

# *Comune di Sant'Agata Li Battiati*

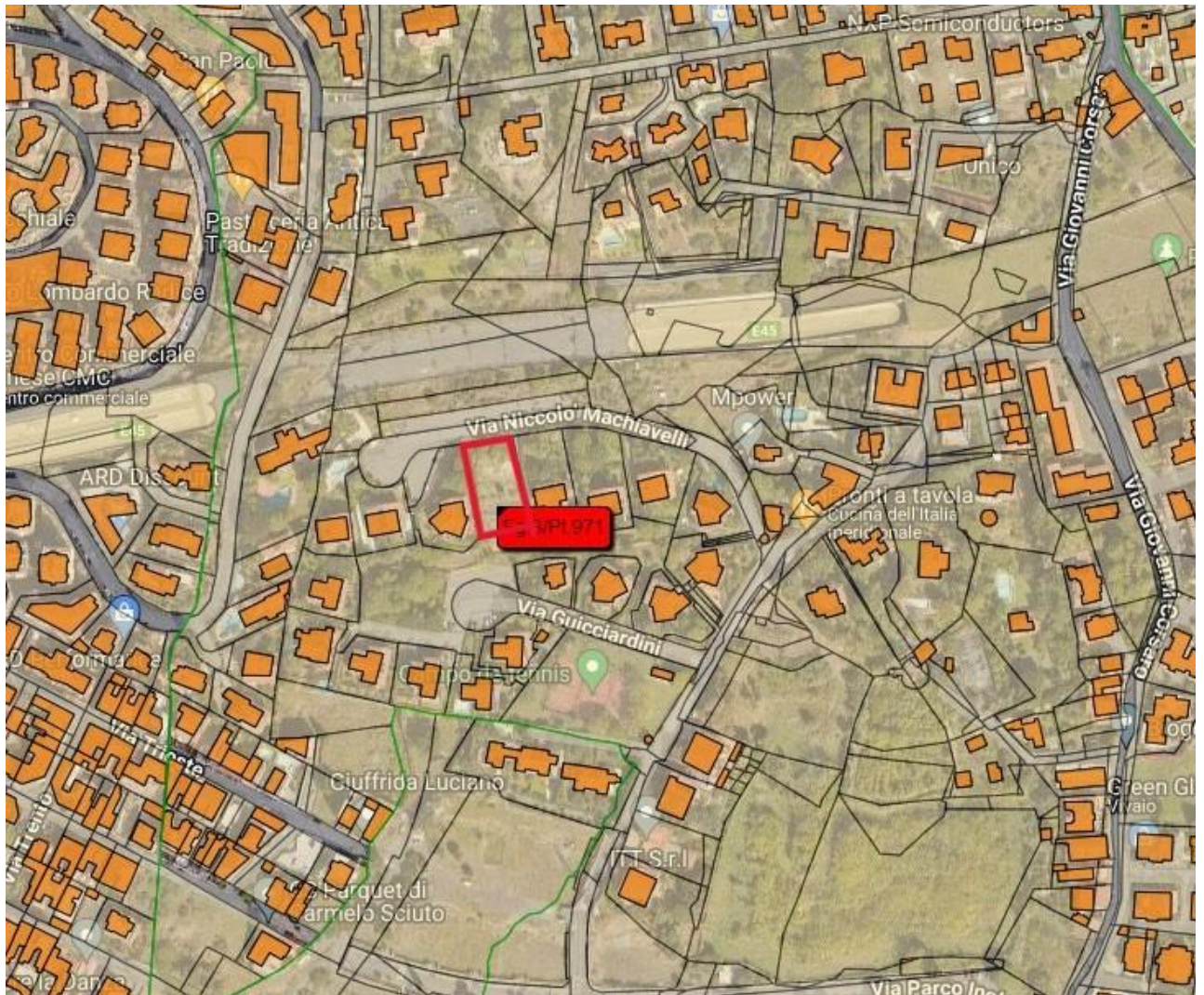
*Città Metropolitana di Catania*

REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO DESTINATO A:

***CENTRO DI POLITICHE SOCIALI E SPORTIVE  
DENOMINATO "BATTIATI DOPO DI NOI"***

SITO IN VIA NICOLO' MACCHIAVELLI, INDIVIDUATO AL NUOVO  
CATASTO EDILIZIO URBANO TERRENI AL FOGLIO 3 PART. 971;

DIP - (Documento di Indirizzo alla Progettazione)



IL R.U.P.

