

Trading Zones. Negoziazione tra Società Vivile e Istituzioni per il Riutilizzo del Patrimonio Abbandonato. Il Caso della Rocca di Ripafratta, Pisa.

Trading Zones. Negotiations between the Vivile Company and Institutions for the Reuse of Abandoned Heritage. The Case of the 'Rocca di Ripafratta', Pisa.

Andrea Crudeli

Università di Pisa

andrea.crudeli@phd.unipi.it

orcid.org/0000-0002-6467-2506

Received: January 2026 / Accepted: June 2026 | © 2026 Author(s).
This article is published with Creative Commons license CC BY-SA 4.0
Firenze University Press.
DOI: 10.36253/contest-17041

keywords

urban regeneration
architectural heritage
participatory action research
cultural governance

Introduzione. La condizione di marginalità dei beni minori

Il paesaggio rurale italiano restituisce ancora oggi l'immagine di una straordinaria ricchezza stratificata, fatta di piccoli centri, architetture diffuse e segni materiali di culture locali sedimentate (Volpe 2016). Eppure, tale ricchezza convive con una condizione strutturale di fragilità: molte aree interne e marginali, in particolare quelle caratterizzate da spopolamento e rarefazione dei servizi, presentano un patrimonio architettonico pubblico e para-pubblico che

non è più in grado di assolvere a funzioni riconoscibili (Reynaud and Miccoli 2018). Ex scuole, stazioni, caserme, conventi, edifici rurali e complessi minori sono spesso ridotti a rovine o a spazi inutilizzati, generando un paradosso: beni che dovrebbero rappresentare risorsa culturale e infrastruttura civica diventano, per le am-

This paper examines Reuse Italy as a methodological model for regenerating abandoned architectural heritage in marginal territories. Founded in 2019 as a Benefit Corporation, Reuse Italy combines applied research, architectural design and civic activation, mediating among administrations, communities, universities, professionals and third-sector actors. Its contribution lies in turning

fragmented civic demands into shared fields of negotiation, where expectations, technical knowledge, administrative constraints and political choices become mutually intelligible. The paper discusses this approach through the case of the Rocca di Ripafratta, near Pisa. Public assemblies, historical and architectural research, an international call for projects, exhibitions and cultural events helped translate a local demand for recovery into a broader institutional process, supporting public acquisition, new partnerships, funding for safety and accessibility works, and social effects in the village.

ministrazioni locali, un problema gestionale e finanziario (Fiore and D'Andria 2020).

Nel contesto attuale, l'Italia, pur avendo superato le fasi più acute della crisi economica iniziata nel 2008, continua a mostrare squilibri territoriali marcati. Gli investimenti pubblici si concentrano prevalentemente nei poli urbani maggiori o nelle aree ad alta attrattività turistica (Accetturo and Mocetti 2019), mentre le amministrazioni dei piccoli comuni operano con risorse limitate e competenze spesso insufficienti a sostenere politiche di cura e riuso del patrimonio diffuso (Padovani, Porcelli, and Zanardi 2024). In questo scenario, il patrimonio minore diventa una categoria marginale,

con una condizione istituzionale e sociale che manifesta l'impossibilità di trasformare l'eredità materiale in progetto collettivo (Della Spina 2024).

Questa condizione investe direttamente il rapporto tra istituzioni e società civile. Nei piccoli comuni, infatti, gli enti pubblici non sempre dispongono degli strumenti necessari ad attuare una valorizzazione, sia per mancanza di risorse economiche che di competenze tecniche (Cerqua et al. 2025). Allo stesso tempo, associazioni locali, comitati, gruppi informali e cittadini esprimono domande di recupero, senza però riuscire necessariamente a tradurre questa aspirazione in percorsi istituzionalmente riconoscibili, finanziabili e sostenibili nel tempo (Piperno, Iaione, and Kappler 2023). Il riuso del patrimonio abbandonato diventa così un terreno nel quale la relazione tra istituzioni e società civile si configura come un processo negoziale, attraversato da asimmetrie, competenze, risorse e legittimazione (Hölscher et al. 2024).

Nei numerosi contesti territoriali marginali sopravvive un patrimonio in rovina che sfugge alle narrazioni più consolidate della valorizzazione culturale (Bizzarri and Micera 2021). Si tratta di luoghi che raramente entrano nei circuiti ufficiali della conservazione e che, proprio per questo, rischiano di essere percepiti come residui. L'abbandono produce così un effetto cumulativo: più un bene resta invisibile, più diventa difficile attivare interesse pubblico e sociale; più il suo stato di degrado si aggrava,



più la sua messa in sicurezza e riqualificazione diventa onerosa. Il risultato è una spirale che tende a consolidare una condizione di marginalità.

Ciononostante, casi studio virtuosi degli ultimi anni hanno mostrato come si possano innescare percorsi di recupero bottom-up, dove un'esperienza di co-progettazione corrisponde alla costruzione progressiva di condizioni di confronto e responsabilità condivisa (de Luca et al. 2021), una *trading zone* concepita come ambito operativo nel quale i vari stakeholders rendono reciprocamente comprensibili ostacoli ed aspettative (Balducci 2015).

A partire da questa prospettiva, il contributo analizza il progetto di ricerca Reuse Italy come dispositivo di mediazione tra istituzioni e società civile. Il paper rileva come il metodo Reuse Italy sia un modello replicabile, indagandone il funzionamento attraverso un caso

studio paradigmatico: la Rocca di Ripafratta, nel comune di San Giuliano Terme, in provincia di Pisa. In questo contesto, una domanda civica radicata localmente, orientata al recupero di una fortezza abbandonata, è stata progressivamente tradotta in un percorso di co-progettazione, discussione pubblica e reale attivazione di recupero.

