

CONSORZIO TIBERIA DI SPERLONGA

**Assemblea dei consorziati tenuta, in seconda convocazione il giorno 2 dicembre 2006
alle ore 9,30 presso l'auditorium Maestre Pie Filippini, Via delle Fornaci, 161 –
Roma.**

Verbale della Assemblea

Preliminarmente alla apertura della assemblea si è proceduto alla verifica del numero dei soci partecipanti ed in regola con il pagamento delle quote consortili, e dei voti che li rappresentano.

E' stata verificata la presenza di 125 voti, su un totale di 762 voti. L'assemblea di seconda convocazione è quindi valida.

Il Vice Presidente del Consorzio, Ing. Paolo Ammassari, in rappresentanza del Presidente, assente per motivi di salute, constatata la presenza in aula di un numero significativo di soci e di voti dichiara aperta la seduta alle ore 9,50.

Il Vice Presidente informa anzitutto i presenti delle ragioni dell'assenza del Presidente ed invia a nome di tutti i presenti un pensiero di forte augurio di pronta guarigione al Presidente "storico" del Consorzio, Arch. Giampaolo Delfini, auspicando di vederlo al più presto, e di nuovo, alla guida del Consorzio.

Il Vice Presidente propone alla Assemblea la nomina del Presidente della riunione, Dott. Carlo Guareschi, socio consorziato e membro del Consiglio di Amministrazione del Consorzio. La proposta viene accettata all'unanimità. Funge da Segretario della riunione lo stesso Ing. Paolo Ammassari.

Il Presidente della riunione apre dunque i lavori proponendo alla discussione il **primo argomento all'ordine del giorno: Relazione del Presidente del Consorzio**. Prende la parola l'Ing. Ammassari, nella sua funzione di Vice Presidente ed espone quanto segue:

Relazione del Presidente:

“Si inizia a considerare l'insieme delle situazioni che delineavano il quadro operativo negli anni della costituzione del Consorzio (1956 – 1958) evidenziando i seguenti aspetti:

- Presenza di un Piano di Lottizzazione, adottato dal Comune ma mai arrivato alla fase conclusiva di approvazione e convenzione.
- Presenza di un pesante vincolo paesistico che aveva fortemente compromesso tutte le previsioni di sviluppo del Piano di Lottizzazione stesso.
- Un sistema di infrastrutture appena realizzato, non ad opera dei consorziati ma grazie ai “cantieri di lavoro” e finanziato in maggioranza dallo Stato.

In virtù di tale situazione solo una minoranza di consorziati, proprietari di lotti ricadenti al di fuori del vincolo della soprintendenza, ha potuto edificare la propria villa o appartamento, usufruendo delle infrastrutture esistenti. La maggioranza dei consorziati non ha invece potuto edificare alcunché.

In conclusione, sin dall'inizio della costituzione del Consorzio si era in una fase di stallo che nella sostanza, ha condizionato per quasi 50 anni la operatività del Consorzio stesso, limitando di fatto la sua attività alla ordinaria amministrazione ed alla indispensabile opera di manutenzione delle strade. In tale situazione, lo Statuto, regolatore delle attività del Consorzio, varato in quegli anni, non poteva che riflettere le difficoltà oggettive e la preoccupazione di molti consorziati che pur non disponendo di alcuna possibilità edificatoria fossero chiamati comunque a contribuire alla spesa consortile.

Per tale ragione è probabile, ad esempio, che l'approvazione del bilancio preventivo fosse sottoposta alla approvazione da parte di almeno il 40 % dei voti spettanti a tutti i consorziati. Tale vincolo della approvazione da parte di almeno il 40 % di tutti i voti per atti e questioni che venissero proposte dal Consiglio di Amministrazione era stato fissato proprio per sottoporre ad un ferreo controllo da parte della Assemblea eventuali iniziative (anche propositive) nei confronti delle pubbliche amministrazioni, quali ad esempio convenzioni onerose a carico di tutti i consorziati.

Per prudenza inoltre, venne fissato un tetto massimo di spesa attribuibile alle funzioni del Consiglio di Amministrazione di 20 milioni (si era ai tempi in cui alla lire italiana era stato attribuito l'Oscar della moneta e non si era introdotto un meccanismo di adeguamento alla inflazione).

