



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 58 del 19/04/2011

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 24 marzo 2011, n. 547

BARI - L.R. n. 20/98. Turismo Rurale. Cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva di immobile rurale Villa Cognetti sita alla via per Bitritto. Ditta Mazzitelli Sviluppo Immobiliare srl. Delibera di C.C. n. 8 del 26.01.2010.

Assente l'Assessore Regionale alla Qualità del Territorio, Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'Istruttoria espletata dal Funzionario Istruttore, confermata dal Dirigente d'ufficio e dal Dirigente di Servizio, riferisce quanto segue l'Ass.Godelli:

“La legge regionale 22/07/98 n. 20 recante norme su “Turismo Rurale” considera il turismo rurale importante strumento di potenziamento e diversificazione dell'offerta turistica, correlata con il recupero e la fruizione dei beni situati in aree rurali per la tutela e la valorizzazione del patrimonio artistico-rurale.

L'Amministrazione Comunale di BARI, in attuazione di quanto disposto dall'art. 1 - co. 5° della citata L.R. 20/98 ha approvato, su richiesta della ditta Mazzitelli Sviluppo Immobiliare srl, con delibera di Consiglio Comunale n.8 del 26.01.2010 in uno agli atti di progetto, composti da n.19 elaborati (contenuti nella stessa delibera), il progetto di recupero del complesso edilizio rurale denominato Villa Cognetti, individuato alla via per Bitritto, insistente sul fg.47 p.lle 6, 8, 11, 26 (parte) da destinare a struttura turistico-ricettiva del tipo “albergo” nei termini di cui all'art.6 della L. n.217/83 e succ. mod. ed integrazioni e degli artt 4 e 7.della L.R. n.11/99.

Il complesso rurale oggetto di recupero è costituito da un corpo principale (villa padronale risalente ad inizi del '900) formata da piano rialzato, primo piano, e da quattro fabbricati rurali, due dei quali utilizzati come stalle e due come depositi (che si sviluppano a piano fuori terra); detto complesso, vincolato ai sensi del dlgs n.42/2004, nonché indicato come bene architettonico extra-urbano dal PUTT/Paesaggio ricadente in Ambito Territoriale Esteso di valore di tipo C, e comprendente anche due trulli, è quindi suscettibile di essere assoggettato alle procedure di cui all'art.1 co.2 della L.R. n.20/98.

Sotto il profilo urbanistico le aree su cui insiste il complesso rurale denominato Villa Cognetti sono tipizzate dal PRG come “verde pubblico - verde urbano”.

L'intervento di recupero, come si rileva nella relazione tecnica, ha la finalità di convertire il complesso esistente in struttura turistico ricettiva conservando le connotazioni originarie al fine di garantire la fruizione di un esempio di villa suburbana nel contesto rurale anche per eventi culturali.

Nello specifico, la villa padronale prevede sette stanze matrimoniali al p. rialzato e quattro al piano mansarda; al piano seminterrato saranno collocate le sale per la prima colazione e per l'intrattenimento. A seguito della ristrutturazione delle stalle, si prevedono rispettivamente 5 stanze matrimoniali, ed altre due stanze saranno ricavate dal recupero dei due trulli. Il recupero del manufatto deposito sarà destinato a sala incontri. Gli interventi di recupero nel loro insieme saranno improntati ad una valorizzazione dei caratteri architettonici delle strutture esistenti anche mediante l'utilizzo di materiale e tecniche di pregio, in raccordo con il repertorio della tradizione locale.

Per le aree esterne si prevede il recupero e ripristino delle aree verdi ed in particolare il giardino contiguo alla villa; il viale d'ingresso alla villa verrà ripristinato con l'originario pavimento in ciottoli, allo stesso modo si procederà per i viali che collegano la villa ai fabbricati rurali e per la pavimentazione della corte sul lato ovest, oltre che al recupero delle masse vegetali esistenti e delle piante quali i pini domestici che segnano il viale di ingresso, palme da dattero, segno distintivo delle ville suburbane degli inizi del '900.

Completano l'intervento la previsione di un piazzale sterrato per aree a parcheggio e spazi a verde prato e aree per il maneggio.