La metodologia di ricerca riguarda personalmente l'autore, in quanto coinvolto come consulente scientifico durante il progetto di ricerca, avente ruolo di studioso locale per l'Università di Pisa, oltreché iscritto all'Associazione "Salviamo la Rocca", e facente parte dell'associazione culturale 120g, tra le promotrici del progetto di ricerca Reuse Italy su Ripafratta.

Attraverso l'analisi approfondita del caso della Rocca di Ripafratta, il contributo intende mostrare come il riuso del patrimonio minore possa diventare un laboratorio di governance

La Rocca di Ripafratta, Pisa

Fonte: Fabio Santaniello Bruun

Fig. 1

culturale, e il processo un campo di negoziazione nel quale si ridefiniscono relazioni tra istituzioni e società civile.

La dicotomia tra istituzioni e società civile negli ambiti urbano-rurali

Nell'ambito della governance urbana in ambiti rurali, il rapporto tra istituzioni e società civile si traduce spesso in forme di collaborazioni partecipative, co-produzione, partenariati pubblico-privati, così anche come forme conflittuali di occupazione abusiva e iniziativa unilaterale fuori dagli schemi legislativi (Bonini Baraldi and Salone 2022).

Nell'ambito di rapporti virtuosi, in cui si sono svolti interventi strutturali in partenariato, si ricordano tra gli esempi paradigmatici Colletta di Castelbianco in Liguria, oggetto del progetto di recupero di Giancarlo De Carlo (Cavallo 2022), o Ostanta in Piemonte, come modello di rigenerazione alpina e di neopopolamento (Valcanover 2020), ma anche soluzioni più recenti, come il progetto Sextantio Albergo Diffuso a Santo Stefano di Sessanio, Abruzzo, analizzato come esperienza di heritage-led regeneration nelle aree interne (Ugolini and Mariotti 2022), o la Farm Cultural Park a Favara, in Sicilia, interpretato come esperienza di innovazione sociale e rigenerazione del centro storico (Faraci 2017). Altri fenomeni rigenerativi hanno seguito il cosiddetto "Bilbao effect" (Patterson 2020), ovvero l'innesto – qui il recupero – di un bene architettonico principale, utilizzato come ca-

talizzatore di recupero del tessuto economico. Nell'ambito delle fortificazioni italiane inserite in contesti urbani minori o rurali, possono essere richiamati alcuni casi significativi: il Forte di Bard, nel borgo di Bard in Valle d'Aosta, che ha trasformato una fortezza alpina in un polo culturale di scala territoriale (Della Spina 2020); il Castello di Postignano, nel Comune di Sellano in Umbria, che ha contribuito alla riattivazione di un borgo-castello abbandonato (Pizzi, De Salvo, and Burini 2022); la Rocca di San Leo, a San Leo in Emilia-Romagna, che ha rafforzato l'identità turistica del centro storico e il rapporto tra patrimonio fortificato e paesaggio (Ebejer et al. 2023); il Castello di Santa Severa, nel Comune di Santa Marinella nel Lazio, che ha introdotto un sistema di funzioni culturali, museali, ricettive e pubbliche (Enei 2017); Tabiano Castello, presso Salsomaggiore Terme in Emilia-Romagna, e Gargonza, nel Comune di Monte San Savino in Toscana, dove il recupero dei rispettivi nuclei fortificati ha favorito nuove forme di ospitalità e fruizione del borgo storico, riconducibili al più ampio modello dell'albergo diffuso e dell'ospitalità nei centri minori (Dall'Ara 2015).

Questi modelli presentano tuttavia alcune ambivalenze. Da un lato, il recupero può essere sostenuto da operazioni economiche private capaci di restituire valore al tessuto urbano circostante, attivando flussi turistici e quindi riqualificazione indiretta (Combs 2020). Dall'altro, tali interventi possono risolversi in forme



di valorizzazione privatistica, nelle quali i benefici economici e d'uso restano concentrati entro il perimetro dell'operazione, senza produrre ricadute significative per la comunità locale o per lo spazio pubblico (Sanoff 1999). È proprio entro questo campo di tensione che si collocano le relazioni tra istituzioni locali e società civile. Tali relazioni non si esauriscono in forme nette di cooperazione o opposizione, ma si configurano spesso come processi ibridi, attraversati da negoziazioni continue, conflittualità a bassa intensità e alleanze temporanee (Rai-
nisio et al. 2024). In questi contesti, la società civile non costituisce un soggetto unitario, ma un insieme eterogeneo di associazioni culturali, comitati spontanei, gruppi informali e singoli cittadini, dotati di capacità di mobilitazione differenti e portatori di interessi non sempre convergenti; allo stesso modo, le istituzioni locali non agiscono come entità monolitiche, ma come sistemi frammentati, condizionati da vincoli normativi, carenze di personale, di-

scontinuità politiche e limitate autonomie finanziarie; condizioni che spesso le spingono a cercare risorse, competenze e investitori esterni al contesto locale (Ferrighi and Pelosi 2024).

La questione del riuso del patrimonio abbandonato rende particolarmente evidente questa complessità. Da un lato, l'amministrazione è formalmente responsabile della cura dei beni pubblici, ma spesso non dispone dei mezzi per intervenire; dall'altro, la società civile può generare domanda e iniziativa, ma fatica a tradurre tali energie in processi istituzionalmente sostenibili. In questo spazio di interstizio, emergono attori e dispositivi che operano come mediatori, traducendo bisogni locali in progetti, costruendo coalizioni e definendo condizioni di legittimazione reciproca.