Tale situazione di sostanziale blocco delle attività del Consorzio, negli anni non ha fatto altro che produrre una crescente disaffezione da parte di molti consorziati, sia nei confronti del pagamento dei contributi consortili (ancorché dovuti ed esigibili forzatamente), sia nei confronti della partecipazione attiva alle assemblee del Consorzio, considerandole quali erano, semplici e noiose celebrazioni formali di sostanze di poco conto, come la spesa per la sostituzione delle lampadine o il rappezzo di una asfaltatura.

Oggi la situazione per alcuni, importanti versi, non è affatto cambiata. Al vincolo del Piano Paesistico degli anni '50 si è aggiunta una tale serie di altri vincoli da costituire per buona parte del territorio consortile, e soprattutto per quella pertinente la "vecchia" lottizzazione una pesante cappa di blocco: Piano Regolatore del Comune, vincolo idrogeologico, legge Galasso, leggi regionali di applicazione della "Galasso", istituzione regionale di un'area denominata "Monumento naturale" etc.

Pertanto, se non fossero intervenuti recentemente, anche dei fattori nuovi positivi, si sarebbe esattamente allo stesso punto di 50 anni fa, se non addirittura peggio.

Per fortuna, sono intervenuti **tre fatti nuovi**, e di grande importanza.

Il primo è costituito da un consistente aumento della domanda di mercato. La conseguenza è che anche le zone definite "a monte" dal regolamento consortile, per decenni considerate una specie di "hic sunt leones" delle antiche cartografie, che così definivano territori sconosciuti e di nessun valore, siano diventate potenziale oggetto di un certo interesse da parte del mercato. Ciò comporta che l'obiettivo di sviluppo del territorio consortile si è di fatto esteso alla sua totalità (che nel complesso ha una estensione pari a circa un quinto dell'intero territorio comunale di Sperlonga).

Il secondo fatto è la forte riduzione della edificabilità residua nella piana del territorio comunale di Sperlonga, in ragione di decenni di sviluppo edilizio. Tant'è che nuovi progetti, recentemente approvati dal Comune, hanno incominciato a riguardare zone

collinari e lungo i pendii. Questo fatto comporta un ulteriore interesse da parte del mercato per le aree consortili, sia di pertinenza della “vecchia” lottizzazione e sia di tutte le altre aree.

Il terzo fatto, forse non del tutto indipendente dai primi due, è stata la verifica di una certa apertura da parte del Comune di Sperlonga alle tematiche ed alle aspirazioni di gran parte dei consorziati e la disponibilità al dialogo e al negoziato. Tale apertura peraltro, è subordinata al verificarsi di due condizioni:

Il primo aspetto è costituito dal fatto che il Comune, pur non mettendo in dubbio la validità giuridica del Consorzio Tiberia di Sperlonga, desidera interloquire con un ente che abbia fatto totale chiarezza di tutti quegli aspetti contenuti nell’ambito dello Statuto consortile che siano stati superati dalla legislazione vigente e che pertanto ad essa devono essere adeguati.

Inoltre, alcuni vincoli imposti dallo Statuto (addirittura di gran lunga più restrittivi delle norme, fissate dal codice civile, di una istituzione condominiale) applicati ad assemblee ove, a causa della sopra ricordata disaffezione, si registrava una scarsa partecipazione, ed una conseguente nuova “ingessatura” dell’operato del CdA, hanno prodotto nella opinione della pubblica amministrazione comunale alcune incertezze sulla rappresentatività stessa del CdA nel processo di interlocuzione sugli aspetti urbanistici generali, di merito e di procedura.

Il secondo aspetto è costituito dalla volontà del Comune di riconsiderare “con intelligenza” anche l’insieme dei vincoli che negli anni si sono sedimentati sul territorio consortile, riferendosi probabilmente, con tale terminologia, a possibilità insite nelle procedure di un “Accordo di Programma” (così definito ai sensi della legislazione vigente) che superino, per specifico consenso delle parti partecipanti all’Accordo stesso, le previsioni attuali. Tale Accordo però si dovrà estendere a tutto il territorio consortile, e non solo a limitate parti dello stesso.

