

Verbale della Assemblea Generale del Consorzio Tiberia di Sperlonga Tenutasi in Sperlonga il 1° ottobre 2011

In data 01/10/ 2011 alle ore 10,30 in seconda convocazione si è riunita l'Assemblea dei Soci del Consorzio Tiberia di Sperlonga E' presente l'intero Consiglio di Amministrazione ad esclusione della Consigliera Ilaria Delfini assente per motivi strettamente familiari e l'intero Collegio Sindacale. È altresì invitata ad assistere a parte della riunione la Sig.ra Sandra Jacuele Amministratore del Condominio di Punta Cetarola.

Vengono nominati il Presidente nella persona del Sig. Remigio Begni e il Segretario nella persona della Sig.ra Gianna Scarpelli che accettano.

Il Presidente constatata la presenza o la delega di n. 48 soci per un totale di n. 192 voti dichiara l'Assemblea validamente costituita ed atta a deliberare e dà la parola all'Ing. Paolo Ammassari, Presidente del Consorzio per esporre sulla situazione urbanistica posta al punto 1) dell'O.D.G. L'Ing. Ammassari precisa che il Territorio Consortile comprende 400 ettari di terreno ed è 1/5 di tutto il territorio di Sperlonga.

Il Consorzio, negli ultimi anni (2009,2010,2011) ha predisposto un Piano Urbanistico che ha previsto sia la costituzione di un grande Parco Naturalistico nelle aree collinari dove verrebbero reintrodotti specie animali per ora sparite dalla zona (daini, caprioli, fagiani ecc.) sia una "ricucitura" urbanistica ed ambientale nell'area consortile ubicata a valle della strada provinciale Sperlonga-Itri per far sì che vengano valorizzate anche tutte le aree dei proprietari di terreni che, da anni, se non da decenni, vorrebbero costruire per se stessi e non per speculazione.

Nella zona del Parco sarebbe prevista l'assegnazione, ai proprietari di aree boschive destinate al Parco stesso, di aree pianeggianti della superficie variabile da 1000 a 2000 mq (a seconda dell'ampiezza della proprietà attuale) per poter edificare case di campagna anche se di modeste dimensioni. In alcune zone del Parco, è prevista anche la possibilità di edificare strutture ricettive di modeste dimensioni destinate ai turisti visitatori del Parco. In due zone sono state conservate le proposte avanzate in sede di applicazione della legge regionale 40, sin dai primi anni del 2000.

Nella zona " a mare" ad esclusione delle aree ricadenti sotto la perimetrazione del Monumento Naturale – Parco della Riviera di Ulisse e di qualche altra particolarmente sensibile dal punto di vista paesaggistico e panoramico, sono state previste edificazioni ad un solo piano su lotti minimi di mq 3000 con un indice di edificabilità veramente modesto (mq 120 su mq 3000 = 0,04 mq/mq) La procedura di una possibile approvazione delle proposte del Piano non può che essere un **Accordo di programma** al quale partecipino Comune, Provincia e Regione. Il Piano (composto da 19 tavole di analisi, sintesi e di proposta, relazione e proposta di Norme di Attuazione, elaborato gratuitamente dal Presidente del Consorzio), è stato presentato informalmente a tre Assessorati Regionali (programmazione economica, ambiente e urbanistica) ricevendone dai primi due un dichiarato apprezzamento e dal terzo una manifestazione di disponibilità a discuterlo.

Il Piano è stato inoltrato al Comune di Sperlonga nel maggio del 2010 e il 07 luglio dello stesso anno è stato presentato, con la presenza di tutti i consiglieri del Consorzio, con la eccezione dei consiglieri Caggiati e Jannetti del Grande, ampiamente giustificati, al Sindaco, al Vice Sindaco e all'Assessore all'Urbanistica che hanno manifestato apprezzamento e interesse a discuterlo. Nelle elezioni amministrative del 15 e 16 maggio 2011 sono stati confermati sia il Sindaco che la Sua Amministrazione, con un larghissimo consenso.

A seguito di colloqui avuti con l'Assessore all'Urbanistica riconfermato, è emersa una Sua indicazione a voler verificare da parte del Consorzio, la possibilità di realizzare un **Campo da Golf** nell'ambito del territorio Consortile. Il tema è stato affrontato professionalmente anche con l'ausilio della Federazione Italiana Golf che ha inviato i suoi esperti per un'attenta analisi e valutazione, ma le pendenze del territorio consortile delineano l'assoluta non fattibilità della struttura golfistica di qualità all'interno del territorio stesso. Estendendo invece la stessa analisi in territori vicini, si è riscontrata una potenziale e fortissima vocazione alla realizzazione di tali impianti in territori di Itri.