È in questa prospettiva che occorrono infrastrutture di governance alternative capaci di produrre "zone di scambio" tra mondi diversi (Palmer et al. 2020). Il concetto di trading

Visite guidate alla Rocca di Ripafratta a cura dell'Associazione Salviamo la Rocca.

Fonte: Associazione Salviamo la Rocca

Fig. 2

zones, inteso come spazio di interazione in cui attori portatori di linguaggi e interessi differenti possono costruire forme minime di comprensione e collaborazione, offre una chiave interpretativa utile, che istituzionalizza il conflitto lo rende produttivo, verso forme di governance culturale capaci di generare valore pubblico (Hacking, Evans, and Lewis 2024).

Reuse Italy, il modello delle benefit corporation e la participatory action research

Reuse Italy nasce nel 2019 come Società Benefit, una forma giuridica che vincola l'organizzazione al perseguimento di obiettivi di beneficio comune e alla produzione di valore pubblico (Diez-Busto, Sanchez-Ruiz, and Fernandez-Laviada 2021). Tale scelta colloca il progetto in una posizione intermedia tra impresa culturale e ricerca accademica applicata. Nel contesto italiano, dove molte iniziative di rigenerazione del patrimonio dipendono da enti pubblici, soggetti privati o realtà del terzo settore, la benefit corporation si inserisce tra gli interstizi di questi soggetti, consentendo una maggiore flessibilità operativa e la possibilità di costruire relazioni tra essi.

L'obiettivo dell'organizzazione è riattivare il patrimonio in rovina attraverso un processo *bottom up* (Cruz & Forman 2022) che combina ricerca, progetto e partecipazione: mettendo al centro il progetto architettonico come momento di incontro, costruisce un quadro culturale e operativo entro cui la rovina può essere

discussa come spazio potenziale di uso collettivo, verso il riuso adattivo di un nuovo utilizzo pubblico (Plevoets and Van Cleempoel 2019).

L'impianto operativo del progetto si struttura attraverso una sequenza ricorrente di azioni: *open call*, selezione dei siti, campagne di studio e rilievo, assemblee pubbliche, *call for projects*, *workshop*, mostre, conferenze e pubblicazioni. Nel loro insieme, queste fasi costituiscono un dispositivo temporaneo di governance, capace di mettere in relazione soggetti che normalmente agiscono entro sfere separate (Palmer et al. 2020). La *open call* permette di raccogliere candidature di beni abbandonati da parte di amministrazioni, associazioni e cittadini; le attività di ricerca e rilievo documentano lo stato dei luoghi, ne ricostruiscono la storia e ne analizzano le condizioni materiali; i momenti pubblici consentono di discutere aspettative, vincoli e possibili usi; la *call for projects* traduce tali elementi in scenari progettuali confrontabili; la mostra dei progetti permette l'incontro tra tutti gli stakeholders per comprendere le potenzialità dei beni; la pubblicazione restituisce validità scientifica al metodo e introduce nella letteratura accademica i risultati del percorso di ricerca.

Questa sequenza metodologica può essere letta alla luce della *Participatory Action Research*, un approccio che combina produzione di conoscenza e trasformazione sociale attraverso il coinvolgimento attivo dei soggetti interessati (Stringer 2014). La *Participatory Action Research*

Modello della Rocca di Ripafratta.

Fonte: Archivio dell'Associazione Salviamo la Rocca.

Fig. 3

arch interpreta conoscenza e trasformazione dei contesti come un unico processo riflessivo, fondato su ascolto, analisi, sperimentazione e riformulazione del problema (Lewin 1946). Negli studi urbani e territoriali, essa connette persone, partecipazione e luogo in processi collaborativi orientati al cambiamento sociale (Kendon, Pain, and Kesby 2007). Applicata alla rigenerazione urbana, la PAR consente di costruire conoscenza, legittimità e responsabilità condivisa intorno allo spazio (Rainisio et al. 2024).

Nel caso di Reuse Italy, la *PAR* costruisce un processo progressivo di definizione del problema, costruzione di conoscenza condivisa e formulazione di ipotesi progettuali. La partecipazione assume così una dimensione negoziale: senza eliminare le differenze tra gli attori, le rende trattabili entro un processo condiviso (Bergold and Thomas 2012). In questo quadro, la progettazione produce sia soluzioni spaziali che costruzione di condizioni di confronto tra amministrazioni e cittadini.

Il progetto di ricerca Reuse Italy può dunque essere interpretato come una piattaforma di intermediazione tra istituzioni e società civile. Inserendosi tra l'azione pubblica e l'iniziativa civica locale, crea le condizioni affinché entrambe possano riconoscersi entro un processo di co-progettazione (de Luca et al. 2021). La natura ibrida della Società Benefit consente di muoversi tra mondi differenti, attivando reti civiche, coinvolgendo competenze accademi-

che e professionali, e dialogando con gli enti pubblici. Questa capacità di attraversamento è centrale per comprendere come il progetto ecceda la dicotomia collaborazione-conflitto: la cooperazione non è assunta come punto di partenza, ma viene costruita attraverso dispositivi che rendono negoziabili tensioni, responsabilità e possibilità d'azione. In tale prospettiva, le rovine cosiddette minori, spesso escluse dai circuiti ordinari della tutela e della valorizzazione, diventano luoghi strategici per interrogare le relazioni tra istituzioni e cittadini.

