato dei pensionati europei che scelgono il Mediterraneo come luogo di residenza temporanea o permanente è dinamico e in espansione, guidato da fattori economici, climatici e di qualità della vita, con un forte interesse verso Paesi che offrono vantaggi fiscali, costi contenuti e servizi adeguati. Le previsioni indicano un aumento dei flussi migratori pensionistici verso queste aree nei prossimi anni.

La storia

La presenza di imprenditori stranieri, in particolare provenienti dal Nord Europa, ha avuto un'importanza storica significativa nello sviluppo economico e industriale di Catania, specialmente tra l'Ottocento e i primi del Novecento. Non si trattò di un fenomeno di massa come il turismo residenziale odierno, ma di presenze mirate che portarono innovazione, capitali e nuove competenze.

Il Contributo Storico degli Imprenditori Stranieri a Catania

SVILUPPO DELL'INDUSTRIA DELLO ZOLFO:

Catania, grazie al suo porto e alla vicinanza ai bacini minerari dell'entroterra siciliano, divenne un centro cruciale per l'estrazione e l'esportazione dello zolfo. Capitali e imprenditori inglesi furono tra i primi a investire pesantemente in questo settore. Non si limitarono all'estrazione, ma introdussero anche processi di raffinazione più avanzati e infrastrutture per il trasporto (come le ferrovie), contribuendo a modernizzare l'industria locale. Le "ciminiere" di Catania, oggi recuperate come centro fieristico, sono un simbolo di quel periodo di intensa attività industriale, in parte legata a investimenti stranieri.

COMMERCIO DEGLI AGRUMI E DELL'OLIO:

La Sicilia era e rimane un'importante produttrice di agrumi. Commercianti e negozianti svizzeri, tedeschi e inglesi si stabilirono a Catania per gestire l'esportazione di arance, limoni e olio d'oliva verso i mercati del Nord Europa e d'oltreoceano. Questi imprenditori non solo facilitavano il commercio, ma spesso introducevano tecniche di coltivazione, conservazione e imballaggio più efficienti, creando filiere produttive e logistiche più strutturate. Molti di loro si guadagnarono un posto di rilievo nell'élite cittadina.

SETTORE BANCARIO E FINANZIARIO:

Il fiorire del commercio e dell'industria attirò anche investitori e banchieri stranieri o di origine straniera, che contribuirono a sviluppare il settore finanziario locale, fornendo capitali e servizi per le nuove attività produttive.

COSTRUZIONE DI INFRASTRUTTURE:

La necessità di trasportare lo zolfo e i prodotti agricoli richiese investimenti nelle infrastrutture. Imprenditori stranieri furono spesso coinvolti nella costruzione delle prime linee ferroviarie e nel miglioramento delle strutture portuali, opere fondamentali per lo sviluppo commerciale e industriale della città.

INTRODUZIONE DI NUOVE ATTIVITÀ E TECNOLOGIE:

Oltre ai settori primari, la presenza di imprenditori stranieri portò all'introduzione di nuove attività manifatturiere e tecnologie. Ad esempio, si ha riscontro della presenza di operatori stranieri nell'industria meccanica e nella produzione di fiammiferi. Società come la Singer-Helios (tedesca, nel settore elettrotecnico) ebbero un impatto, anche se la loro presenza fu a volte soggetta alle crisi di settore globali.

IMPATTO SOCIALE E CULTURALE:

La presenza di queste comunità straniere non fu solo economica. Ad esempio, a Catania si deve agli imprenditori e negozianti svizzeri la fondazione della chiesa valdese e di quella evangelica, segno di un'integrazione che andava oltre il mero business e contribuiva alla diversificazione culturale e religiosa della città.

