

NON C'È PEGGIOR SORDA DI CHI VUOL COSTRUIRE

report sul quartiere Sorda di Modica



MODICALTRA
spazio di comunità



MODICALTRA

spazio di comunità

Libro non destinato alla vendita

Nato dalla collaborazione di un gruppo di cittadini che hanno a cuore la propria comunità, e che credono che, con impegno, gentilezza e un pizzico di follia, anche questo mondo potrà diventare più giusto.

NON C'È PEGGIOR SORDA DI CHI VUOL COSTRUIRE © 2025 by A.P.S. Modicaltra
CC BY-NC 4.0.

Testo liberamente consultabile on line al sito
www.modicaltra.it

Copertina realizzata da Angelo Ruta per A.P.S. Modicaltra

Modica, Settembre 2025

NON C'È PEQQIOR SORDA DI CHI VUOL COSTRUIRE

**Alternative al consumo di suolo, pratiche di rigenerazione
urbana e tutela del patrimonio storico-culturale**

*“Nelle cittadine in salita, a ripiani, gli edifici nuovi facevano a chi monta sulle spalle dell’altro, e in mezzo i padroni delle case vecchie allungavano il collo nei sopraelevamenti. A ***, la città di Quinto, un tempo circondata da giardini ombrosi d’eucalipti e magnolie dove tra siepe e siepe vecchi colonnelli inglesi e anziane miss si prestavano edizioni Tauchnitz e annaffiatoi, ora le scavatrici ribaltavano il terreno fatto morbido dalle foglie marcite o granuloso dalle ghiaie dei vialetti, e il piccone diroccava le villette a due piani, e la scure abbatteva in uno scroscio cartaceo i ventagli delle palme Washingtonia, dal cielo dove si sarebbero affacciate le future soleggiate-tricamere-servizi.*

Quando Quinto saliva alla sua villa, un tempo dominante la distesa dei tetti della città nuova e i bassi quartieri della marina e il porto, più in qua il mucchio di case muffite e lichenose della città vecchia, tra il versante della collina a ponente dove sopra gli orti s’infittiva l’oliveto, e, a levante, un reame di ville e alberghi verdi come un bosco, sotto il dosso brullo dei campi di garofani scintillanti di serre fino al Capo: ora più nulla, non vedeva che un sovrapporsi geometrico di parallelepipedi per servitù contigue con solo i finestrini smerigliati dei gabinetti uno sopra l’altro.”

(Italo Calvino, La speculazione edilizia, 1957)

1. INTRODUZIONE

Il 7 maggio 2022 Modicaltra si presentava alla città illustrando il lavoro di *mappatura del centro storico*. Risultato: quasi il 40% degli edifici tra Modica Bassa e Modica Alta erano vuoti. Da allora non sono mancate le iniziative e i progetti per cercare di dare seguito a quell'impegno civico, dal *Cinema di Quartiere* realizzato in piazze dimenticate del Centro Storico per "illuminare" luoghi abbandonati della città, all'approvazione da parte del Consiglio Comunale - su nostra proposta appoggiati dalla rete di circa 40 associazioni, e all'unanimità - del *Regolamento sulla gestione partecipata dei Beni Comuni*; dalle *Passeggiate di Quartiere* inerpicandosi per rioni in gran parte disabitati, alla *Campagna fuori dal Comune* ideata per sensibilizzare i futuri candidati a sindaco su questi temi, durante la campagna elettorale delle amministrative del 2023.

Forti di quell'esperienza e con una base di attiviste/i sempre più larga e plurale, abbiamo voluto riportare i nostri corpi per le strade della città, rivolgendoci al quartiere della Sorda.

La scelta non è stata casuale: il quartiere ha subito una profonda trasformazione urbanistica, caratterizzata da un esponenziale consumo di suolo che ha collateralmente cancellato a colpi di spugna ville di pregio e ridotto, fino a renderle residuali, le aree verdi. Questo fenomeno - con il quale si è trascurato il valore del suolo come *infrastruttura ambientale*¹ funzionale all'equilibrio dell'ambiente, determinante per la fornitura di cibo, per il contrasto alla crisi climatica - ha portato alla perdita di servizi ecosistemici² e, nondimeno, ha contribuito allo spopolamento del centro storico della città senza nemmeno, di contro, instaurare azioni virtuose per la vivibilità stessa di un quartiere nuovo divenuto sempre più sovraffollato. Il tutto, infatti, è avvenuto in sordina, dimenticando ad esempio gli spazi per la mobilità dolce, quali marciapiedi e piste ciclabili (residuali e, a volte, inesistenti).

1 R. Pavia, *Tra suolo e clima. La terra come infrastruttura ambientale*, Donzelli, 2019.

2 Modicaltra, [Report Vuoti a perdere rendere](#), pp. 10-12.



Le ville storiche della Sorda - diverse delle quali ottocentesche o anche antecedenti - inoltre, sono uno dei pochi segni della memoria contadina nel tessuto urbano del quartiere, e risulta sotto gli occhi di tutti la loro sistematica demolizione al fine di una letterale speculazione edilizia.

Il presente report nasce dall'urgenza di analizzare criticamente questi cambiamenti e di proporre strategie alternative che possano conciliare il futuro della città con la tutela del patrimonio storico, ambientale e sociale. Attraverso una raccolta di dati partecipativa e il confronto con modelli virtuosi di rigenerazione urbana, il documento offre una panoramica delle criticità del quartiere e suggerisce possibili soluzioni per un futuro più sostenibile.

Il lavoro è strutturato in diverse sezioni: dopo un glossario che funge da "cassetta per gli attrezzi" anche per chi mastica poco di urbanistica, una prima parte è focalizzata sulla raccolta di dati geolocalizzati nati dalla Mappatura che ricomprende le ultime ville/masserie esistenti, gli edifici vuoti, gli "scheletri" incompleti, le aree verdi e quelle dedicate alla mobilità dolce, con una panoramica sui vincoli di tutela esistenti; una seconda sezione si concentra sull'analisi storica del quartiere e delle sue trasformazioni, seguita da un approfondimento sulle aree archeologiche presenti nel perimetro della Sorda. Infine, vengono illustrate esperienze di *cittadinanza attiva*, *contrasto al consumo di suolo* e *rigenerazione urbana* già adottate con successo in altre realtà, più e meno vicine, con l'obiettivo di individuare strategie applicabili anche al contesto modicano.

Attraverso questo report, vogliamo non solo documentare le trasformazioni in atto, ma anche stimolare un dibattito pubblico sulla necessità di un approccio più consapevole e sostenibile alla pianificazione del territorio, mettendo in discussione il concetto stesso di sviluppo nella sua accezione più comune: come sostiene Gianni Biondillo, «occorre cambiare la prospettiva economica, comprendere che lo sviluppo, di per sé, non può essere infinito perché il territorio a disposizione è finibile. Anzi: è ormai finito».

Non c'è peggior Sorda di chi vuol costruire

Report sul quartiere Sorda di Modica

Confronto cementificazione Sorda in 20 anni (2003 / 2023)

Quartiere Ospedale



Polo commerciale

(<https://public.flourish.studio/visualisation/19643577/>)



Non c'è peggior Sorda di chi vuol costruire

Report sul quartiere Sorda di Modica

V. Rocciola Scrofani

(<https://public.flourish.studio/visualisation/19644439/>)



Via P. Impastato

(<https://public.flourish.studio/visualisation/19644415/>)



GLOSSARIO

Mappatura condivisa: processo di schedatura e annotazione di particolari indicatori (nel nostro caso *vuoti urbani, incompleti, ville storiche...*) realizzato “dal basso” e in modo collettivo, tramite applicazioni gratuite utilizzate “dal vivo”, ovvero camminando nelle strade urbane e chiedendo informazioni agli abitanti del luogo.

Vuoti urbani: la totalità di edifici o luoghi urbani che non assolvono ad alcuna funzione in modo permanente o temporaneo, risultando spazi “sprecati”. Sono vuoti urbani gli edifici incompleti, inutilizzati, abbandonati e i ruderi; mentre gli spazi incolti o a verde assolvono a diverse funzioni biologiche quali assorbimento di CO₂ e sviluppo della biodiversità, i vuoti urbani non assolvono a funzione alcuna (inclusi, ad esempio, edifici in ottime condizioni ma non affittati). Per semplicità, in questo lavoro sono stati definiti “vuoti urbani” solo gli edifici cielo-terra che *interamente* non assolvono ad alcuna funzione.

Incompleti: edifici che non hanno mai visto un completamento della loro costruzione, rimanendo interamente o in parte inutilizzabili. Sono incompleti gli scheletri in calcestruzzo armato o altro materiale, gli scavi per fondazioni di edifici abbandonati, gli edifici con piani lasciati a rustico.

Suolo: il suolo è lo strato superiore della crosta terrestre, costituito da componenti minerali, materia organica, acqua, aria e organismi viventi, che rappresenta l’interfaccia tra terra, aria e acqua. Visti i tempi estremamente lunghi di formazione del suolo, si può ritenere che esso sia una risorsa limitata sostanzialmente non rinnovabile.

Consumo di suolo: è un processo associato alla perdita di suolo “vergine”, una risorsa ambientale fondamentale, limitata e non rinnovabile, dovuta all’occupazione di una superficie originariamente agricola, naturale o seminaturale con una copertura artificiale. È un fenomeno legato alle dinamiche insediative e infrastrutturali ed è prevalentemente dovuto alla costruzione di nuovi edifici, fabbricati e insediamenti, all’espansione delle città, alla densificazione o alla conversione di terreno entro un’area urbana, all’infrastrutturazione del territorio. Il consumo di suolo è, quindi, definito in sintesi come la variazione da una copertura non artificiale (suolo non consumato) a una copertura artificiale del suolo (suolo consumato).

Rigenerazione urbana: La rigenerazione urbana è un processo complesso che, da un lato, mira alla ristrutturazione e recupero di edifici e parti di città e, collateralmente, alla generazione di nuove opportu-

nità sociali per pubblici differenti, promuovendo attività a sfondo sociale, servizi, centri di aggregazione, ecc. Se gestito in maniera intelligente, tale processo può portare ad avvicinare popolazioni diverse che abitano uno stesso quartiere, generando potenti processi di coesione sociale anche nei cosiddetti quartieri “in stato di bisogno” caratterizzati da una forte differenziazione sociale.

Architettura a zero cubatura:

L'architettura a zero cubatura (o non volumetrica) è un approccio progettuale che opera senza aggiungere volumetrie, trasformando l'esistente attraverso strategie di riqualificazione e sottrazione. Si ispira alla filosofia del decostruttivismo, promuovendo il riuso di strutture incompiute, riducendo l'impatto ambientale e sperimentando soluzioni temporanee. Non si limita al recupero, ma instaura un dialogo con il contesto, rigenerando città e territori in modo sostenibile e creativo.

Impermeabilizzazione del suolo: è la copertura permanente di parte del terreno e del relativo suolo con materiali artificiali (quali asfalto o calcestruzzo) per la costruzione, ad esempio, di edifici e strade, rappresenta la principale causa di degrado del suolo in Europa, comporta un rischio accresciuto di inondazioni, contribuisce ai cambiamenti

climatici, minaccia la biodiversità, provoca la perdita di terreni agricoli e aree naturali e seminaturali, contribuisce alla perdita delle capacità di regolazione dei cicli naturali e di mitigazione degli effetti termici locali (isola di calore urbana).

Isola di calore urbana: aumento della temperatura in corrispondenza di suoli ad alta percentuale di impermeabilizzazione, quindi specificatamente nei centri abitati, che perdono la capacità termoregolatrice della vegetazione e del terreno naturale; è generata o aggravata anche dall'alta concentrazione di gas serra in corrispondenza delle aree urbane.

Gentrificazione (dall'inglese *gentrification*): è un concetto sociologico che indica il progressivo cambiamento socio-culturale di un'area urbana da proletaria a borghese a seguito dell'acquisto di immobili, e loro conseguente rivalutazione sul mercato, da parte di soggetti abbienti. Sinteticamente, può essere definita come processo di imborghesimento di aree urbane un tempo appannaggio della classe operaia, la quale è progressivamente rimpiazzata non potendo più economicamente sostenere i nuovi standard qualitativi del luogo di residenza (by *wikipedia.org*).

Urbanismo tattico (dall'inglese *tactical urbanism*): strategie di ridefinizione di porzioni

di suolo pubblico tramite interventi temporanei, rapidi e a basso costo, concepiti grazie al coinvolgimento attivo della cittadinanza con processi “dal basso”. Usualmente interessano porzioni di suolo impermeabile e carrabile sottoutilizzati (strade, piazzali, parcheggi), per aumentarne la pedonabilità, la copertura a verde, l’attrezzatura per l’utilizzo pubblico (panchine, bambiniopoli, installazioni artistiche) con materiali poveri e in contrapposizione ad interventi “dall’alto”, costosi e con lunghe tempistiche di attuazione.

Città dei quindici minuti: Un quarto d’ora è l’unità di misura che alcuni hanno ipotizzato per organizzare una città intorno a servizi e funzioni raggiungibili dai cittadini a piedi o in bicicletta entro quel lasso di tempo, con il pregio di riportare la città alla sua dimensione di comunità solidale. Nel raggio di un quarto d’ora ogni cittadino deve poter raggiungere le scuole, i negozi, i servizi di base e tutto quello che giustifichi e renda confortevole l’abitare urbano, minimizzando l’utilizzo dell’auto, puntando al più sui mezzi pubblici e sulla mobilità condivisa.

