



**ACCOMPAGNAMENTO TECNICO - SCIENTIFICO PER
LA VALORIZZAZIONE DI PALAZZO ALBEROTANZA**

INDICE DEL DOCUMENTO**FASE A – ANALISI****A1. ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE**

1. Inquadramento territoriale (accessibilità ferroviaria, autostradale e ciclabile e tempi di percorrenza)	4
1.1 Definizione del quadro strutturale di sintesi: il sistema delle infrastrutture.....	4
1.1 Accessibilità e connessioni locali.....	6
2. L'offerta di Mola di Bari e del suo contesto	8
2.1 Gli elementi attrattivi del contesto e della città	8
2.2 Le strutture ricettive	10
3. Dati demografici e socio economici.....	12
3.1 Dati demografici di area vasta	12
3.2 La Provincia di Bari	12
3.3 La Città di Mola di Bari.....	12
3.4 Focus su scuole e studenti.....	13
3.5 Il dati socio economici dei cittadini	14
4. Domanda e offerta turistica	16
4.1 Dati turistici di area vasta	16
4.2 Focus su Mola di Bari e sul suo contesto di prossimità	17

A2. ANALISI DI SITO INTERNA ED ESTERNA

1. Palazzo Alberotanza: funzioni, potenzialità e indirizzi di sviluppo strategico.....	19
1.1 Linee guida di progettazione per strutture polifunzionali.....	19
1.2 Integrazioni e proposte sulla base del progetto esecutivo	21
Tavola 1 - Piano terra: Proposte per ottimizzare la fruizione del cortile interno.....	22

VALORIZZAZIONE DI PALAZZO ALBEROTANZA DI MOLA DI BARI

Accompagnamento tecnico - scientifico



Roberto Albano, Luca Dal Pozzolo, Franco Milella, Francesca Omodeo

Tavola 2 - Piano terra: ipotesi di ridefinizione degli spazi in gioco.....	23
Tavola 3 - Piano terra: flussi e percorsi di fruizione.....	24
Tavola 4 - Piano terra: indicazioni per lo spazio dell'antico frantoio.....	25
Tavola 5 - Piano ammezzato: gli spazi deposito.....	26
Tavola 6 - Piano primo: ipotesi di ridefinizione degli spazi.....	27
Tavola 7 - Piano secondo: funzione ricettiva esclusiva.....	28
Tavola 8 - Copertura: ipotesi di utilizzo della superficie.....	29

PARTE B

VALORIZZAZIONE DI PALAZZO ALBEROTANZA DI MOLA DI BARI

Accompagnamento tecnico - scientifico

INDICE DEL DOCUMENTO

FASE B - STUDIO DI FATTIBILITÀ TECNICO GESTIONALE

B1. ANALISI DELLA DOMANDA POTENZIALE 3

B1.1 Definizione dei servizi generati dalla valorizzazione3

B1.2 Analisi della domanda potenziale e dei competitori presenti5

B1.3. Il rapporto con lo spazio pubblico6

B2. SCENARI ECONOMICI DI COSTI E RICAVI 8

B2.1. La struttura ricettiva: un hotel di livello medio alto8

 B2.1.1 La struttura ricettiva: i costi di investimento8

 B2.1.2 La struttura ricettiva: i costi di gestione9

 B2.1.3 La struttura ricettiva: i ricavi11

 B2.1.3 La struttura ricettiva: considerazioni conclusive.....12

B2.2. La ristorazione: un ristorante e uno spazio degustazioni.....12

B2.3. Il presidio culturale: mostre, eventi e laboratori.....14

B2.4. Scenari costi e ricavi: conclusioni.....15

B3. MODELLO DI GOVERNANCE DEL PROCESSO DI VALORIZZAZIONE 16

B3.1 Obiettivi, Vincoli e Condizioni del processo di valorizzazione.....16

B3.2 Le soluzioni regolative della governance in relazione ad Obiettivi, Vincoli e Condizioni del processo di valorizzazione17

B3.3 il modello del Partenariato Speciale Pubblico-Privato19

Allegati 20