Il caso della Rocca di Ripafratta a Pisa

La Rocca di Ripafratta, situata nel comune di San Giuliano Terme, rappresenta un caso paradigmatico delle attività culturali di Reuse Italy. La Rocca di Ripafratta, detta anche Rocca di San Paolino, sorge sul colle Vergario, in posizione dominante rispetto al borgo e alla valle del Serchio, lungo il tracciato storico di collegamento tra Pisa e Lucca (Fanucci 1987). Il nucleo principale della fortificazione risale al XII secolo, quando la Repubblica pisana rafforzò questo presidio di confine per controllare un territorio strategico e spesso conteso con Lucca (Redi 1987). In età fiorentina la rocca fu adattata alle nuove esigenze militari legate all'uso delle artiglierie, con interventi attribuiti alla cultura fortificatoria rinascimentale (Redi 1990). Dal Seicento, con il mutare degli equilibri territoriali, perse progressivamente la propria funzione difensiva. Architettonicamente



il complesso è caratterizzato da un recinto murario a pianta irregolare, impostato sull'orografia del colle, con torri, cortine e un mastio centrale quadrangolare. La sua condizione attuale di rovina conserva tuttavia la leggibilità dell'impianto militare originario e il forte rapporto visivo con il paesaggio circostante (Garzella, Andreazzoli, Lemut, Stiaffini 2007).

Il bene, collocato in un contesto rurale, con un piccolo borgo abitato alle sue pendici, ha attraversato un lungo periodo di abbandono e degrado a partire dall'inizio del Novecento. La condizione giuridica del bene, una proprietà privata, impediva interventi pubblici di riqualificazione.

Il piccolo borgo di Ripafratta, con circa 300 abitanti (sui circa 12000 del comune di San Giuliano Terme), ha organizzato, dagli anni 2000 in poi, una serie di attività culturali a carattere escursionistico e storico-divulgativo, per promuovere il riutilizzo del bene come risorsa territoriale. Questo gruppo di cittadini si è co-

stituito come associazione culturale, poi come pro loco, con il nome di "Salviamo la Rocca", con l'obiettivo di recuperare il bene e utilizzarlo come motore di rigenerazione urbana ed economica del borgo (Ulivieri 2024). Il primo passo è stata la candidatura al censimento FAI "I Luoghi del Cuore", sostenuta nel 2018 da una mozione unanime del Consiglio comunale di San Giuliano Terme.

L'intervento di Reuse Italy è stato avviato proprio a seguito di questa candidatura. L'organizzazione ha instaurato una *partnership* con l'Associazione Salviamo la Rocca, inserendosi nel dibattito relativo all'acquisto del bene da parte del Comune e alla successiva possibilità di avviare una ricerca di finanziamenti pubblici. Reuse Italy si è quindi configurata come attore mediatore all'interno di una negoziazione continua, contribuendo alla creazione di una *trading zone* funzionale all'avvio del processo. La strategia è consistita nell'organizzare una serie di attività culturali che hanno permesso



di instaurare un tavolo di lavoro tra tutti gli *stakeholders*, pubblici e privati, interessati al riuso.

La prima fase del processo di mediazione è consistita in una serie di assemblee organizzate presso il borgo di Ripafratta, durante le quali sono state raccolte le aspirazioni e le ambizioni degli abitanti. La strategia individuata con l'associazione è stata orientata alla rifunzionalizzazione della Rocca con destinazioni ludico-ricreative, turistiche ed escursionistiche, con l'obiettivo di generare ricadute positive sul borgo, interrompere lo spopolamento, e di favorire la creazione di servizi connessi.

Per questo motivo, il primo passaggio operativo è stato quello di riunire attorno alle iniziative successive le organizzazioni e gli enti interessati al potenziale riutilizzo della Rocca. In tale quadro sono stati siglati accordi di patrocinio con l'Università di Pisa – DESTEC, il FAI – Delegazione di Pisa, il Comune di San Giuliano Terme, Italia Nostra – Sezione di Pisa, l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Pisa, Confesercenti Toscana Nord e la Regione To-

scana. Il passaggio successivo è stato il rilievo della Rocca, che ha consentito di acquisire le informazioni geometriche relative allo stato di fatto, affiancato da una ricerca storico-bibliografica finalizzata alla costruzione di un fascicolo storico capace di ricostruire e narrare l'evoluzione architettonica del bene.

A seguito di questa fase di studio, la domanda civica è stata tradotta in un discorso progettuale, capace di operare come strumento di mediazione e come leva politica nell'interazione con le istituzioni. L'elaborazione di scenari progettuali orientati al riuso della Rocca come dispositivo di riqualificazione urbana e territoriale avrebbe infatti consentito di introdurre con maggiore forza il tema del suo acquisto all'interno del dibattito politico locale, in particolare nel contesto della campagna elettorale allora in corso nel Comune di San Giuliano Terme.