Zona 30: porzione urbana in cui il limite di velocità dei veicoli è diminuito da 50 km/h a 30 km/h. Esempio recente e rilevante è *Bolognacittà30*, prima grande città italiana che

ha esteso il limite di 30 km/h a tutta la sua municipalità, registrando durante il primo anno di istituzione zero pedoni deceduti (prima volta nella storia, contro una media trentennale di 12 pedoni deceduti all’anno) e una diminuzione del 16% di pedoni investiti, del 13% di incidenti stradali, dall’11% dei feriti, e addirittura del 31% di incidenti stradali gravi.

Piano Regolatore Generale (P.R.G.): regolamento urbanistico comunale che disciplina l’uso del suolo per la costruzione di nuovi edifici o la riqualifica di edifici esistenti.

Piano Paesaggistico (P.P.): regolamento urbanistico provinciale che identifica e analizza i componenti del paesaggio (es. centri storici, paesaggio agrario...), i paesaggi locali specifici classificati per zone (es. Altipiano Ibleo, Cava D’Ispica...) e prescrive dei vincoli di tutela. Il piano Paesaggistico cui fa riferimento il comune di Modica è stato redatto ed è applicato dalla Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Ragusa

Catasto: il catasto è l’inventario dei beni immobili esistenti nel territorio nazionale, gestito dall’Agenzia delle Entrate. Ogni immobile (edifici o terreni) è identificato univocamente da una particella numerata all’interno di un foglio di mappa. Il catasto nasce in Italia nel 1939.

2. RACCOLTA E ANALISI DEI DATI

Metodologia: definizione attributi di censimento, criteri di classificazione, strumenti

La raccolta di dati sul quartiere Sorda è stata effettuata tramite una *mappatura collaborativa* fatta da più di venti volontari che hanno fisicamente calcato tutte le vie del quartiere per raccogliere i dati presentati in questo report.

In tale mappatura collaborativa, eseguita con l'app *QField*, sono stati definiti campi e attributi che permettessero una classificazione chiara e immediata di ogni immobile, agevolando altresì la restituzione del dato complessivo e la sua divulgazione al di là degli addetti ai lavori.

Anzitutto, è stato definito un **perimetro** dell'area da mappare, perlòpiù coincidente con l'area che il Piano Regolatore di Modica classifica come B e C, ovvero zone di completamento dei quartieri del centro urbano e di nuove lottizzazioni e programmi costruttivi in corso.

Abbiamo mappato **aree verdi, aree archeologiche, marciapiedi e piste ciclabili**, e gli **edifici storici, vuoti e incompleti**.

Per quanto riguarda questo ultimo punto, suddividendoci in gruppi per specifiche sotto-aree, abbiamo classificato gli immobili secondo i seguenti **attributi**:

- **Nome:** indirizzo o riferimento geografico per identificare;
- **Layer:** "Ville" o "Vuoti/incompleti";
- **Tipologia:**

per le Ville:

- **Villa storica:** costruzione di pregio storico ascrivibile alla classica casa di campagna modicana con una datazione anteriore al 1960.
- **Casa rurale:** costruzione tipica a muratura portante in pietra locale a vista (es. abitazioni rurale, masserie, stalle)

Non c'è peggior Sorda di chi vuol costruire

Report sul quartiere Sorda di Modica

Per Vuoti/Incompleti:

- **Casa singola/villetta:** edificio residenziale unifamiliare
- **Condominio:** edificio residenziale composto da più unità abitative su più piani
- **Produttivo commerciale:** edificio non residenziale adibito ad attività produttive (es. attività commerciali, magazzini..)
- **Edificio pubblico:** edificio di proprietà pubblica destinato ad ospitare uffici, scuole ecc. (desunto da caratteristiche costruttive particolari o iscrizioni all'ingresso)

• **Stato:**

per le Ville:

- **Buono:** struttura in buono stato di conservazione, abitata o abitabile
- **Inutilizzato:** struttura in buono stato di conservazione ma non abitata (con segni evidenti di assenza del proprietario, es. buca delle lettere piena, erbacce, lucchetto..)
- **Abbandonato:** struttura inutilizzata che necessita di manutenzione ordinaria o straordinaria per essere abitata
- **Rudere:** struttura in avanzato stato di abbandono, caratterizzata da importanti danni strutturali (es. tetto crollato)

Per Vuoti/Incompleti:

- **Vuoto:** edificio completo e funzionale ma inutilizzato
- **Incompleto:** edificio ancora in fase di costruzione al momento del censimento, senza alcun segno di lavori in corso
- **N. piani:** numero dei piani dell'edificio, in particolare 1 per "terratetto", 0 per strutture con sole fondamenta;
- **Anno di costruzione:** rilevato quando inciso nei capostipite delle case rurali, agli ingressi delle ville storiche o se suggerito, talora orientativamente, da qualche vicino "anziano";
- **Descrizione:** indicazioni utili non rilevabili con gli altri campi (nome della villa storica, tipologie abitative o destinazioni d'uso particolari, dettagli sullo stato di conserva-

zione, dubbi di censimento);

- **Foto:** percorso file che rimanda alla foto di censimento;
- **Bene vincolato:** campo che segnala con “Vero” solo 4 ville storiche, all’interno del nostro perimetro di censimento, attualmente già vincolate dal Piano Paesaggistico.

Risultati

A seguire, sono elencate mappe e grafici tematici che includono i principali risultati della ricerca. Dei vari punti trattati, il più impegnativo (e quindi denso di dati) è, come si è specificato, quello dei fabbricati storici, vuoti e incompleti. Le mappe tematiche relative alle Aree Archeologiche sono invece presenti al capitolo 3.

Ogni elaborato possiede un link ipertestuale che collega al materiale liberamente consultabile on line.

Oltre a questi documenti di sintesi, è stata realizzata una schedatura completa degli edifici mappati, composta da 190 schede consultabile liberamente al seguente link:

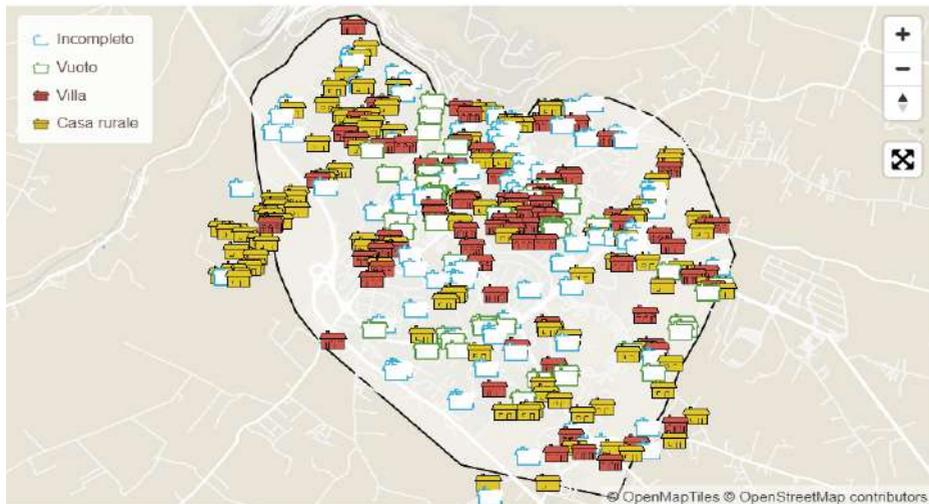
<https://drive.google.com/file/d/1fhZVj505k7CXwK8DwAJmsJMT3RTEEi-dN/view?usp=sharing>

Questa nostra azione - squisitamente volontaria - si presterà certamente ad errori ed involontarie omissioni ma è da leggere come un primo passo per stimolare anzitutto il dibattito pubblico sul presente e futuro della nostra città.

Non c'è peggior Sorda di chi vuol costruire

Report sul quartiere Sorda di Modica

Mappa dinamica onnicomprensiva di edifici storici, vuoti e incompleti:



Fonte: Mappatura sul campo effettuata da volontari/e Modicestrà •
2024



Mappa dinamica onnicomprensiva dei beni mappati. Entrati nella mappa interattiva tramite il link, cliccando sulle icone compaiono i dati di mappatura di ciascun immobile.

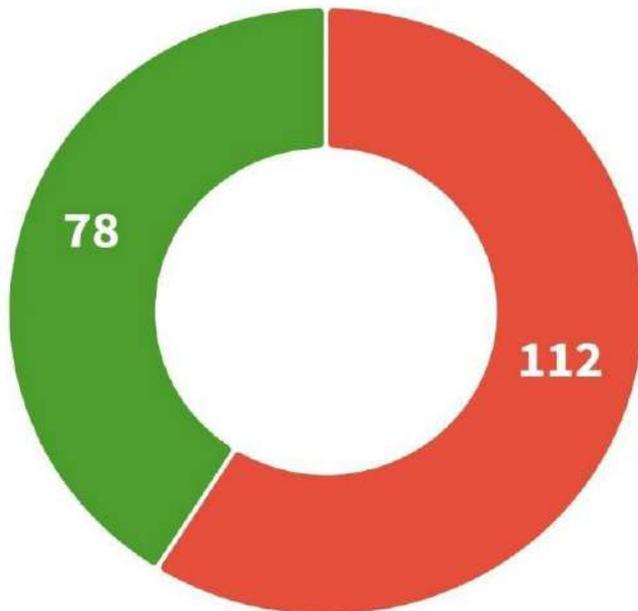
(<https://public.flourish.studio/visualisation/22375852/>)

Non c'è peggior Sorda di chi vuol costruire

Report sul quartiere Sorda di Modica

Grafico a torta degli edifici storici della Sorda:

■ Casa rurale ■ Villa



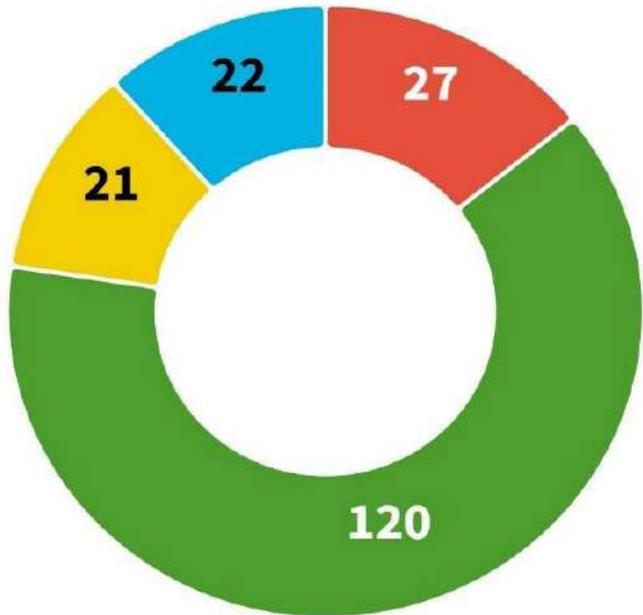
Fonte: Mappatura sul campo effettuata da volontari/e Modicaltra

Grafico a torta che indica il numero di edifici per tipologia, se case rurali (masserie) o ville padronali/villette.

(<https://public.flourish.studio/visualisation/19369550/>)

Stato di conservazione degli edifici storici della Sorda:

■ Abbandonato ■ Buono/abitato ■ Inutilizzato ■ Rudere

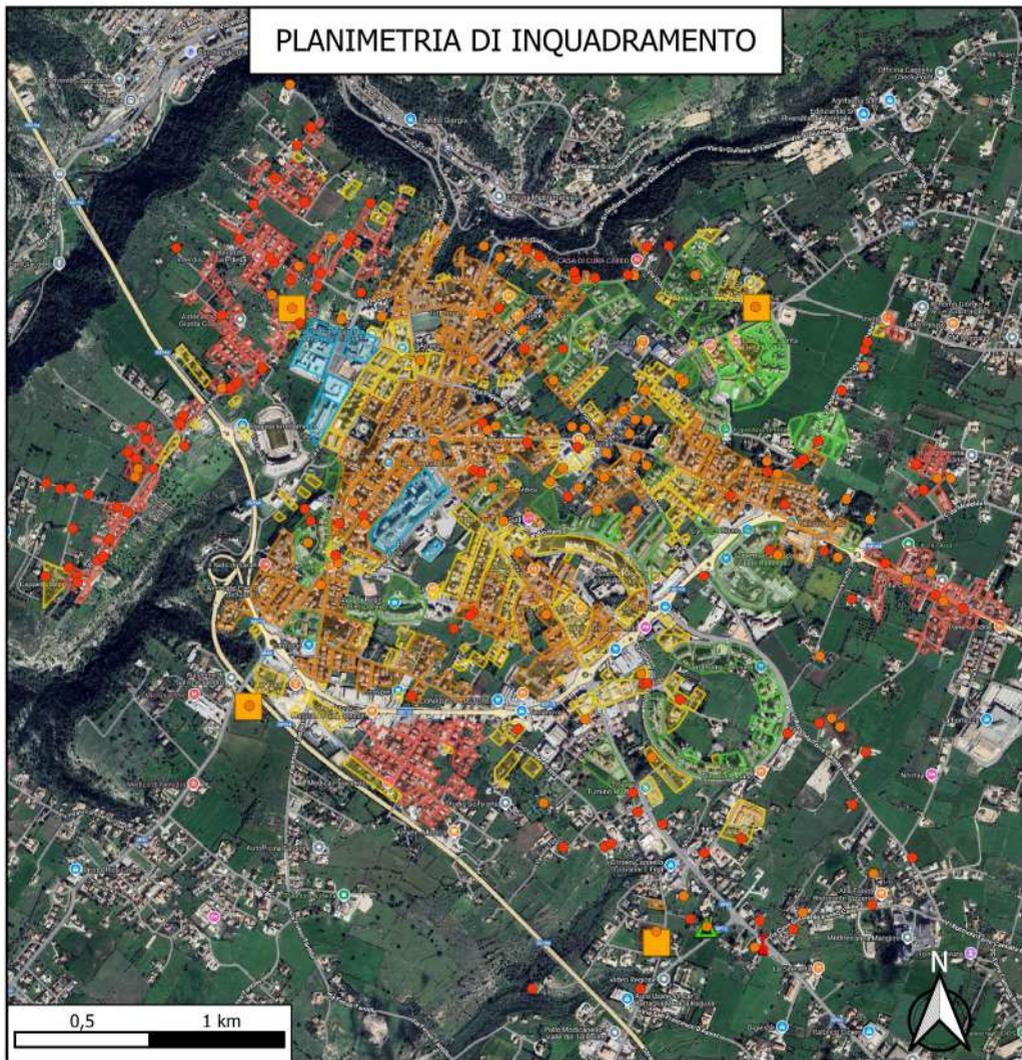


Fonte: Mappatura sul campo effettuata da volontari/e Modicaltra

Grafico a torta con il numero di ville per stato di conservazione (buono/abitato, inutilizzato, abbandonato, rudere).

