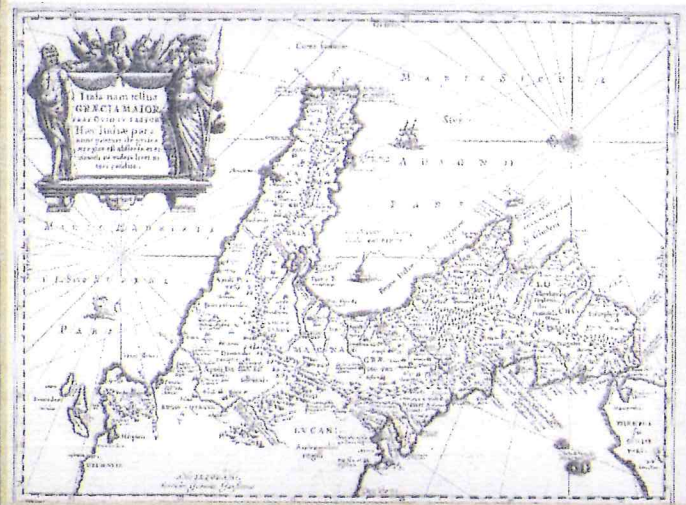
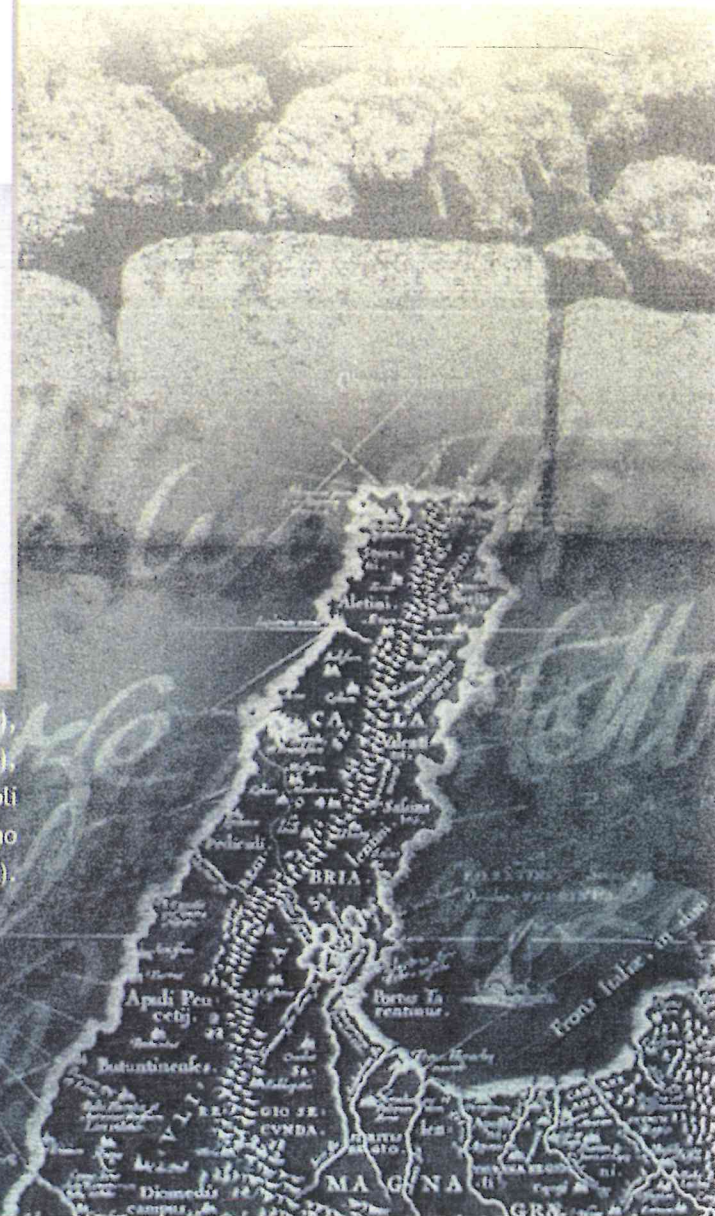


Per il recupero, messa in fruizione e valorizzazione delle risorse storico-culturali della Valle dei trulli e della Valle d'Itria  
*Trulli e beni storico-archeologici diffusi*



Alberobello (BA), Carovigno (BR), Castellana Grotte (BA), Ceglie Messapica (BR), Cisternino (BR), Conversano (BA), Fasano (BR), Locorotondo (BA), Martina Franca (TA), Monopoli (BA), Noci (BA), Ostuni (BR), Polignano a Mare (BA), Putignano (BA), San Michele Salentino (BR), San Vito dei Normanni (BR).