La destinazione d'uso prevista è del tipo "albergo dimora storica-residenza d'epoca", in quanto la struttura ricettiva è ubicata in complesso immobiliare di particolare pregio storicoarchitettonico, artt. 4 comma 5, e 7 della l.r. n. 11/99 (attesa la previsione di 23 unità abitative/camere maggiore della quantità minima di sette unità).

Gli atti della variante di destinazione d'uso del fabbricato edilizio rurale in struttura ricettiva - albergo sono stati pubblicati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge ed avverso gli stessi non risultano prodotte osservazioni, né opposizioni, giusta certificazione del Direttore della Ripartizione Urbanistica in data 8.6.2010.

In merito al progetto sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Nulla Osta della Soprintendenza per i Beni A.A. e S. della Puglia con nota prot. n.0001242 del 4.3.2010;
- Assessorato Regionale al Turismo con nota n. 4590 del 22. 07.2010 parere favorevole con destinazione d'uso "albergo";

Per quanto riguarda i rapporti con il vigente PUTT/Paesaggio il complesso edilizio rurale (immobili) come innanzi individuato, costituente la Villa Cognetti e le aree esterne di pertinenza (terreni) ricadono in Ambito Territoriale Esteso di Valore distinguibile C, laddove sussistono condizioni di presenza di un bene costitutivo con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti, che nel caso che ci occupa è costituito dalla villa Cognetti individuata dal PUTTP come bene architettonico extra urbano, soggetto al regime di tutela dell'art.3.15 punto 4.2 N.T.A. del PUTT/P.

L'intervento di recupero nel suo insieme persegue gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione paesaggistica - ambientale nel rispetto degli indirizzi di tutela dell' A.T.E. di riferimento "C" attesa la finalità dell'intervento edilizio per la conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; il tutto in funzione della destinazione d'uso a struttura ricettiva del complesso edilizio architettonico suburbano di cui trattasi.

Atteso quanto sopra, si rileva l'ammissibilità della proposta di variante limitatamente al cambio di destinazione d'uso degli edifici come innanzi individuati a struttura ricettiva albergo dimora storica residenza d'epoca nei termini di cui alla L. n. 217 art.6 del 17/05/83 e succ. mod., ora art. 1 comma 3 DPCM del 13.9.2002 e della L.R. n. 11 dell'11/02/99 artt. 4, 1°co. e 7; ciò sia sotto il profilo urbanistico che amministrativo in quanto la variante è proposta nel rispetto delle finalità che la citata L.R. n. 20/98 si prefigge di perseguire.

Tutto ciò premesso si ritiene di proporre alla Giunta l'approvazione del progetto relativo al recupero funzionale del complesso rurale denominato Villa Cognetti, come innanzi individuato, limitatamente al cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva albergo, di cui alle delibera di C.C. n. 8 del 26/01/2010.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSÌ COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 COMMA 4° LETT. d) DELLA L.R. 7/97

## COPERTURA FINANZIARIA DI CUI ALLA L.R. N. 28/01 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI

“La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale”.

L'Assessore relatore sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

### LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore relatore;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del Funzionario Istruttore, del Dirigente d'ufficio e del Dirigente di Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

### DELIBERA

- Di approvare, per le considerazioni e con la prescrizione in narrativa esplicitate il progetto relativo al recupero funzionale del complesso di edifici, denominato masseria Villa Cognetti, come in narrativa individuato, da destinare a struttura ricettiva “albergo dimora storica residenza d'epoca” nei termini dell'art. 6 della L. n. 217/83 ora art.1 co.3 del DPCM del 13.9.2002 e della L.R. n. 11/99 artt 4 (co. 5°) e 7 approvato dal Comune di BARI con delibera di C.C. n.8 del 26.01.2010 in variante al PRG vigente ai sensi della L.R. n.20/98 e ciò limitatamente al cambio di destinazione d'uso del complesso edilizio interessato.
- Di rilasciare il parere paesaggistico favorevole ex art. 5.03 delle NTA del PUTT/ p a condizione che siano rispettate per le sistemazioni esterne le prescrizioni di base di cui all'art. 3.16 delle stesse NTA;
- Di demandare al competente Servizio Urbanistica la trasmissione al Comune di BARI del presente provvedimento;
- Di provvedere alla pubblicazione dello stesso sul B.U.R. e sulla G.U. (da parte del SUR).

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dott.Romano Donno Dott.Nichi Vendola

---