(<https://public.flourish.studio/visualisation/19368940/>)

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO



LEGENDA

Tipologia edifici

- Casa rurale
- Villa

Beni isolati (PP RG)

- 🚧 B4
- C1
- ▲ D2

PRG

- A2
- B0
- B1
- Br1
- CL
- CP
- Fe

APPROFONDIMENTO: LE ZONE DEL P.R.Q.

Le zone elencate in legenda e raffigurate in mappa rappresentano le zone del Piano Regolatore Generale (PRG) del comune di Modica (variante generale dell'Aprile 2018), che disciplina l'uso del suolo per la costruzione di nuovi edifici o la ristrutturazione degli edifici esistenti. In sostanza, ogni zona prescrive le attività edilizie consentite e, nel caso sia possibile demolire l'esistente o costruire nuovi edifici, definisce l'indice di fabbricabilità fondiaria, ovvero il numero massimo di metri cubi di fabbricati realizzabili per ogni metro quadro di superficie disponibile. La definizione della zonizzazione del PRG e delle relative prescrizioni, che dovrebbe tenere conto delle previsioni aggiornate di sviluppo demografico ed economico della città, orienta lo sviluppo urbanistico della città verso le esigenze abitative e produttive dei cittadini, preservando il territorio da un consumo incontrollato di suolo.

Si definiscono brevemente le zone urbanistiche che ricadono nel perimetro di censimento del quartiere Sorda:

- **A2 (art.31) - Ville, case e masserie di interesse architettonico e ambientale (paesaggistico)**

Definizione: comprendono le ville, case e masserie ubicate per la quasi totalità nel territorio agricolo, che rappresentano nel loro insieme un patrimonio architettonico e ambientale che caratterizza il territorio modicano.

Attività edilizia consentita: interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro conservativo, secondo il piano particolareggiato di settore (censimento e catalogazione dello stato di fatto per la valorizzazione storico-culturale dei beni). È consentita la variazione delle destinazioni d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona.

- **B0 (art. 35) - Mantenimento dello stato di fatto**

Definizione: si tratta di aree di più o meno recente edificazione che hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature.

Attività edilizia consentita:

- a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia;
- b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici utili

esistenti: le aree libere si intendono inedificabili e potranno essere destinate a verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

- **B1 (art. 36) - Di completamento dei quartieri del centro urbano**

Definizione: comprendono le aree edificate all'interno del centro abitato nelle quali è prevista la possibilità di saturazione mediante interventi edilizi a completamento dell'edificato.

Attività edilizia consentita:

- a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- b) demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti non edificati.

- **BR1 (art. 39) - Zona di recupero**

Definizione: zone normate da Piani di Recupero degli agglomerati abusivi.

Attività edilizia consentita: come Piano di Recupero approvato.

- **C (art. 41) - Lottizzazioni e programmi costruttivi in corso**

Definizione: si tratta delle parti del territorio comunale per le quali esistono piani di lottizzazione convenzionati e/o in corso di completamento.

Attività edilizia consentita: secondo PdL o Programma Costruttivo approvato.

- **E1 (art. 53) - Agricola normale**

Definizione: si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Attività edilizia consentita: è ammessa la realizzazione di edifici residenziali con al massimo 2 piani fuori terra, per un'altezza massima di 7,5m. È fissato un indice di fabbricabilità fondiaria massima di 0,03 mc/mq con 10mila m² di intervento minimo.

- **E3 (art. 54b) - zone di verde agricolo costituite da zone disattese dal DDG 214/2017 e destinate a zone agricole**

Definizione: si tratta di zone destinate ad uso agricolo dal decreto di approvazione del PRG (DDG 214/2017), contenenti tutte le zone disattese dal medesimo decreto (zone B2, B3, C, ... ecc).

Analisi dei vincoli esistenti sulle ville e case rurali della Sorda

Analizzando nel dettaglio le zone del PRG in cui ricadono le ville e le case rurali censite nel quartiere Sorda (tav. C3.3), otteniamo le seguenti classificazioni urbanistiche:

Zona PRG	% sup. sull'intera area mappata	Demolizione consentita	Case rurali	Ville storiche
A2	0.3%	NO	1	3
B0	6.3%	SI	8	11
B1	9.8%	SI	25	20
Br1	4.7%	SI	39	10
C	6.5%	SI	1	3
E1	37.6%	SI - per i fabbricati ricadenti in zona vincolata da P.P., è però necessario il parere della Soprintendenza	21	11
E3	33.5%	SI - per i fabbricati ricadenti in zona vincolata da P.P., è però necessario il parere della Soprintendenza	21	20
Totale	98.7%		112	78
*il rimanente 1,3% è rappresentato dalle zone "Fe" (ospedali, scuole, tribunale), non oggetto dell'analisi				

Emerge che **soltanto 3 ville storiche siano tutelate in zona A2**, a cui si aggiungono altre **3 ville identificate tra i Beni isolati** individuati all'art. 17 delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico della provincia di Ragusa. Ben 44 ville storiche e 73 case rurali ricadono invece in zone B o C, ove è consentita la demolizione e ricostruzione. Tra le ville storiche (31) e case rurali (38) censite ricadenti in zone agricole E1 ed E3, invece, 2 ville e 10 case rurali sono ricadenti in zone vin-

Non c'è peggior Sorda di chi vuol costruire

Report sul quartiere Sorda di Modica

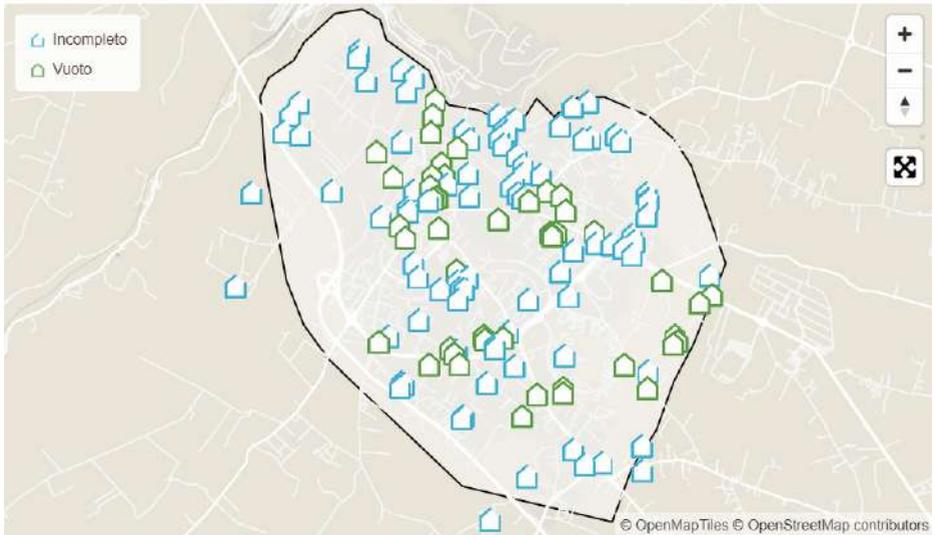
colate dal piano paesaggistico, per cui è richiesto il parere della Soprintendenza per qualunque intervento di demolizione o manutenzione straordinaria. Infatti, il piano paesaggistico specifica all'Art.42 "Fabbricati sparsi ad uso rurale" che "Per il mantenimento dell'attività e dei caratteri agricoli del paesaggio è prioritario il riuso e la rifunzionalizzazione del patrimonio architettonico rurale, anche se non integro, ai fini dello sviluppo del turismo rurale e dell'agricoltura rispetto ai nuovi fabbricati". Sui rimanenti edifici, pertanto, non grava alcun vincolo.

In sintesi, su un totale di 78 ville storiche e 112 case rurali, 70 ville storiche e 101 case rurali non sono preservate da alcun vincolo di tutela da demolizione e ricostruzione.



La sostituzione edilizia in Via Resistenza Partigiana - Foto di Caterina Cavallo

Mappatura vuoti/incompleti:



Fonte: Mappatura sul campo effettuata da volontari/e Modicaltra • 2024



Mapa dinamica contenente gli edifici vuoti o incompleti. Entrando nel link interattivo, tramite popup si possono indagare gli indicatori di ciascun punto.

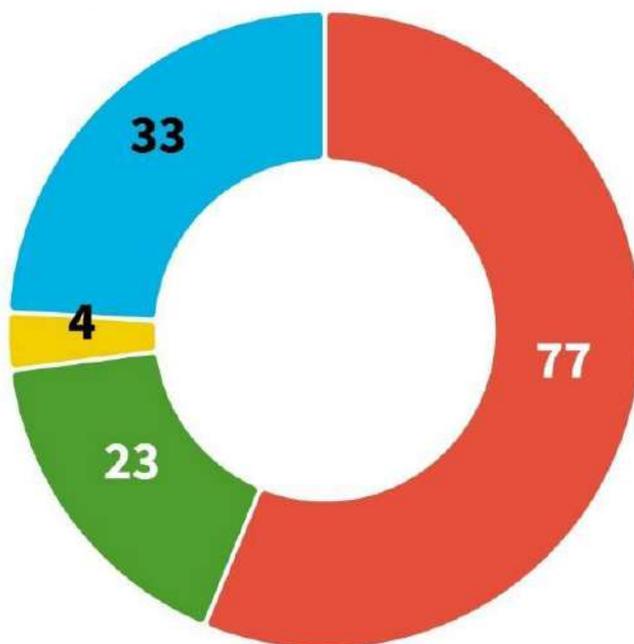
(<https://public.flourish.studio/visualisation/22376452/>)

Non c'è peggior Sorda di chi vuol costruire

Report sul quartiere Sorda di Modica

Tipologie di edifici vuoti/incompleti:

■ Casa singola/villetta ■ Condominio ■ Edificio pubblico ■ Produttivo/commerciale



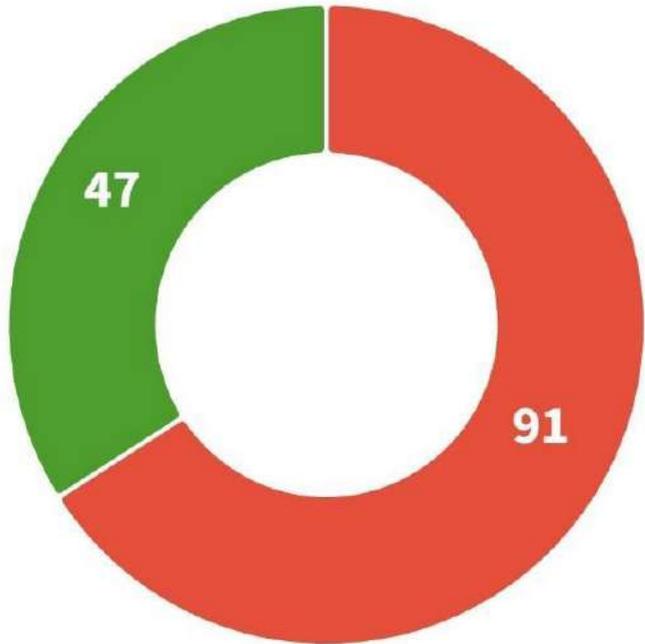
Fonte: Mappatura sul campo effettuata da volontari/e Modicaltra

Grafico a torta numero di vuoti e incompleti per tipologia (villetta, condominio, pubblico, commerciale)

(<https://public.flourish.studio/visualisation/19368828/>)

Stato degli edifici vuoti/incompleti:

Incompleto Vuoto



Fonte: Mappatura sul campo effettuata da volontari/e Modicaltra

Grafico a torta che suddivide il totale di edifici vuoti/incompleti per stato (vuoto o incompleto).

