

STUDIO DI FATTIBILITÀ FINALIZZATO ALLA VALORIZZAZIONE DELLA **EX DOGANA VECCHIA DI MOLFETTA: ABSTRACT**



AGENZIA DEL DEMANIO

Sappiamo valorizzare l'Italia

DIREZIONE AREA OPERATIVA
OPERAZIONI DI PORTAFOGLIO

FILIALE PUGLIA

VALORE PAESE
IL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE DEL
PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO

- **Inquadramento territoriale ed urbanistico**
- **Inquadramento socio - economico**
- **Scenario di Valorizzazione dell'immobile**
- **Fonti**



Popolazione: 60.000 abitanti (circa)

Densità : 1.000 ab/kmq (circa)

Area Territoriale: 58,32 kmq

Urbana 3,79 kmq

Industriale 5,12 kmq

Rurale 49,31 kmq

Comuni confinanti:

Giovinazzo-Bisceglie-Terlizzi



Il Porto



● Localizzazione Ex Dogana Vecchia

Accessibilità e tempi di percorrenza



L'**Ex Dogana Vecchia** è un bene demaniale, emblema della città di Molfetta. Per la sua localizzazione strategica e per il suo valore storico artistico (edificio specialistico realizzato nel '700), ricopre una posizione chiave rispetto al processo di trasformazione del Porto e del centro storico di Molfetta.

Caratteristiche e potenzialità della città di Molfetta:

- **Città Portuale:**
25 km nord-ovest della Provincia di Bari - situata sulla costa adriatica al centro della Puglia a 18 slm;
- **Città Storica:**
con un importante patrimonio architettonico, urbano e paesaggistico, ma anche industriale e commerciale.



Molfetta	→	Bari	25,6 km	34 min
Molfetta	→	Aeroporto Bari Palese	16,3 km	25 min
Molfetta	→	Giovinazzo	6,5Km	10 min
Molfetta	→	Bisceglie	9,4 km	14 min
Molfetta	→	Trani	17,6 km	33 min
Molfetta	→	Bitonto	15,8 km	30 min
Molfetta	→	Terlizzi	10 km	16 min
Molfetta	→	Andria	27,2 km	45 min



Ambiente

Suolo:

La vocazione prevalentemente agricola del territorio è stata progressivamente stravolta dai nuovi insediamenti Industriali (ASI) posti a nord del nucleo urbano.

Geologia, idrogeologia:

La configurazione è pianeggiante con assenza in superficie di sorgenti e corsi d'acqua.

Tutto il territorio è caratterizzato da "Lame", solchi erosivi di natura carsica a regime temporaneo. L'esempio più importante è rappresentato dal 'PULO', dolina carsica ubicata a circa 1 km a sud-ovest dell'abitato, la più importante stazione neolitica dell'Italia meridionale.

Zona Sismica 3: Territorio non soggetto a pericolosità sismica.

Aree sottoposte a Vincolo Paesistico-Ambientale:

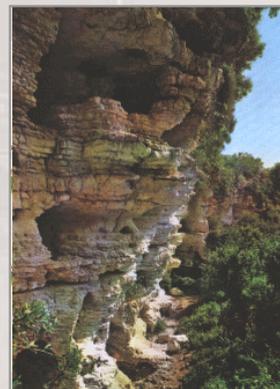
- Costa;
- Oasi di Torre Calderina istituita nel 1983 si estende per 350 ha circa ed è caratterizzata da flora e fauna tipicamente mediterranei.

Aria:

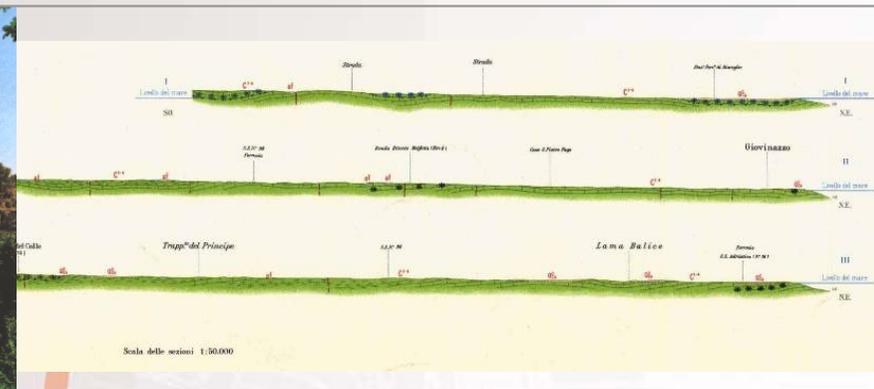
Il mare e la mancanza di alture rilevanti sono alla base del clima mite e scarso di precipitazioni; la temperatura massima è di circa 19°C e la minima di 12 °C (tutto l'anno).

Patrimonio Storico Artistico:

La città possiede un patrimonio storico-artistico di grandissimo pregio caratterizzato da chiese, palazzi, torri e cascate fortificate.