La potenzialità di questi territori è tale da arrivare a concepire una Università Europea del Golf che si sviluppi con tre campi da golf, di caratteristiche fortemente diversificate e di eccezionale attrazione ambientale. Nel sito del Consorzio (www.consorziotiberia.it), nella sezione Documenti, viene riportato l'intero documento di tale idea presentato in Comune ed in Provincia (anche tale documento è stato elaborato gratuitamente dal Consorzio). L'interesse del Consorzio e dei suoi Consorziati a tale iniziativa è esclusivamente indiretta. La sua realizzazione porterebbe certamente una forte valorizzazione alle proprietà dei Consorziati. Peraltro nessun intervento economico o partecipazione all'iniziativa è prevista per il Consorzio che non ha titolo istituzionale imprenditoriale nel proprio Statuto.

Prende la parola la Sig.ra Schiavone (ancorché non titolare di diritto di voto) e chiede se sia stato verificato bene che il campo da golf non si possa fare nel territorio del Consorzio e l'Ing. Ammassari risponde che, al massimo, si potrebbe fare un " Campo di Pratica".

La Sig.ra Schiavone chiede come mai all'Assemblea non partecipino proprietari di terreni piccoli e l'Ing. Ammassari risponde che sono stati convocati tutti i consorziati di cui anche se a fatica, si sono rintracciati i dati e che a quest'Assemblea sono presenti diversi proprietari di piccoli terreni. A conferma della risposta del Presidente del Consorzio e per smentire la Sig.ra Schiavone , alzano la mano alcuni proprietari di piccoli terreni, quali Kniffitz, Scarpelli, Scalini, Vodret, Silvani, Piccirillo, lo stesso Ing Ammassari etc

La Sig.ra Asta chiede se il progetto del Parco Naturalistico sia in alternativa al Campo da Golf e l'Ing. Ammassari risponde che il Parco Naturalistico farebbe parte del Consorzio mentre il Campo da Golf riguarderebbe terreni esterni al Consorzio. La Sig.ra Asta dichiara di essere pienamente d'accordo per il Parco Naturalistico.

Su richiesta della Sig.ra Favale si passa a discutere del **guard rail** e della **sistemazione delle strade**.

Risponde il Presidente dicendo che per il guard rail è stata chiesta ed ottenuta la ulteriore conferma della certificazione di idoneità e che per maggior sicurezza sono state applicate delle guarnizioni di plastica al bordo superiore delle fasce ondulate e sui supporti verticali. Riguardo invece la sistemazione stradale dipende molto dalla situazione contributiva. L'Ing. Ammassari conferma che diversi consorziati, verificato l'impegno del CdA a migliorare le infrastrutture consortili e a mantenerle agibili e pulite, hanno deciso spontaneamente di riprendere le contribuzioni saldando il pregresso e il presente, tuttavia bisogna in ogni caso sollecitare i proprietari alla pulizia costante sia dei terreni che dei giardini.

Si passa a parlare del **Cancello di chiusura** del comprensorio in corrispondenza dei cassonetti dei rifiuti solidi urbani.

L'ing. Ammassari comunica che il Consorzio ha ottenuto dal Comune il diritto di ripristinare il cancello che era già stato realizzato in passato, ma poi facilmente distrutto perché di struttura troppo leggera. Il progetto prevede una struttura atta a resistere anche gli attacchi vandalici più determinati. Tale struttura, aperta nelle ore diurne, resterà chiusa nelle ore notturne e potrà essere aperta solo con telecomandi o con comando citofonico via radio esteso a tutte le oltre 120 proprietà di appartamenti e di ville esistenti all'interno del comprensorio. L'accesso sarà vigilato con telecamere, con registrazione conservata per una settimana in cassetta inaccessibile per chiunque ad eccezione delle Forze dell'Ordine, del Corpo Forestale dello Stato e della Polizia Urbana, sempre su autorizzazione della Magistratura. Ogni telecomando, connesso a telefoni cellulari, sarà individuato con una specifica sigla e sarà attribuito ad personam. Il suo uso verrà registrato automaticamente.