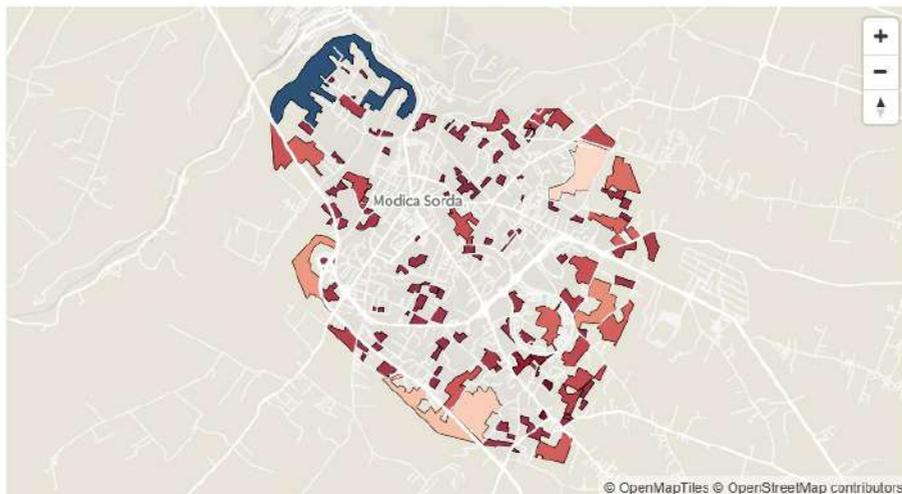
(<https://public.flourish.studio/visualisation/19368911/>)

Non c'è peggior Sorda di chi vuol costruire

Report sul quartiere Sorda di Modica

Densità di aree verdi nel quartiere Sorda:

Categorizzazione colori aree per valore di area (in m2) coperta (in rosso risorsa più scarsa)



Source: Censimento collaborativo Modicaltra



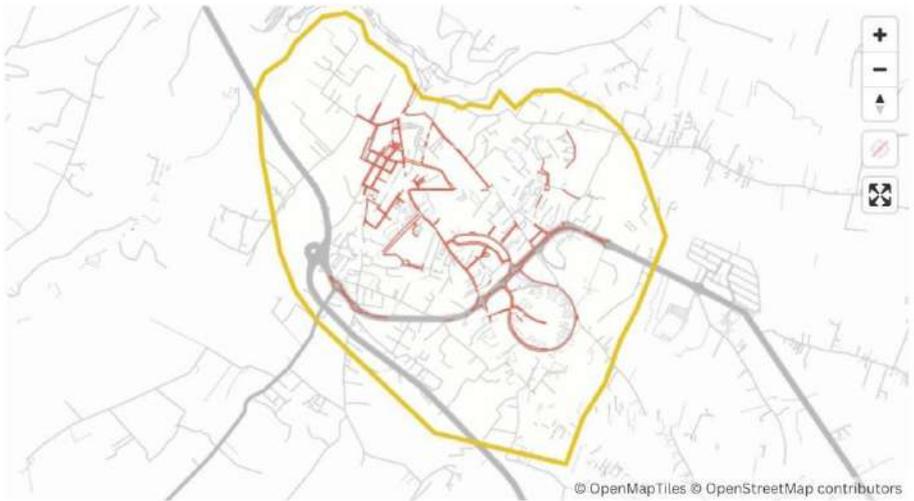
Mapa dinamica suolo vergine: in questa mappa sono indicati gli spazi verdi residui del quartiere. Il colore indica la densità di metri quadri di spazi verdi nella zona: il rosso scuro indica una densità minore, il blu la densità maggiore.

Doveroso annotare che l'unico parco nel perimetro della Sorda (che coincide con la zona in blu) è in posizione periferica e difficilmente raggiungibile: risulta quindi che il quartiere è sprovvisto di un parco urbano accessibile e di congrue dimensioni (escludendo piccole villette comunali, decisamente inadeguate alla densità di popolazione presente).

(<https://public.flourish.studio/visualisation/23638581/>)

I marciapiedi della Sorda 1 / 2 - mappatura dei marciapiedi esistenti:

Grigio = strade | Rosso = marciapiedi



Fonte: Mappatura sul campo effettuata da volontari e Modicaltra • 2024



Mappatura dei marciapiedi (in rosso). In grigio la rete viaria, in giallo i confini della nostra mappatura. Le piste ciclabili non compaiono in mappa, essendo residuali (la sola Circonvallazione Artisiana).

L'analisi è stata condotta sulla base del censimento dei marciapiedi realizzato dai volontari di Modicaltra e quello delle strade disponibile su Open Street Map.

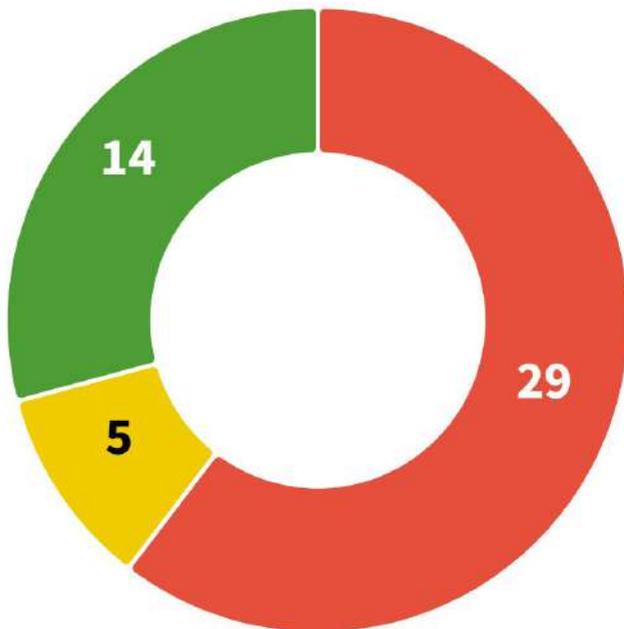
(<https://public.flourish.studio/visualisation/19516234/>)

Non c'è peggior Sorda di chi vuol costruire

Report sul quartiere Sorda di Modica

I marciapiedi della Sorda 2 / 2 - Km di strada coperti da marciapiedi:

■ Strade senza marciapiede ■ Strade con marciapiede singolo ■ Strade con marciapiede ambo i lati



Fonte: Mappatura sul campo effettuata da volontari/e Modicaltra

Grafico a torta con il numero totale di km di strade principali con e senza marciapiede. In particolare, le strade coperte da marciapiede non ne sono necessariamente dotate su entrambi i lati, ma possono avere un marciapiede singolo da un solo lato.

Il conteggio dei chilometri è stato effettuato escludendo conservativamente tutti quei segmenti stradali del database di Open Street Maps associati a strade secondarie, strade private, cortili condominiali ecc. Pertanto è ragionevole pensare che, includendo anche le strade secondarie, la percentuale di strade senza marciapiedi sia ancora più bassa.

(<https://public.flourish.studio/visualisation/19145840/>)

3. ANALISI STORICA

Ricerca di archivio e foto storiche, confronto con catastali storici e focus sulle aree archeologiche della Sorda

Al fine di delineare un quadro completo di ciò che oggi è lo stato attuale del quartiere Sorda e della sistematica demolizione dei propri edifici storici, si è ritenuto fondamentale non limitarsi semplicemente a descriverne lo stato di conservazione attuale mediante il censimento sul campo, ma condurre una ricerca indietro nel tempo che restituisse sia il giusto valore di questi edifici alla luce della loro storia e del loro stretto rapporto con il paesaggio, sia constatare quanto del patrimonio storico si sia perso negli ultimi anni a causa della incontrollata sostituzione edilizia.

In questo capitolo, dopo un breve approfondimento sulla stratificazione stilistica delle ville storiche a Modica, con particolare riferimento al quartiere Sorda e alle campagne circostanti, si è condotta una ricerca di archivio per mezzo di strumenti tecnici, planimetrie storiche e voli aerei, ma anche attraverso la memoria delle immagini, ricercando e proponendo alcune foto di archivi privati che, non solo ci restituiscono uno sguardo “nuovo” sulla città, un tempo campagna, ma ci spingono a riflettere sull’enorme impatto che l’uomo può avere sull’ambiente, plasmando la fisionomia del territorio.

In chiusura ci siamo spinti ancora più indietro nel tempo, con un focus sulle aree archeologiche del quartiere Sorda, testimonianze talmente nascoste da essere sconosciute a gran parte degli abitanti del quartiere. Abbiamo annotato i vincoli normativi che le tutelano e la loro collocazione geografica: appaiono perlopiù come delle aree verdi superstiti, lambite da strade e condomini, che in fondo sembrano essere l’ultimo baluardo del nostro passato più antico; non adeguatamente valorizzate, ma tuttavia un esempio della possibilità di salvaguardare la storia del territorio.

APPROFONDIMENTO: LE “VILLE DI MODICA”³ L'ASSENZA CHE CREA VIRTÙ

Nella Contea di Modica, fin dal XVI secolo i Conti diedero delle concessioni enfiteutiche che penalizzarono il latifondo, e portarono alla diffusione di case padronali di Aristocratici e ricca Borghesia, notai, avvocati, medici, con annesse “masserie”, cioè complessi abitativi e operativi dei contadini, i cui giardini e terreni di pertinenza erano delimitati dai caratteristici “muretti a secco”. Verso la fine dell’800 e l’inizio del ‘900, data l’espansione delle proprietà terriere, le case padronali si diffusero anche nel circondario, in particolar modo nell’asse Modica-Pozzallo e in c.da Mauto, con scopo iniziale di protezione e gestione amministrativa del fondo e gradualmente diventarono delle residenze di villeggiatura, nel periodo estivo. Successivamente si diffusero anche nella zona Sorda, Rocciola, Michelicca, Aguglie, Scorrione, Zimmaro, tutto un asse commerciale che conduceva al porto di Pozzallo.

Brevemente si riassumono le diverse tipologie di ville storiche per periodo storico e tipologia costruttiva:

³ Tratto da “Ville di Modica” scritto da Paolo Nifosì (Ente Autonomo Liceo Convitto, Modica, 2007)

- **Ville a torre (fine ‘600 inizi ‘700):**

In alcuni casi costituirono un punto di riferimento di contrade rurali, caratterizzate nella maggior parte dei casi da una costruzione a forma di parallelepipedo su più livelli, con merli di diversa configurazione medievale in cima all’edificio, simile ad una torre, circondato da alte mura di recinzione.

A questa tipologia costruttiva è ascrivibile la villa di Torre Rocciola nel quartiere Sorda (oggetto della presente mappatura).



- **Ville neoclassiche (inizio '800):**

Caratterizzate da una linearità sia strutturale che decorativa, come ad esempio la creazione di lunghe e larghe balconate (sia per delimitare i diversi piani ma soprattutto per feste ed eventi mondani). In questo periodo le case di villeggiatura si trasformarono in vere e proprie case padronali, da cui deriva l'esigenza di creare delle arcate di accesso ai magazzini (dammusi) posti a piano terra e la conseguente creazione di larghe balconate per schermarli.



Un esempio alla Sorda è rappresentato da Villa Zacco in c.da Rocciola (oggetto della presente mappatura).

- **Ville con caratteri neogotici ed eclettici (metà '800 inizi '900):**

Caratterizzate da facciate e decorazioni interne in calcare o terracotta con riferimenti

gotici, rinascimentali, romantiche ed egizie.



Esempio è villa Galfo, in c.da Michelica (fuori dal perimetro di mappatura).

- **Ville liberty (inizi '900):**

Caratterizzate una progettazione d'insieme di tutti gli spazi, un edificio che si estende anche all'esterno, ambienti più razionali e funzionali, maggiore ricerca stilistica dei prospetti, abbelliti da motivi ispirati al mondo floreale e vegetale.



Esempio è villa Tantillo, in c.da Michelica (fuori dal perimetro di mappatura).

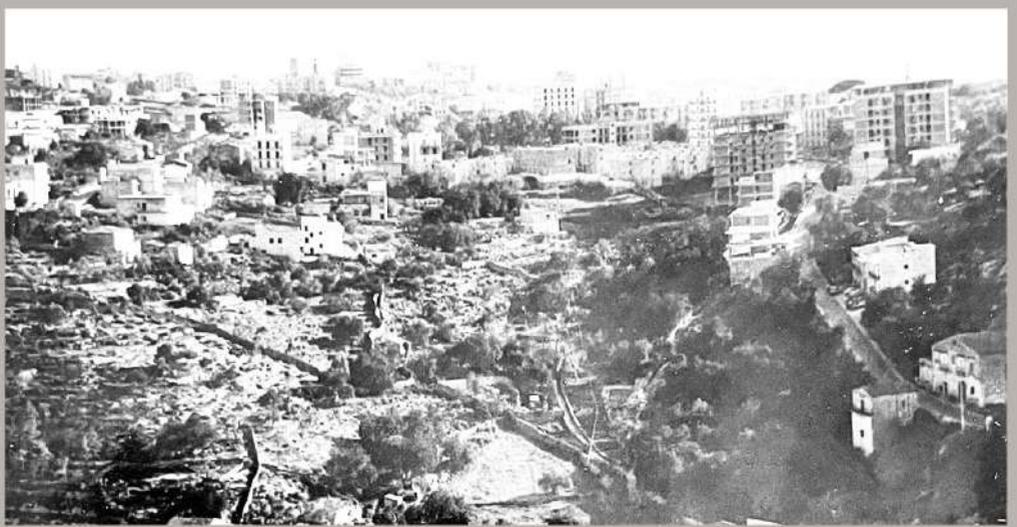
Risultati ricerca di archivio e documenti storici

Con l'obiettivo di fare un bilancio concreto di quanto del patrimonio edilizio storico si sia già perso, che non si limiti alla soggettività della memoria collettiva, e per poter restituire una misura del valore delle ville ancora (r)esistenti, ci siamo spinti oltre la consultazione delle immagini satellitari e carte tecniche regionali recenti, facilmente accessibili, ricercando in cartografie storiche di archivio maggiori informazioni sugli edifici presenti alla Sorda nel secolo scorso.

Per fare ciò, si è realizzato un confronto per sovrapposizione tra il censimento dei volontari di Modicaltra e le mappe del catasto storico di Modica Sorda, risalenti al 1957 circa, antecedenti al periodo di forte espansione delle nuove costruzioni nella zona.

Nelle prime pagine si riportano testimonianze fotografiche prima/dopo, nate dal lavoro gentilmente condiviso da parte di Nino Sparacino e Caterina Cavallo.

In seguito, si riportano gli elaborati cartografici ottenuti per due delle zone maggiormente impattate prese in esame. In verde si sono evidenziati gli edifici ancora esistenti, mentre in rosso gli edifici (maggioritari) che sono stati demoliti in luogo di nuove costruzioni. Da notare, la viabilità quasi del tutto invariata rispetto alla conformazione rurale, al fronte di uno sviluppo urbanistico così importante in termini di densità abitativa, così come le linee di vestizione in tratteggio, rappresentanti i viali di accesso ad alcune ville di maggior pregio, che ormai possiamo solo immaginare.