Il Pulo



Carta Geologica-Sezione



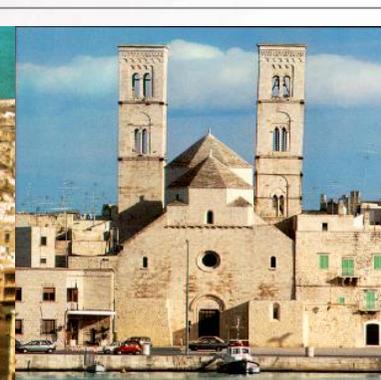
La costa molfettese



Oasi di torre Calderina



Banchina Seminario



il Duomo



Torre Calderina



Reti e Infrastrutture

Rete stradale e autostradale

- Autostrada A14 Bologna-Taranto;
- Strada Statale 16 Bari-Foggia;
- Strada Provinciale 112 (da Terlizzi);
- Strada Statale 16 Adriatica (vecchio tracciato);
- Strada Statale 16 bis.

Rete ferroviaria

Collegamento alla rete ferroviaria nazionale con la linea Milano-Lecce, con fermata presso la Stazione di Molfetta.

Rete aeroportuale

Aeroporto internazionale Bari-Palese (a 20 Km da Molfetta).
Diverse destinazioni italiane e europee: Nord (Londra, Parigi, Vienna, Stoccarda, Colonia); Est (Tirana, Bucarest, Timișoara).
Compagnie di linea (Alitalia, Lufthansa) e lowcost (Ryanair, Volareweb).

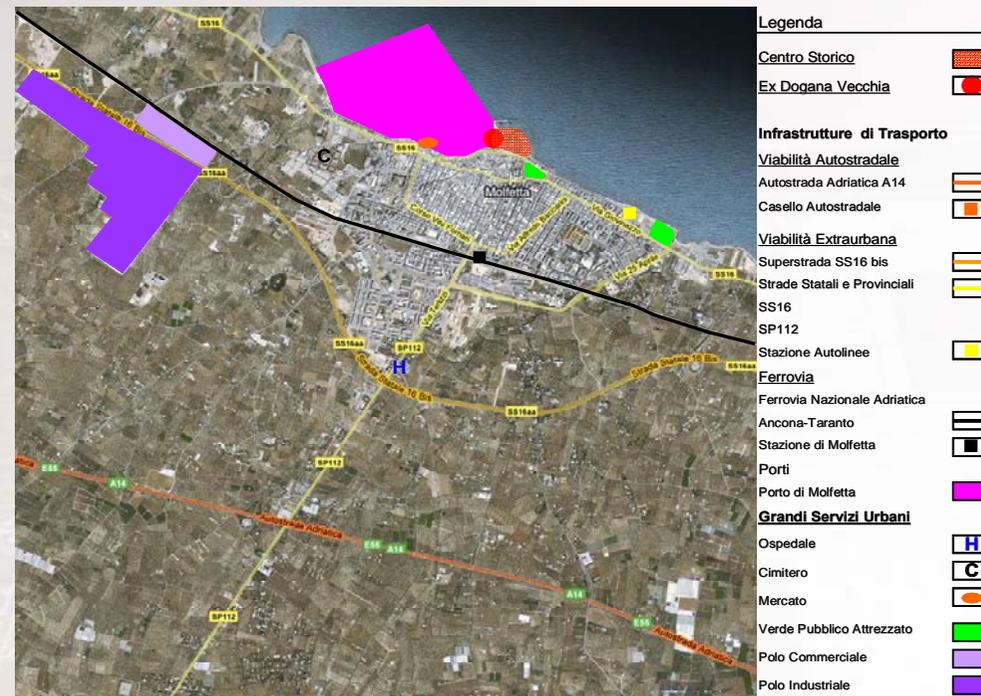
Rete portuale

Il "Porto di Molfetta", considerato di "2° livello" nel sistema della portualità commerciale e turistica pugliese.

