
Comune di LA CASSA

Provincia di Torino



Recupero Cascina Pralungo Inferiore

PROTOCOLLO D'INTESA

8 marzo 2006

PROTOCOLLO D'INTESA TRA GLI ENTI INTERESSATI AL RECUPERO DEGLI IMMOBILIE DELL'AREA DELLA CASCINA PRALUNGO INFERIORE

PREMESSO CHE

- 1.1 il territorio del Comune di La Cassa si caratterizza per il buon grado di naturalità, con estese superfici a boschi e distese erbose, che ha contribuito a definirne il carattere storico-culturale ed il nome. La sua valenza naturalistico-ambientale ne ha segnato la storia ed è oggi assunta da attività recettive in esso presenti e valorizzata dal Parco Nazionale della Madria, di cui è parte.
- 1.2 Il tessuto economico del territorio ha subito nei decenni passati le trasformazioni che hanno coinvolto tutte le aree periferiche metropolitane: le attività agricole e pastorali sono state progressivamente abbandonate a favore di attività industriali prima e terziarie poi.
- 1.3 Le sue caratteristiche urbanistiche mostrano le conseguenze dei flussi abitativi dell'area metropolitana che hanno identificato nella zona nord-ovest di Torino una delle aree più interessanti per nuovi insediamenti abitativi residenziali producendo il conseguente graduale aumento della richiesta di servizi per la persona.
- 1.4 La crisi dell'economia industriale piemontese induce nella provincia torinese la sperimentazione di nuove forme di attività produttive ed una progressiva trasformazione di esse verso settori diversi privilegiando quello del turismo e della ricerca. Anche da questa trasformazione emergono istanze per una maggiore e migliore fruibilità del patrimonio ambientale.
- 1.5 La Regione Piemonte ha identificato tre le sue priorità di intervento il recupero del valore ambientale e produttivo dei territori che già storicamente ne erano titolari.
- 1.6 Il Piano d'Area del Parco prevede esplicitamente il recupero del territorio e delle strutture presenti nel Pre-Parco anche con l'eventuale cambio di destinazione d'uso a fini ricettivi.
- 1.7 I recenti interventi di recupero e riqualificazione della Reggia di Venaria e del Parco della Mandria, adiacenti alla realtà territoriale lacassase, hanno contribuito ad aumentarne significativamente il valore in termini di offerta turistico-storico-culturale.
- 1.8 In questo complesso quadro si colloca la Cascina Pralungo Inferiore e l'area ad essa circostante. L'interruzione dell'attività agricola, già dal ---, comporta il progressivo depauperamento delle sue strutture e del territorio limitrofo delineando, in assenza di specifici interventi, la perdita della ricchezza e dell'identità di quella porzione di territorio.