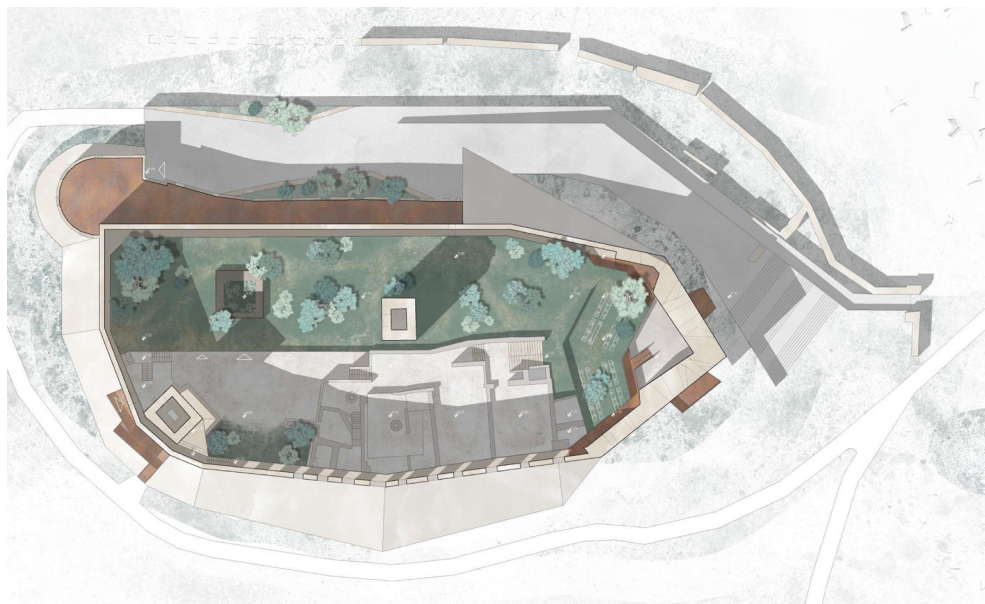
A tal fine è stata attivata una *call for projects* internazionale, aperta a proposte e idee per il recupero del bene. Attraverso questa iniziativa, la Rocca è stata inserita all'interno di una narrazione mediatica più ampia, acquisendo

Sofia Franciosini, Lucila Castañeda Aller, Valerio Giovannini. Progetto di recupero per la Rocca di Ripafratta

Fig. 4

Costanza Colamasi. Progetto di recupero per la Rocca di Ripafratta

Fig. 5





visibilità non solo a scala locale, ma anche nazionale e internazionale. L'esito della *call* ha prodotto circa cento proposte progettuali, restituendo una pluralità di scenari di riuso successivamente messi a disposizione dell'associazione locale.

La valutazione del *contest* è stata affidata a una giuria composta da architetti e docenti di rilievo internazionale, contribuendo a rafforzare la legittimazione culturale e la visibilità pubblica dell'iniziativa. La giuria includeva Massimo Alvisi e Junko Kiritomo (Alvisi Kiritomo + Partners), Gong Dong (Vector Architects), Mats Andersen e Trond Greve (MIR), Marco Giorgio Bevilacqua (UNIFI), Werner Tscholl (Werner Tscholl Architecture), Chris Precht (Penda), Ted Baab (SO-IL), Alejandro Guerrero e Andrea Soto (Atelier Ars), e Marina Tabassum (Marina

Tabassum Architecture). Il programma progettuale della *call for projects* ha chiesto ai partecipanti di immaginare un progetto di recupero capace di reinserire la fortezza nel sistema territoriale dei Monti Pisani, mettendole in relazione urbanistica con il borgo, i percorsi CAI, il fiume Serchio, la ferrovia e la rete carrabile. Il programma proponeva una riattivazione a scala paesaggistica e funzionale, con particolare attenzione ad attività escursionistiche e sportive, spazi per eventi, un'area polivalente, servizi di accoglienza, e un piccolo museo della storia della Rocca. Questo programma ha seguito modelli di recupero di fortificazioni, seguendo l'esempio virtuoso di Aurelio Galfetti, Carlo Scarpa e Werner Tscholl (Crudeli 2024). Questi progetti sono stati assunti come strumenti di attivazione e comunicazione pubbli-



Padiglione espositivo con i progetti della Rocca di Ripafratta

Fig. 6-7

ca, dando luogo all'organizzazione di un evento finalizzato a dare esito pubblico al processo. Nei giorni 8 e 9 giugno 2019 è stata istituita la Festa della Rocca, ospitata presso Villa Danielli Stefanini a Ripafratta, situata ai piedi del complesso fortificato. In tale occasione è stata allestita una mostra pubblica con l'obiettivo di presentare alla cittadinanza del Comune di San Giuliano Terme i progetti elaborati e, più in generale, le potenzialità di riuso della Rocca. Data l'assenza di spazi espositivi adeguati, l'evento ha previsto la realizzazione di un padiglione temporaneo, autocostruito con il contributo della cittadinanza e collocato di fronte alla villa, destinato a ospitare le tavole progettuali. L'evento pubblico ha rappresentato un momento di convergenza tra i diversi soggetti coinvolti e interessati al futuro del bene, con-

tribuendo a trasformare il tema dell'acquisizione della Rocca in una questione rilevante anche nel contesto dell'imminente campagna elettorale. All'iniziativa hanno infatti preso parte numerosi attori istituzionali e associativi, incluso il sindaco uscente e consiglieri della Regione Toscana. La partecipazione registrata nei due giorni dell'evento, pari a circa 3.000 persone – un numero corrispondente a circa un terzo dell'elettorato votante comunale – ha conferito ulteriore forza politica e simbolica alla mobilitazione. Tale esito ha contribuito all'inserimento effettivo dell'acquisto della Rocca come bene pubblico all'interno del programma politico locale.

A seguito dell'evento, la Commissione Cultura del Consiglio regionale della Toscana ha approvato una mozione finalizzata a promuove-



re l'istituzione di un tavolo di coordinamento tra Regione, Comune, Università, proprietà e associazioni locali. Parallelamente, è stato avviato un accordo con l'Università di Pisa per lo studio di una strategia di riuso e valorizzazione del complesso.