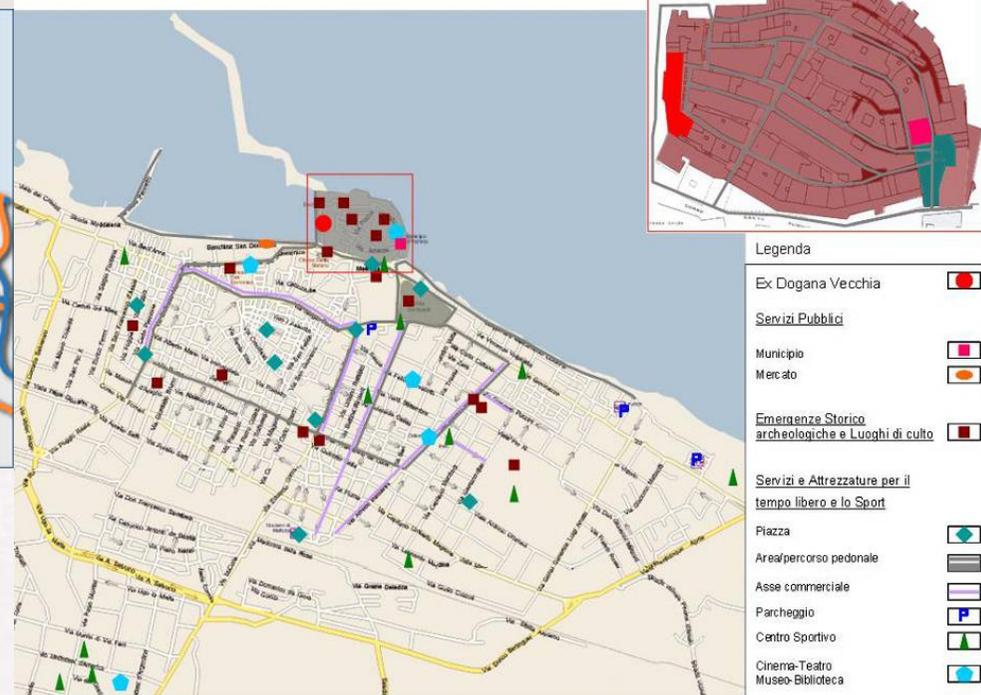


Attrezzature, Servizi e Spazio Pubblico

La città offre prevalentemente servizi di tipo comunale.
La vitalità urbana si basa principalmente su eventi e manifestazioni che hanno luogo all'aperto, negli antichi vicoli del borgo medievale, nei diversi spazi pubblici e strade commerciali che articolano lo spazio cittadino, in particolare lungo il porto.



Inquadramento generale: principali reti e servizi





La Città di Molfetta si presenta oggi distinta in 2 parti:

- La CITTÀ VECCHIA, (intra moenia) la cui origine risale al Medioevo, sviluppatasi sull'Isola di Sant'Andrea, protesa tra il porto ad ovest e il mare aperto a nord ed ad est;
- La CITTÀ MODERNA, (extra moenia) con i suoi quartieri principali (S. Angelo, Catacombe, etc.), si è ampliata progressivamente attorno al nucleo originario in direzione est, sud e ovest.

Il tessuto storico della città vecchia

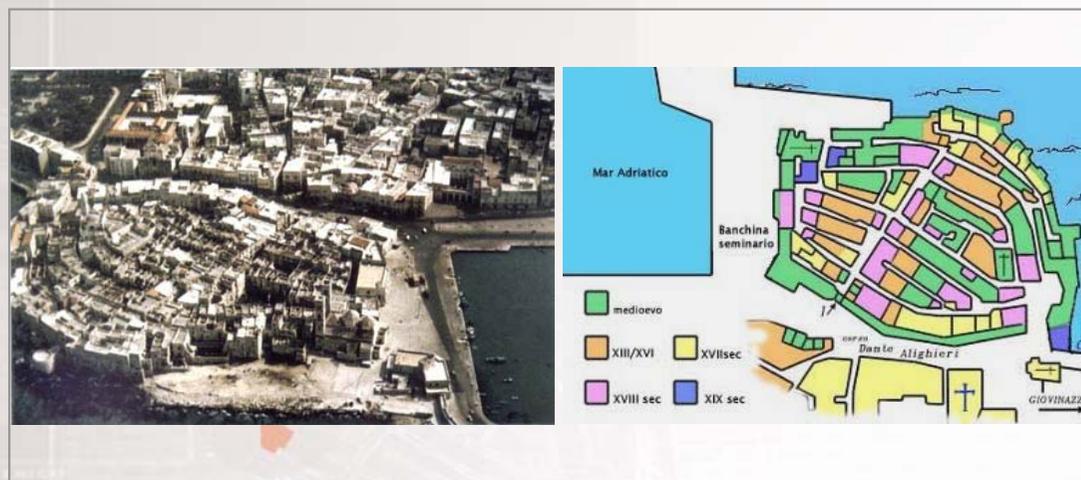
Situata su una penisola di 50.000 mq (Isola di Sant'Andrea), circondata dal mare e dalle mura, con pianta a spina di pesce, e un tessuto urbano-edilizio medievale, è il risultato di una stratificazione storica e di evoluzioni urbane successive (in particolare dal XV al XVII secolo).