*Fiera del Levante - 27 marzo 2003*

## *Studio di fattibilità*

*“per il recupero, messa in fruizione, e valorizzazione  
delle risorse storico-culturali della Valle dei Trulli e  
della Valle d’Itria*

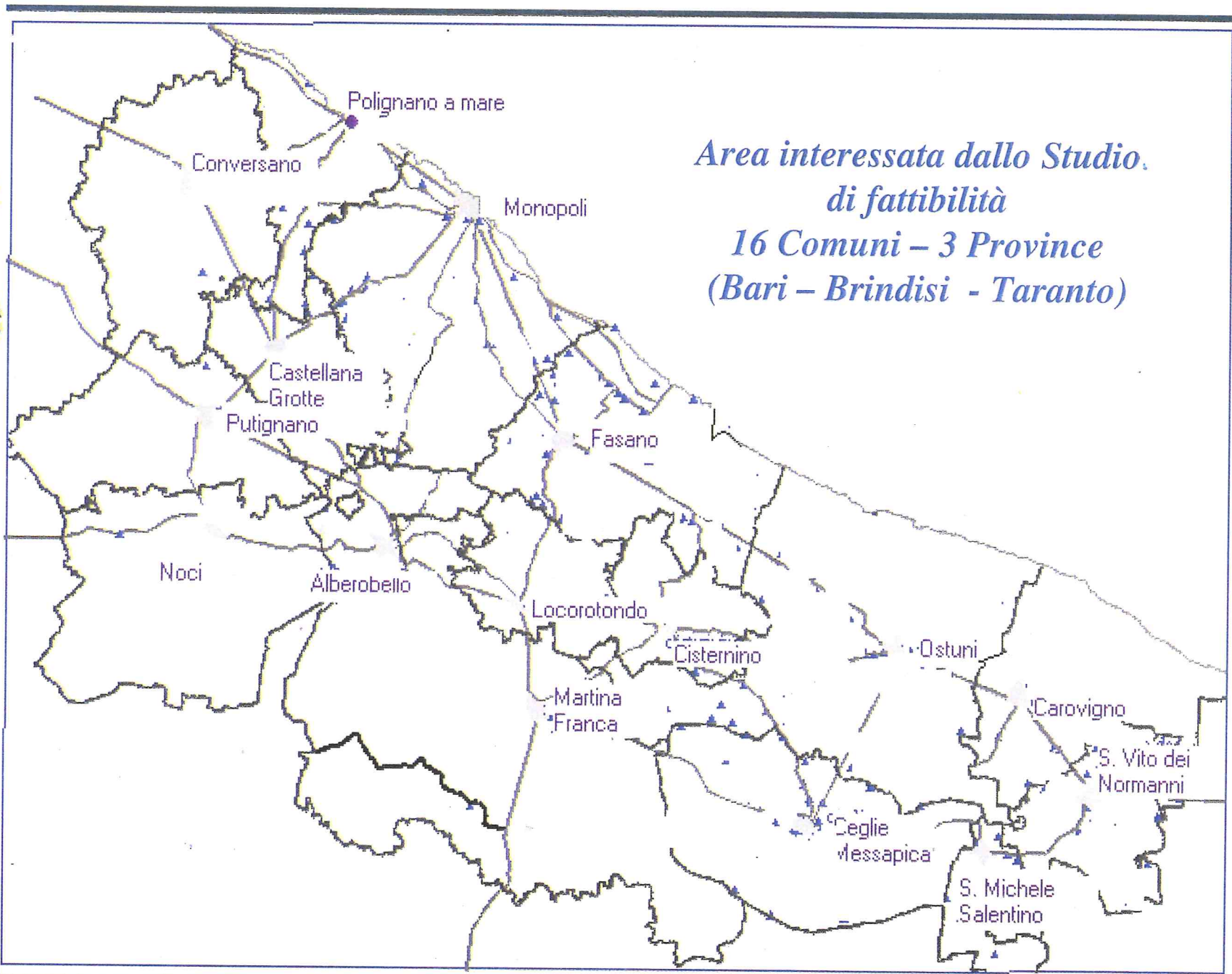
*(Trulli e Beni storico-archeologici diffusi)”*

*Comuni di:*

*Alberobello, Carovigno, Castellana Grotte, Ceglie Messapica, Cisternino,  
Conversano, Fasano, Locorotondo, Martina Franca, Monopoli, Noci,  
Ostuni, Polignano a mare, Putignano, San Michele Salentino, San Vito dei  
Normanni*

*Presentazione a cura Prof. Cosimo Notarstefano – Jean Monnet Professor dell’Unione Europea*





*Area interessata dallo Studio  
di fattibilità  
16 Comuni – 3 Province  
(Bari – Brindisi - Taranto)*



# Studio di fattibilità “per il recupero, messa in fruizione, e valorizzazione delle risorse storico-culturali della Valle dei Trulli e della Valle d’Itria (Trulli e Beni storico-archeologici diffusi)”

## LA MURGIA DEI TRULLI

1. **ALBEROBELLO (BA)**  
Superficie: 40,34 Km<sup>q</sup>  
Abitanti: 10.655  
Altitudine: m. 416 s.l.m.  
Densità ab./Sup.: 264,1
2. **CASTELLANA GROTTE (BA)**  
Superficie: 67,93 km<sup>q</sup>  
Abitanti: 17.585  
Altitudine: m. 290 s.l.m.  
Densità ab./Sup.: 258,9
3. **CONVERSANO (BA)**  
Superficie: 126,90 km<sup>q</sup>  
Abitanti: 24.000  
Altitudine: m. 219 s.l.m.  
Densità ab./Sup.: 189,1
4. **NOCI (BA)**  
Superficie: 148,82 km<sup>q</sup>  
Abitanti: 19.176  
Altitudine: m. 420 s.l.m.  
Densità ab./Sup.: 128,8
- 5- **PUTIGNANO (BA)**  
Superficie: 99,11 km<sup>q</sup>  
Abitanti: 26.992  
Altitudine: m. 375 s.l.m.  
Densità ab./Sup.: 272,3