Tra il 2019 e il 2021 il Comune di San Giuliano Terme ha progressivamente definito il percorso amministrativo per l'acquisizione della Rocca, individuando e stanziando le risorse necessarie, pari a 100.000 euro. L'atto di acquisizione è stato firmato nel febbraio 2021 e, nell'aprile dello stesso anno, il complesso è entrato definitivamente a far parte del patrimonio pubblico comunale.

Nel 2023 sono state avviate attività preliminari di pulizia e documentazione architettonica, mediante rilievi laser scanner e drone affidati a uno spin-off dell'Università di Pisa. Questo passaggio ha costituito una base conoscitiva essenziale per fondare le successive scelte pro-

gettuali su una documentazione metrica aggiornata. Nel 2024 il percorso è stato ulteriormente consolidato attraverso una conferenza pubblica dedicata agli studi e alle prospettive di valorizzazione, insieme al rinnovo del protocollo tra Comune, Università e associazione locale (Bevilacqua et al 2020).

Nel 2025 è intervenuto il primo finanziamento organico per la fase operativa: il progetto di messa in sicurezza e accessibilità ha ottenuto 300.000 euro dalla Regione Toscana, nell'ambito del bando "Città murate e fortificazioni", ai quali si sono aggiunti 75.000 euro stanziati dal Comune. A scala locale, la Rocca è stata inoltre inserita nei percorsi escursionistici dei Monti Pisani e nella rete dell'Associazione Fortezze di Confine, rafforzandone il ruolo all'interno di un più ampio sistema territoriale di fruizione culturale e paesaggistica.

Il processo ha prodotto ricadute anche sul tessuto sociale del borgo. Negli anni successivi

Festa della Rocca. Inaugurazione della mostra

Fig. 8

sono state ristrutturate alcune abitazioni, l'associazione locale si è trasformata in Pro Loco e si è consolidata una nuova attenzione verso i servizi di prossimità. Tra gli esiti più significativi si colloca l'apertura di una cooperativa sociale che ha riattivato un negozio di alimentari nel centro del paese, rivolto sia agli abitanti sia ai visitatori attratti dal percorso di recupero della Rocca. Reuse Italy ha accompagnato questa fase anche attraverso il sostegno all'avvio delle attività cooperative, partecipando con delle quote sociali, e ha concluso il proprio intervento con una pubblicazione del 2022 dedicata alla ricostruzione delle iniziative culturali e dei processi di mediazione attivati intorno al bene (Reuse Dossier. n.1).

Conclusioni

In conclusione, il caso della Rocca di Ripafratta mostra come il recupero del patrimonio minore possa essere compreso come un processo di costruzione progressiva di condizioni sociali, istituzionali e progettuali. L'intervento mediatore di Reuse Italy ha reso evidente la possibilità di trasformare una domanda civica, inizialmente fragile e localizzata, in un dispositivo di mediazione capace di coinvolgere cittadini, associazioni, università, professionisti e istituzioni pubbliche. In questo senso, il progetto ha prodotto scenari architettonici per il riuso della Rocca che hanno generato una trading zone entro cui attori diversi hanno potuto riconoscere interessi comuni, rendere negoziabili conflitti e responsabilità, e tradurre l'abbandono

in una prospettiva condivisa di valorizzazione. L'acquisizione pubblica del bene, l'attivazione di finanziamenti, il consolidamento della Pro Loco, la riapertura di servizi di prossimità e l'inserimento della Rocca in reti territoriali più ampie dimostrano come il progetto architettonico, quando assunto come strumento di partecipazione e governance, possa agire come leva politica e culturale. Il modello Reuse Italy appare quindi replicabile come metodo adattivo: una sequenza di pratiche – ricerca, ascolto, progetto, esposizione pubblica, costruzione di reti e restituzione scientifica – capace di riattivare beni marginali attraverso la produzione di valore pubblico e la ridefinizione del rapporto tra istituzioni e società civile.

La replicabilità del modello Reuse Italy emerge come trasferibilità di un metodo di PAT fondato sulla costruzione di conoscenza, sulla mediazione tra attori e sulla traduzione della domanda civica in scenari progettuali condivisibili. Dopo l'esperienza della Rocca di Ripafratta, infatti, tale approccio è stato ulteriormente sperimentato in altri contesti patrimoniali marginali, confermando la capacità di adattarsi a condizioni territoriali, istituzionali e sociali differenti. Per citare i due successivi, nel caso della Piscina Mirabilis a Bacoli, la *call for projects* e la successiva mostra presso il Castello di Baia hanno contribuito a riattivare il dibattito pubblico sulla fruizione stabile del monumento, favorendo l'emersione di una nuova governance tra Parco Archeologico, Comune e soggetti locali. Analogamente, nel caso della

Chiesa Diruta di Grottole, il processo ha trasformato una rovina religiosa in un dispositivo culturale e curatoriale diffuso, capace di coinvolgere il borgo, riaprire temporaneamente spazi abbandonati e consolidare reti tra amministrazione, impresa sociale e comunità.

Queste esperienze successive confermano dunque come il metodo Reuse Italy possa essere assunto come modello di ricerca replicabile: un'infrastruttura temporanea di mediazione, capace di generare valore pubblico attraverso progetto, partecipazione e costruzione di alleanze tra ente pubblico e cittadinanza.