Conclusioni sull'Importanza Passata

La venuta e la presenza di imprenditori del Nord Europa a Catania in passato è stata molto importante per la nascita di attività nuove e per lo sviluppo della città, soprattutto nell'Ottocento e nei primi decenni del Novecento. Essi portarono:

- › Capitali:
Essenziali per avviare e far crescere le imprese.
- › Know-how e Tecnologie:
Nuove tecniche di produzione, commercializzazione e gestione.
- › Accesso ai Mercati Internazionali:
Fungevano da ponte tra la produzione siciliana e i mercati di consumo europei.
- › Diversificazione Economica:
Contribuirono a sviluppare settori oltre l'agricoltura tradizionale.
- › Modernizzazione:
Accelerarono i processi di industrializzazione e di sviluppo infrastrutturale.

Sebbene la scala e la natura dell'intervento fossero diverse rispetto al progetto attuale di "Catania Golden Age" e polo cinematografico, la storia di Catania dimostra come l'apertura a investimenti e know-how esterni possa essere un catalizzatore potentissimo per la crescita e la trasformazione urbana ed economica.

IL CONFRONTO

L'attrattività di Catania per un progetto simile, rispetto ad altre aree del Mediterraneo, è un punto cruciale che va analizzato in profondità, evidenziando sia i punti di forza unici che le sfide da affrontare.

Punti di Forza di Catania (Vantaggi Competitivi)

Costo della Vita:

Questo è probabilmente il vantaggio competitivo più significativo rispetto a molte destinazioni mature nel Mediterraneo (come la Costa Blanca, la Costa del Sol, o anche molte aree della Grecia e del Portogallo).

- › Immobili:
I prezzi degli immobili a Catania e in Sicilia sono generalmente più bassi, sia per l'acquisto che per l'affitto, offrendo un maggiore potere d'acquisto per i pensionati con redditi fissi. Questo permette l'accesso a proprietà di qualità superiore o a una maggiore superficie abitativa a parità di spesa.
- › Servizi e Consumi:
Il costo dei generi alimentari, dei trasporti pubblici, dei ristoranti e dei servizi di base è più contenuto.

Clima Mediterraneo Ideale:

- › Catania gode di un clima mite e soleggiato per gran parte dell'anno, con inverni brevi e temperature piacevoli, molto attraente per chi cerca di sfuggire al freddo e al grigiore del Nord Europa. Il numero di giornate di sole è elevato.

Ricchezza Culturale e Naturale Unica:

- › Patrimonio UNESCO: Il centro storico barocco di Catania, patrimonio UNESCO, offre un'immersione culturale profonda, con teatri, musei, chiese e una vivace vita cittadina.
- › Vulcano Etna: La presenza dell'Etna è un'attrattiva naturalistica e paesaggistica unica al mondo, con possibilità di escursioni e attività all'aria aperta.
- › Mare e Spiagge: La vicinanza al mare Ionio, con la Playa di Catania e le scogliere laviche della costa (Acitrezza, Acicastello), offre opportunità per attività balneari e nautiche.
- › Posizione Strategica in Sicilia: Catania è un'ottima base per esplorare il resto della Sicilia, ricca di storia (Siracusa, Taormina, Agrigento), natura e tradizioni.

Enogastronomia d'Eccellenza:

- › La cucina siciliana è rinomata a livello mondiale, basata sulla dieta mediterranea, con prodotti freschi e di alta qualità a prezzi accessibili.

Connettività Aerea:

- › L'aeroporto di Catania-Fontanarossa è il principale scalo della Sicilia, con ottimi collegamenti diretti e low-cost con numerose città del Nord Europa (Germania, Regno Unito, Scandinavia, Olanda, Belgio, ecc.). Questo facilita i viaggi da e per i paesi d'origine dei pensionati.

Incentivo Fiscale (Flat Tax 7%):

- › Questo è un vantaggio competitivo che la Spagna, ad esempio, non ha più con la stessa ampiezza. Sebbene Catania città non rientri attualmente nei criteri dimensionali (comuni con meno di 20.000 abitanti), l'esistenza della norma a livello nazionale (e la spinta per una sua modifica) la rende un potenziale attrattore fiscale significativo per i pensionati provenienti da paesi con fiscalità più elevata.