# *Studio di fattibilità “per il recupero, messa in fruizione, e valorizzazione delle risorse storico-culturali della Valle dei Trulli e della Valle d’Itria (Trulli e Beni storico-archeologici diffusi)”*

## LA VALLE D’ITRIA

- 6. **LOCOROTONDO (BA)**  
Superficie: 47,50 kmq  
Abitanti: 13.418  
Altitudine: m. 410 s.l.m.  
Densità ab./Sup.: 282,5
- 7. **MARTINA FRANCA (TA)**  
Superficie: 295,42 kmq  
Abitanti: 45.404  
Altitudine: m. 431 s.l.m.  
Densità ab./Sup.: 153,7
- 8. **CEGLIE MESSAPICA (BR)**  
Superficie: 130,33 kmq  
Abitanti: 21.879  
Altitudine: m. 306 s.l.m.  
Densità ab./Sup.: 167,9
- 9. **CISTERNINO (BR)**  
Superficie: 54,02 kmq  
Abitanti: 12.203  
Altitudine: m. 394 s.l.m.  
Densità ab./Sup.: 225,9





## *Studio di fattibilità*

### *“per il recupero, messa in fruizione, e valorizzazione delle risorse storico-culturali della Valle dei Trulli e della Valle d’Itria (Trulli e Beni storico-archeologici diffusi)”*

#### IL SISTEMA COSTIERO (E DELL’ENTROTERRA)

- |     |                            |  |
|-----|----------------------------|--|
| 10. | POLIGNANO A MARE (BA)      | Superficie: 62,50 kmq<br>Abitanti: 15.849<br>Altitudine: m 24 s.l.m.<br>Densità ab/Sup.: 253,6   |
| 11. | MONOPOLI (BA)              | Superficie: 156,38 kmq<br>Abitanti: 46.733<br>Altitudine: m 9 s.l.m.<br>Densità ab/Sup.: 298,8   |
| 12. | FASANO (BR)                | Superficie: 128,88 kmq<br>Abitanti: 40.336<br>Altitudine: m 111 s.l.m.<br>Densità ab/Sup.: 312,9 |
| 13. | OSTUNI (BR)                | Superficie: 223,84 kmq<br>Abitanti: 32.687<br>Altitudine: m 207 s.l.m.<br>Densità ab/Sup.: 146,0 |
| 14. | CAROVIGNO (BR)             | Superficie: 105,41 kmq<br>Abitanti: 15.415<br>Altitudine: m 179 s.l.m.<br>Densità ab/Sup.: 146,2 |
| 15. | SAN VITO DEI NORMANNI (BR) | Superficie: 66,32 kmq<br>Abitanti: 20.483<br>Altitudine: m 110 s.l.m.<br>Densità ab/Sup.: 308,8  |
| 16. | SAN MICHELE SALENTINO (BR) | Superficie: 26,16 kmq<br>Abitanti: 6.333<br>Altitudine: m 153 s.l.m.<br>Densità ab/Sup.: 242,0   |





**Studio di fattibilità**  
*“per il recupero, messa in fruizione, e valorizzazione delle risorse storico-culturali della Valle dei Trulli e della Valle d’Itria  
(Trulli e Beni storico-archeologici diffusi)”*

**Requisiti minimi stabiliti dalle  
Delibere CIPE 1106/99 e 135/99**

**Coerenza tra l’effettiva rispondenza dello Studio di fattibilità e  
le caratteristiche prestazionali inserite nel Capitolato d’oneri  
del contratto di affidamento in termini di**

**elementi di sostenibilità Tecnico-Territoriale,**

**Economico-Finanziaria ed Amministrativo-Istituzionale**

*al fine di*

- 1) - Valorizzazione del patrimonio naturale e culturale
- 2) - Valorizzazione dell’ambiente socio-economico al fine di qualificare ed incrementare il tasso di occupazione
- 3) - Miglioramento della capacità organizzativa e gestionale del Consorzio



*Studio di fattibilità  
“per il recupero, messa in fruizione, e valorizzazione delle risorse storico-  
culturali della Valle dei Trulli e della Valle d’Itria  
(Trulli e Beni storico-archeologici diffusi)”*

*Requisiti minimi stabiliti dalle Delibere CIPE 1106/99 e 135/99*

*Elementi di Sostenibilità Tecnico-Territoriale*

- *Costruzione del quadro conoscitivo*
- *Definizione degli obiettivi e delle scelte di intervento*
- *Elaborazione delle alternative di progetto*
- *Individuazione delle fondamentali alternative tecnologiche, funzionali e gestionali disponibili e relativi punti di forza e di debolezza*
- *Esplorazioni di configurazione fisica dell’area di intervento*
- *Definizione delle modalità e regole per il recupero e restauro del patrimonio storico architettonico esistente*
- *Identificazione delle conseguenze ambientali delle alternative di progetto*