Bibliografia

- Accetturo, Antonio, and Sauro Mocetti. 2019. "Historical Origins and Developments of Italian Cities." *Italian Economic Journal* 5: 205–22.
- Balducci, Alessandro. 2015. "Strategic Planning as the Intentional Production of a 'Trading Zone.'" *City, Territory and Architecture* 2 (1): 7. <https://doi.org/10.1186/s40410-014-0021-2>.
- Bergold, Jarg, and Stefan Thomas. 2012. "Participatory Research Methods: A Methodological Approach in Motion." *Forum: Qualitative Social Research* 13 (1): Art. 30.
- Bevilacqua, Marco Giorgio, Ewa Jolanta Karwaca, Valeria Mininno, Michele Angelo Perrone, and Luisa Santini. 2020. "The Fortress of Ripafratta, Tuscany: A Research Project for Its Conservation and Enhancement." In *FORTMED2020 - Defensive Architecture of the Mediterranean*, 835–842. Valencia: Universitat Politècnica de València. <https://doi.org/10.4995/fort-med2020.2020.11494>.
- Bizzarri, Carmen, and Roberto Micera. 2021. "The Valorization of Italian 'Borghi' as a Tool for the Tourism Development of Rural Areas." *Sustainability* 13 (12): 6643.
- Bonini Baraldi, Sara, and Carlo Salone. 2022. "Building on Decay: Urban Regeneration and Social Entrepreneurship in Italy through Culture and the Arts." *European Planning Studies* 30 (10): 2102–2121. <https://doi.org/10.1080/09654313.2022.2030675>.
- Cavallo, Claudia. 2022. "Compiutezza della forma, mutevole divenire del paesaggio: Giancarlo De Carlo a Colletta di Castelbianco." In *Il progetto nei borghi abbandonati*. Firenze: Firenze University Press.
- Cerqua, Augusto, et al. 2025. "The Municipal Administration Quality Index: The Italian Case." *Social Indicators Research* 177 (1): 345–78.
- Combs, Seth. 2020. "Can Tourism Save Italy's 'Dying Town'?" *National Geographic*, February 6.
- Dall'Ara, Giancarlo. 2015. *Manuale dell'albergo diffuso: L'idea, la gestione, il marketing dell'ospitalità diffusa*. Milano: FrancoAngeli.
- Crudeli, Andrea. 2024. *The Stone Perimeter. Architectural Design within Defensive Walls*. Melfi: Libria.
- de Luca, Claudia, Juan López-Murcia, Elisa Conticelli, Annarita Santangelo, Marta Perello, and Simona Tondelli. 2021. "Participatory Process for Regenerating Rural Areas through Heritage-Led Plans: The RURITAGE Community-Based Methodology." *Sustainability* 13 (9): 5212. <https://doi.org/10.3390/su13095212>.
- Della Spina, Lucia. 2020. "Adaptive Sustainable Reuse for Cultural Heritage: A Multiple Criteria Decision Aiding Approach Supporting Urban Development Processes." *Sustainability* 12 (4): 1363. <https://doi.org/10.3390/su12041363>.
- Della Spina, Lucia. 2024. "A Decision Support Evaluation Framework for Community-Based Collaborative Urban Regeneration Processes." *Sustainability* 16 (15): 6434. <https://doi.org/10.3390/su16156434>.
- Diez-Busto, Enrique, Luis Sanchez-Ruiz, and Ana Fernandez-Laviada. 2021. "The B Corp Movement: A Systematic Literature Review." *Sustainability* 13 (5): 2508.
- Ebejer, John, Anna Staniewska, Jadwiga Środulka-Wielgus, and Krzysztof Wielgus. 2023. "Values as a Base for the Viable Adaptive Reuse of Fortified Heritage in Urban Contexts." *Muzeológia a kultúrne dedičstvo* 11 (2): 41–72. <https://doi.org/10.46284/mkd.2023.11.2.3>.
- Enei, Flavio. 2017. *Santa Severa. Il Museo del Mare, il borgo e il Castello*. Roma: Palombi Editori.
- Fanucci Lovitch, Miria. 1987. "La rocca di Ripafratta da un inventario del 1411." *Bollettino Storico Pisano* 56: 145–153.