Gli anni del degrado

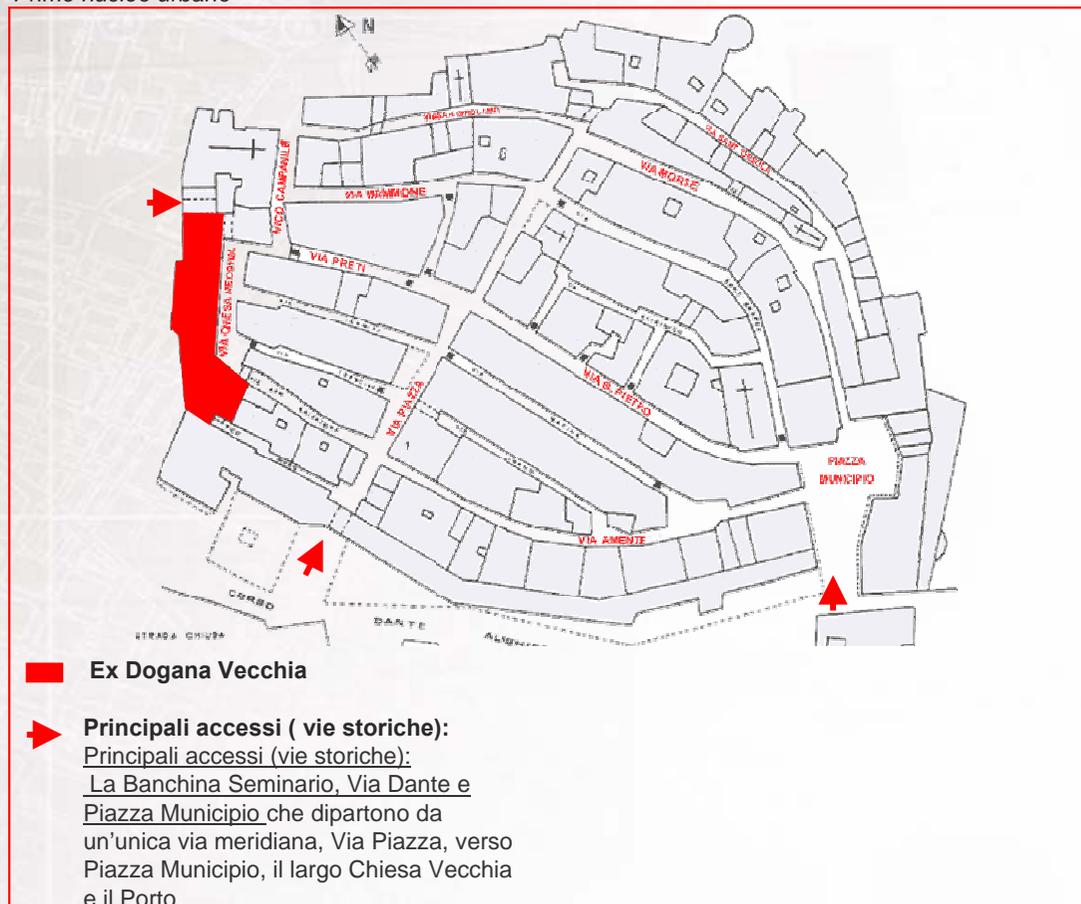
XIX secolo – 1° fase di degrado sociale e urbano dovuto ad un progressivo isolamento rispetto alle zone di nuova espansione;
XX secolo – 2° fase di impoverimento, abbandono e fatiscenza degli immobili.

I Piani di riqualificazione del centro storico

- 1901 – Piano Comunale di Risanamento;
- 1926 – Piano di Demolizione e Ricostruzione;
- 1934 – Piano di Recupero;
- 1977 – Piano Particolareggiato di Risanamento, Restauro e Trasformazione;
- 1996 - P.R.G. (Variante '96) Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Antico.



Primo nucleo urbano



■ Ex Dogana Vecchia

➤ Principali accessi (vie storiche):

Principali accessi (vie storiche):

La Banchina Seminario, Via Dante e Piazza Municipio che dipartono da un'unica via meridiana, Via Piazza, verso Piazza Municipio, il largo Chiesa Vecchia e il Porto



Banchina Seminario

Il “Porto di Molfetta”

Porto di “secondo livello” nel sistema della portualità commerciale e turistica pugliese.

Il porto è dotato di una diga foranea, realizzata nel 1951, che offre riparo dai venti di maestrale e tramontana e che funge da frangiflutti. Il molo più ampio è quello di levante, lungo 950 m, che si articola in tre bracci:

- Molo San Corrado, Molo San Michele e Molo San Vincenzo o foraneo;
- Estensione : 364.000 mq e suddiviso in un bacino esterno di 229.000 mq e un avamposto interno;
- Sviluppo costiero: 2.355 m, di cui 1.395 rappresentati da 5 banchine operative;
- 200 posti barca (navi mercantili e piccole imbarcazioni).

La Banchina Seminario

Si affaccia direttamente sullo specchio d’acqua del bacino portuale con i suoi importanti edifici specialistici:

- il Palazzo Ex Dogana Vecchia;
- l’ex Palazzo Vescovile;
- la Chiesa di S. Corrado, “Duomo Vecchio”.