## INDICE

1 PREMESSA

2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

3 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

4 INDIVIDUAZIONE DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

5 ANALISI COSTI E BENEFICI

6 CONFORMITA' DELL'INTERVENTO AL VIGENTE REGIME VINCOLISTICO ED AUTORIZZATIVO

7 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

8 SOSTENIBILITA' FINANZIARIA E PIANO ECONOMICO SOMMARIO

9 VERIFICA PROCEDURALE

10 CONCLUSIONI

## 1 PREMESSA

Scopo del presente studio di indirizzo alla progettazione e delle alternative progettuali è quello di analizzare e valutare la fattibilità dei lavori necessari per la realizzazione di un edificio sociale destinato a centro di politiche sociali e sportive denominato "BATTIATI DOPO DI NOI" a servizio di un'area libera periferica rispetto al centro urbano, ricevuta perché confiscata alla mafia, con alta intensità residenziale e carente di strutture pubbliche assegnate a questo servizio sociale, con ingresso principale che si diparte dalla Via Nicolò Macchiavelli.

Trattasi di lavori da realizzarsi nel Comune di Sant'Agata Li Battiati che verranno analizzati in base ai seguenti punti di raffronto:

- Tecnico
- Ambientale
- Finanziario
- Economico - Sociale
- Procedurale.

Il centro DI POLITICHE SOCIALI E SPORTIVE DENOMINATO "BATTIATI DOPO DI NOI" è di natura polifunzionale rispetto ai servizi ed alle aree tematiche che può offrire:

Aree tematiche

- Adozione, affido e altre forme di accoglienza familiare
- Ambiente, solidarietà e consumo sostenibile
- Attività culturali e ricreative per bambini
- Documenti e pratiche
- Famiglia e associazioni
- Le famiglie di soggetti con disabilità
- Orfani con disabilità
- Prima e dopo la nascita
- Salute bambini
- Scuola e servizi educativi per l'infanzia
- Servizi alle famiglie
- Sostegno economico alle famiglie anche con portatori di H.
- Verso l'adolescenza

Risulta fra l'altro di particolare rilevanza, in quanto in tutto il territorio di Sant'Agata li Battiati e dell'hinterland non è presente nessuna altra struttura pubblica, con le medesime caratteristiche di servizi e con le medesime opportunità di sviluppo ed integrazione sociale, è dunque prioritario rispetto ad altri interventi già in uso al comune.

Per i motivi sopra esposti si propone la realizzazione di un edificio che possa assolvere a quanto descritto al fine di poter dare alla cittadinanza un edificio che serva sempre più all'integrazione sociale a servizio delle famiglie, della scuola e di tutti i servizi educativi oltre che ludici.

La posizione strategica dell'insediamento, già prevista in fase di programmazione urbanistica, valorizza ancor di più le caratteristiche intrinseche dei luoghi.

Infatti si colloca in un'

area periferica, rispetto al centro urbano, quasi del tutto urbanizzata e con grande densità di popolazione, la realizzazione della stessa oltre ad ottimizzare la zona si rende utile al completamento delle opere di urbanizzazione, ancora mancanti per un futuro polo sociale.

Sulla base delle informazioni disponibili, il presente studio vorrebbe infatti evidenziare gli aspetti essenziali



che possano consentire all'amministrazione comunale di adottare una decisione quanto più possibile vicina alle esigenze dei cittadini e, contestualmente, sostenibile in termini economici e sociali.

