

# COMUNE DI ROSATE

Provincia di Milano

Via Vittorio Veneto, 2 - 20088 Rosate (MI) - Tel. 02.90830.1 - Fax 02.908.48046

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 143 DEL 27/10/2009

**COPIA**

**OGGETTO: APPROVAZIONE CONVENZIONE TRA COMUNE DI ROSATE E SIG. GIANI ELIO PER INTEGRAZIONE OSTELLO ALL'INTERNO DELLA STRUTTURA CASCINA LA COLOMBERA DI CASARILE.**

\*\*\*\*\*

Il giorno 27/10/2009 alle ore 17:15, presso questa sede comunale, convocati – con avviso scritto del Sindaco, consegnato a norma di Legge i Signori Assessori comunali si sono riuniti per deliberare sulle proposte di deliberazione iscritte all'ordine del giorno.

Assume la presidenza il Sindaco PASI PIERLUIGI, assistito dal Segretario Comunale Dott.ssa ANTONIA SCHIAPACASSA.

Dei Signori componenti la Giunta comunale di questo Comune:

**Presenti**

**Pasi Pierluigi  
De Pasquale Anna  
Bielli Orietta  
Serafini Antonio  
Panara Massimo  
Radici Umberto**

**Assenti**

**Toscano Franco Maria**

**Membri ASSEGNATI 7      PRESENTI 6**

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita la Giunta Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

Vista la seguente relazione-proposta:

Richiamata la L.R. n. 15 del 16 luglio 2007 “Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo, in particolare l’art. 7 c. 1 lett. c che recita: “il comune organizza e sostiene iniziative di promozione e valorizzazione turistica locale, con facoltà di avvalersi, per lo svolgimento delle proprie funzioni, delle associazioni pro loco e di altri organismi associativi operanti sul territorio, ovvero ricorrere a forme di gestione associata, incluse le comunità montante”;

Viste altresì le linee guida dell’art. 36 commi 1 e 2 della suddetta L.R. 15/2007 sulla regolamentazione degli ostelli;

Visto che ai Comuni spetta l’espletamento dei servizi turistici di base relativi all’accoglienza, che comprende in particolare l’assistenza ai turisti e l’informazione a carattere locale;

Visto che i Comuni possono far parte della rete integrata di servizi di informazione turistica di interesse regionale;

Considerato che:

- il Signor Elio Giani in data 27 ottobre 2009 ha presentato all’Amministrazione Comunale un progetto di realizzazione di un ostello all’interno della struttura denominata “Cascina La Colombera” ubicata in Casarile – via Cascina Colombera, nell’ambito del progetto “Nuova generazione di idee. Le politiche e le linee di intervento per i giovani della Regione Lombardia” patrocinato dalla Regione Lombardia;
- l’obiettivo è la promozione ricreativa, turistica e sportiva del territorio a favore di giovani e adulti, riattivando e potenziando la ricettività turistica del territorio anche in vista dell’Expo 2015, mediante la riqualifica di strutture esistenti e appartenenti al patrimonio storico architettonico locale;
- il signor Elio Giani, al fine di realizzare l’obiettivo sopra citato, intende estendere la partecipazione in convenzione ad altri enti comunali limitrofi, (tra cui Rosate), istituti e organismi competenti per la promozione del servizio di accoglienza turistica svolto dall’ostello in questione;

Visto ed esaminato l’allegato schema di convenzione tra il Comune di Rosate e il sig. Elio Giani (all. A) che si compone di n. 3 articoli, oltre le premesse, e che prevede l’integrazione di un dell’ostello che verrà realizzato presso gli spazi siti all’interno della struttura denominata “Cascina La Colombera” Casarile, nell’ambito del progetto “Nuova generazione di idee. Le politiche e le linee di intervento per i giovani della Regione Lombardia” patrocinato dalla Regione Lombardia, all’interno delle attività di promozione e ricezione turistica del Comune di Rosate ed il progetto di recupero di immobili da destinare alla realizzazione di un ostello (all. B);

Ritenuto di approvare la suddetta relazione-proposta e quindi gli allegati A e B;

Preso atto del parere favorevole espresso dal Responsabile del Settore ai sensi dell’art. 49 del T.U.E.L.;

Tutto ciò premesso;

Con voti unanimi, legalmente espressi,

**DELIBERA**

1) di approvare lo schema di convenzione, che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale, tra il Comune di Rosate e il sig. Elio Giani (all.A) avente per oggetto l'integrazione dell'ostello che verrà realizzato presso gli spazi siti all'interno della struttura denominata "Cascina La Colombera" Casarile, nell'ambito del progetto "Nuova generazione di idee. Le politiche e le linee di intervento per i giovani della Regione Lombardia" patrocinato dalla Regione Lombardia, all'interno delle attività di promozione e ricezione turistica del Comune di Rosate ed il progetto di recupero di immobili da destinare alla realizzazione di un ostello (all.B);

- 2) di autorizzare il Sindaco pro tempore a sottoscrivere la convenzione ad avvenuta esecutività del presente atto;
- 3) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.lgs 267/2000.

BOZZA DI CONVENZIONE

ALL. A

Convenzione tra il Comune di ..... e il Signor Elio Giani

L'anno 2009, il giorno ... del mese di ..... fra il Comune di ....., rappresentato dal Sindaco, ..... ed il Proprietario dell'immobile "Cascina La Colombera", .....