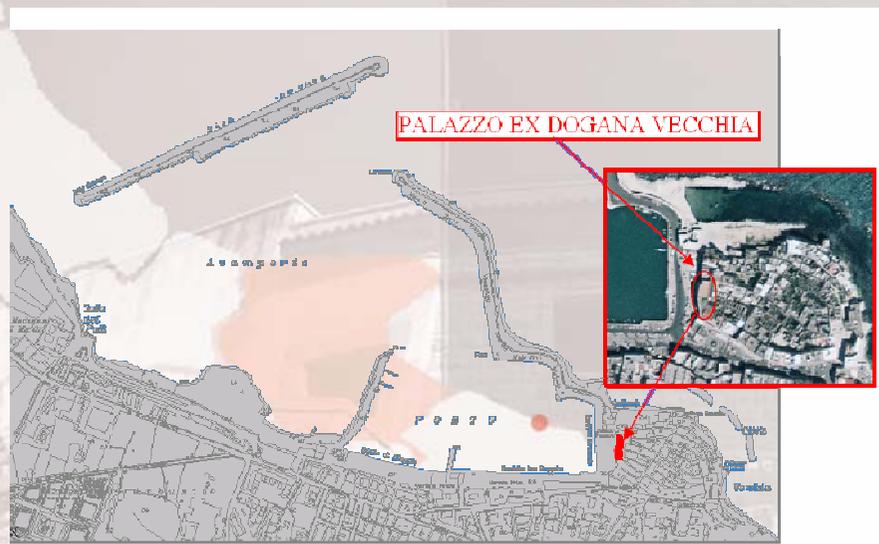
Si configura come area di snodo dei traffici commerciali da e verso i moli:

- S. Corrado (120 ml);
- S. Michele (180 ml) utilizzati per l’attracco di motopescherecci;
- Foraneo (520 ml) dove ormeggiano le navi mercantili.



2006 Piano regolatore del porto di Molfetta - L’incremento del Porto Turistico potrebbe dare nuovi impulsi e prospettive al settore del turismo con favorevoli ricadute per tutto l’indotto e le attività commerciali. Tutti i progetti rientrano nel più ampio Piano Regolatore Generale Comunale.

Progetto Zona Ex Dogana Lotto 1 - L’amministrazione comunale è profondamente impegnata a realizzare una precisa strategia che punta a mettere in sinergia le bellezze storico-architettoniche della città con un grande impianto nautico da diporto, al fine di realizzare un polo di ricezione turistica di importanza regionale.



LOCALIZZAZIONE

Il complesso edilizio denominato “ex Dogana Vecchia”, realizzato nel ‘700, sorge sulla cintura esterna del centro antico in prossimità del porto Molfettese.

DATI CATASTALI E VINCOLI

Censito al catasto urbano del Comune di Molfetta.

Catasto Urbano FOGLIO 55

Particella 1743 sub 1-12

(escluso sub 3 di proprietà comunale)

Particella 1740 sub 3 e 8



• Vincolo storico-artistico ex DM del 12 dicembre 1967 (aree della sosta e del centro storico di notevole interesse pubblico);

• Vincolo storico-artistico ex DM del 11 settembre 1990.

INDICAZIONI PRG

P.R.G. (Variante 1996):

Zona omogenea A – Sottozona A1 “Zona di interesse storico e ambientale”.

Il fabbricato rientra nel Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Antico – oggi decaduto – con destinazione ad “Attrezzature e servizi pubblici e collettivi” e, in particolare, “scuola”.

In attesa di una ridefinizione delle destinazioni, resta ferma l’indicazione generale del Piano attuativo (“Attrezzature e servizi pubblici e collettivi”).

DATI AMMINISTRATIVI – GESTIONALI

Natura Patrimoniale:

Demanio dello Stato – Demanio Storico Artistico.

Utilizzo attuale: l’immobile è libero da persone e cose, piccole porzioni occupate rispettivamente:

- Agenzia delle Dogane (circa mq 416,26)
- Capitaneria di Porto (circa mq 151,85)

Entrambi gli usi governativi saranno trasferiti in immobili di proprietà comunale.

Consistenza:

Superficie	totale	mq	3.370
	scoperta	mq	1.030,46
	coperta	mq	2.339,54
	utile lorda	mq	2.756,47

STATO DI CONSERVAZIONE

L’immobile presenta segni di abbandono e scarsa manutenzione.

DESCRIZIONE

L’edificio si articola su 4 livelli fuori terra ed 1 piano seminterrato. Le strutture portanti sono in muratura tradizionale con paramenti interni in conci di pietra calcarea e paramenti esterni in pietrame cementato con malta di calce, terra e nucleo centrale. Quest’ultime sono state consolidate con iniezioni di malta cementizia negli anni ‘80 dal Provveditorato alle Opere Pubbliche. L’edificio è coperto da volte a padiglione in muratura di pietra su tutti i piani, fatta eccezione per il terzo che è coperto da solai piani.