## *Studio di fattibilità*

*“per il recupero, messa in fruizione, e valorizzazione delle risorse storico-culturali della Valle dei Trulli e della Valle d’Itria  
(Trulli e Beni storico-archeologici diffusi)”*

*Requisiti minimi stabiliti dalle Delibere CIPE 1106/99 e 135/99*

## *Elementi di Sostenibilità Economico-Finanziaria*

- Contesto territoriale e socio-economico*
- Individuazione e quantificazione della Domanda effettiva e potenziale di fruizione, dinamica temporale, formulazione ipotesi future*
- Costruzione di modello di analisi finanziaria (flussi costi-ricavi, flussi finanziari e di redditività)*
- Costruzione di modello di analisi economica (costi-benefici, indici di redditività di ogni alternativa)*
- Sviluppo di un adeguato sistema di simulazioni (analisi di sensitività e rischio)*



*Studio di fattibilità  
“per il recupero, messa in fruizione, e valorizzazione delle risorse storico-  
culturali della Valle dei Trulli e della Valle d’Itria  
(Trulli e Beni storico-archeologici diffusi)”*

*Requisiti minimi stabiliti dalle Delibere CIPE 1106/99 e 135/99*

*Elementi di Sostenibilità Amministrativo-Istituzionale*

- *Meccanismi, procedure e organizzazione del sistema di attuazione delle proposte progettuali*
- *Procedure di individuazione di partners istituzionali e finanziari per attuare e gestire le proposte progettuali*
- *Predisposizione schemi di convenzione per la gestione di strutture, infrastrutture, attività e servizi*
- *Valutazione dell’assetto del territorio*
- *Programma di interventi di recupero architettonico e di restauro ambientale*
- *Fattibilità amministrativa di intervento e strumenti proposti*
- *Fattibilità economica e finanziaria del progetto*
- *Creazione di un sistema informativo di gestione*



# Studio di fattibilità

*“per il recupero, messa in fruizione, e valorizzazione delle risorse storico-culturali della Valle dei Trulli e della Valle d’Itria  
(Trulli e Beni storico-archeologici diffusi)”*

## I° Livello Metodologico

### DEFINIZIONE / ASSUNZIONE DELLE FINALITA’ E DEGLI OBIETTIVI

#### COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO

*Raccolta, lettura dati*  
ricognizione parco progetti  
in strumenti di  
programmazione negoziata  
ricognizione patrimonio  
storico-culturale esistente  
domanda attuale evasa

**Valutazione dei problemi**

*Analisi e Previsioni*  
domanda indotta  
previsioni di domanda  
tendenze

**Tendenze**

*Quadro istituzionale Vincoli*  
quadro programmatico,  
pianificatorio, normativo  
concertazione pubblico-privato  
priorità politico amministrative

**Priorità amministrative**

#### RAPPRESENTAZIONE DELLO SCENARIO ZERO / DI INTERVENTO

Individuazione dei settori più vulnerabili / critici  
Definizione del problema per ogni area / settore

Quadro degli interventi  
Verifica delle potenzialità  
del sistema di offerta

#### Formulazione soluzioni, alternative per settore / per area di intervento

- Scenari di trasformazione
- Previsione degli effetti di ogni variante a mezzo di modelli di analisi di impatto (di tipo ambientale, economico, sociale)

**Valutazione e selezione dei progetti**



# Studio di fattibilità

*“per il recupero, messa in fruizione, e valorizzazione delle risorse storico-culturali della Valle dei Trulli e della Valle d’Itria (Trulli e Beni storico-archeologici diffusi)”*