Il presente documento, infatti, tende a dimostrare il livello di fattibilità amministrativa, tecnica, economica e finanziaria necessaria a sostenere la realizzazione dell'edificio completo possibilmente di un parco inclusivo.

Il presente studio si pone l'obiettivo di :

- a) Fornire gli elementi di valutazione necessari per prendere una decisione riguardo alla realizzazione dell'intervento in progetto:
- b) Proporre la soluzione tecnico – organizzativa con valutazione dei :
  - I) Costi delle soluzioni;
  - II) Benefici ottenibili nel tempo;
  - III) Rischi legati alla realizzazione;
  - IV) Conseguenze del mancato raggiungimento degli obiettivi.

## 2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'intervento che si intende realizzare, ricade in un'area già di proprietà dell'amministrazione comunale, per essergli pervenuta in seno ad una confisca di aree che risultavano di proprietà di mafiosi e destinata proprio ad urbanizzazione secondarie con particolare rilevanza sociale, con ingresso direttamente dalla Via Nicolò Macchiavelli.

L'area risulta individuata alla sezione terreni del NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO DEL COMUNE DI SANT'AGATA LI BATTIATI AL FOGLIO 3 PARTT. 971 IN DITTA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI SANT'AGATA LI BATTIATI.



FIG 1 STRALCIO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO D'INTERVENTO



FIG. 2 STRALCIO DI MAPPA CATASTALE FOGLIO 3 PART. 971



FIG. 3 STRALCIO DI MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE D'INTERVENTO FOGLIO 3 PART. 971

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 12/04/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/04/2024**

**Dati identificativi:** Comune di **SANT'AGATA LI BATTIATI (I202) (CT)**

Foglio **3** Particella **971**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 0,52 Lire 999**

agrario **Euro 0,17 Lire 333**

Particella con qualità: **INCOLT PROD** di classe **U**

Superficie: **1.665 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 27/08/1998 in atti dal 04/01/1999 (n. 30753.1/1998)

> **Dati identificativi**

Comune di **SANT'AGATA LI BATTIATI (I202) (CT)**

Foglio **3** Particella **971**

Partita: **3269**

FRAZIONAMENTO in atti dal 07/03/1991 (n. 782)

**Annotazione di immobile:** PASSAGGI INTERMEDI  
DA ESAMINARE

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 0,52 Lire 999**

agrario **Euro 0,17 Lire 333**

Particella con qualità: **INCOLT PROD** di classe **U**

Superficie: **1.665 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO in atti dal 07/03/1991 (n. 782)

> **Altre variazioni**

DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del  
27/08/1998 in atti dal 04/01/1999 (n. 30753.1/1998)

---

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

---

> **1. COMUNE DI SANT'AGATA LI BATTIATI  
(CF 80004010874)**  
sede in SANT'AGATA LI BATTIATI (CT)  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI  
DELLE AUTORITA') del 27/08/1998 Pubblico ufficiale  
COMUNE DI SANT'AGA Sede SANT'AGATA LI  
BATTIATI (CT) Repertorio n. 31541 - Trascrizione n.  
30753.1/1998 in atti dal 04/01/1999

---

*Visura telematica esente per fini istituzionali*



Nel vigente PRG del comune di Sant’Agata Li Battiati l’area oggetto d’ intervento viene individuata come interesse sociale