Vista di via Nazionale e Via Trani (confronto fotografico con foto dell'archivio Franco Ruta a cura di Nino Sparacino)



La chiesa del Sacro Cuore vista da via Risorgimento 1/2 (confronto fotografico con foto dell'archivio Franco Ruta a cura di Nino Sparacino)



La chiesa del Sacro Cuore vista da via Risorgimento 2/2 (confronto fotografico con foto dell'archivio Franco Ruta a cura di Nino Sparacino)

Non c'è peggior Sorda di chi vuol costruire
Report sul quartiere Sorda di Modica



Modica Sorda, zona Ospedale: prima e dopo (foto di Caterina Cavallo)

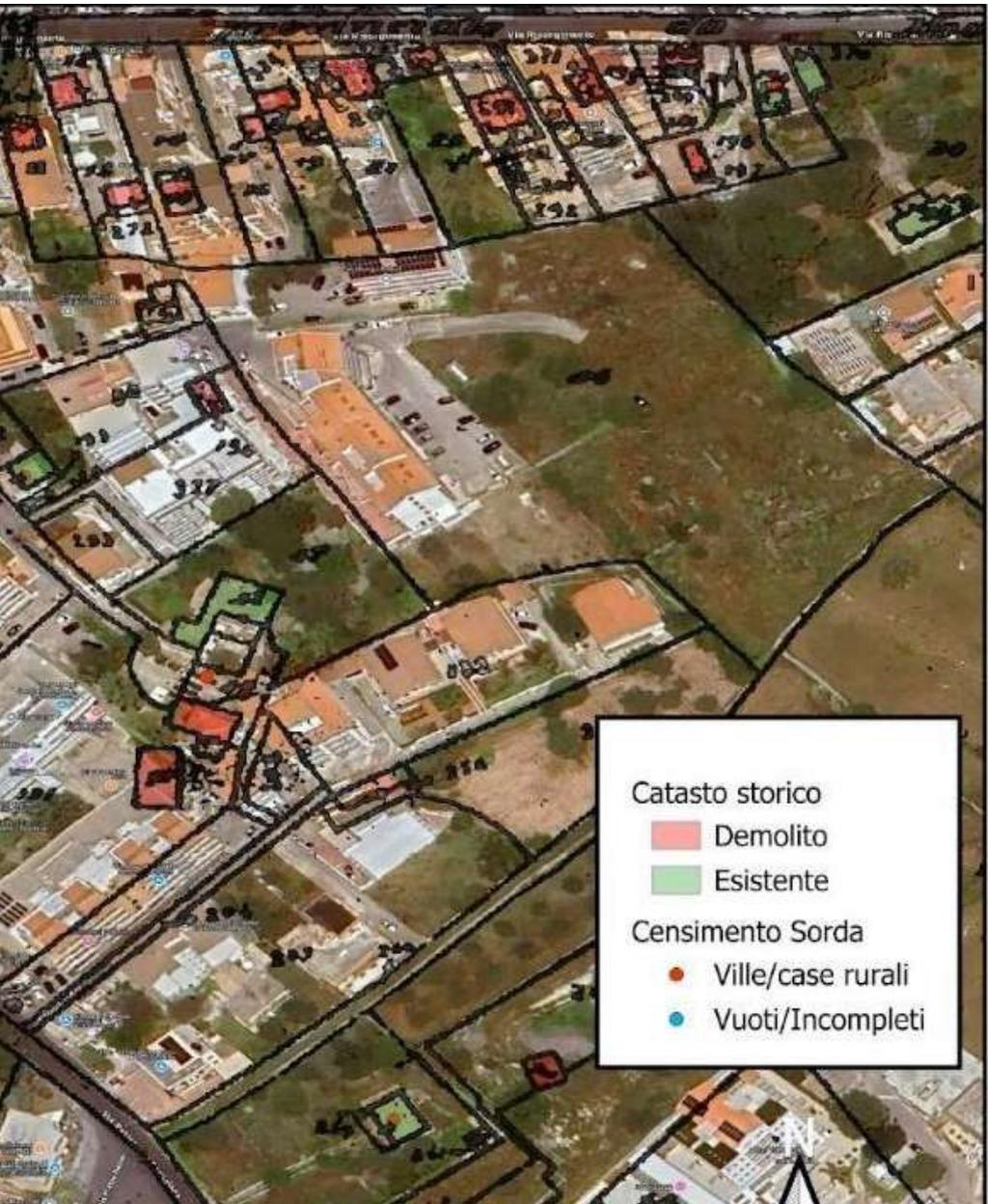


Modica Sorda, piazza Libertà: prima e dopo (foto di Caterina Cavallo)

Non c'è peggior Sorda di chi vuol costruire

Report sul quartiere Sorda di Modica





Non c'è peggior Sorda di chi vuol costruire

Report sul quartiere Sorda di Modica





Aree archeologiche nel quartiere Sorda

Il territorio degli iblei, e in particolar modo quello modicano, è noto per i suoi antichi insediamenti rupestri, che spaziano per datazione dalla Preistoria al periodo Bizantino, oggetto tuttora di studi, e che rappresentano delle importanti attrazioni storico-naturalistiche. Ben noto è il parco archeologico di Cava d'Ispica, che si estende tra le campagne di Modica, Ispica e Rosolini. Non tutti però sono a conoscenza dei siti archeologici del quartiere Sorda.

A questo punto è necessario fare una breve digressione sulle definizioni normative di tutela dei beni archeologici. Il piano paesaggistico identifica e tutela, tramite precise prescrizioni, delle "Aree archeologiche" e delle "Aree di interesse archeologico". Le prime sono delle zone di in cui sono stati rinvenuti e studiati dei reperti archeologici, che per la preservazione del loro significativo valore storico-culturale, rendono necessaria l'applicazione di un forte vincolo di tutela, che prevede di base la non edificabilità nell'area. Le aree di interesse archeologico, invece, sono delle zone, spesso limitrofe alle aree archeologiche, in cui sono stati rinvenuti, o si sospetta possano esserci, delle tracce di resti archeologici. Queste aree sono soggette a dei vincoli meno stringenti, che prevedono generalmente per la realizzazione di nuove opere il nulla osta della Soprintendenza ai beni culturali e ambientali e la sorveglianza archeologica in caso di interventi che richiedano l'esecuzione di scavi.

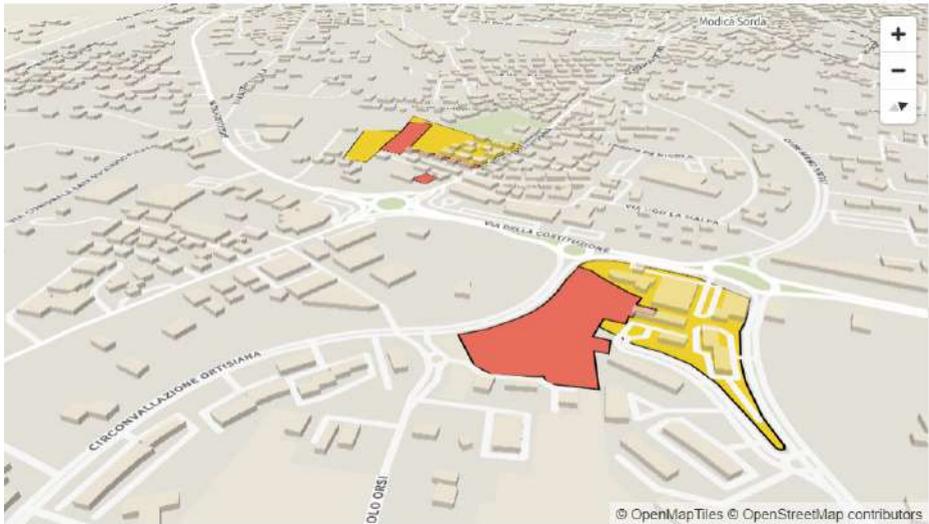
Nel quartiere sorda il piano paesaggistico evidenzia 2 aree archeologiche:

- la necropoli romana di Treppiedi Sud, all'interno della Circonvallazione Ortisiana;
- la necropoli romana di Treppiedi Nord, con le catacombe cristiane ipogee (negli interrati dell'attuale bar Lucafé).

Oltre a questi due siti vincolati, contornati dalle rispettive aree di interesse archeologico, alla Sorda troviamo altri 4 siti di interesse archeologico:

- le tombe Romane di via Rocciola;
- l'abitato rupestre preistorico di zona Monserrato;
- il villaggio preistorico e l'abitato bizantino di via Caiti-
nale case Bizantine in via Michelica-Palazzetti

Localizzazione delle archeologiche:



Source: Piano paesaggistico provincia di Ragusa (componenti del paesaggio)



LEGENDA:

- aree archeologiche
- aree di interesse archeologico

(<https://public.flourish.studio/visualisation/22377142/>)

4. CASI VIRTUOSI

Esempi di come buone pratiche possano modificare la vita delle comunità

Le pagine che seguono riportano la descrizione di alcune iniziative adottate nell'ultimo decennio in diversi territori italiani, e che riteniamo virtuose e potenzialmente applicabili anche al contesto modicano.

Tra gli obiettivi dei progetti descritti c'è la **rigenerazione urbana** (e inclusiva), il **contrasto al consumo di suolo**, il **recupero di aree di verde urbano**, e la **promozione di cittadinanza attiva e servizi di comunità**.

I contesti geografici e sociali in cui i casi si collocano variano in termini di somiglianza e affinità con il contesto modicano. Tuttavia, la presenza di due elementi ad accomunare tutti i territori descritti ci fa credere fortemente nell'ispirazione alla pratica che questi progetti possono portare, e nella loro potenziale applicazione a Modica. Da una parte, tutti i casi descritti sono stati adottati in comuni italiani, all'interno quindi di istituzioni formali e norme che sono largamente corrispondenti a quelle che regolano la politica urbana sul nostro territorio. Dall'altra, tutti i casi descritti sono nati dalla volontà di gruppi di cittadine e cittadini di ripensare l'uso dello spazio urbano e il rapporto con il territorio in un'ottica collettiva e plurale. Anche questo, crediamo, sia un elemento di continuità con Modica, dove le trasformazioni del paesaggio preoccupano una comunità sempre crescente.

Cittadinanza attiva 1 / 2: ONE-STOP-SHOP

One-Stop-Shop: le Sostenibilità al Centro è il titolo del progetto presentato a Perugia nella primavera del 2023 e che ha come obiettivo promuovere azioni di comunità per la sostenibilità energetica, urbana, culturale e sociale.

FOCUS:

Cittadinanza attiva; urbanismo tattico.

LUOGO:

Perugia (centro storico).

DURATA:

2022-presente.

ENTE PROMOTORE:

Legambiente Umbria Aps (capofila) e Regione Umbria.

SOGGETTI COINVOLTI:

Associazioni del centro storico (Borgobello Aps, Metanoia Aps, Tangram Aps, Borgo Sant'antonio Porta Pesa Aps, Rione Di Porta Eburnea Aps, Fiab Perugia Pedala Aps, Unione Nazionale Consumatori Umbria Aps, Ali - Associazione Legali Italiani Aps, Dance Gallery Aps e Articity Aps).

SORGENTI DI FINANZIAMENTO:

Il progetto è stato finanziato da Regione Umbria tramite bando pubblico.

DESCRIZIONE:

Il progetto prevede l'attivazione, presso il centro storico di Perugia degli *One-Stop-Shops*, una sorta di 'sportelli di quartiere' informativi e di **supporto alla comunità su vari temi**: dal risparmio energetico, alla sostenibilità ambientale, dal supporto psicologico ai cittadini, alla consulenza di esperti legali, dalle informazioni sulle misure di sostegno alle famiglie, al servizio di ascolto e *counselling* rivolto alle donne.

Negli *One-Stop-Shops* di quartiere, la cittadinanza potrà partecipare ad attività laboratoriali sull'uso consapevole delle risorse idriche, sul benessere corporeo, sulla mobilità attiva ed altre iniziative per il miglioramento della qualità della vita. Tale modello di intervento prevede il coinvolgimento di giovani, volontari e cittadini.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di iniziative ed interventi di *urbanismo tattico*, anche di natura temporanea e di carattere sperimentale, con un alto valore comunicativo. Lo scopo è quello di **riappropriarsi o di riprogettare** parte degli **spazi pubblici del centro storico**: contrastare l'uso inefficiente di una risorsa scarsa

Non c'è peggior Sorda di chi vuol costruire

Report sul quartiere Sorda di Modica



POTENZIALE APPLICAZIONE A MODICA:

La creazione di sportelli di quartiere, simili agli One-stop-shop, porterebbe certamente un contributo di grande valore in un contesto come Modica, dove le risorse informative e le opportunità di supporto non a pagamento sono scarse. Coinvolgendo la comunità in relazioni di scambio, condivisione, e mutuo aiuto, gli sportelli darebbero un supporto pratico ai cittadini e alle cittadine e favorirebbero la coesione sociale sul territorio. Anche l'idea di intervenire sullo spazio tramite iniziative di urbanismo tatti-

co potrebbe essere applicata a Modica.

Si potrebbe, per esempio, pensare di pedonalizzare alcune strade secondarie di collegamento tra via Nazionale e via Fabrizio, nel quartiere prossimo alle scuole, al fine di promuovere la mobilità ciclo-pedonale degli studenti residenti nelle aree limitrofe, oppure sperimentare delle azioni di "guerrilla gardening" e urbanismo tattico nel Piazzale Baden Powell, al fine di rendere quest'area, così densamente frequentata negli orari di punta di apertura delle scuole, più sicura e fruibile per i pedoni.