In conclusione questo Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di proporre alla attenzione dei consorziati e della Assemblea che li rappresenta, la strada che intende perseguire al fine di ottenere da parte del Comune, attraverso un Accordo di Programma che coinvolga anche altre Amministrazioni Regionali e dello Stato, una revisione dell’assetto urbanistico generale dell’intera area consortile.

La proposta di tale revisione verrà basata sul principio della equanimità che l’attività del Consorzio deve, ed intende, operare nei confronti di tutti i singoli consorziati. Il Consiglio di Amministrazione del Consorzio ha già elaborato, e da alcuni mesi, il testo di tale base programmatica da sottoporre alla attenzione del Comune e nel corso delle ultime due Assemblee ne è stato ampiamente illustrato, discusso ed approvato il contenuto. Tuttavia, proprio al fine di consentire ad ogni Consorzio che non avesse avuto occasione di essere presente a tali Assemblee, copia di tale proposta verrà allegata alla lettera di convocazione della prossima Assemblea.

Inoltre, questo Consiglio di Amministrazione intende portare avanti, con il conforto della Assemblea, la revisione dello Statuto Consortile, al fine di disporre di uno strumento costituente aggiornato, valido, di riferimento certo ed efficiente, in modo tale da poter iniziare il dialogo con il Comune di Sperlonga in pieno diritto ed inattaccabile rappresentatività.

Il CdA ha pertanto deciso di conferire incarico preliminare, ricadente nell'ambito delle facoltà allo stesso Consiglio attribuite dallo Statuto Consortile, all'Avvocato Virginio Palazzo, con studio professionale in Fondi, affinché procedesse ad una analisi giuridica della situazione attuale del Consorzio e ad una indicazione preliminare delle strade, di merito e di procedura, per apportare allo Statuto del Consorzio quelle modifiche ed integrazioni che lo rendessero compatibile con la legislazione vigente, ma anche per cogliere il significato della giurisprudenza che negli anni si è prodotta al fine di interpretare correttamente la figura consortile nell'ambito delle varie forme associative e di comunione e di condominio.

L'avvocato Palazzo è stato invitato a questa assemblea proprio al fine di esprimere le sue conclusioni, come previsto al punto 4 dell'ordine del giorno.”

Terminata la relazione dell'Ing. Ammassari e dopo ampia e partecipata discussione, il Presidente passa a proporre alla attenzione dell'Assemblea il punto n° 2 all'ordine del giorno: **Approvazione bilanci consuntivi 2004 e 2005.**

Dopo ampia discussione i bilanci consuntivi vengono approvati all'unanimità.

Il Presidente dell'Assemblea passa a proporre alla attenzione della Assemblea il terzo punto all'ordine del giorno: **Approvazione Preventivo 2006.** Il Vice Presidente fa presente che ai sensi dello Statuto vigente il bilancio preventivo non può essere approvato in mancanza di un numero di voti favorevoli che sia almeno pari al 40 % dei voti di tutti i consorziati. Pertanto il voto di eventuale assenso da parte della Assemblea costituisce solo una indicazione e non un atto giuridicamente efficace.

L'Assemblea approva il bilancio preventivo, nei termini illustrati dall'Ing. Ammassari ed accoglie la richiesta avanzata dal socio Sig. Vincenzo Ambrogio di fare effettuare al CdA verifica di competenza della spesa preventivata di 2.000 Euro per la voce 7) programmazione rifornimento idrico.

Il Presidente della Assemblea invita quindi, in attuazione del quarto punto all'ordine del giorno, l'Avvocato Virginio Palazzo ad illustrare alla Assemblea la sua relazione in merito alla natura del Consorzio ed alle eventuali conseguenze che si rendessero necessarie al fine di adeguare lo Statuto del Consorzio alla nuova legislazione ed alle indicazioni operative che la giurisprudenza ha indicato.

In allegato viene riportata integralmente la relazione dell'avvocato Palazzo.