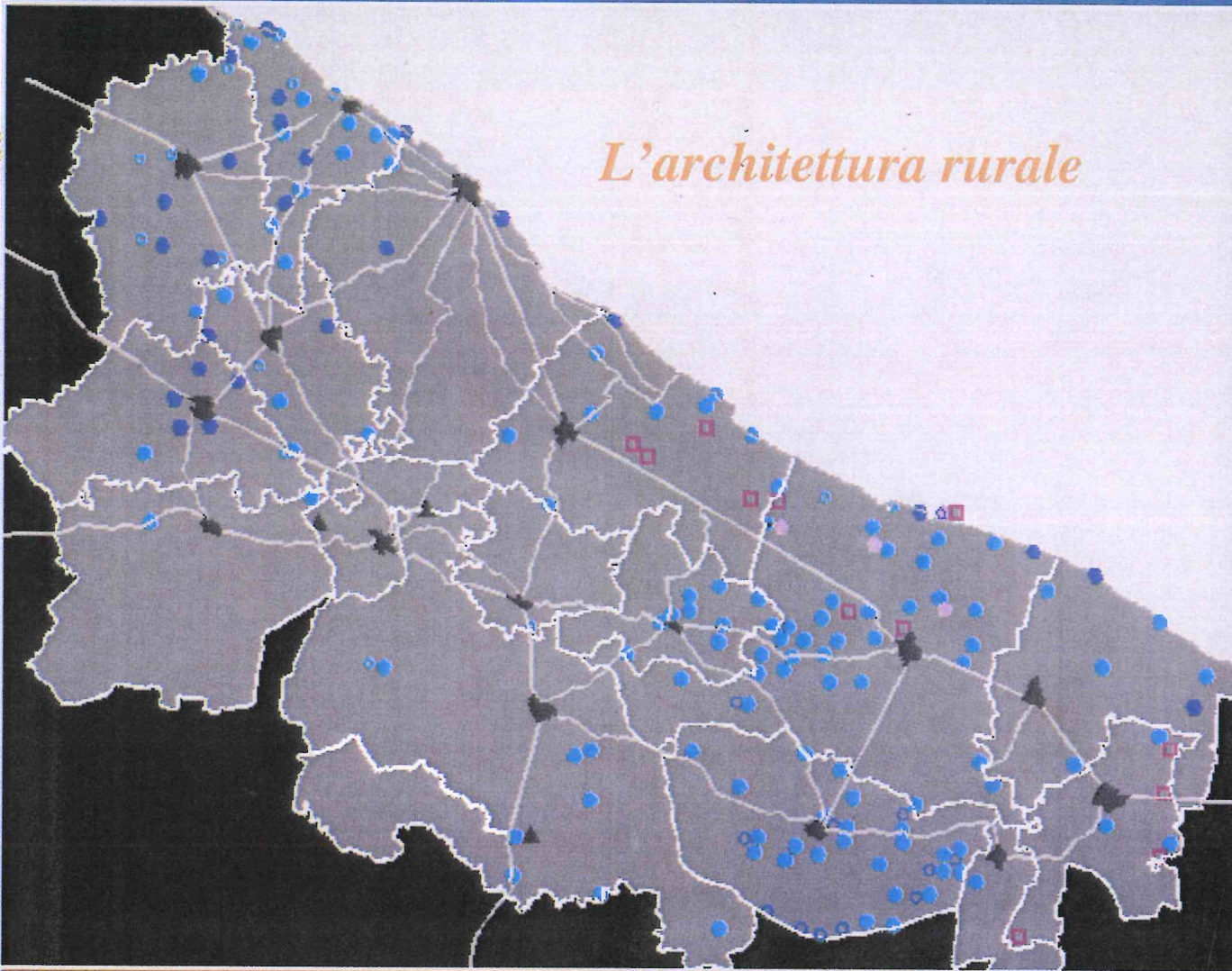
## II° Livello metodologico – Analisi del Ciclo del Progetto





# Studio di fattibilità “per il recupero, messa in fruizione, e valorizzazione delle risorse storico-culturali della Valle dei Trulli e della Valle d’Itria (Trulli e Beni storico-archeologici diffusi)”

## L’architettura rurale



- Segnalazione archeologica
- Torri
- Trappeti
- Insedimenti rupestri
- Specchie
- Castello
- Vincolo archeologico

Tipologie



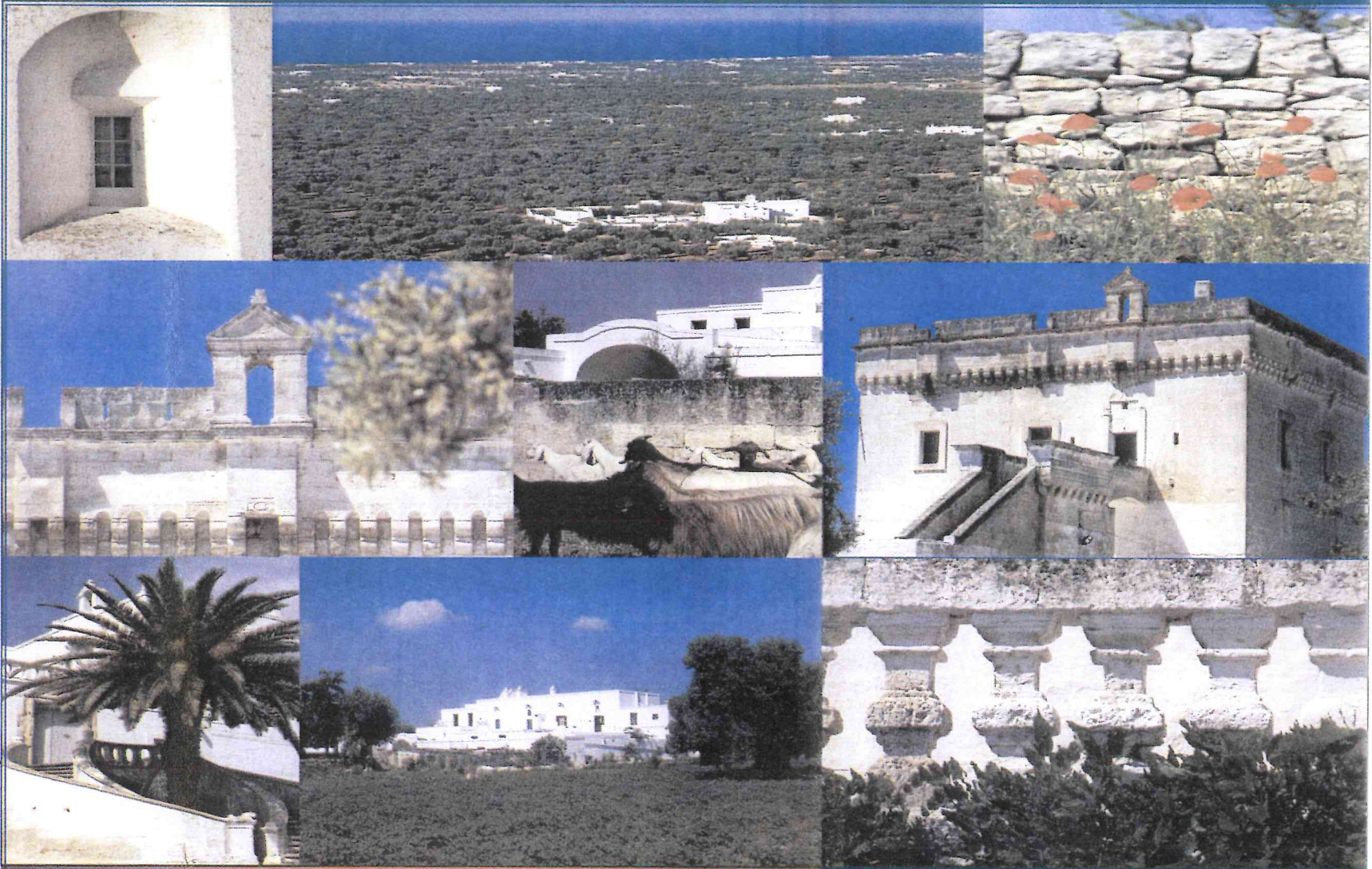
*Studio di fattibilità  
“per il recupero, messa in fruizione, e valorizzazione delle risorse storico-culturali della Valle dei Trulli e della Valle d’Itria  
(Trulli e Beni storico-archeologici diffusi)”*