Il telecomando verrà dato anche ai Vigili del Fuoco, alle Forze di Polizia, alla Forestale, ai Carabinieri.

Sono le ore 12 e il Sig. Vodret lascia la sala.

Il Sig Consoli chiede informazioni più dettagliate e la Sig Asta chiede quanto incida il costo su apertura singola o doppia del cancello (La Sig.ra Asta è favorevole ad un'apertura a due ante).

Il Sig. Jona - Lasinio chiede la garanzia che il cancello si possa aprire anche manualmente e domanda quanti preventivi siano stati richiesti. Il Signor Begni risponde che al momento ce n'è uno, ma che è d'accordo col Sig. Jona - Lasinio a richiederne altri due.

L'Ing. Ammassari completa le informazioni parlando della spesa che dovrebbe aggirarsi comprensiva di Iva non deducibile intorno ad € 12.000,00/14.000,00 e, visto che le attuali disponibilità non permettono questo impegno si propone all'approvazione dell'Assemblea:

- 1) la realizzazione della struttura
- 2) Una contribuzione una tantum da parte dei proprietari di appartamenti e ville di €110,00, destinati esclusivamente alla realizzazione della struttura. Nel caso di un costo maggiore, la spesa extra sarà sostenuta dal Consorzio (fino ad un massimo di €2000,00). Nel caso di spesa inferiore, quanto avanza, verrà restituito ai contribuenti. Per ogni telecomando in più del primo verrà richiesto un rimborso spese di €25,00.

I consorziati proprietari di terreni e lotti inedificati potranno richiedere anch'essi i telecomandi per l'apertura del cancello. La contribuzione per l'esercizio di tale diritto sarà uguale a quella dei proprietari di appartamenti e ville: €110,00 + €25,00 per ogni telecomando in più del primo. Tale richiesta è naturalmente condizionata all'effettivo costo dell'impianto.

Il Sig Begni completa il discorso confermando la necessità del cancello e in ogni caso l'importanza di bonificare l'area circostante; il Sig Jona - Lasinio ribatte che con la sola bonifica gli abitanti del Consorzio non sarebbero garantiti in caso di necessità di aprire agevolmente il cancello in caso di incendio.

La Sig.ra Schiavone riprende la parola dicendo che in ogni caso i proprietari dei piccoli lotti per poter entrare dovrebbero sostenere una spesa inutile e il Sig Jona - Lasinio ribatte l'importanza del cancello in ogni caso chiuso per le poche ore notturne.

La Sig.ra Schiavone ritorna sulla poca partecipazione dei piccoli proprietari dichiarando come l'Assemblea sia di fatto una riunione di condominio di proprietari di case e non di Consorzio. Si alza un coro di proteste per l'intervento ritenuto fuori luogo della Sig.ra Schiavone che termina dicendo di essere stata convocata come proprietaria di immobili e non come proprietaria di terreni e che il cancello non le interessa perché lei ha il suo cancello privato su strada privata. La Sig.ra Favale chiede di andare a fondo sulla situazione del cancello privato della Sig.ra Schiavone, ma l'Ing. Ammassari risponde che è regolare perché la Sig.ra ha un'uscita privata. Dall'argomento cancello il Sig. Solano (che conferma di essere d'accordo per il cancello purchè ci siano garanzie di funzionamento e che i Vigili del Fuoco abbiano la chiave) chiede di passare a parlare sull'argomento del **segnale di sviluppo di telefonia mobile**. Riguardo l'antenna per la telefonia cellulare e per l'attivazione del cancello chiede garanzie:

- 1) per il funzionamento in caso di maltempo, fulmini etc. dotando il cancello di possibilità di apertura manuale, in caso di eccezionale necessità.
 - 2) garanzie da parte dell'installatore relativamente ai tempi di intervento.
- Prende la parola il Sig. Fabre dicendo di essere d'accordo con il Sig. Solano, conferma relativamente al Cannello l'importanza dell'apertura manuale e conferma l'importanza della ricezione del segnale GSM e GPS. Il Sig. Fabre richiede la verifica della spesa con altri due preventivi.