Fonti e crediti:

www.ilmessaggero.it/umbria

www.legambienteumbria.it

www.vivoumbria.it

www.umbriajournal.com

Cittadinanza attiva 2 / 2:

GLI ORTI DELLE FATE

L'associazione *Gli Orti delle Fate* unisce privati cittadini appassionati all'agricoltura biologica e alla cultura dell'alimentazione sana. Tramite l'assegnazione di piccoli orti urbani a soci e socie che ne coltivano la terra volontariamente, l'associazione ha permesso il recupero di terreni incolti.

FOCUS:

Cittadinanza attiva;
verde urbano.

LUOGO:

Palermo (Giardino Daniele, Villa Spina, Villa Spina 2, Villa Bordonaro, Villa Bordonaro ai colli).

DURATA:

2014-presente.

ENTE PROMOTORE:

Associazione culturale no-profit Gli orti delle Fate.

SOGGETTI COINVOLTI:

Soci e socie (privati cittadini).

FONTI DI FINANZIAMENTO:

L'associazione si autofinanzia tramite contributi degli associati.

DESCRIZIONE:

L'associazione assegna a ogni socio un orto (di 50-100 metri quadrati) per la coltivazione di frutta e verdura. Le quote versate dai membri servono a coprire spese quali l'affitto dei terreni, lo stipendio di professionisti che contribuiscono alla cura degli orti e supportano gli associati nelle attività di coltivazione, la manutenzione di impianti e macchinari. L'associazione funziona talvolta anche da GAS (Gruppo Acquisto Solidale).





Il lavoro portato avanti dai soci degli Orti delle Fate ha consentito il **recupero di terreni incolti e abbandonati all'interno dello spazio urbano** di Palermo.

La comunità formata negli anni rappresenta inoltre un pezzo di tessuto sociale che lega diverse identità culturali, religiose e linguistiche.

Non c'è peggior Sorda di chi vuol costruire

Report sul quartiere Sorda di Modica

POTENZIALE APPLICAZIONE A MODICA:

Anche alla Sorda esistono terreni incolti che potrebbero diventare orti urbani. Alcuni di questi sono di proprietà del Comune, adibiti ad aree verdi a servizio dei residenti di nuove lottizzazioni, ma nella

pratica rimasti inutilizzati. Si potrebbe valutare, perciò, di mettere a disposizione alcuni dei lotti per cui non sia ancora stato attuato progettato un altro uso a beneficio della collettività (parchi o aree giochi) per la adibirli a orti urbani.





Fonti e crediti: www.gliortidellefate.it

Rigenerazione urbana 1 / 2: COMMUNITY LAND TRUST

A Torino, tre soggetti appartenenti alla società civile hanno costituito il primo Community Land Trust in Italia, un modello di gestione di beni immobiliari che fa del suolo un bene comune e sottrae unità abitative dal mercato speculativo.

FOCUS:

Rigenerazione urbana;
cittadinanza attiva.

LUOGO:

Torino.

DURATA:

2024-presente (il termine della costruzione degli alloggi è prevista per metà del 2026).

ENTE PROMOTORE:

Fondazione Community Land Trust - Terreno Comune.

SOGGETTI COINVOLTI:

La Fondazione Community Land Trust - Terreno Comune è stata costituita da tre soggetti della società civile: Fondazione di Comunità Porta Palazzo; Associazione Coabitare APS; Comitato Community Land Trust Corso Giulio 34.

FONTI DI FINANZIAMENTO:

L'acquisto di un immobile (a un costo di circa € 480,000) è stato possibile grazie ai prestiti sociali di 81 persone e 5 organizzazioni - non si è perciò ricorso a prestiti bancari. I prestatori si sono organizzati in un comitato promotore che è diventato uno dei soci fondatori della Fondazione Community Land Trust - Terreno Comune ETS. È in corso il lavoro di raccolta di contributi e finanziamenti per la ristrutturazione (il cui costo è stimato a circa € 1.500.000).

DESCRIZIONE:

A Torino, una Fondazione formata da tre associazioni del terzo settore ha costituito il primo Community Land Trust (CLT) in Italia. Il CLT è un modello giuridico che separa la proprietà del suolo da quella del costruito che vi è collocato.

Nel caso di Torino, la Fondazione ha acquisito uno stabile di edilizia privata, con l'obiettivo di ristrutturare e offrire circa 16 appartamenti, oltre che spazi collettivi condominiali e uno spazio di comunità aperto al quartiere. Una volta completati, gli appartamenti verranno venduti a famiglie in condizione di vulnerabilità sociale o a enti del terzo

settore che li impiegheranno con obiettivi simili.

La proprietà del suolo, invece, rimarrà della Fondazione. La separazione tra i diritti di proprietà al suolo e all'immobile serve ad **abbassare il prezzo di vendita degli appartamenti**, e soprattutto a garantire che questi vengano **permanentemente sottratti al mercato speculativo**: la famiglia potrà rivendere unicamente a persone in lista di attesa della Fondazione e a un prezzo che riconoscerà solo una pic-

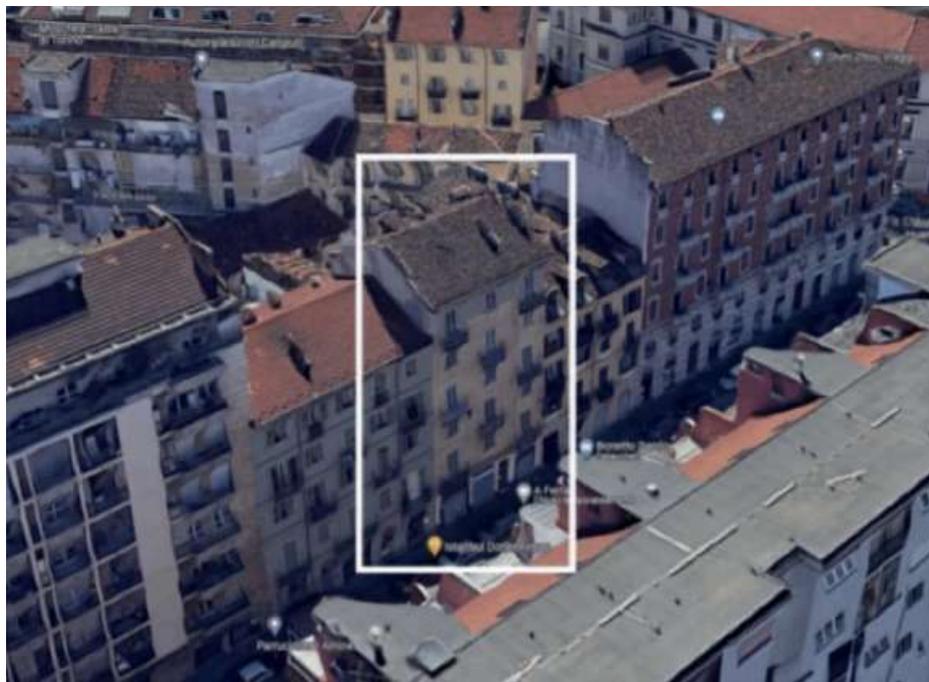
cola quota di eventuali aumenti di valore, a compensazione del lavoro di manutenzione fatto e dell'inflazione.

Per garantire la durata nel lungo termine e l'immodificabilità del suo scopo, la Fondazione (ente di proprietà del suolo e di gestione) si è dotata di una governance tripartita tra chi deterrà le proprietà superficiali, persone residenti sul territorio, e soggetti a garanzia dell'interesse pubblico generale.



Non c'è peggior Sorda di chi vuol costruire

Report sul quartiere Sorda di Modica



POTENZIALE APPLICAZIONE A MODICA:

L'applicazione del modello di Community Land Trust alla Sorda può essere una risposta efficace e a lungo termine al problema dell'accessibilità economica degli alloggi nel quartiere, che ha sperimentato un aumento dei prezzi di locazione e di vendita negli ultimi anni. Un CLT, inoltre, offrirebbe l'opportunità di coinvolgere la comunità che vive sul territorio nell'organizzazione e gestione di risorse condivise.

Questa prospettiva appare particolarmente rilevante nel

contesto di un quartiere che ha visto il progressivo aumento di spazi adibiti a edilizia residenziale privata e attività commerciali, e al contempo l'erosione di spazi pubblici e di aggregazione, svincolati da logiche di profitto. Un CLT, in altre parole, rappresenterebbe un'opportunità per le e gli abitanti della Sorda - oltre che delle potenziali inquiline e inquilini degli alloggi - di partecipare direttamente alla definizione dell'uso di locali o spazi all'aperto nel quartiere.

Concept

Intervento sull'immobile del Community Land Trust di corso Giulio Cesare 34 si basa su principi fondamentali della **Collettività e Sostenibilità**.

Impianto Fotovoltaico

per favorire la **sostenibilità ambientale**, contribuire al soddisfacimento del fabbisogno energetico dell'edificio e con la possibilità di collegamento con altri impianti e costituire una **CEIS (Comunità Energetica Rinnovabile e Solidale)**, le coperture captano i **pannelli solari fotovoltaici**. Tramite Inverter nel locale tecnico sarà possibile convertire la corrente continua che viene generata dai pannelli in corrente alternata.

Ballatoi

I ballatoi verranno sostituiti e ampliati in profondità, in modo da garantire l'accessibilità al **nuovo ascensore** insieme e **aumentare gli spazi** a disposizione dei residenti.

Impianto Solare Termico

con l'obiettivo di ridurre i consumi energetici dell'edificio, l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria sarà integrato anche con un **sistema solare termico**, composto da collettori solari disposti sulla copertura del ballatoio interno cortile. Il calore dai raggi solari, captato dal fatto termovetone nei pannelli, verrà trasferito al circuito idraulico per raggiungere il serbatoio di accumulo nel locale tecnico.

Sostituzione serramenti

Gli infissi verranno sostituiti con nuovi, conformi alla normativa per spazi di transitorietà termica. In modo da contribuire ulteriormente ad aumentare l'efficienza energetica complessiva.

Interni

Gli ambienti di finitura esistente negli alloggi, come i pavimenti in gresinato, cementine e parquet e le porte in legno verranno conservati per mantenere l'identità storica del palazzo.

Appartamenti

In vista di offrire una risposta abitativa alle famiglie del quartiere con simboli disponibili economicamente, ha portato ad un progetto con **differenti tagli di alloggi** accessibili da nuclei familiari grandi e piccoli, con o senza figli. Gli appartamenti - al momento ne sono previsti 15 - variano da 20mq a 50mq di superficie.

Spazi collettivi/ di comunità

Al piano terra saranno collocati **locali polivalenti** con cucina e servizi a disposizione dei residenti per attività collettive e come espansione dello spazio domestico privato. Il negozio potrà essere utilizzato come spazio di comunità a disposizione del quartiere.

Spazi collettivi

nell'intimità verrà predisposta una **lavanderia a disposizione dei residenti**, così da liberare spazi utili all'interno degli appartamenti.

Spazi condominiali

Il locale tecnico sarà attrezzato con un impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria ad alta efficienza, costituito da sistemi termici e fotovoltaico per **l'ottimizzazione dei consumi energetici dell'edificio**.

Spazi collettivi

il collegamento sarà ripensato per migliorare la **permeabilità del suolo** e il **comfort termico ambientale**.

Spazi collettivi

oltre al cortile, verrà progettata la terrazza verde come ulteriore **spazio di qualità ambientale** per i residenti. Tramite una ossatura collettiva ai privati, sarà possibile ricreare l'acqua piovana per l'irrigazione delle aree verdi collettive.



Rigenerazione urbana 2 / 2: TRAME DI QUARTIERE

Trame di Quartiere è una cooperativa sociale attiva nel quartiere San Berillo di Catania. Trame lavora per ripristinare l'originaria funzione socio-abitativa degli spazi del quartiere, in parte abbandonati, promuovendo un modo di abitare inclusivo e costruendo una comunità multiculturale.

FOCUS:

Rigenerazione urbana;
cittadinanza attiva.

LUOGO:

San Berillo (Catania).

DURATA:

2014-presente.

ENTE PROMOTORE:

Trame di Quartiere nasce da un gruppo di ricercatori e ricercatrici del Dipartimento di Studi Urbani dell'Università di Catania come associazione no-profit (2014), a cui in seguito (2018) si associa una cooperativa sociale.

SOGGETTI COINVOLTI:

a seconda del progetto: in *Sottosopra* sono Oxfam Italia, Diaconia Valdese, Sunia Catania, Impact Hub, Comune di Catania; a *Migrantour* sono Acra-Viaggi solidali e l'Agenzia Italiana per la Cooperazione e lo Sviluppo (A.I.C.S).



FONDI DI FINANZIAMENTO:

Diversi a seconda del progetto: ad esempio l'edificio utilizzato per *Sottosopra Abitare Collaborativo* è stato ceduto in comodato d'uso gratuito dal proprietario, mentre Fondazione con il Sud ha sostenuto finanziariamente l'associazione. *Migrantour* è stato finanziato da Unione Europea e Intesa-San Paolo.



DESCRIZIONE:

Trame di Quartiere è attiva a San Berillo, un quartiere che nel tempo è stato caratterizzato da un alto tasso di abbandono degli immobili e, successivamente, dalla diffusione di forme di abitare informale da parte di popolazione a rischio di esclusione. L'associazione ha due obiettivi principali.

Il primo è cambiare la nar-

razione sul quartiere, al cui scopo sono stati costruiti laboratori sulla narrazione territoriale.

Il secondo è **contribuire al ripopolamento del quartiere** ripristinando l'originaria funzione socio-abitativa dei suoi spazi.