**premesse**

- **che** il Signor Elio Giani provvederà alla realizzazione di un ostello nell'ambito del progetto "Nuova generazione di idee. Le politiche e le linee di intervento per i giovani della regione Lombardia" patrocinato dalla Regione Lombardia;
  - **che** la gestione dell'attività di cui alla presente convenzione sarà affidata ad un'associazione no profit costituita all'uopo, che utilizzerà gli spazi di proprietà del Signor Giani siti all'interno della struttura denominata "Cascina La Colombera" ubicata in Casarile - via Cascina Colombera, per una capienza massima di n.30 posti letto suddivisi in n.13 camere da 2 e 4 letti ciascuna, relativi locali igienico-sanitari e locali comuni di ricreazione;
  - **che** l'obiettivo del Signor Giani è la promozione ricreativa, turistica e sportiva del territorio a favore di giovani e adulti;
  - **che** ai Comuni, ai quali compete la valorizzazione turistica spetta anche l'espletamento dei servizi turistici di base relativi all'accoglienza che comprende in particolare l'assistenza ai turisti e l'informazione a carattere locale;
  - **che** i Comuni possono far parte della rete integrata di servizi di informazione turistica di interesse regionale;
  - **che** è comune intenzione, del Signor Elio Giani e del Comune di ..... riattivare e potenziare la ricettività turistica del territorio anche in vista dell'Expo 2015, riqualificando strutture esistenti e appartenenti al patrimonio storico architettonico locale;
  - **che** il Signor Elio Giani intende estendere la partecipazione in convenzione ad altri enti comunali limitrofi, istituti e organismi competenti per la promozione del servizio di accoglienza turistica svolto dall'ostello in questione;
- sottolineando** la necessità di attuare sinergie tra le attività di promozione comunale e quelle di singole iniziative;
- considerando** gli ostelli giovanili a pieno titolo inseriti nel circuito turistico territoriale;
- garantendo** la necessità di tutelare il patrimonio paesaggistico e faunistico locale nel delicato equilibrio fra turismo e territorio;
- accogliendo** come fondamentali le linee guida dell'art. 36 commi 1 e 2 della legge regionale 15/2007 sulla regolamentazione degli ostelli (allegato A);
- visti** gli art. 35 e 36 della legge Regionale 15/2007 (allegato A);

**si conviene e si stipula quanto segue:**

**1. OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

Oggetto della presente convenzione è l'integrazione dell'ostello all'interno delle attività di promozione e ricezione turistica del Comune di ..... E' interesse prioritario di tutti gli enti firmatari la presente Convenzione realizzare un efficace servizio di ricettività locale al fine di una migliore fruizione turistica del territorio.

## **2. MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLA CONVENZIONE**

La presente Convenzione si realizza attraverso l'integrazione dell'ostello nella rete di servizi e promozioni turistiche del Comune.

2.1. Il Signor Elio Giani, attraverso l'associazione no profit, costituita all'uopo deve:

- assicurare il funzionamento e l'apertura dell'ostello durante le manifestazioni culturali locali;
- assicurare una politica di prezzi adeguata al turismo giovanile;
- assicurare l'accesso dei servizi dell'ostello a portatori di handicap;
- garantire la gestione del patrimonio naturale, il mantenimento e l'ordine del territorio circostante;
- rendersi disponibile ad ospitare a titolo gratuito attività giovanili organizzate dal Comune;

2.2. Il Comune si impegna a:

- assicurare in forma gratuita servizi di diffusione delle informazioni relative all'ostello e alle sue attività nel proprio ambito territoriale, nelle proprie attività di promozione e pubblicizzazione degli eventi e delle manifestazioni del territorio;
- assicurare la presenza dell'ostello all'interno delle sezioni più appropriate del sito Internet <http://www.....> e altre iniziative on line al fine di consentire la divulgazione di informazioni su eventi e attività;
- autorizzare in forma gratuita l'esposizione nei spazi comunali di cartellonistica e segnaletica riportante la fruibilità turistica locale e dei comuni limitrofi, previa visione ed accettazione da parte dell'ufficio comunale competente. A tale scopo si concorderanno e si indicheranno i beni culturali ed architettonici le manifestazioni locali che faranno parte del circuito itinerante,
- sarà organizzata, una volta partita l'attività, una guida turistica locale

## **3. DURATA DELLA CONVENZIONE**

- La durata della presente convenzione viene stabilita in anni 5 (cinque) con decorrenza dalla data di inizio attività, salvo eventuali rinnovi qualora la sperimentazione dia esito positivo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Allegato delibera G.G./G.M.  
n. 143 del 27.10.09

AU. B

## **Cascina Colombera**

Progetto di recupero di immobili da destinare alla  
realizzazione di un ostello

Regione Lombardia  
DG Giovani, Sport, Turismo e Sicurezza  
Unità organizzativa Giovani e Sicurezza

Milano, 27 ottobre 2009

# INDICE

- 1 PREMESSA
- 2 DESCRIZIONE GENERALE DEL PROGETTO
  - 2.1 La Cascina Colombera;
  - 2.2 Gli elementi di distintività;
  - 2.3 La riqualificazione e l'ampliamento della struttura;
  - 2.4 L'ecocompatibilità del progetto;
  - 2.5 L'accessibilità
    - 2.5.1 I trasporti pubblici e la rete viaria
    - 2.5.2 I mezzi a basso impatto ecologico
- 3 OBIETTIVI
- 4 ANALISI DELLO SCENARIO COMPETITIVO
  - 4.1 Il mercato;
  - 4.2 La concorrenza;
  - 4.3 L'utenza;
- 5 OPPORTUNITÀ
  - 5.1 Analisi SWOT;
  - 5.2 Gli itinerari turistici: naturalistici, culturali, sportivi e gastronomici;
- 6 STRATEGIE DI SVILUPPO
  - 6.1 Sinergie con la "Scuderia La Colombera"
  - 6.2 Comunicazione, promozioni e attività giovanili
  - 6.3 Il Business Tourism
  - 6.4 Il bike sharing
  - 6.5 Trekking a cavallo
  - 6.6 Convenzioni con Comuni
- 7 PIANO DI AZIONE
- 8 BUDGET
- 9 CONTO ECONOMICO E ANALISI DEL BREAK EVEN POINT
- 10 PIANO FINANZIARIO

## 1. PREMESSA

La presente relazione ha per oggetto le opere di adeguamento dell'immobile già esistente denominato "Cascina Colombera" - sito in via Cascina Colombera, nel comune di Casarile, in provincia di Milano - al fine di ospitare un ostello di quindici/sedici camere nell'ambito del programma "Nuova generazione di idee. Le politiche e le linee di intervento per i giovani di Regione Lombardia" della Regione Lombardia.

Le attività che si intendono avviare sono particolarmente coerenti con il contesto. La vocazione del sito infatti è ricreativa e sportiva (ospita dal 1987 il centro ippico "Associazione Sportiva Scuderia La Colombera") e quindi ben si presta ad accogliere un turismo giovanile.