- **Inquadramento territoriale ed urbanistico**
- **Inquadramento socio - economico**
- **Scenario di Valorizzazione dell'immobile**
- **Fonti**



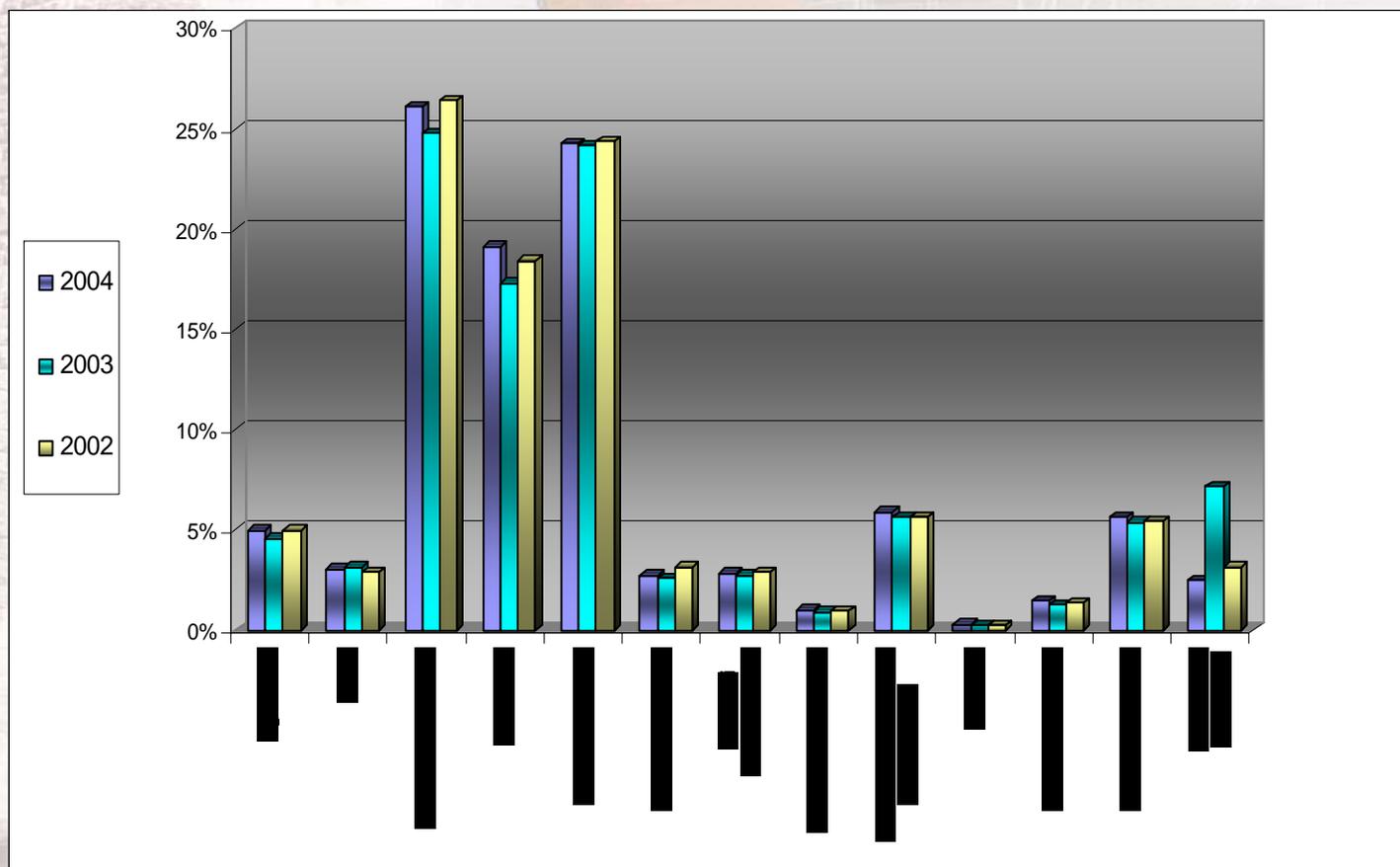
Il settore delle attività economiche più rilevante risulta costituito, alla fine del 2006, dal **commercio**, nel quale opera più del il 31% delle imprese attive (pari a 1.270 unità).

Gli altri settori di attività altrettanto significativo significativi sono: **attività manifatturiere, costruzioni e agricoltura**.

Per quanto riguarda la dinamica dei diversi settori, si nota una crescita nel numero delle imprese dei settori:

- delle costruzioni (+7% tra il 2002 ed il 2004);
- dei servizi pubblici sociali e personali (+6,3% tra il 2002 ed il 2004).

Tutte le imprese presentano un decremento nel numero degli addetti.



Le imprese “manifatturiere”, delle “costruzioni” e del “commercio all’ingrosso ed al dettaglio” rappresentano il **60% delle imprese totali** ed il **70% degli addetti totali**.

Per quanto riguarda l’offerta **turistica - ricettiva**, la dotazione di **alberghi e di attività collegate risulta deficitaria**, il Comune di Molfetta dispone di un **solo albergo**, non ubicato in zona centrale.