L'azione più ambiziosa in questo senso è stata il progetto *SottoSopra Abitare Colla-*

Non c'è peggior Sorda di chi vuol costruire

Report sul quartiere Sorda di Modica

borativo, con il recupero di una parte parte di Palazzo De Gaetani, un immobile di pregio storico e architettonico in parte abbandonato. Risultato del progetto è stata la creazione di una *caffetteria sociale* e di uno spazio di co-housing. La *caffetteria* è uno spazio aggregativo, dove ha sede sia un'attività commerciale che una *portineria sociale*, ovvero una serie di servizi di prossimità indirizzati in particolare a persone provenienti da storie di marginali-

tà. All'interno dello stabile, l'associazione ha realizzato anche due unità abitative temporanee per soggetti che vivono o hanno vissuto situazioni di esclusione sociale. Il progetto prevede inoltre che gli abitanti vengano supportati nel raggiungere una progressiva autonomia abitativa, tramite percorsi di reinserimento sociale ed economico. Trame di Quartiere organizza anche passeggiate interculturali in città che coinvolgono residenti con background migratorio.



Fonti e crediti: www.tramediquartiere.org



03

POTENZIALE APPLICAZIONE A MODICA:

L'esperienza di Trame di Quartiere è un esempio di come iniziative di cittadinanza attiva possano rispondere a bisogni di natura sia abitativa che sociale della popolazione residente, attraverso il riuso dell'esistente e senza ulteriore consumo di suolo. In quest'ottica, si può immaginare che il recupero e la trasformazione di uno stabile vuoto o abbandonato possa servire a generare spazi di inclusione alla Sorda. Uno spazio come quello di *SottoSopra*, inoltre, potrebbe essere di particolarmente valore per

individui a rischio di esclusione in un contesto come quello modicano (e delle piccole e medie città sud europee, più in generale), dove i percorsi di indipendenza abitativa sono fortemente determinati dal supporto familiare.

Un'iniziativa di abitare collaborativo, perciò, costituirebbe un'opportunità di emancipazione per individui in situazione di vulnerabilità che non possono contare su risorse familiari, trovandosi al contempo limitati da un mercato della locazione sempre meno accessibile.

Contrasto al consumo di suolo 1 / 2:

TERRE ROVERESCHE

Nel 2015, il Comune di San Giorgio di Pesaro, poi diventato parte del comune di Terre Roveresche, ha approvato un regolamento comunale che consente all'amministrazione di acquisire beni in stato di abbandono per riattivarne la funzione sociale.

FOCUS:

Contrasto al consumo di suolo.

LUOGO:

Terre Roveresche (PU).

DURATA:

2015-presente.

ENTE PROMOTORE:

Comune di San Giorgio di Pesaro (2015), poi Terre Roveresche (dal 2017).

SOGGETTI COINVOLTI:

Il regolamento è stato adottato dal Comune di Terre Roveresche. I beni acquisiti finora sono stati dati in concessione a soggetti terzi privati.

FONTI DI FINANZIAMENTO:

Le procedure di acquisizioni richiedono costi amministrativi minimi.

DESCRIZIONE:

L'iniziativa di Terre Roveresche ha lo scopo di recuperare patrimonio edilizio abbandonato e contrastare il consumo di suolo, fronteggiando allo stesso tempo lo spopolamento e l'abbandono del territorio.

Il Regolamento, introdotto per la prima volta dal Comune nel 2015, disciplina la procedura tramite cui l'amministrazione individua e acquisisce beni in stato di abbandono o degrado per ripristinarne la funzione sociale. Alla base del Regolamento c'è infatti la volontà da parte del Comune di gestire tali beni in quanto "beni comuni" - ovvero che forniscono agli individui, intesi come collettività, un'utilità di carattere non strettamente patrimoniale.

Il regolamento prevede che, a seguito di una mappatura di tali beni, il Comune possa acquisire un immobile - a patto che la proprietà, propriamente notificata, non decida di ripristinarne la funzione sociale entro un termine stabilito - da utilizzare in maniera diretta o assegnare a terzi in diritto di superficie. Finora, il Comune ha recuperato sei immobili e un terreno abbandonato, poi assegnati a privati che si sono impegnati a risanare tali beni per abitarvi.



Nelle foto di questa pagina e delle seguenti - tratte da google street view - alcuni degli immobili acquistati dal Comune.

POTENZIALE APPLICAZIONE A MODICA:

L'iniziativa è facilmente replicabile, a patto che esista la volontà politica all'interno dell'amministrazione comunale. Il Regolamento è infatti in linea con il diritto costituzionale, e in particolare l'articolo 42 della Costituzione, secondo cui la proprietà pri-

vata è garantita a patto che svolga una "funzione sociale" per la collettività. Nel caso in cui questa venga meno, come succede quando un bene è abbandonato, il Comune ha perciò facoltà di acquisirlo per ripristinare tale funzione. È importante sottolineare che i costi per la procedura sono minimi, dal momento che l'acquisizione da parte del Comune non obbliga l'ente a corrispondere un'indennità al proprietario, e i costi amministrativi sono irrilevanti.

Sulla scorta di quanto avvenuto

Non c'è peggior Sorda di chi vuol costruire

Report sul quartiere Sorda di Modica

a Terre Roveresche, il forum Salviamo il Paesaggio ha realizzato un vademecum per l'adozione del regolamento anche in altri comuni italiani, che ne faciliterebbe la trasposizione anche nella nostra città.

A Modica, un'iniziativa simile è fortemente auspicabile, considerato che un edificio su cinque a Modica Alta e Modica Bassa è abbandonato, come risulta

dalla mappatura realizzata da Modicaltra nel 2022.

Siamo certi, inoltre, che proprio il lavoro di mappatura possa costituire una risorsa concreta per l'amministrazione, dal momento che una ricognizione sistematica dell'esistente è il primo passo per avviare un processo analogo a quello di Terre Roveresche.





VADEMECUM per Sindaci e Amministrazioni comunali

Acquisizione al patrimonio comunale, la riqualificazione e il riuso, anche attraverso l'assegnazione a terzi, di beni in stato di abbandono nel territorio comunale

Passi da compiere

1

Censimento del patrimonio immobiliare esistente nel Comune, mettendo in luce:

il dato numerico di quanto già presente in condizioni di inutilizzo;

i beni inutilizzati e/o derelitti di proprietà pubblica, privata o di altra natura che si trovino in uno stato di abbandono e/o di degrado;

i beni che possano determinare danni per l'ambiente, pericoli per la pubblica o privata incolumità, preoccupazioni per le testimonianze culturali e storiche;

i beni che possano essere occasione per attività e comportamenti illeciti;

i beni in qualunque modo abbandonati e/o inutilizzati e quindi non più rispondenti ad alcuna funzione sociale e/o che possano ledere l'interesse generale come disciplinato dalla nostra Costituzione repubblicana, nonché dall'art. 17 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea.

2

Affrontare il tema all'interno del consiglio comunale e in pubbliche assemblee aperte a tutta la cittadinanza, per una necessaria disseminazione culturale e presa di coscienza individuale e collettiva.

3

Individuare e predisporre un elenco di beni con le caratteristiche di "beni comuni", pubblicandoli all'interno del sito web del Comune;

definire un protocollo di responsabilità che disciplini l'utilizzo dei beni così individuati.

4

Emettere un'Ordinanza intimando ai relativi proprietari di adottare entro 120 giorni tutti i provvedimenti necessari per:

eliminare condizioni di pericolo e condizioni di pregiudizio alla sanità e igiene pubblica; predisporre urgenti opere di messa in sicurezza degli immobili;

ripristinare condizioni di decoro dei beni fatiscenti o in stato di abbandono e inutilizzo; perseguire la funzione sociale.

5

Decorsi i 120 giorni dalla notifica dell'atto, i proprietari hanno facoltà di presentare le proprie deduzioni o richiedere una proroga di 180 giorni.

Decorsi i termini di cui sopra senza che sia stato adempiuto a quanto intimato, il Comune avrà la facoltà di dichiarare acquisito il bene al patrimonio comunale **ope constitutionis**

e iniziare la procedura relativa mediante deliberazione del Consiglio Comunale, successivamente trascritta nei pubblici registri immobiliari.

Fonti e crediti:

www.corriereadriatico.it

www.salviamoilpaesaggio.it

google street view

Contrasto al consumo di suolo 2 / 2:

CASSINETTA DI LUGAGNANO

Cassinetta di Lugagnano è il primo comune lombardo che ha adottato un piano urbanistico a "Crescita Zero" bloccando nuove edificazioni e puntando sul recupero del patrimonio esistente.

LUOGO:

Cassinetta di Lugagnano (MI).

FOCUS: Contrasto al consumo di Suolo,

DURATA:

2007-presente,

ENTE PROMOTORE:

Comune di Cassinetta di Lugagnano.

SOGGETTI COINVOLTI:

Il Piano di Governo del Territorio è stato adottato dal Comune di Cassinetta di Lugano.

FONTI DI FINANZIAMENTO:

Il Comune non ha ricevuto finanziamenti specifici da enti esterni, ma ha implementato il piano in un'ottica di autosostenibilità economica. A questo scopo, il Comune ha partecipato a bandi regionali, nazionali ed europei per ottenere fondi destinati a progetti

di sostenibilità ambientale, mobilità dolce ed efficientamento energetico (contributi a fondo perduto); ha anche promosso iniziative a sostegno dell'agricoltura locale e del turismo sostenibile per generare entrate alternative.

DESCRIZIONE:

Cassinetta di Lugagnano, sotto la guida di Domenico Finiguerra, è il primo comune lombardo che nel 2007 ha adottato un piano urbanistico a "Crescita Zero", bloccando nuove edificazioni, puntando sul recupero del patrimonio esistente e sulla valorizzazione del paesaggio ambientale e architettonico. La nuova revisione del Piano Regolatore Generale, pragmaticamente basata su delle proiezioni di sviluppo demografico aggiornate, prevede:

- un'area di espansione residenziale privata derivante dalla trasformazione d'uso dell'unico piano di lottizzazione (industriale) del PRG vigente

- tre aree di trasformazione urbanistica di attività produttive non più adeguate rispetto alla prevalente destinazione residenziale circostante, da destinare per il 20% ad edilizia convenzionata e per il 5% ad edilizia a canone sociale.

VILLA CLARI MONZINI

Nel 2007 la villa è stata restaurata e adibita a lussuose abitazioni private grazie a un piano di recupero

PRIMA DEL RESTAURO



DOPO IL RESTAURO



Non c'è peggior Sorda di chi vuol costruire

Report sul quartiere Sorda di Modica

Con la premessa (disattesa nella stragrande maggioranza dei comuni) che gli oneri di urbanizzazione derivanti dalle concessioni edilizie per nuove costruzioni, per legge, non debbono essere dirottati verso il finanziamento della spesa corrente annuale del comune, ma devono essere impiegati per lo sviluppo di infrastrutture e servizi per le nuove lottizzazioni, il comune di Cassinetta, con il nuovo PRG ha di fatto azzerato i proventi dalle concessioni edilizie. Questa voce di cassa che nel 2006, anno precedente all'entrata in vigore del nuovo PRG, rappresentava l'1,6% della spesa corrente, con un picco dell'8,87% nel 2003, per quanto possa costituire una voce rilevante del bilancio comunale, è stata virtuosamente compensata dal

comune attraverso interventi di efficientamento energetico dell'illuminazione pubblica, di installazione di impianti fotovoltaici su edifici pubblici comunali, con bassissimi tempi di ritorno dell'investimento, e attuando economie nelle spese del personale comunale.

POTENZIALE APPLICAZIONE A MODICA:

Se è vero che una realtà come Cassinetta di Lugagnano, per quanto significativamente più piccola di Modica, si è opposta alla vocazione di espansionismo urbano pur collocandosi nell'area di influenza di Milano, l'obiettivo di annullamento del consumo di suolo dovrebbe essere fisiologico per un comune che vede la propria popolazione



Macchia dello sviluppo urbano del comune di Cassinetta di Lugagnano

sostanzialmente stabile dagli anni '80 e in leggera decrescita negli ultimi due decenni.

Godendo di un ricco patrimonio di immobili storici, molti in cattivo stato di conservazione, come si evince dalla precedente mappatura condotta da Modicaltra nel centro storico, sarebbe auspicabile preservare le costruzioni esistenti o comunque sfruttare il suolo già edificato e servito da infrastrutture.

Nel quartiere Sorda, il fenomeno della demolizione delle ville storiche e della contestuale

cementificazione dei terreni di pertinenza con aumento di cubatura, trova maggiore risalto se rapportato al paradosso della simultanea presenza di numerosi edifici vuoti e incompleti. Nel contesto di sviluppo di un'edilizia sostenibile da un punto di vista economico e ambientale, il recupero di edifici vuoti e la regolarizzazione e/o demolizione e ricostruzione degli scheletri incompleti valorizzerebbe il quartiere e restituirebbe decoro alla città: delle externalità positive che sfuggono alle logiche economiche di breve termine.



Fonti e crediti:

www.comunivirtuosi.org

www.lombardiabeniculturali.it

www.scuoladellebuonepratiche.it

www.borghipiubelliditalia.it

5. CONCLUSIONI

Il futuro del quartiere Sorda - e di Modica in generale - dipenderà dalle scelte che verranno adottate oggi: preservare il patrimonio storico-architettonico, valorizzare gli spazi pubblici in ottica comunitaria, ripensare la mobilità a partire dagli utenti più deboli e fermare il consumo di suolo; queste scelte non attengono solo alla sfera ecologica, ma costituiscono anche una sfida culturale e sociale che riguarda tutta la comunità.