La Assemblea, dopo esauriente discussione, ha preso atto delle conclusioni operative della relazione dell'Avv. Palazzo, ha espresso soddisfazione per il lavoro svolto ed ha confermato al CdA la opportunità di incaricare lo stesso legale della redazione delle necessarie modifiche ed integrazioni allo Statuto Consortile, procedendo, se del caso, ad una revisione generale dello stesso.

E' stato dato tempo necessario al lavoro dell'Avv. Palazzo nella misura di tre mesi a partire dalla data odierna, con l'obiettivo di convocare una nuova Assemblea Straordinaria per l'approvazione del nuovo Strumento entro il mese di marzo 2007.

E' stata evidenziata nell'intervento di molti soci l'importanza della prossima Assemblea di marzo, ritenuta fondamentale per la vita stessa del Consorzio e per dare corpo alle speranze di moltissimi consorziati di veder finalmente attuata una valutazione patrimoniale delle proprietà, sia con la attribuzione di una certa edificabilità, sia, per le aree che ricadano sotto vincoli estremamente pesanti ed insuperabili, con la attribuzione di un certo valore di mercato connesso ad una dotazione di edificabilità specifica, eventualmente oggetto di compravendita o permuta con altri proprietari.

Data la importanza della prossima Assemblea i presenti hanno convenuto sulla opportunità di sollecitare amici, conoscenti e gli altri soci del Consorzio ad intervenire a tale riunione. Anche la comunicazione di convocazione sarà particolarmente curata e dotata di tutte le informazioni necessarie ad una comprensione delle tematiche che verranno sottoposte alla approvazione dei soci.

Il Presidente della Assemblea passa quindi al punto n° 5 dell'ordine del giorno Programmazione rifornimento idrico comprensorio consortile di Montepiano, invitando il Sig. Saccoccio della ditta, che ha già in concessione ed in servizio una vasta area del territorio di Itri, ad esporre la sua proposta.

Si tratta di una proposta di presa in concessione del pozzo consortile già scavato e sito a Monte Piano, di una posa della distribuzione idrica e della gestione della erogazione dell'acqua emunta dal pozzo, a fronte di un investimento iniziale da parte delle utenze allacciate ed al pagamento di un canone in funzione del consumo. La proposta ha suscitato un certo interesse, evidenziandosi come si tratterebbe di un rapporto tra tre enti: da un lato la ditta concessionaria, dall'altro il Consorzio, concedente il pozzo, la rete distributiva (ancorché messa in sito dalla ditta concessionaria a sue spese) e l'acqua stessa; infine c'è il complesso degli utenti. Viene chiesto al sig. Saccoccio di predisporre una proposta che sia articolata in bozza di concessione, valori degli investimenti e tariffe di erogazione, in modo da sottoporla alla attenzione innanzitutto dei proprietari di ville ed appartamenti ed in secondo luogo a proprietari di lotti che intendessero valorizzare la loro proprietà con la disponibilità di allacciamento idrico.

Si chiede inoltre al Sig. Saccoccio di voler presentare una descrizione scritta delle attività della sua società.

Su richiesta del socio Sig. Giuseppe Pesci, il CdA viene incaricato di verificare la possibilità alternativa di allacciarsi all'acquedotto "degli Aurunci".

In merito alla voce dell'ordine giorno Varie ed Eventuali l'ing. Ammassari propone ai consorziati di prendere atto dell'ingresso di circa 50 nuovi soci per effetto della vendita frazionata del complesso Punta Cetarola che si è costituito in condominio. L'assemblea alla unanimità prende atto di tale nuova situazione augurando ai nuovi soci di contribuire anch'essi, con la loro attiva presenza e l'apporto di professionalità ed equità, alla attuazione delle politiche di sviluppo e tutela del territorio consortile.

Il Presidente dell'Assemblea chiede all'ing Ammassari di riassumere per sommi capi il contenuto del presente verbale.

L'ing. Ammassari esegue tale richiesta e il verbale da lui esposto viene approvato alla unanimità.

Il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea alle ore 11,20.

IL PRESIDENTE DELLA ASSEMBLEA
Dott. Carlo Guareschi

IL SEGRETARIO
Ing. Paolo Ammassari