*La diffusione delle masserie  
sul territorio*



*Studio di fattibilità  
“per il recupero, messa in fruizione, e valorizzazione delle risorse storico-  
culturali della Valle dei Trulli e della Valle d’Itria  
(Trulli e Beni storico-archeologici diffusi)”*

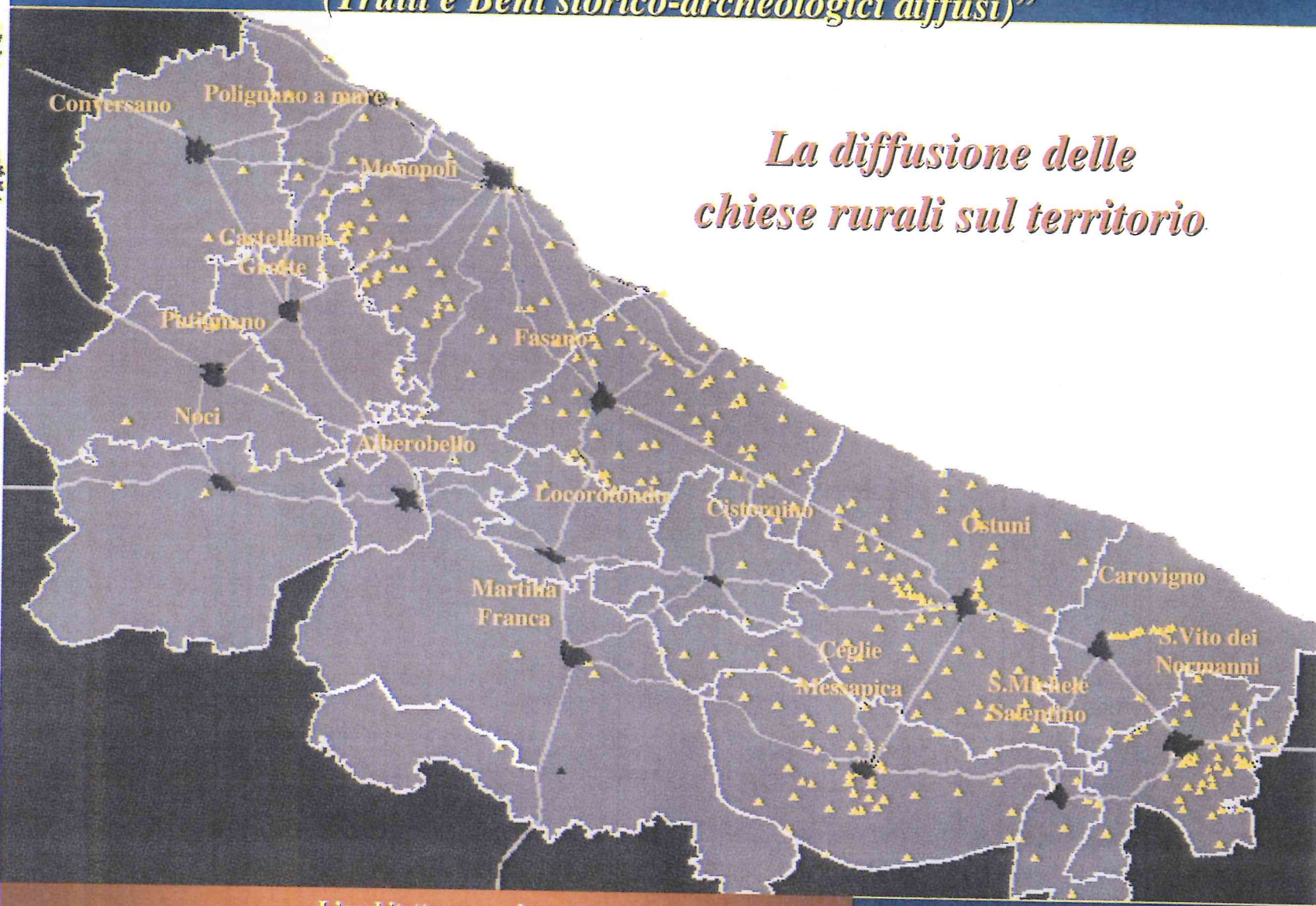


L'architettura rurale













*Studio di fattibilità  
“per il recupero, messa in fruizione, e valorizzazione delle risorse storico-culturali della Valle dei Trulli e della Valle d’Itria  
(Trulli e Beni storico-archeologici diffusi)”*

*La diffusione delle  
chiese rurali sul territorio*





**Tabella: Offerta ricettiva dell'Area (comparazione tra 1997 e 2001)**

COMUNI	1997						2001					
	Alberghiero		Extralberghiero		Totale		Alberghiero		Extralberghiero		Totale	
	Eser.	Letti	Eser.	Letti	Eser.	Letti	Eser.	Letti	Eser.	Letti	Ese.	Letti
 Alberobello	10	374	6	568	16	942	11	447	9	719	20	1166
 Castellana Grotte	5	290	6	43	11	333	5	296	6	58	11	354
 Conversano	1	140	3	28	4	168	1	136	3	36	4	172
 Locorotondo	1	18	0	0	1	18	1	17	3	35	4	52
 Monopoli	11	2162	6	613	17	2775	13	2337	10	1088	23	3425
 Noci	4	161	3	28	7	189	5	165	3	50	8	215
 Putignano	1	82	1	21	2	103	1	81	1	6	2	87
 Cisternino	4	234	0	0	4	234	4	214	0	0	4	214
 Fasano	9	1319	7	1694	16	3013	9	1320	11	1207	20	2527
 Ostuni	15	2391	14	5014	29	7405	19	2374	22	5895	41	8269
Martina Franca	6	364	5	138	11	502	6	360	5	154	11	514
Carovigno	5	322	5	3095	10	3417	5	696	6	3217	11	3913
Ceglie M.	4	80	4	67	8	147	4	124	4	44	8	168
S.Vito dei N.	1	84	2	32	3	116	1	84	3	50	4	134
Polignano	3	131	0	0	3	131	3	140	1	24	4	164
S.Michele Sal.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE AREA</b>	<b>80</b>	<b>8152</b>	<b>62</b>	<b>11341</b>	<b>142</b>	<b>19493</b>	<b>88</b>	<b>8791</b>	<b>87</b>	<b>12583</b>	<b>175</b>	<b>21.374</b>



## *Studio di fattibilità* *“per il recupero, messa in fruizione, e valorizzazione delle risorse storico-culturali della Valle dei Trulli e della Valle d’Itria* *(Trulli e Beni storico-archeologici diffusi)”*

Passando ad osservare l’attuale offerta ricettiva dell’area, tra il 1997 ed il 2001, si può valutare se questo obiettivo indicato risponde alle potenzialità di crescita dell’area, e se il sistema turistico della Valle d’Itria negli ultimi cinque anni abbia mostrato una vitalità in grado di poter effettuare un impegno come quello prospettato nello scenario di previsione dello SdF.