Il progetto nasce per volontà dell'attuale proprietario, il Signor Elio Giani, che è da tempo impegnato in attività di conservazione dell'azienda agricola Cascina Colombera, del territorio e del suo patrimonio storico rurale. Già da molti anni, al fine di sostenere i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura, il Signor Giani ha avviato alcune iniziative di per sé non agricole ma ancillari alle prime.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE DEL PROGETTO

### 2.1 La Cascina Colombera

La Cascina Colombera è una delle poche Cascine Lombarde del 1600 presenti nella zona del Parco Sud di Milano. Immersa nel caratteristico verde del territorio che la circonda, è una piccola oasi di tranquillità situata a breve distanza da Milano.

La Cascina insiste su un terreno di circa quattro ettari posto nel settore ovest del territorio di Casarile in posizione centrale della vasta zona agricola rispetto i comuni di Casarile, Binasco, Rognano, Vernate, Lacchiarella e le sue frazioni. Nella immediate vicinanze si trova un asse viario importante: l' "autostrada dei fiori" A7 con il casello di Binasco a 3 Km e la Strada Statale dei Giovi che collega la Liguria alla Svizzera a soli 5 km con l'incrocio di Casarile.

Oggi parte del complesso dei fabbricati costituenti la Cascina Colombera ospita il Centro Ippico "Associazione Sportiva Dilettantistica Scuderia La Colombera" attivo da più di vent'anni nell'insegnamento della pratica equestre.

### 2.2 Gli elementi di distintività

Rispetto ad altre strutture del territorio che operano nel settore della ricettività, la Cascina Colombera dispone di due elementi innovativi che costituiscono le caratteristiche distintive della sua offerta:



1. il sito
2. la polivalenza

1. In merito alla locazione, si tratta infatti di un incantevole contesto rurale, caratteristico della pianura lombarda che offre una oasi di tranquillità e godibilità a soli venti minuti dai grandi centri urbani di Milano e Pavia. Nonostante la cascina sia lontana dal traffico urbano, non risulta isolata, anzi è facilmente raggiungibile grazie alle vicina rete autostradale/statale e, per i più sportivi, dalla pista ciclabile.

E' facile quindi pensare che una struttura in questa posizione possa attirare sia i turisti provenienti da località lontane, ma anche residenti lombardi desiderosi di ristorarsi e divertirsi in un luogo a contatto con la natura. Nel 2008 la Regione Lombardia infatti, risulta la regione italiana più visitata dai residenti, ospitando il 10,2% del flusso turistico interno<sup>1</sup>.

Tab. 11 - Graduatoria delle principali destinazioni per tipologia di viaggio. Anno 2008 (percentuali).

VACANZA 1-3 NOTTI	VACANZA 4 O PIU' NOTTI	VACANZA	LAVORO	TOTALE VIAGGI					
ITALIA (per 100 viaggi dello stesso tipo effettuati in Italia)									
Lombardia	11,7	Sardegna	9,3	Toscana	10,0	Lombardia	20,2	Lombardia	10,2
Toscana	11,0	Toscana	8,6	Lombardia	8,8	Lazio	17,3	Lazio	9,8
Lazio	10,7	Emilia-Romagna	8,1	Lazio	8,7	Emilia-Romagna	10,1	Toscana	9,5
Emilia-Romagna	7,8	Sicilia	8,0	Emilia-Romagna	7,9	Veneto	7,9	Emilia-Romagna	8,2
Veneto	7,5	Campania	7,2	Campania	7,3	Toscana	6,4	Veneto	7,2
Campania	7,4	Puglia	7,2	Veneto	7,1	Piemonte	5,7	Campania	7,0
Piemonte	6,0	Calabria	7,0	Sicilia	6,7	Sicilia	4,7	Sicilia	6,5

2. Per quanto riguarda la polivalenza invece, la Cascina ospita da tempo un centro ippico e un centro per l'ippoterapia che, oltre alle normali attività sportive, offrono servizi di bar e ristorazione; con i cavalli messi a disposizione dal centro, da qui è possibile partire per bellissime passeggiate che, attraversando la campagna lombarda, portano fino al parco del Ticino.

La struttura sarebbe quindi in grado di evadere non solo il bisogno di un alloggio, ma anche di soddisfare contemporaneamente le molteplici esigenze dei giovani clienti, dallo sport, al divertimento, alla socializzazione.

### 2.3 L'accessibilità e i trasporti

La Cascina Colombera è situata in una zona strategica in pieno Parco Sud Milano:

- in prossimità dell'autostrada A7 Milano - Genova a 2 km dal casello di Binasco;
- a 3-km dalla SS 35 dei Giovi, che collega Milano a Pavia;

<sup>1</sup> "Viaggi e vacanze in Italia e all'estero. Anno 2008", Istat 18 febbraio 2009.

- a 3 km dalla stazione dei Bus sulla tratta Milano-Pavia che offre un servizio di collegamento anche con i vicini paesi;
- a 15 minuti dalla Stazione MM2 di Assago Milanofiori;
- a 15 minuti dalle Stazioni Ferroviarie di Villa Maggiore e Certosa;
- a 30 minuti dall'aeroporto di Linate;

La Cascina Colombera sorge nei pressi della nota pista ciclabile Milano-Pavia, lungo tutto il Naviglio Pavese. Si tratta di una ampia pista fornita in buona parte di parapetti lungo il canale, senza soluzione di continuità salvo i brevi attraversamenti per i casolari posti lungo il Naviglio a Rozzano, Badile, Moirago e Casarile (è comunque in programma il completamento delle protezioni).

La pista ciclabile è un'opera strategica per i collegamenti in bici di lunga percorrenza, voluta dalla Regione Lombardia e dalle due Province di Milano e Pavia, nel quadro del Master Plan Navigli e di un'intesa che, a regime, prevede la prosecuzione a sud, recuperando il sedime dismesso di una ferrovia, fino a raggiungere Varzi, nel cuore dell'Oltrepò.

Un altro tratto ciclabile è quello che congiunge Milano con Abbiategrasso. Con uno sviluppo di 30km quasi interamente asfaltato, offre la possibilità di ammirare le bellezze paesaggistiche del Naviglio Grande.