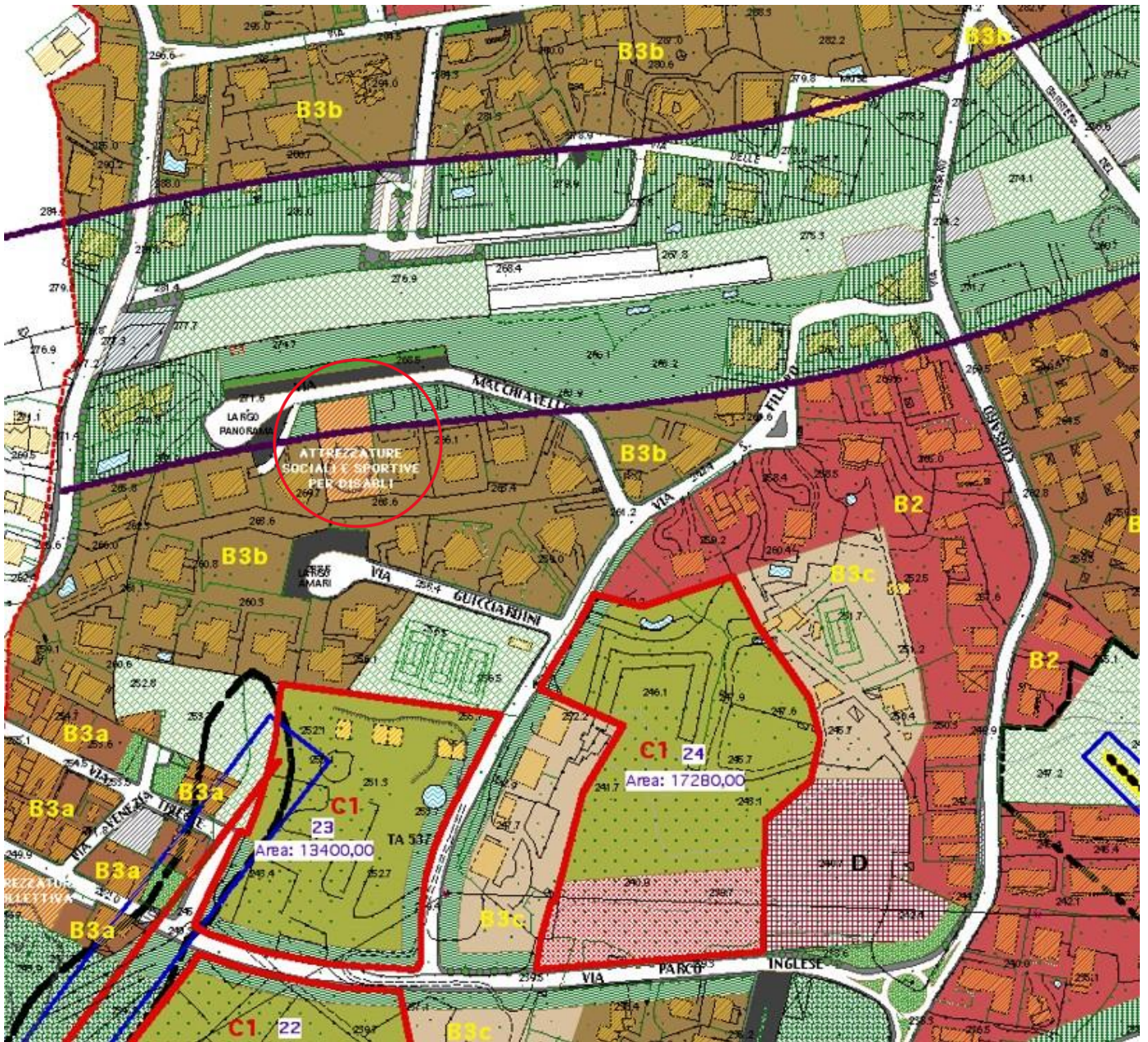


Figura 4 Stralcio Piano Regolatore generale.

Il piano è in fase di revisione e con provv. del C.C. del 22/11/2024 n. 41 è stata approvata la modifica della destinazione dell’area, successivamente è stato oggetto di richieste di osservazioni.



### 3 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

La superficie complessiva dell'area risulta essere così come evidenziato dalle visure catastali pari a circa **mq 1.665,00**

Destinata, nel predetto strumento urbanistico vigente, in area per attrezzature sociali al momento la stessa risulta priva di vegetazione agrumicola ma solo di vegetazione spontanea da curare per preservarla dagli incendi, la stessa inoltre risulta inaccessibile e chiusa al pubblico.