Progetti ed azioni in corso ed in fase di attuazione nel Comune di Molfetta:

- **POR Puglia 2007- 2013:** la nuova programmazione dei fondi europei per lo sviluppo della Regione;
- **I Lotto Banchina seminario:** Il Progetto prevede la valorizzazione del complesso monumentale costituito da Ex Palazzo Seminario, Ex Palazzo Vescovile, Duomo Vecchio attraverso una definizione del sistema regionale di portualità turistica;
- **Master plan regionale delle Autostrade del Mare:** valorizzazione del sistema portuale, nell’innovazione tecnologica e negli spazi e rilancio delle Puglia come piattaforma logistica del Mediterraneo;
- **Piano territoriale** di coordinamento della Provincia di Bari;
- **Contratto di Quartiere II:** per le iniziative ancora da completare;
- **Ammodernamento del sistema autostradale e stradale di interesse nazionale e regionale** (Regione Puglia ed ANAS).



Settore immobiliare e delle costruzioni.

Residenziale

Provincia escluso capoluogo	NTN 2006	Var.% NTN 2005/06	Tasso Medio NTN 2000/06
Bari	15.042,81	1,7%	-2,0%
Brindisi	3.317,98	-1,8%	4,4%
Foggia	6.402,84	-2,2%	0,8%
Lecce	7.291,49	7,6%	5,5%
Taranto	4.442,65	-0,5%	5,7%
Totale	36.497,77	1,5%	3,0%

Terziario

Provincia escluso capoluogo	NTN 2006	Var.% NTN 2005/06	Tasso Medio NTN 2000/06
Bari	226,92	1,4%	11,1%
Brindisi	29,50	-1,7%	13,7%
Foggia	44,01	16,5%	2,5%
Lecce	104,33	39,32	6,7%
Taranto	6,00	-14,3%	-6,5%
Totale	345,75	3,1%	9,4%

Commerciale

Provincia escluso capoluogo	NTN 2006	Var.% NTN 2005/06	Tasso Medio NTN 2000/06
Bari	1.072,33	-1,9%	1,1%
Brindisi	240,80	10,3%	6,5%
Foggia	318,82	-18,2%	2,9%
Lecce	370,25	-13,3%	2,9%
Taranto	217,36	2,5%	3,6%
Totale	2.219,56	-5,1%	2,5%

- **Tasso di sviluppo positivo** in termini di aumento del numero delle imprese operanti nel settore;
- In termini di **numero di addetti** solo il settore agricolo e quello del commercio ne occupano di più;
- **Numero di Transazioni (NTN)** costantemente più alto di quelle relative alle altre Province pugliesi;
- **Maggior numero di nuove costruzioni**, in tutti i settori analizzati;
- L'esigenza di creare opere che permettano di sopperire alle **gravi carenze di dotazioni di servizi e infrastrutture funzionali** per la Città.



Settore Turistico ricettivo.

Molfetta tra i **comuni del litorale nord barese** è la meno dotata in termini di **capacità ricettiva**.

Dai **dati** rilevati si registra che i **flussi turistici** nella Regione Puglia sono in costante aumento. Il **litorale nord barese** presenta delle grandi potenzialità di crescita in termini di **capacità di attrarre turisti**, anche in strutture ricettive orientate ad un turismo business ed il PRG di Molfetta porta avanti iniziative che prevedono la **strutturazione del territorio basata sulla riorganizzazione dei servizi disponibili**:

Capacità ricettiva

Comuni	Alberghi		Esercizi complementari		B&B		Sub Tot		Totale	
	Num.	Letti	Num.	Letti	Num.	Letti	Num.	Letti	Num.	Letti
Barletta	6	385	-	-	-	-	-	-	6	385
Trani	6	263	2	14	6	46	8	60	14	323
Bisceglie	6	383	1	9	-	-	1	9	7	392
Molfetta	1	114	-	-	-	-	-	-	1	114
Giovinazzo	4	412	2	600	-	-	2	600	6	1.012
Sub-totale	23	1.557	5	623	6	46	11	669	34	2.226
Bari	39	4.279	12	1.137	3	24	15	1.161	54	5.440
Totale	62	5.836	17	1.760	9	70	26	1.830	88	7.666

Flussi turistici

Circosc. Turistica	Italiani		Stranieri		Totale	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
Bari	165.187	334.444	32.199	69.928	197.386	404.372
Barletta	37.209	60.314	3.333	6.178	40.542	66.492
Noci	4.469	13.806	378	1.535	4.847	15.341
Trani	18.907	29.981	5.231	9.600	24.138	39.581
Altri comuni	183.586	550.746	39.915	96.326	40.098	647.072

- **Promozione di uno sviluppo del territorio** attraverso la riqualificazione del tessuto urbano e del centro storico;
- Iniziative in atto per un aumento e rinnovamento delle strutture e dei **servizi legati al settore turistico - ricettivo**;
- Progetti di ampliamento del **porto sia commerciale che turistico**;
- Attenzione dimostrata dalla **Amministrazione** rispetto la necessità di dotarsi di **strutture turistiche di pregio**.