L'accesso agevolato alle aree coinvolte nella manifestazione Expo 2015 è garantito dalla vicinanza del tratto autostradale MI-GE (2km), che si collega alla tangenziale laghi con uscita al polo fieristico Rho-Però, e dalla prossima fermata della metropolitana MM2 di Assago Milanofiori.

La vicinanza dei corsi d'acqua e del Naviglio Pavese infine, rende particolarmente interessante l'area circostante che fa parte del complesso asse irriguo del nord Italia voluto dai monaci Cistercensi della vicina Certosa di Pavia. A 10 km circa, in prossimità di Bereguardo, tra il ponte delle barche e il castello del paese, scorre il Ticino la cui acque navigabili collegano il Po al Canton Ticino.

## 2.4 La riqualificazione e l'ampliamento della struttura

Il complesso inerente la realizzazione dell'ostello insiste su di un fabbricato attualmente adibito a stallaggio con il futuro recupero della zona sovrastante adibito a fienile e del sottotetto. Il progetto prevede di realizzare delle stanze in monoblocco con servizi autonomi e centralizzazione di impianti eco-compatibili a basso impatto ambientale (AL1e2).

L'adeguamento prevede le seguenti parti funzionali:

1. CAMERE PER IL PERNOTTAMENTO: 14 da due letti e 1 a quattro letti (tot. posti letto 32) tutte dotate di propri servizi igienici;

2. SALA ACCOGLIENZA: reception e spazi adibiti ad attività ludico-ricreative;
3. SALA CONGRESSI: uno spazio polifunzionale che possa essere dedicato a seminari, convegni, mostre, approfondimenti sui percorsi e sui siti di interesse;
4. SALA PER LE COLAZIONI;
5. PARCHEGGIO;

Certamente anche la parte esterna e viabilistica troverà la giusta ambientazione nel contesto di insieme affinché la parte adibita ad ostello rientri in un progetto armonico seppur con percorsi pedonali e con viabilità riservati; il tutto mantenendo attivi tutti gli altri servizi della cascina e le attività in essa espletate **(AUE)**.

## 2.5 L'ecocompatibilità del progetto

Il Progetto di fruizione turistica della Cascina Colombera è a basso impatto ambientale perché intende avvalersi di soluzioni innovative e alternative. Tutte le realizzazioni saranno edificate e cablate in modo da ottenere energia elettrica attraverso l'uso di pannelli fotovoltaici e impianti geotermici. L'obiettivo è di mantenere uno sviluppo economico compatibile con l'equità sociale e gli ecosistemi, operante quindi in regime di equilibrio ambientale.

L'impegno di ecocompatibilità si concretizza nella scelta di materiali da costruzione di ultima generazione che sono maggiormente sensibili alle problematiche bioclimatiche, il riciclo di acque piovane per i servizi sanitari, il basso impatto ambientale nelle manutenzioni successive e l'uso di una chimica non aggressiva in materia di consolidamenti.

Il Progetto si attiene anche alle linee guida dell'Expo 2015, *Nutrire il Pianeta, Energia per la Vita*. La Cascina Colombera come l'Expo 2015 è vicina a questo tema e sviluppa il suo progetto di tecnologia, innovazione, cultura, delle tradizioni e della creatività legati al settore dell'alimentazione e del cibo nel pieno rispetto dell'ambiente e della natura:

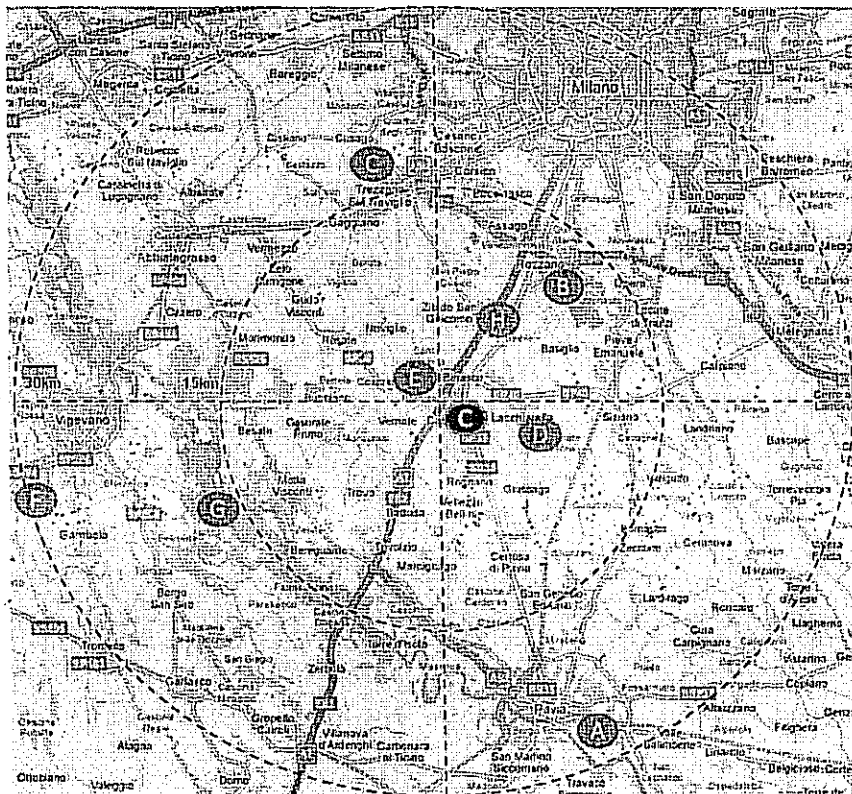
- l'utilizzo di fonti di energia alternative
- salvaguardia delle specie faunistiche
- salvaguardia delle micro vie fluviali e di irrigazione che offrono sostegno alle realtà rurali e agricole della zona
- ripopolamento delle specie fluviali
- sensibilizzazione nei confronti delle realtà rurali della zona caratterizzate dalla presenza di aziende agricole delle quali si ricordano i prodotti di eccellenza quali carni, riso, latte etc.

## 3. OBIETTIVI

Il progetto intende realizzare un luogo di accoglienza per i giovani turisti capace di offrire caratteristiche uniche di relax e accessibilità, per un turismo "affordable" all'insegna della natura, della cultura e dello sport.

nelle quali è possibile effettuare bellissime ed inaspettate escursioni. Nel perimetro del Parco Sud sono ancora conservate numerose aree protette.