- 2.1 Il Comune di La Cassa ribadisce la convinzione che le caratteristiche storiche naturalistiche ed ambientali del proprio territorio costituiscono ricchezza irrinunciabile per la collettività e che la loro valorizzazione sarà determinante per il futuro economico del Comune.
 - 2.2 Questa determinazione non può che attuarsi nel più ampio contesto territoriale della provincia e della regione, collaborando e con gli enti titolari, partecipando e cooperando con essi all'identificazione delle linee dello sviluppo futuro del territorio promuovendo i progetti che le attuano.
 - 2.3 L'Amministrazione comunale è consapevole che il recupero e la progettazione del territorio non può prescindere dalla partecipazione di tutti gli operatori, pubblici e privati, che a titolo diverso hanno interesse e disponibilità a perseguire questo obiettivo.
 - 2.4 È interesse dell'Amministrazione promuovere sul territorio tutte le attività produttive che possano portare miglioramenti alla qualità di vita dei propri concittadini costituendo anche nuove prospettive locali di lavoro.
 - 2.5 Il sito della Cascina Pralungo Inferiore è caratterizzata da alcuni fabbricati che costituiscono patrimonio documentale tipologico locale, a cui gli eventi storici hanno dato valore di memoria, le cui attività d'uso e manutentive non ne garantiscono la conservazione e che perciò necessitano di interventi adeguati a valorizzarli e conservarli.
-
- 3.1 La Soc. COSTABELLA S.r.l. opera nel settore immobiliare e della gestione di impianti ricettivi fin dal 1990.
 - 3.2 L'Azienda ritiene d'interesse il settore terziario di qualità ed ha identificato nel sito di Cascina Pralungo Inferiore il sito dove ampliare e sviluppare la propria attività produttiva;
 - 3.3 L'intervento proposto ha come obiettivo la realizzazione di una struttura di alto livello qualitativo, tale da porsi in luce a livello nazionale ed internazionale;
 - 3.4 I Soci della Società COSTABELLA S.r.l. fanno parte anche della Società GICEA, proprietaria tra l'altro dell'hotel ATLANTIC di Borgaro Torinese ed altri consimili.
-
- 4.1 Il COMUNE e la Società COSTABELLA S.r.l., avendo la società promosso l'iniziativa di cui sopra, decidevano di addivenire alla presente intesa a norma del capo III della Legge 241/90 per la definizione degli aspetti operativi da assumere, sia ai fini della Convenzione che regolerà l'intervento, sia ai fini della puntualizzazione della disciplina di P.R.G.C. da attuarsi con specifica variante.

Premesso quanto sopra,
tra il Comune di LA CASSA, rappresentato dal Sindaco protempore
Giovanni NEPOTE e
la Soc. COSTABELLA S.r.l. rappresentata dalla sig.ra Maria Grazia BECCARIS,
amministratore unico,
il quale dichiara di poter assumere gli impegni e
le obbligazioni derivanti dalla presente intesa,

SI ADDIVIENE AL SEGUENTE ACCORDO:

La Soc. COSTABELLA S.r.l.:

1. conferma l'impegno ad attuare presso Cascina Pralungo Inferiore l'attività imprenditoriale finalizzata alla realizzazione di un Albergo Centro-Benessere con le caratteristiche desumibili dal progetto proposto all'Ufficio Tecnico di questo Comune modificandolo ed integrandolo ove necessario o richiesto;
2. si impegna a mantenere la destinazione d'uso terziaria dell'impianto per un numero di anni non inferiore a 20;
3. si impegna ad effettuare interventi edilizi che conservino i manufatti e le strutture che costituiscono interesse e memoria del sito, sottoposti o no a vincoli di legge, in particolare:
 - a. la facciata dell'ala nord del corpo di costruzione della Cascina (e cioè la casa padronale) preservandone l'aspetto e le forme;
 - b. il pozzo della Cascina, che verrà ricollocato conservandolo nella forma, nei materiali e nei colori attuali;
 - c. i rifugi antiaerei, che verranno ricollocati nel complesso nelle modalità necessarie a valorizzarlo e renderne comprensibile il significato e la storia;
4. si impegna a promuovere, nell'ambito dell'attività ospitata, il territorio di La Cassa prevedendo spazi adeguati in grado di illustrarne le risorse naturalistico-ambientali, le iniziative realizzate e promosse dalle Associazioni locali e dagli Enti del territorio, le offerte culturali e le attività ricreative del Comune e della Comunità Montana;
5. nella ricerca ed eventuale assunzione del personale si impegna a dare priorità alle professionalità espresse dal territorio comunale;
6. assume i costi degli atti urbanistici che il Comune di La Cassa redigerà per creare le condizioni necessarie a realizzare l'opera;

7. si impegna a realizzare idonea viabilità di accesso e infrastrutture primarie adeguate alle potenzialità recettive dell'opera accollandosene interamente i costi;
8. concede in uso gratuito all'Amministrazione comunale, secondo modalità da concordarsi in sede di Convenzione, l'utilizzo della Sala Conferenze;
9. si impegna a mantenere la gestione organica delle diverse aree produttive inserite nell'opera (bar, ristorante, piscina, parrucchiere etc.) riservandosi di valutare forme diverse di partecipazioni terze.