L'Ing. Ammassari comunica di essersi rivolto a un'impiantista di Gaeta (COSMO) per studiare un sistema di ripetitori di bassa energia che eventualmente utilizzi i cavidotti che sono stati spostati a fianco della rete idrica e che possa portare il segnale in tali zone. In ottobre ci sarà un sopralluogo definitivo al fine di elaborare la soluzione tecnica ed il relativo preventivo. Si chiede all'Assemblea l'approvazione per il progetto cancello e Telefonia Mobile e l'assemblea approva ad unanimità con l'astensione dell'Arch. Scalingi rimandando la scelta di preventivi più adeguati al Consiglio di Amministrazione.

Alle 12,30 la sig.ra Asta lascia l'assemblea depositando una nota che conferma l'approvazione del rendiconto economico generale del 2010, l'approvazione del rendiconto economico idrico 2010 le indicazioni operative per il 2011 e il rendiconto economico fino al 15 agosto 2011.

Passando ai punti 2-3-4 O.D.G l'Assemblea all' unanimità approva il rendiconto economico generale 2010, il rendiconto economico idrico 2010, le indicazioni operative per il 2011 e il rendiconto economico fino al 15 Agosto 2011.

Il Sig. Iona – Lasinio chiede informazioni in merito alla rara operatività della Nettezza Urbana e il Presidente propone di inviare a tutti i consorziati una mail per fare una petizione con lo scopo di migliorare la raccolta. Il Sig Barbato propone di fare richiesta anche per l'aumento di cassonetti.

Alle 12.45 lasciano l'Assemblea i Sigg.ri Jona Lasinio.

Il presidente del Consorzio, su richiesta della Sig.ra Guareschi propone di inviare una lettera ai proprietari di terreni affinché non si dimentichino di tenere l'area pulita e la Sig.ra Molinari chiede all'Ing. Ammassari di informarsi sulle procedure per poter tagliare gli alberi incendiati.

Si passa al punto 5) ODG e prende la parola l'Ing. Ammassari che espone un evento molto importante verificatosi nel 2011: è stato firmato un contratto di **fornitura idrica al Condominio di Punta Cetarola**. Copia di tale contratto si può trovare sul sito www.consorziotiberia.it sezione Documenti. Il contratto ha previsto una fase provvisoria che è stata messa immediatamente in atto. La gestione successiva dell'alimentazione provvisoria del condominio è stata regolata con molta attenzione disponendo attualmente di un serbatoio di soli 10.000 litri. Il contratto con il Condominio prevede il definitivo allaccio concomitante alla realizzazione di un serbatoio, ubicato nei pressi del pozzo, della capacità 10 volte superiore: 100.000 litri. Il costo della sua realizzazione verrà interamente rimborsato dal Condominio, in attuazione del contratto intervenuto.

Da contatti avuti con il Dipartimento provinciale alle acque, sono emerse indicazioni alquanto differenti sui materiali da utilizzare per la realizzazione del serbatoio. E' stato consigliato per motivi di sicurezza alimentare, l'impiego, in luogo di cemento armato, di un serbatoio in PVC, del tutto asettico, di manutenzione più semplice e di durata pressoché illimitata. E' stato presentato al Comune lo stesso progetto con le soluzioni alternative, affiancandolo con una richiesta di parere preventivo. Il Comune, a completamento del progetto, ha chiesto la relazione di un geologo. Passando al punto 8) dell' ODG prende la parola il Presidente del Consorzio proponendo che alla Sig.ra Ilaria Delfini venga riconosciuto il ruolo di Segretario Amministrativo e un compenso da potersi decidere in Consiglio di Amministrazione.

L'Assemblea all' unanimità approva.

L'Assemblea conferma il Presidente ed elegge il Consiglio di Amministrazione. Sono stati confermati tutti i Consiglieri uscenti ad eccezione dell'Avv. Jannetti del Grande che per impegni di lavoro particolarmente gravosi, ha ritirato la propria candidatura. In sua vece, viene eletto il Sig. Antonio Cesarale che accetta.

Viene riconfermato anche il Collegio Sindacale.

Il Presidente del Consorzio Turismo di Sperlonga Sig. Leone La Rocca è invitato a prendere la parola e ringrazia il Presidente del Consorzio e lo incoraggia a proseguire nel programma.

Sono le ore 13,20 e l'Assemblea si chiude dopo aver dato lettura di sintesi e approvazione del presente verbale.

Firmato:

Il Presidente della Assemblea
Sig. Remigio Begni

Firmato:

La Segretaria della Assemblea
Dott.ssa Gianna Scarpelli