Sostenendo la provocazione che “non c’è peggior Sorda di chi vuol costruire”, ci sforziamo di mettere ordine alla complessità senza fermarci alla mera dimensione oppositiva, proponendo azioni che possano invertire la rotta e rivendicando il diritto alla città, inteso come «una forma di potere decisionale sui processi di urbanizzazione e sul modo in cui le nostre città sono costruite e ricostruite». Per come è oggi, sostiene David Harvey, questo diritto «è confinato in un ambito troppo ristretto, nella maggior parte dei casi nelle mani di una piccola élite politica ed economica che si trova nella posizione di poter modellare la città in base ai propri bisogni e desideri». In questo nuovo percorso - che la mappatura, il report e la sua divulgazione intendono solo innescare - sarà importante l’entusiasmo, l’interesse e la professionalità di tante e tanti, «dal momento che reinventare la città dipende inevitabilmente dall’esercizio di un potere collettivo sui processi di urbanizzazione».

A tal fine, non intendiamo limitarci a presentare e diffondere questo report, che fotografa una realtà già nota ai più. Insieme alla comunità vorremmo portare avanti delle azioni concrete, oltre agli impegni che con la [*Campagna fuori dal comune*](#) abbiamo già sottoposto all’attenzione dell’attuale Amministrazione e di cui stiamo monitorando l’attuazione di anno in anno. Uno di questi punti programmatici, convintamente sottoscritto dalla Sindaca Monisteri, riguarda specificamente la Sorda e prevede di estendere i vincoli di tutela - già presenti nel PRG su casali e ville delle campagne modicane - anche alle ville storiche (ante 1942) e di pregio del quartiere Sorda e ai relativi giardini. Su questo versante, ad ottobre del 2024 abbiamo chiesto aggiornar-

Non c'è peggior Sorda di chi vuol costruire

Report sul quartiere Sorda di Modica

namenti all'amministrazione: *"Non siamo ancora in questa fase perché non abbiamo messo mano al PRG ma abbiamo tutte le intenzioni."* - ci ha risposto la Sindaca. Va evidenziata, tuttavia, ed accolta positivamente, l'esplicita disponibilità a supportare ad adiuvandum un'istanza di tutela per ville e case rurali che vorremmo, dal basso e con una rete di cittadini e associazioni attivi sul territorio, portare all'attenzione della Soprintendenza. Ma questo Report e le azioni che ne seguiranno, a nostro avviso, potranno essere il veicolo con cui esercitare realmente il "diritto alla città" e portare la politica a seguire il sentiero tracciato. **Solo dalla partecipazione può nascere un autentico cambiamento.**

Il senso di questa azione, che mira ad apporre un vincolo di tutela, non riguarda meramente il pregio storico-architettonico della singola villa, il singolo edificio isolato in sé stesso, ma nondimeno mira a tutelare i servizi ecosistemici - ossia un'ampia gamma di processi complessi che producono benefici per l'ambiente, per l'uomo e il loro benessere, dalla protezione e mitigazione dei fenomeni idrologici estremi, alla fornitura di cibo - offerti dagli spazi verdi di pertinenza e dalle "infrastrutture ambientali" (filari, masse alberate, siepi, ...) fondamentali "polmoni" e "corridoi di biodiversità", in un'area oramai saturata di cemento e asfalto.

Alla luce di quanto sopra, risulta impietoso il rapporto tra ville storiche e scheletri/incompleti: alla Sorda, **per 78 villette rimaste, sono presenti 91 edifici incompleti**. Perché, invece di demolire il patrimonio storico, non si punta a recuperare questi tristi segni di degrado del territorio? Da questo punto di vista, bloccare il consumo di suolo alla Sorda non significherebbe, infatti, bloccare il comparto dell'edilizia: ma focalizzarlo sul recupero di quanto, ad oggi, è inutilizzato.

Più precisamente, chiediamo:

- L'acquisizione e approvazione da parte della Soprintendenza e del Comune di un elenco di beni (ville e case rurali di pregio) da sottoporre a vincolo secondo le rispettive competenze, ovvero nell'ambito rispettivamente di modifica del

Piano Paesaggistico e del PRG, previa valutazione e l'approfondimento archivistico sugli immobili rilevati;

- Che tutti gli immobili (edifici e areali) presenti nell'elenco e sottoposti a vincolo di interesse storico paesaggistico non possano essere demoliti e ricostruiti o subire alterazioni in volume, tipologia ed elementi decorativi (restauro conservativo), anche nelle aree di pertinenza rilevanti, se presenti (ad es. giardini, corti, strada poderale di accesso, muri a secco e ilari), consentendo il cambio di destinazione d'uso se compatibile con la zona di riferimento. L'attuazione sarebbe soggetta a Piano particolareggiato;
- Che le ville caratterizzate da pesanti trasformazioni o in stato di rudere possano essere demolite e ricostruite a condizione che non se ne incrementi la cubatura, previo parere della Soprintendenza BB.CC.AA. e/o Commissione Paesaggio;
- Che lo strumento di attuazione per le ville inserite in elenco, di interesse storico e in buono stato di conservazione, sia il piano particolareggiato come per le aree A2 e non la concessione edilizia.

Oltre alla tutela delle ville e masserie della Sorda, diretta conseguenza della nostra attività di mappatura, e oltre agli impegni assunti dalla Sindaca su questi ed altri profili, concernenti anche la mobilità sostenibile e più ampiamente consultabili [nel sito www.modicaltra.it alla pagina Campagna Fuori dal Comune](http://www.modicaltra.it), Modicaltra caldeggia la nascita di iniziative di **urbanismo tattico**⁴ e di **processi che prendano in mano la sorte degli edifici abbandonati e incompleti**, per un loro riuso/adeguamento o, in presenza dei requisiti legali, per un ripristino dei luoghi in cui sorgono, da decenni, scheletri di edifici incompiuti.

Ci sembra urgente, inoltre, che si aprano tavoli di lavoro sulla **pedonalizzazione di aree della Sorda** e sulla **creazione di parchi urbani**, sulla **realizzazione di marciapiedi** che coprano tutto il centro abitato e di **piste ciclabili** che possano collegare le arterie principali.

4 V. glossario, p. 12

Non c'è peggior Sorda di chi vuol costruire

Report sul quartiere Sorda di Modica

Queste sono solo alcune delle strade percorribili insieme alla comunità, senza la pretesa - con ciò - di avere soluzioni in tasca pronte all'uso che risolvano magicamente i problemi della città. Il fatto ineludibile da cui partire è che nei prossimi anni il riscaldamento globale trasformerà il nostro clima e l'ambiente in cui viviamo con una forza che non abbiamo mai sperimentato prima nell'intera storia della civiltà umana. Come preparare le nostre città ad affrontare questi cambiamenti è la domanda cui dobbiamo trovare, e al più presto, una risposta pratica ed efficiente, senza perdere di vista le questioni di giustizia sociale.

Nell'epoca dell'Antropocene, in cui cioè il cambiamento climatico è causato per la prima volta dalle attività della nostra specie, la bussola ce la forniscono diversi studi scientifici, ben sintetizzati dallo scienziato Stefano Mancuso: «bisognerebbe che le città del futuro (...) riportassero la natura all'interno del nostro nuovo habitat, trasformando le città in *fitopolis*, città viventi in cui il rapporto fra piante e animali si riavvicini al rapporto che troviamo in natura: 86,7% piante contro 0,3% animali (uomini inclusi). Si tratterebbe, quindi, di destinare gran parte della superficie di una città alle piante; l'esatto contrario di quanto accade oggi.» In sintesi, sempre secondo Mancuso, «l'unica maniera seria per prepararsi a un futuro così diverso e instabile è rendere le nostre città più verdi, più permeabili e più diffuse possibile. Soprattutto più verdi. Il discrimine principale fra le città che si potranno adattare al riscaldamento globale e quelle che ne subiranno le conseguenze sarà rappresentato dalla quantità di alberi e di vegetazione presente al loro interno⁵. Bisogna coprire di piante le nostre città e abbiamo poco tempo per farlo.»⁶

5 Sull'importanza della vegetazione nel contrasto al fenomeno del riscaldamento globale e delle cc.dd "isole di calore urbano" è specificato nelle pp. 13-14 del nostro primo report, [Vuoti a perdere rendere](#). Oltre all'impatto diretto sulle temperature delle nostre città, gli alberi comportano inoltre: a) una riduzione dei consumi energetici dovuta al raffreddamento degli edifici e, quindi, a una minore domanda di aria condizionata; b) una migliore qualità dell'aria: riducendo la domanda di energia, gli alberi e la vegetazione diminuiscono la produzione di inquinamento atmosferico associato e le emissioni di gas serra, oltre a rimuovere direttamente gli inquinanti atmosferici e sequestrare l'anidride carbonica; e, infine, garantiscono c) una migliore gestione delle acque piovane, filtrando l'acqua, e funzionando da tamponi che rallentano il suo arrivo al sistema di drenaggio urbano.

6 S. Mancuso, *Fitopolis, la città vivente*, Laterza, 2023.

Ringraziamenti

Questo report e i relativi contenuti sono stati, come dicevamo nell'introduzione, frutto di un prezioso ed ampio lavoro di squadra. Un lavoro che è stato reso possibile grazie ad uno «spazio di comunità» molto più ampio dei singoli membri dell'associazione e, come desideriamo, permeabile nel tempo ai contributi di qualunque cittadino/a che si riconosca nei valori che sottendono il nostro agire dal basso.

Più precisamente, desideriamo ringraziare:

Chiara Nifosi e Ignazio Lutri per il prezioso supporto tecnico e la pazienza che, nel corso del tempo, non ci hanno mai fatto mancare;

Domenico Finiguerra per essere stato un sindaco profondamente ispiratore sull'urgente contrasto al consumo di suolo, anche lui amico di Modicaltra e altro nostro prezioso supporto da diversi anni;

Carmelo Denaro, per la raccolta dati sulla mobilità dolce alla Sorda, frutto di un incontro tematico svolto durante la *Campagna fuori dal comune*;

Piero Cavallo, Mark Cannata, Antonio Stornello e Giorgio Colombo, per averci supportati e indirizzati nella ricerca d'archivio sulle ville;

Nino Sparacino e Caterina Cavallo per le impattanti testimonianze fotografiche sulla Sorda, importantissimo antidoto contro l'oblio, e *Sergio Petriglieri* per l'importante supporto nella ricerca fotografica satellitare e tramite streetview;

Massimo Mortarino e il *forum nazionale Salviamo il Paesaggio*, per il lodevole lavoro che portano avanti da anni e, nondimeno, per il sostegno e la divulgazione offerta al nostro progetto;

Boma Studio per logo, immagine coordinata, sito web e tanto supporto: per noi, davvero bellissimi e ormai segno della nostra identità;

Angelo Ruta per l'immagine delicata e densa di significato, che ha legato il Cinema di Quartiere 2025 e questo lavoro, posta in copertina del presente volume;

E *tutte le altre amiche e amici* che ci hanno dato una piccola o grande mano per realizzare questo progetto, anche solo con la disponibilità ad un incontro, con un suggerimento o con un caloroso incoraggiamento: questo senso comunitario rende Modicaltra qualcosa per cui vale la pena spendersi.

Ringraziamo, infine, chi vorrà partecipare ed unirsi alle azioni da portare avanti per preservare e implementare spazi di comunità, verde e memoria collettiva alla Sorda.

Questo documento è solo l'inizio!

Sommario

1.	INTRODUZIONE	6
	Glossario	12
2.	RACCOLTA E ANALISI DEI DATI	15
	Metodologia	15
	Risultati	17
	Approfondimento: le zone del PRG	22
	ANALISI STORICA	33
	Ricerca di archivio.....	33
	Approfondimento: le ville di Modica ..	34
	Risultati	36
	Aree Archeologiche	46
4.	CASI VIRTUOSI	49
	Cittadinanza attiva	
	1/2: ONE-STOP-SHOP	50
	2/2: Gli Orti delle Fate	54
	Rigenerazione urbana	
	1/2: Community Land Trust	58
	2/2: Trame di quartiere	62
	Contrasto al consumo di suolo	
	1/2: Terre Roveresche	66
	2/2: Cassinetta di Lugagnano	70
5	.CONCLUSIONI	75
	Ringraziamenti	79

Questo report nasce dall'urgenza di analizzare criticamente i cambiamenti che hanno coinvolto il quartiere della Sorda e di proporre strategie alternative che possano conciliare il futuro della città con la tutela del patrimonio storico e ambientale. Attraverso la raccolta di dati dal basso e il confronto con modelli virtuosi di rigenerazione urbana, il documento offre una panoramica delle criticità del quartiere (mancanza di marciapiedi e piste ciclabili, di aree verdi, di luoghi sociali...) e suggerisce possibili soluzioni per un futuro più sostenibile e a portata di cittadina/o.

L'obiettivo non è solo documentare le trasformazioni in atto, ma anche stimolare un dibattito pubblico sulla necessità di un approccio più ecologico e sociale alla pianificazione del territorio, e per mettere in discussione la selvaggia e speculativa deregolamentazione a cui assistiamo in questi anni.

Sostenendo la provocazione che 'non c'è peggior Sorda di chi vuol costruire', ci sforziamo di mettere ordine alla complessità senza fermarci alla mera dimensione oppositiva, proponendo azioni che possano invertire la rotta e rivendicando il diritto alla città, inteso come «una forma di potere decisionale sui processi di urbanizzazione e sul modo in cui le nostre città sono costruite e ricostruite».

**Report su vuoti urbani, ville storiche, spazi ciclopedonali, incompleti e spazi archeologici che compongono il quartiere Sorda di Modica.
Nato da una Mappatura Condivisa del gruppo Modicaltra.**