- **Inquadramento territoriale ed urbanistico**
- **Inquadramento socio - economico**
- **Scenario di Valorizzazione dell'immobile**
- **Fonti**



Il migliore scenario di valorizzazione dell'immobile, in base alle indicazioni provenienti dalla Amministrazione comunale di Molfetta e alle considerazioni emerse nella fase di analisi, è rappresentato dalla realizzazione di una struttura alberghiera.

Tale scenario di sviluppo si inserisce in un più ampio processo di riqualificazione del porto e del centro storico, per il quale sono state attivate e programmate una serie di iniziative dell' Amministrazione Comunale.

Fattori di successo dello scenario di sviluppo identificato:

- Domanda di strutture ricettive;
- Edificio di pregio;
- Localizzazione ottimale sulla costa e vicinanza al porto:
 - Centro storico e fulcro delle dinamiche sociali e cittadine;
 - Vicinanza a infrastrutture di trasporto e di collegamento.
- Dinamismo del settore urbano con vari progetti di riqualificazione in corso:
 - Interventi di miglioramento delle infrastrutture viarie;
 - Progetto dei nuovi porti (industriale-turistico);
 - Progetto di ampliamento dell'aeroporto.
- Ricadute sociali ed economiche territoriali indotte;
- Possibilità di inserirsi nel circuito turistico del litorale nord barese.



In seguito alle analisi precedentemente sviluppate, si è proceduto alla verifica della fattibilità dello scenario turistico – ricettivo, sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica del 28.09.2007 interpretato con la Nota del Comune di Molfetta – Settore Territorio, prot. 52708 del 5.10.2007, che ha dichiarato la trasformabilità dell'Ex Dogana Vecchia in struttura alberghiera coerente con le prescrizioni urbanistiche vigenti. Una struttura ricettiva si può integrare in maniera profittevole nel contesto delle azioni e delle iniziative in atto ed in programma a Molfetta, quali:

- **Interventi di riqualificazione urbana, modernizzazione e ristrutturazione del porto** nell'ottica di creare un polo di **ricezione turistica di importanza regionale**;
- **Rafforzamento degli assi viari di collegamento** con la zona industriale, l'aeroporto e i centri limitrofi nell'ottica di fornire linfa vitale al settore turistico di Molfetta.

Inoltre, una struttura alberghiera si potrebbe dotare di sale polivalenti che possano rispondere alle esigenze di spazi espositivi e congressuali.

Il successo dell'iniziativa di valorizzazione è strettamente correlato alla piena realizzazione di alcuni interventi, progetti e programmi, di rilevanza comunale e regionale, riscontrati ed evidenziati nella precedente fase di analisi del contesto. I fattori critici per il successo (determinanti di sostenibilità) della iniziativa di valorizzazione della ex Dogana Vecchia di Molfetta mediante una struttura turistico – ricettiva, che influiscono direttamente sull'ampiezza della domanda, in termini di tasso di occupazione, sono di seguito identificati:

DETERMINANTI DI SOSTENIBILITÀ

LIVELLO COMUNALE (CONDIZIONI MINIME DI SOSTENIBILITÀ)

- Piano regolatore del Porto, con la realizzazione del porto turistico, la creazione di un polo di ricezione turistica di rilevanza regionale e il recupero del waterfront;
- Piano particolareggiato di recupero del centro storico (parcheggi, aree verdi, viabilità, ecc.);
- Contratti di quartiere II, miglioramento della dotazione infrastrutturale.

LIVELLO SOVRACOMUNALE (ULTERIORI ELEMENTI DI SOSTENIBILITÀ)

- Ammodernamento del sistema autostradale e stradale di interesse regionale e nazionale; con il miglioramento dei collegamenti con i centri limitrofi, aeroporto ed altre zone strategiche;
- Piano strategico dell'area metropolitana di Bari: per Molfetta si prevede di attrarre e sviluppare nuove forme d'impresa ad alta tecnologia e sostenere quelle esistenti;
- Definizione del sistema regionale di "portualità turistica".

AMPIEZZA DELLA DOMANDA

TASSO DI OCCUPAZIONE DELLA STRUTTURA

- **Inquadramento territoriale ed urbanistico**
- **Inquadramento socio – economico**
- **Scenario di Valorizzazione dell’immobile**
- **Fonti**

Principali fonti consultate:

- <http://www.comune.molfetta.ba.it/>
- www.cralmolfetta.it
- www.tiportoamolfetta.com
- Progetto LIFE ENV: “Report sull’analisi di sostenibilità dell’area del Comune di Molfetta”
- www.istat.it
- APT di Bari
- www.provincia.ba.it
- www.pit2.it
- www.ba.camcom.it/
- www.regione.puglia.it
- www.bollentispiriti.regione.puglia.it
- www.istitutopuglieseconsumo.it
- <http://www.agenziaterritorio.it>: Osservatorio del mercato immobiliare
- www.comuniitaliani.it
- www.infrastrutture.gov.it
-