Si riporta di seguito una foto che immortalata lo stato dei luoghi.



Figura 5 Vista da via Nicolò Macchiavelli

Le procedure per l'approvazione delle opere pubbliche consentiranno alla P.A. di accelerare i tempi per la realizzazione dell'intervento.

### 4 INDIVIDUAZIONE DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

Obiettivo del presente documento è quello di identificare ed illustrare le soluzioni alternative per rispondere alla domanda attuale e futura nel miglioramento dei servizi sociali offerti da questa amministrazione e sulla fruizione delle famiglie di Battiati, non tralasciando un'urbanizzazione di un territorio ad oggi non utilizzato.

E' infatti, lo studio di fattibilità, in quanto primo passo del processo decisionario, che può e deve affrontare le problematiche fondamentali delle alternative progettuali al soddisfacimento del fabbisogno rilevato.

Infatti, avviato il processo di progettazione dell'opera, i margini di valutazione delle alternative vere, risultano sempre più ristrette ed in genere si limitano ad aspetti progettuali più parziali e specifici.

Trattandosi di uno studio di fattibilità di alternative progettuali, si considerano solo le “macro alternative” progettuali dell’opera, cioè dimensioni, tecnologie, ipotesi gestionali ecc... decisamente alternative fra loro.

Le soluzioni alternative da considerare riguardano innanzi tutto le “MODALITA’ COMPLESSIVE DI SODDISFACIMENTO DELLA DOMANDA”, considerando in modo particolare l’eventuale fruizione rispetto all’intervento previsto.

Unica alternativa possibile, al momento, in considerazione della destinazione d’uso prevista nello strumento urbanistico vigente, non potrebbe essere una soluzione diversa, in quanto unica in tutto il territorio, in una posizione urbanistica strategica, periferica rispetto al centro urbano e raggiungibile da tutti, in un’area abbastanza libera che con l’insediamento previsto potrebbe raggiungere sia il completamento delle urbanizzazioni necessarie, sia un punto di sfogo per i ragazzi che necessitano la frequenza.

Infatti, un centro di politiche sociali e sportive denominato “BATTIATI DOPO DI NOI”, viene identificato come una struttura “destinata ad offrire e a rendere possibile un programma differenziato per i giovani frequentatori con disabilità che possano avere una casa anche dopo la perdita dei genitori che accompagnano i figli disabili per tutta la vita e a cui dedicano tutto. Detti centri devono soddisfare le esigenze di impiego del tempo libero, di formazione e comunicazione dei giovani e stimolare il loro spirito d’iniziativa e anche la possibilità di inserimento in un luogo di lavoro.

Si è deciso quindi, di percorrere la strada seguita da tante altre città, in particolare del nord, dove sono state sperimentate con successo le occasioni di libera aggregazione, attività di sostegno scolastico e attività laboratoriali e di lavoro, fornendo ai ragazzi una valida alternativa soprattutto per le famiglie e un aiuto concreto nell'affrontare problemi sia nell'ambiente scolastico sia in quello familiare.

Le stesse, sono state utili e fondamentali anche rispetto allo sviluppo del territorio, in funzione alla fruizione sempre composta per l’utilizzo dei servizi resi.

## **5 ANALISI COSTI E BENEFICI**

Si ritiene che da un’analisi SWOT propenda per gli indubbi vantaggi nell’esecuzione dell’opera, considerati i benefici prodotti in termini di miglioramento della fruizione dell’area, oggi del tutto impraticabile, la valorizzazione nonché il recupero e la riqualificazione di tutto il comparto.

## **6 CONFORMITA’ DELL’INTERVENTO AL VIGENTE REGIME VINCOLISTICO E AUTORIZZATIVO**

Si rappresenta che l’area oggetto dell’intervento risulta interessata dal seguente vincolo:

- Vincolo sismico.
- Vincolo paesaggistico.