- Faraci, Giorgio. 2017. "Farm Cultural Park: An Experience of Social Innovation in the Recovery of the Historical Centre of Favara." *Procedia Environmental Sciences* 37: 676-688. <https://doi.org/10.1016/j.proenv.2017.03.054>.
- Ferrighi, Alessandra, and Elena Pelosi, eds. 2024. *La partecipazione alla gestione del patrimonio culturale*. Roma: Luca Sossella Editore.
- Fiore, Paolo, and Emanuela D'Andria, eds. 2020. *I centri minori... da problema a risorsa. Strategie sostenibili per la valorizzazione del patrimonio edilizio, paesaggistico e culturale nelle aree interne*. Milano: FrancoAngeli.
- Garzella, Gabriella, Federico Andreazzoli, Maria Luisa Ceccarelli Lemut, and Daniela Stiaffini. 2007. *Il castello e il monastero: i Da Ripafratta e i loro centri di potere nel Medioevo*. Pisa: Edizioni ETS.
- Gravagnuolo, Antonia, Silvia Micheletti, and Martina Bosone. 2021. "A Participatory Approach for 'Circular' Adaptive Reuse of Cultural Heritage: Building a Heritage Community in Salerno, Italy." *Sustainability* 13 (9): 4812. <https://doi.org/10.3390/su13094812>.
- Hacking, Nick, Robert Evans, and Jamie Lewis. 2024. "Expertise, Trading Zones and the Planning System: A Case Study of an Energy-from-Biomass Plant." *Environment and Planning E: Nature and Space* 7 (3): 1418-1435. <https://doi.org/10.1177/25148486231212083>.
- Hölscher, Katharina, et al. 2024. "Embedding Co-Production of Nature-Based Solutions in Urban Governance: Emerging Co-Production Capacities in Three European Cities." *Environmental Science & Policy* 152: 103652. <https://doi.org/10.1016/j.envsci.2023.103652>.
- Kemmis, Stephen, and Robin McTaggart. 2005. "Participatory Action Research: Communicative Action and the Public Sphere." In *The Sage Handbook of Qualitative Research*, 3rd ed., edited by Norman K. Denzin and Yvonna S. Lincoln. Thousand Oaks, CA: Sage Publications.
- Kindon, Sara, Rachel Pain, and Mike Kesby, eds. 2007. *Participatory Action Research Approaches and Methods: Connecting People, Participation and Place*. London: Routledge.
- Lewin, Kurt. 1946. "Action Research and Minority Problems." *Journal of Social Issues* 2 (4): 34-46.
- Micelli, Ezio, Francesco Campagnari, Luca Lazzarini, Elena Ostanel, and Nicolò Pedri Stocco. 2024. "They Like to Do It in Public: A Quantitative Analysis of Culture-Led Regeneration Projects in Italy." *Sustainability* 16 (6): 2409. <https://doi.org/10.3390/su16062409>.
- Padovani, Emanuele, Francesco Porcelli, and Alberto Zanardi. 2024. "The Determinants of the Financial Distress of Italian Municipalities: How Much Is It Due to Inadequate Resources?" *International Tax and Public Finance* 31: 1494-1533.
- Palmer, Henrietta, Merritt Polk, David Simon, and Sara Hansson. 2020. "Evaluative and Enabling Infrastructures: Supporting the Ability of Urban Co-Production Processes to Contribute to Societal Change." *Urban Transformations* 2: 6. <https://doi.org/10.1186/s42854-020-00010-0>.
- Patterson, Matt. 2020. "Revitalization, Transformation and the 'Bilbao Effect.'" *European Planning Studies* 30 (5): 1011-1028. <https://doi.org/10.1080/09654313.2020.1863341>.
- Piperno, Andrea, Christian Iaione, and Laura Kappler. 2023. "Institutional Collective Actions for Culture and Heritage-Led Urban Regeneration: A Qualitative Comparative Analysis." *Sustainability* 15 (11): 8521. <https://doi.org/10.3390/su15118521>.
- Pizzi, Marco, Paola De Salvo, and Cristina Burini. 2022. "Attractiveness and Problems in a Rural Village Restoration: The Umbrian Case of Postignano." In *New Metropolitan Perspectives*, 735-745. Cham: Springer. https://doi.org/10.1007/978-3-031-06825-6_69.

- Plevoets, Bie, and Koenraad Van Cleempoel. 2019. "Adaptive Reuse: Vocabulary, Definitions, and Connotations." In *Adaptive Reuse of the Built Heritage: Concepts and Cases of an Emerging Discipline*, 20–24. London: Routledge.
- Rainisio, Nicola, Marco Boffi, Barbara E. A. Piga, Giulia Stancato, and Nicoletta Fumagalli. 2024. "Community-Based Participatory Research for Urban Regeneration: Bridging the Dichotomies through the exp-EIA Method." *Journal of Community & Applied Social Psychology* 34 (5): e2877. <https://doi.org/10.1002/casp.2877>.
- Redi, Fabio. 1987. "Cultura materiale e infrastrutture edili da un inventario della rocca di Ripafratta del 1411." *Bollettino Storico Pisano* 56: 155–168.
- Redi, Fabio, ed. 1990. *Medioevo vissuto. Primi dati sulla cultura materiale del Castello di Ripafratta: i reperti dello scavo*. Pisa: Giardini.
- Reynaud, Cecilia, and Silvia Miccoli. 2018. "Depopulation and the Aging Population: The Relationship in Italian Municipalities." *Sustainability* 10 (4): 1004.
- Sanoff, Henry. 1999. *Community Participation Methods in Design and Planning*. New York: Wiley.
- Stringer, Ernest T. 2014. *Action Research*. 4th ed. Thousand Oaks, CA: Sage Publications.
- Teddy, Cruz, and Fonna Forman. 2022. *Socializing Architecture: Top-Down / Bottom-Up*. Cambridge, MA: MIT Press.
- Ugolini, Andrea, and Chiara Mariotti. 2022. "Planning and Managing the Heritage-Led Regeneration of Inner Areas: The Sextantio Experience in Santo Stefano di Sessanio." In *Villages et quartiers à risque d'abandon. Stratégies pour la connaissance, la valorisation et la restauration*. Firenze: Firenze University Press. <https://doi.org/10.36253/978-88-5518-537-0>.
- Ulivieri, Denise. 2024. "Conservation and Enhancement of Cultural Heritage: The Community of Ripafratta to Save the Rocca di San Paolino (San Giuliano Terme, Pisa)." Paper presented at CAH 2024.
- Valcanover, Margherita. 2020. "Ostana e Topolò: Hardware, Software e Welfare nelle Comunità di 'Ritorno.'" *ArchAlp* 4: 78–87. <https://doi.org/10.30682/aa2004i>.
- Volpe, Giuliano. 2016. *Un patrimonio italiano. Beni culturali, paesaggio e cittadini*. Torino: UTET.