Visitare i parchi della zona può essere un'esperienza di grande emozione e spessore; tra i parchi conosciuti oltre quello Sud di Milano, meritano una segnalazione:



C - Cascina Colombera

A - Parco della Vernavola

B - Parco dei Fontanili

C - Bosco di Cusagno

D - Oasi di Lacchiarella

E - Parco di Pasturàgo

F - Garzaia della cascian  
Isola

G - Parco del Ticino

H - Lago Mulino di Zibido San  
Giacomo

**Il parco della Vernavola (A) di Pavia è formato da quasi 35 ettari di terra**

che sono stati dichiarati Parco Comunale ed Oasi di protezione della fauna. Il parco, polmone verde di Pavia, è situato a nord della città ed è un importantissimo corridoio ecologico che collega l'ambiente urbano con gli agro-ecosistemi circostanti. Ricco di fauna annoverando la presenza di 34 specie di uccelli nidificanti, 54 specie di ragni, 42 specie di carabidi, 17 specie di farfalle.

Il Parco dei Fontanili (B) è un'area di oltre 500 ettari attraversata da infrastrutture ma anche ricca di risorse naturali e facilmente collegabile ai diversi comuni con percorsi ciclabili ed estende i propri confini sui territori di Pero, Cornaredo, Settimo, Milano e Rozzano. La Riserva Naturale "Fontanile Nuovo" è stata classificata come Riserva Naturale "parziale biologica". Il Fontanile Nuovo è una risorgiva che sfrutta la superficialità della falda freatica e fa parte della fitta rete di canali artificiali che caratterizzano il Parco Agricolo Sud.

Il Bosco di Cusago (C) si tratta di una piccola porzione di territorio poco più ampia di 13ha inserita all'interno di una matrice prettamente agricola, nella parte ovest di Milano. L'ecosistema naturale è molto omogeneo ed è costituito da un bosco di latifoglie miste che nel periodo bellico fu utilizzato per ricavare legna e che ha progressivamente subito una contrazione dovuta all'espansione dei coltivi.

L'Oasi di Lacchiarella (D) l'area del SIC è occupata da vegetazione arboreo arbustiva di età non elevata, con incolti erbacei ed arbustivi in espansione e con residue unità igrofile (nuclei di salici e fragmiteti). Il sito è attraversato da una serie di piccoli corsi d'acqua artificiali, quali un'asta di fontanile (cavo Belgioioso), dalla roggia Marabbia in parte interrata e da vari di fossi minori di raccordo, in parte anch'essi interrati, che si collegano al resto della rete idrica superficiale secondaria costituita da fossi e colatori con direzione di scorrimento prevalente NW-SE che coprono in maniera uniforme tutto il comprensorio e che vengono alimentati dalla falda superficiale e dall'apporto delle acque dei fiumi Ticino (anche attraverso il sistema dei navigli) e del Lambro meridionale.

Il Parco "Pasturago" (E) è un'area in cui prevedere la conservazione e la riqualificazione naturalistica del luogo per una fruizione scientifico-culturale e ricreativa da parte dei cittadini. L'intervento qui proposto si inserisce in un piano di interventi in parte già realizzati, per la valorizzazione di tutta l'area dal punto di vista naturalistico, perseguendo il miglioramento della copertura vegetazionale, a servizio della riproduzione dell'avifauna, della fruizione didattica e scientifica delle aree.

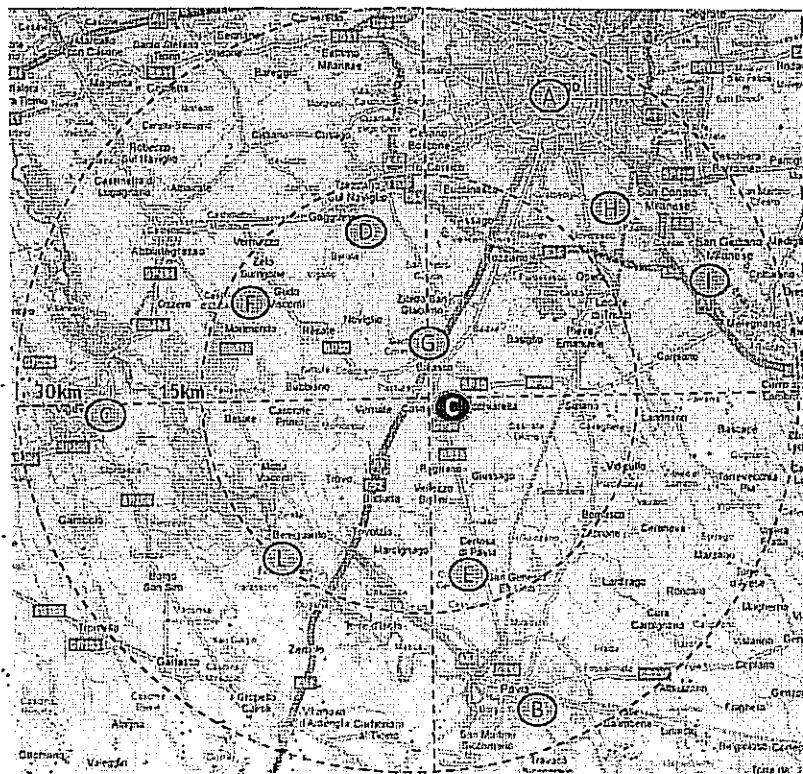
Garzaia della Cascina Isola (F) ove ci sono centinaia di coppie di Aironi cinerini (*Ardea cinerea*), di Nitticore (*Nycticorax nycticorax*) e di Garzette (*Egretta garzetta*) vi nidificano regolarmente. La Garzaia era nota da anni agli ornitologi, che la frequentavano nel periodo della riproduzione degli aironi ed avevano potuto constatare anche la ricchezza e la varietà di uccelli silvani, tipici dei boschi planiziali e la presenza dello Scoiattolo (*Sciurus vulgaris*), considerata eccezionale nella pianura, in relazione all'estrema rarefazione delle formazioni boscate in grado di ospitarlo.