- Nel 1997 i posti letto erano complessivamente 19.493, di cui 8.152 nel settore alberghiero e 11.341 nel settore extralberghiero; le dimensioni medie delle strutture alberghiere erano di 102 posti letto (50 camere), quelle delle strutture extralberghiere erano di 183 posti letto.
- Nel 2001, i posti letto complessivi sono 21.374 in 175 strutture ricettive. Gli alberghi riportano una dotazione ricettiva di 8.791 letti in 88 strutture, per una dimensione media di 100 posti, mentre le strutture extralberghiere riportano una dotazione di 12.583 letti in 87 strutture, con una dimensione media di 158 posti.
- Negli ultimi cinque anni, pertanto l’offerta di posti letto è aumentata del 7,67%, quelle delle strutture ricettive del 14,08%. In particolare i posti letto del settore extralberghiero sono incrementati dell’ 8,65% e le strutture ricettive del 25,81%; i posti letto alberghieri sono aumentati del 7,84% e le strutture del 10%.



## *Studio di fattibilità*

### *“per il recupero, messa in fruizione, e valorizzazione delle risorse storico-culturali della Valle dei Trulli e della Valle d’Itria (Trulli e Beni storico-archeologici diffusi)”*

La previsione che si accompagna alla individuazione della nuova ricettività intende graduare l’immissione sul mercato, nel giro di cinque/sei anni, circa l’80% della capacità ricettiva prevista. Il piano di immissione sul mercato dell’offerta della nuova ricettività potrà quindi seguire il seguente schema:

- a) 6.000 posti letto, di tipologia ricettiva mista: alberghiera (non oltre il 50%), agrituristica, residence, case e appartamenti per vacanze, nei primi due anni del piano di rafforzamento.
- b) Altri 3.000 posti letto di tipologia ricettiva mista (strutture extralberghiere), che hanno mostrato una maggiore capacità di assorbimento, nei successivi due anni.
- c) I rimanenti 1.000 posti letto (5° e 6° anno del programma) in base alla tipologia ricettiva che avrà mostrato maggiore interesse da parte degli operatori stranieri.