Per la realizzazione dell’intervento sarà necessaria l’acquisizione di tutti i pareri dei diversi enti coinvolti nel procedimento che le caratteristiche dell’opera riguarderanno: ( Genio Civile; AUSL; Comune di sant’Agata li Battiati ufficio urbanistica ;)

## **7 DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO**

L’intervento previsto del nuovo centro di aggregazione giovanile dovrà rispondere principalmente alle esigenze della fascia d’età compresa tra i 14 e 50 anni, ma presenta una flessibilità tale da permettere l’utilizzo di questo impianto anche a fasce di età superiori. La costruzione è formata da un volume unico a un solo piano, articolato in tre blocchi principali di circa 50, 20 e 130 mq per le attività principali, definiti blocchi amministrativo-servizi-operativo multifunzionale con sala computer e connessione internet; sala prove musicali; piccola sala ristorante con pizzeria; emeroteca; videoteca; sala giochi da tavolo; spazi per laboratori di diverso tipo, oltre agli spazi esterni sia ludici che di attività di servizio. È rivestita da una pelle vetrata, schermata esternamente mediante tendaggi, in modo da generare una forte connessione con il territorio esterno. Le vetrate consentono l’ingresso della luce solare, e quindi la formazione di un ambiente luminoso. La suddivisione della schermatura in diversi tendaggi esterni permetterà di modulare la quantità di luce e quindi di usufruire di un’illuminazione naturale nei diversi periodi dell’anno. Lo spazio esterno sarà trattato parzialmente a giardino e pavimentato. La parte pavimentata sarà posizionata principalmente di fronte all’edificio, in modo da formare una piccola piazza utilizzabile anche per eventi esterni. La struttura è interamente in cemento armato, grazie al quale si ottiene un’inerzia termica elevata

che compensa la leggerezza delle facciate. Anche questo progetto segue i principi della sostenibilità ambientale, per ridurre la domanda di energia per il funzionamento dell'edificio e ottimizzare i livelli di comfort in ambiente nelle aree esterne e interne.



Schema di massima

Figura 6 Planimetria Generale



## 8 SOSTENIBILITA' FINANZIARIA E PIANO ECONOMICO SOMMARIO

In questa fase si effettua una valutazione sommaria dei costi delle opere basate su esecuzione analoghe e secondo il vigente prezzario regionale n. 2 / GAB del 17/01/2024

Importo dei lavori (compreso IVA)	€ 700.000,00
Spese Tecniche (Compreso IVA e Contributi)	€ 150.000,00
Somme a disposizione di amministrazione	
Imprevisti, arredi, parco inclusivo ecc.	<u>€ 150.000,00</u>
	<b>€ 1.000.000,00</b>

## 9 VERIFICA PROCEDURALE

### Attivazione dell'iniziativa

L' intervento proposto, corrisponde ad una operazione di progettazione dell'opera e successiva realizzazione con le seguenti fasi:

-Progettazione;

-Esecuzione – Bando di gara ai sensi delle vigenti normative del codice dei contratti e della normativa regionale di riferimento;

L'intervento potrà pertanto essere articolato secondo la seguente cadenza temporale:

Redazione progetto di fattibilità tecnico economica	n. 20 gg
Redazione ed approvazione progetto def- esecutivo	n. 60 gg.
Espletamento gara	n. 60 gg.
Esecuzione delle opere	n. 365 gg.
Collaudi	n. <u>30 gg.</u>

I tempi complessivamente previsti sono stimati in **n. 535 gg.**

## 10 CONCLUSIONI

In conclusione, considerato che :

L'intervento porterà delle migliorie ai servizi, potenziando nel suo insieme l'intero territorio comunale;

L'investimento iniziale della costruzione sarà finanziato interamente da fondi extra comunali, previo partecipazione a bandi, regionali-ministeriali ed o europei, ad eccezione che gli stessi, richiedano delle compartecipazioni di finanziamento a carico dell'amministrazione comunale;

L' intervento in oggetto risulta quindi, essere compatibile e fattibile dal punto di vista tecnico, ambientale finanziario e procedurale.

IL RUP