Parco del Ticino (G) da percorrere a piedi, a cavallo o in bicicletta grazie ai 400km di percorsi ciclo-pedonabili. Situato tra la Lombardia e il Piemonte, a breve distanza da Milano, con i suoi 91.410 ettari, di cui 22.249 a Parco Naturale, il Parco del Ticino è la meta ideale per una serie di attività a contatto della natura. Il Parco offre moltissime occasioni per trascorrere giornate immersi nel verde e nella natura, praticando un turismo responsabile.

Lago Mulino (H) inaugurato nel 2007, fa parte del complesso dei laghi di Carcana, ex cave diventate con gli anni un rilevante luogo di interesse naturalistico. È un'importante zona di ricovero per molti animali stanziali e di passaggio.

**Gli itinerari storico-culturali**

Tra le opportunità offerte dalla posizione della Cascina Colombera c'è la possibilità di seguire percorsi culturali, artistici e architettonici. Peculiarità di questi percorsi sta nel fatto che è possibile realizzarli in auto così come in bici. Oltre ai grandi centri di Milano e Pavia e le interessanti cittadine di Vigevano e Gaggiano, sono molte le locations da menzionare per vicinanza e importanza.



C - Cascina Colombera

A - Milano

B - Pavia

C - Vigevano

D - Gaggiano

E - Certosa di Pavia

F - Abbazia di Morimondo

G - Castello di Binasco

H - Abbazia di Chiaravalle

I - Abbazia di Viboldone

L - Castello di Bereguardo

**Certosa di Pavia (E).** E' un monastero, situato a circa 8 km a Nord di Pavia, risalente al XIV Secolo. Rappresenta uno dei più importanti monumenti tardo-gotici italiani. La posizione originale del monastero era al margine del parco visconteo a nord del castello di Pavia; del parco sono oggi rimaste soltanto alcune parti (il Parco della Vernavola, a nord di Pavia).

**Abbazia di Morimondo (F).** Abitata dai Monaci dell'ordine dei Cistercensi. Forte la relazione con l'attuale centro abitato. A Morimondo si svolgono diversi eventi durante l'anno. La chiesa ospita concerti e mostre, e nel periodo natalizio è possibile visitare una esposizione di presepi. In agosto, in occasione della festa patronale si svolgono manifestazioni storiche ed una fiera.

**Castello di Binasco (G).** E' una imponente fortificazione che domina l'abitato dal XIV sec. Quando fu eretto per volere della famiglia Visconti.

**Abbazia di Chiaravalle (H).** Intorno al 1150-60 viene iniziata, da est verso ovest, la costruzione dell'attuale chiesa, con pianta interna a croce latina con tre navate. L'Abbazia è per certi aspetti il "cuore" del borgo, sia perché fa da parrocchia ai suoi abitanti, sia perché intorno alla comunità dei monaci che vivono nel monastero

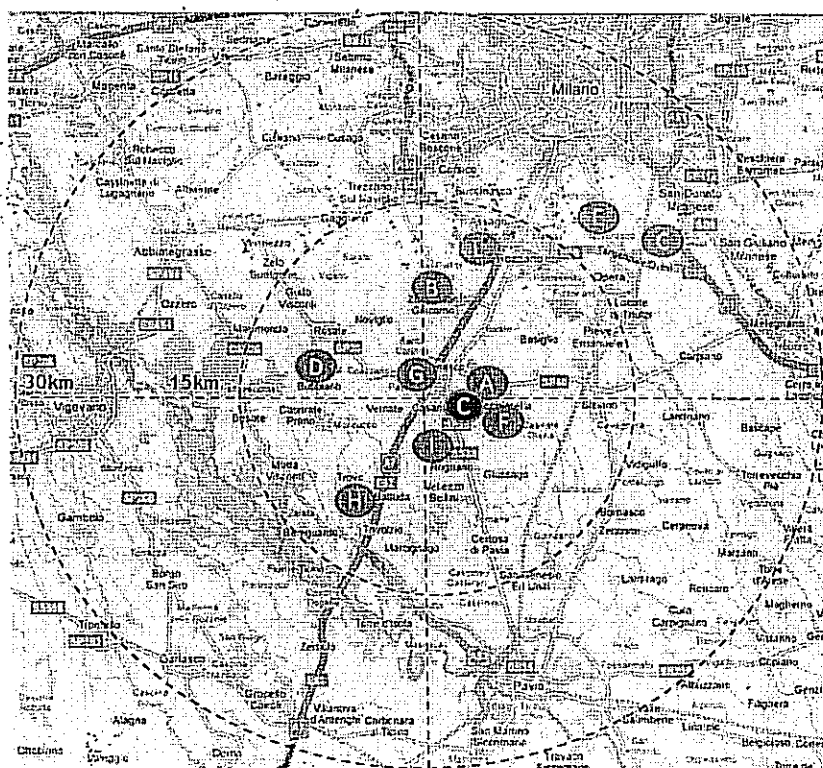
ruotano diverse attività, di tipo culturale una sala riunioni utilizzata anche per conferenze da varie realtà, una biblioteca.

**Abbazia di Viboldone (I).** Per la bellezza della sua architettura e dei suoi affreschi trecenteschi è uno dei più importanti complessi medievali della Lombardia; fu fondata nel 1176 e completata nel 1348 dagli Umiliati Benedettini Olivetani (successivamente soppressi dal governo austriaco e costretti ad abbandonare l'abbazia). Rinomati sono gli affreschi interni, opera della scuola di Giotto. Oggi l'Abbazia dopo anni di disuso ospita la *Comunità di Madre Margherita Marchi* (monache Benedettine) dal 1941.

**Castello di Bereguardo (L)** Cotruito dai Visconti all'inizio del XIV secolo per il controllo di un passo del Ticino, gode di una posizione panoramica dominante la valle alluvionale del Ticino.

### Gli itinerari sportivi

La condivisione di parte del territorio con il centro sportivo "Scuderia La Colombera" offre la possibilità di usufruire di tutte le attività attinenti al mondo equestre, quali lezioni di equitazione, passeggiate, partecipazioni a concorsi e stage di lavoro.