#### Piano di creazione di nuova ricettività nel medio termine

##### Posti letto aggiuntivi al sistema turistico murgese

	Primi 2 anni	dal 3° al 4° anno	5° e 6° anno	Totale
Alberghiero	3.000	1.000	-	4.000
Residence	1.500	1.000	200 – 300	2.700-2.800
C.A.V.	1.000	500	300 – 500	1.800-2.000
Agriturismo	500	500	200	1.200
<b>Totale</b>	<b>6.000</b>	<b>3.000</b>	<b>700 - 1.000</b>	<b>9.700-10.000</b>

Fonte: elaborazione CST



## *Studio di fattibilità “per il recupero, messa in fruizione, e valorizzazione delle risorse storico-culturali della Valle dei Trulli e della Valle d’Itria (Trulli e Beni storico-archeologici diffusi)”*

### **Linee di intervento previste dalla SdF**

- **A) Apparato conoscitivo, valorizzazione e gestione delle risorse**
  - A1) Censimento dei beni diffusi
  - A2) Progetto di implementazione del Sistema Informativo Territoriale
  - A3) Corsi di formazione per Tour Operators e per Operatori del recupero
  - A4) Master in “Restauro e Recupero”
  - A5) Master in “Marketing”
  - A6) **Promozione e Marketing**
- **B) Recupero a fini ricettivi Beni sparsi di valore storico-culturale**
  - Trulli (1500 posti letto)
  - Masserie ( 500 posti letto)
  - Ville e Casini (100 posti letto)
- **C) Recupero e valorizzazione beni storici, architettonici, artistici, ambientali e paesistici**
  - C1) Recupero beni storico-architettonici
  - C2) Recupero beni di valore storico-culturale: Centri storici – Nuclei storici
  - C3) Interventi di recupero e riqualificazione paesistica e ambientale
- **D) Servizi Generali**
  - D1) segnaletica ed accessibilità
  - D2) Centro Servizi Turistico

*Proposte*



## *Studio di fattibilità*

*“per il recupero, messa in fruizione, e valorizzazione delle risorse storico-culturali della Valle dei Trulli e della Valle d'Itria  
(Trulli e Beni storico-archeologici diffusi)”*

Appare particolarmente importante chiarire che la nuova ricettività turistica individuata, dovrà essenzialmente basarsi sulla disponibilità di strutture già esistenti, facendo emergere parte della ricettività non ufficiale del turismo locale solitamente non registrata che si serve di strutture e seconde case non rispondenti a criteri di qualità ed alle caratteristiche di ricettività turistica.

Se l'area della Valle d'Itria saprà far convergere risorse e interessi diffusi, in una forma che veda la partecipazione del settore pubblico (inteso anche come parti sociali) e del settore privato, in un'ottica di sinergia costruttiva, tale sforzo può determinare lo slancio iniziale per instaurare un ciclo virtuoso di sviluppo, che dovrà essere governato nel rispetto delle vocazioni e tradizioni architettoniche, culturali, economiche dell'intera comprensorio.

Strumenti giuridici e tecnico operativi quali i “sistemi turistici locali” (ex art. 5 della legge 29 marzo 2001, n.135, recante “Riforma della legislazione nazionale del turismo” e legge regionale 11 febbraio 2002, n.1, recante “Norme di prima applicazione dell'art. 5 della legge 29 marzo 2001, n. 135 riguardanti il riordino del sistema turistico pugliese”), le “società di trasformazione urbana” (ex art. 120 del D.lgs 18 agosto 2000, n. 267, portante il “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”), ed i “distretti agroalimentari” (Accordo Mipaf-Unioncamere 29 gennaio 2003) assieme alle opportunità finanziarie di matrice comunitaria e regionale previsti dai vari PIS, PIT, Leader +, Interreg III, costituiranno validi modelli di implementazione di una programmazione articolata mirata sulle reali esigenze del territorio.

*Conclusioni*



Alberobello (BA)



Cisternino (BR)



Martina Franca (TA)



Polignano a Mare (BA)



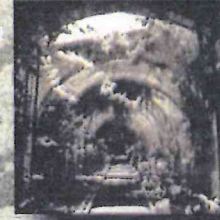
Carovigno (BR)



Conversano (BA)



Monopoli (BA)



Putignano (BA)



Castellana Grotte (BA)



Fasano (BR)



Noci (BA)



San Michele Salentino (BR)



Ceglie Messapica (BR)



Locorotondo (BA)



Ostuni (BR)



San Vito dei Normanni (BR)

Agreteria: Comune di Castellana Grotte (Ba) - Via Marconi, 9 - Tel. 080 4900238 - Fax 080 494857 - br: castgrotte@comune.castellana-grotte.ba.it