Accoglienza e Stile di Vita:

- › La cultura italiana e siciliana è percepita come calda e accogliente, con uno stile di vita che valorizza la convivialità e il tempo libero, fattori molto apprezzati dai pensionati.

Svantaggi e Sfide (Punti su cui Agire)

Qualità delle Infrastrutture e Servizi Pubblici:

- › Trasporti urbani:
Sebbene ci siano miglioramenti (es. metropolitana), la rete di trasporto pubblico non è capillare come in alcune città europee e potrebbe necessitare di un maggiore investimento per l'accessibilità e la frequenza, specialmente per gli anziani.
- › Manutenzione urbana:
Le condizioni di strade, marciapiedi e spazi pubblici possono essere carenti in alcune zone, con problemi di pulizia e decoro.
- › Burocrazia:
La burocrazia italiana può essere complessa e lenta, un deterrente per chi viene da paesi con sistemi più snelli. Lo "Sportello Unico Welcome Senior" è fondamentale.

Percezione della Sicurezza:

- › Catania, come molte grandi città, ha problemi di microcriminalità in alcune aree. La percezione di sicurezza per i turisti è "moderatamente sicura", ma per i residenti a lungo termine, specialmente anziani, la sicurezza e la legalità sono fattori primari. Il PUG dovrebbe prevedere interventi mirati per la sicurezza urbana nelle aree di riqualificazione.

Servizi Sanitari Pubblici:

- › Nonostante la sanità pubblica italiana sia di buon livello generale, la percezione e l'efficienza dei servizi in Sicilia possono essere un punto debole per alcuni. Per attrarre pensionati facoltosi o con specifiche esigenze mediche, è essenziale promuovere e, se necessario, potenziare cliniche private o servizi sanitari di eccellenza con personale multilingue.

Barriera Linguistica:

- › Molti italiani, soprattutto tra la popolazione anziana o nella pubblica amministrazione, non parlano inglese. Questo può essere un problema per l'integrazione iniziale dei pensionati, se non vengono forniti supporti (corsi di lingua, mediatori culturali, personale multilingue nei servizi chiave).

Mancanza di una 'Comunità' Predominante già affermata:

- › A differenza della Costa Blanca, dove c'è una massa critica di espatriati (soprattutto britannici e tedeschi) che ha facilitato l'insediamento di nuovi arrivati, a Catania questa comunità è meno strutturata. Il progetto dovrà attivamente favorirne la creazione.

11. CONCLUSIONE SULL'ATTRATTIVITÀ DI CATANIA

Catania ha un enorme potenziale di attrattività, soprattutto grazie al suo costo della vita altamente competitivo, al clima invidiabile e al suo patrimonio culturale e naturalistico unico. Questi sono i veri *"game changer"* rispetto a competitor più maturi.

Tuttavia, per massimizzare questa attrattività, il successo del progetto dipenderà dalla capacità dell'Amministrazione e degli investitori di mitigare le criticità percepite: migliorare le infrastrutture e i servizi pubblici, garantire una maggiore sicurezza urbana, potenziare l'offerta sanitaria e facilitare l'integrazione burocratica e linguistica.

Se questi punti deboli vengono affrontati con decisione attraverso il PUG e i progetti di rigenerazione, Catania può effettivamente diventare un luogo di eccellenza nel panorama mediterraneo e, per conseguenza, una destinazione privilegiata e di primo piano per i Perennials del Nord Europa e delle altre fasce di popolazione attratte dal sistema dei 5 asset strategici proposto.

La realizzazione di questa visione richiederà un impegno straordinario e una sinergia tra tutti gli attori.

Il nuovo PUG non sarà solo uno strumento urbanistico, ma una vera e propria **roadmap strategica** per il futuro di Catania.

Questa è la nostra visione per la nostra città: una **CITTÀ VIVA**.