C - Cascina Colombera

A - pesca sportiva

B - pesca sportiva

C - campo da golf

D - campo da golf

E - campo da golf

F - piscina

G - tennis

H - piscina

I - piscina

L - centro polisportivo

M - kartdromo

Grazie alla vicinanza del Naviglio Pavese, la zona è spesso raduno degli appassionati di pesca sportiva (A): il canale costeggia la SS 35 sulla

destra partendo da Milano. A partire dall'altezza del comune di Casarile fino a Pavia si può pescare bene a spinning lungo tutto il canale. Il canale è largo circa 15 m. con una profondità che non supera il 1,5m. Il fondale è ricco di vegetazione adatto comunque alla pesca a spinning specialmente con il freddo invernale. Alcuni tratti sono campi di gara FIPSAS e periodicamente viene svuotato ( 2 volte l'anno ) per pulizie.

Ancora nella zona vi sono le associazioni di pesca Sportiva (B) dei Laghi di Carcana , a San Pietro Cusico, dove ognuno dei tre laghi a disposizione degli sportivi è adibito ad una specifica disciplina di pesca (pesca agli STORIONI, CARPE, AMUR, BOCCALONI, SILURI, TROTE dall' autunno alla primavera; ed ancora salmerini, salmoni e lucci) e le Cave di Trezzano sul Naviglio, che ospitano le associazioni "Dei Amis" o "Greenland".

A poca distanza sono situati i prestigiosi campi di golf da diciotto buche di Tolcinasco (C), Bubbiano (D) e Noverasco (E). Nella vicina Binasco invece si trovano un centro federale di tennis (G) con a disposizione diversi campi e maestri. Nelle vicinanze di Soncino (I), Battuda (H), Lacchiarella (F) infine, sono disponibili svariate piscine scoperte e coperte.

Ad Assago si trova invece il grande centro polifunzionale sportivo (L) adibito a numerose pratiche indoor, come lo squash, il pattinaggio, il nuoto, il bowling, eccetera.

A Rozzano si trova invece uno dei più grandi kartodromo (M) dell'area di Milano.

### **Gli itinerari agroalimentari**

Nelle zone circostanti la Cascina Colombera, numerose sono le realtà agricole che vivono della coltura dei prodotti tipici regionali.

Molte di queste realtà, siano esse cascine, agriturismi o aziende vinicole, oltre che la vendita all'ingrosso, offrono la possibilità di acquisto al dettaglio;

Il giovane viaggiatore potrà così provare i sapori tipici della zona, con prodotti o piatti locali.

- Notevoli le colture di RISO; le risaie sono parte integrante della tradizione del Sud di Milano.
- Di qualità, il LATTE prodotto dalle aziende locali.
- CEREALI coltivati anche in sistemi altamente biologici.
- Allevamenti di POLLAME.

Le locande presenti in zona offriranno al turista piatti di prima qualità, spesso realizzati con i prodotti locali dagli unici sapori; tra i piatti più conosciuti i "risotti con le rane", la "frittata con le rane", risotto alla milanese, la trippa e le diverse e saporitissime zuppe stagionali.

## **5 STRATEGIE**

### **6.1 Sinergie con l'Associazione Sportiva Dilettantistica**

#### **Scuderia La Colombera.**

La vicinanza con l'Associazione Sportiva La Colombera, attiva nel settore equestre da più di vent'anni, e l'Associazione Cre-Anire La Colombera, dedicata alla riabilitazione con la terapia del cavallo, consentirà di creare sinergie importanti per la realizzazione di eventi e di convenzioni che favoriranno il mutevole scambio di utenza.



La condivisione di scopi ricreativi contribuirà a fare dell'area un centro di servizi polivalente.

Lo svolgimento di concorsi ippici nazionali (che hanno frequenza bimestrale) o stage di lavoro garantirà all'ostello un bacino di utenza anche nei periodi di bassa stagione.

## 6.2 Comunicazione, promozioni e attività giovanili.

La strategia di comunicazione si articolerà in una serie attività volte a raccogliere un numero adeguato di utenti nazionali e internazionali e al posizionamento dell'ostello nel mercato di riferimento. Per il raggiungimento di questi obiettivi saranno attivate tutte le leve del mix comunicazionale online e offline: documentazione, sito web, pubblicità on e off line, direct marketing e relazioni pubbliche. La comunicazione e la politica dei prezzi si porranno l'obiettivo di rendere l'utilizzo della struttura accessibile a un pubblico giovane.

Il sistema di prenotazione delle camere, il tesseramento e le informazioni relative alle attività dell'ostello saranno presenti sul sito web che potrà consolidare sulla rete la community dei giovani viaggiatori. Nel piano media Internet - che nel 2008 si è rilevato il mezzo principale tramite cui è stata effettuata una prenotazione diretta per un alloggio per viaggi di vacanza (+24,8%)<sup>2</sup> - occuperà una posizione di rilievo per la promozione dell'ostello, sia sfruttando social network gratuiti (facebook, twitter), sia avviando campagne di google adwords. Il sito verrà inoltre indicizzato sui principali motori di ricerca internazionali dedicati a ostelli (www.minihostels.com, www.gomoio.com, www.hostelsworld.com, ...)

L'ostello entrerà a far parte dell'Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù, membro dell'International Youth Hostels Federation, ossia il movimento di turismo giovanile più vasto del mondo con 5.000 soci e 34 milioni di pernottamenti ogni anno.

In programma anche una serie di seminari di argomenti vari, ludici e formativi, quali corsi di lingua, musica, cucina, gallerie fotografiche, eccetera.

Sarà svolto infine un attento screening volto a individuare tutte le aziende (nella vicina Assago si trova una altra concentrazione di imprese) e gli enti locali limitrofi con i quali attivare promozioni. Lo stesso vale per istituti scolastici e associazioni giovanili.

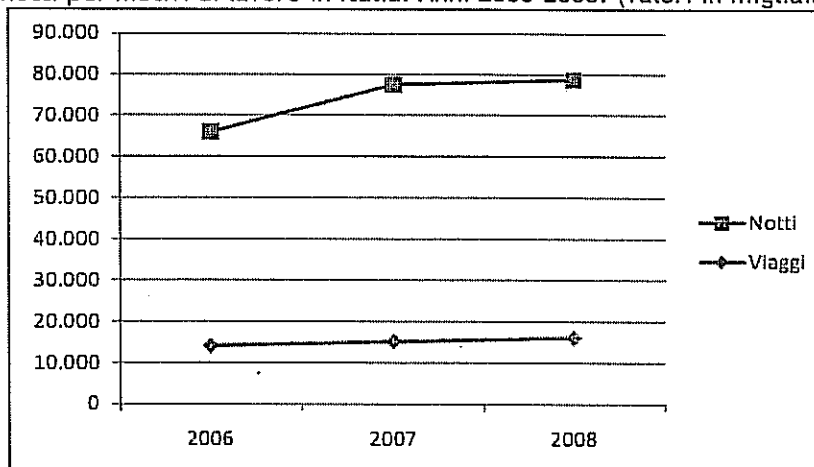
## 6.3 Il team building

In uno scenario di recessione economica, in Italia i viaggi per motivi di lavoro - che nel 2008 hanno rappresentato il 13,1% dei viaggi - sono rimasti sostanzialmente stabili, così come il relativo numero di notti. La Lombardia si conferma prima nelle graduatorie del 2008 delle regioni italiane più visitate dai residenti, ospitando il 10,2% del flusso turistico sia per motivi personali che di lavoro.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> "Viaggi e vacanze in Italia e all'estero. Anno 2008", Istat 18 febbraio 2009.

<sup>3</sup> "Viaggi e vacanze in Italia e all'estero. Anno 2008", Istat 18 febbraio 2009.

Tab. X - Viaggi e notti per motivi di lavoro in Italia. Anni 2006-2008. (valori in migliaia)



Tab. X - Graduatoria delle principali destinazioni per tipologia del viaggio. Anno 2008 (percentuali).

	LAVORO		TOTALE VIAGGI	
<i>ITALIA (per 100 viaggi dello stesso tipo effettuati in Italia)</i>				
Lombardia	Lombardia	20,2	Lombardia	10,2
Toscana	Lazio	17,3	Lazio	9,8
Lazio	Emilia-Romagna	10,1	Toscana	9,5
Emilia-Romagna	Veneto	7,9	Emilia-Romagna	8,2
Veneto	Toscana	6,4	Veneto	7,2
Campania	Piemonte	5,7	Campania	7,0
Piemonte	Sicilia	4,7	Sicilia	6,5

All'interno di questo segmento, la Cascina Colombera ritiene di poter offrire una serie di attività riconducibili al team building.

La prossimità con Scuderia La Colombera e con gli altri centri sportivi sopramenzionati (oltre all'equitazione, golf, corse ciclistiche,...) consente di realizzare una serie di proposte aziendali che prevedano attività formative, team games, team experience, team benessere (ludiche, esperienziali o di benessere), il cui scopo è la formazione di un gruppo di persone. Il team building può avere una valenza formativa o semplicemente può avere una valenza ludica, qualora l'obiettivo sia quello di fare divertire il gruppo e dare una sensazione di appartenere ad un team. La presenza della Sala Congressi renderà inoltre possibile organizzare Briefing e Meeting Conference ospitando poi i partecipanti all'interno della stessa struttura.

#### 6.4 Il bike sharing

Il bike sharing è uno degli strumenti di mobilità sostenibile che intende ridurre i problemi derivanti dalla congestione stradale e il conseguente inquinamento. Per

questo motivo sarà offerta la possibilità, a coloro che saranno sprovvisti di un “mezzo ecologico” di noleggiarne uno direttamente in Cascina e potersi allontanare per godere delle bellezze del territorio.

Questo consentirà alla Cascina di diventare una vera e propria tappa all'interno di un circuito ciclabile che collega i due grandi centri di Milano e Pavia.

## 6.5 Trekking a cavallo

Sempre grazie alla vicinanza con il centro ippico, il progetto prevede di promuovere una serie di escursioni a cavallo, di lunga o breve durata, attraverso strade e sentieri della campagna locale. La Cascina Colombera infatti, è un vero paradiso per gli appassionati di natura e cavalli, ma anche un ottimo punto di partenza per visitare la regione.

Un calendario ricco di week-end o programmi settimanali “tutto incluso”, soggiorno e attrezzature, in un ambiente caldo e familiare.

## 6.6 Convenzioni con i comuni

### 6 PIANO D'AZIONE

- ◆ ACQUISIZIONE DEL FINANZIAMENTO:
- ◆ INIZIO LAVORI ADEGUAMENTO : 1/10-31/12/07.
- ◆ .....

### 7 CONTO ECONOMICO E ANALISI DEL BREAK EVEN POINT

### 8 PIANO FINANZIARIO

**SEDUTA DI GIUNTA COMUNALE DEL 27.10.2009 DELIBERA NR. 143  
ART. 49 D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i.**

**OGGETTO: APPROVAZIONE CONVENZIONE TRA COMUNE DI ROSATE E SIG.  
GANI ELIO PER INTEGRAZIONE OSTELLO ALL'INTERNO DELLA  
STRUTTURA CASCINA LA COLOMBERA DI CASARILE.**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

☞ dr.ssa Antonia Schiapacassa

Visto con parere favorevole.  
Li 27.10.2009

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Visto con parere favorevole.

li,

**IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA**

Si esprime parere favorevole alla citata ..... di bilancio.

**L'UFFICIO DEL REVISORE DEL CONTO**

li,

**IL REVISORE DEL CONTO**

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
F.to Pierluigi Pasi

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott.ssa Antonia Schiapacassa

---

### **PUBBLICAZIONE / COMUNICAZIONE**

La presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di Legge all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e cioè dal 17.11.2009 al 02.12.2009.

Rosate, 17.11.2009

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott.ssa Antonia Schiapacassa

---

### **ESECUTIVITA'**

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione, insussistenti iniziative, denunce di vizi di illegittimità o di incompetenza, di cui all'articolo 134 comma 3° del testo unico D.Lgs. n. 267/2000

Rosate, 28.11.2009

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott.ssa Antonia Schiapacassa

---

### **COPIA CONFORME**

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Rosate, 17.11..2009

IL FUNZIONARIO DELEGATO

