



Sperlonga, 28 maggio 2008

Gentili Consorziare, egregi Consorziati,

in occasione della Assemblea che si terrà a Sperlonga all'inizio di giugno, è mio compito illustrarVi il lavoro svolto dal giugno scorso, da quando cioè è stato nominato l'attuale Consiglio di Amministrazione ed il relativo Presidente.

1.- E' stato aggiornato il Catasto Consortile che, a causa di vendite, subentri e successioni di successioni non comunicate debitamente al Consorzio stesso (Art. 4 dello Statuto), necessitava una estesa e profonda indagine ricognitiva. Sono state esplicitate oltre 1000 voci, includenti soci in comunione per la stessa proprietà e soci proprietari di più unità. A causa dei frazionamenti intervenuti, la numerazione catastale originaria è stata sostituita da quella catastale dello Stato. Sono stati controllati, per quanto possibile gli indirizzi dei soci, i loro recapiti telefonici, di fax e di posta elettronica, in modo da rendere la comunicazione più agile e meno costosa. E' stato un lavoro che ha preso molto tempo dei membri del CdA che vi si sono dedicati. Il costo di tale aggiornamento è stato pari a 230 Euro, per consultazione catastale effettuata presso un notaio (0,15 Euro per consultazione per certificato, per diritti della cassa notarile ed il resto per rimborso spese della segreteria del notaio). Il grosso del lavoro però è stato effettuato a costo zero.

2.- Il Vostro Consorzio si è dotato di un Marchio, riportato in intestazione della presente. Prima della sua adozione ufficiale in CdA è stato sottoposto al giudizio di tutti i consorziati dei quali si disponeva di indirizzo email, con vari esiti di risposta, ma in sostanza di apprezzamento. E' naturale che nella varietà dei gusti si abbiano anche vari giudizi estetici. Tuttavia, il marchio non è stato registrato, in attesa degli esiti della Assemblea. Se non dovesse piacere sarà facile cambiarlo. Personalmente però spero di no. Il costo del Marchio è stato pari a zero.

3.- E' stato approvato in CdA il criterio generale della toponomastica, costituito dal riferimento ai luoghi del circondario. Specificamente sono state approvate le Vie della Torre di Capovento, delle Stelle di Capovento, del Belvedere, di Torre Scissura, della Domus romana, del Panorama di Tiberio. Alcuni cartelli relativi alla detta toponomastica sono stati installati, altri ordinati.

4.- Sono stati inoltre installati due cartelli presso i due Belvedere (Cetarola e Capovento) invitanti i visitatori di tali luoghi alla pratica civile del non imbrattamento con cartacce e residui di pasto e di altro. Si è perfettamente consapevole del contenuto utopico di tali cartelli ma, da un lato è un tentativo che è doveroso effettuare, dall'altro, se la loro inefficacia venisse provata sarà un valido argomento in più per sostenere presso le Amministrazioni Pubbliche la necessità di limitazione del traffico veicolare adducendo a tali luoghi.

## CONSORZIO TIBERIA DI SPERLONGA

c/o Studio Amministrativo Rag. Claudio Galli Via Cristoforo Colombo, 78 04029 SPERLONGA  
P. Iva 80429760582

5.- Sono stati inoltre apposti segnali di pericolo: di transito per la Via della Torre di Capovento, nella consapevolezza che, se lo permetteranno i budget, sarà uno dei più urgenti lavori da effettuare quello di dotare di dispositivi di sicurezza tale strada. In corrispondenza dei due Belvedere sono stati apposti segnali di pericolo di affaccio verso i sottostanti strapiombi.

6.- Si è in procinto di sottoscrivere una assicurazione contro i rischi civili coprente tutti i beni e le infrastrutture di proprietà consortile. Sono state già presentate due offerte.

7.- Si è deciso di effettuare, entro il 2008, la posa di un guard rail lungo la strada che adduce al Residence Cetarola, su sollecitazione dello stesso e utilizzando le contribuzioni che i consorziati di tale complesso stanno versando.

8.- E' stato realizzato un Sito Ufficiale del Consorzio: [www.consorziotiberia.it](http://www.consorziotiberia.it). In tale sito, oltre alle informazioni destinate a tutti i Consorziati ed anche a non consorziati eventualmente interessati, verranno ospitate le opinioni, i quesiti, le proposte ed anche le possibili avversioni all'operato del CdA e del suo Presidente. Unica censura ammessa sarà quella, comunemente praticata in blog pubblici, verso espressioni offensive, immorali o volgari, di possibile arrivo ad un blog aperto al pubblico. Speriamo bene, affidandoci anche qui, ad un pizzico di utopia civile.

9.- Si è predisposta, dopo lunga discussione in CdA e con l'assistenza legale dell'Avv. Virginio Palazzo di Fondi, la bozza di aggiornamento e modifica dello Statuto e del Regolamento consortili, al fine di tener conto sia delle norme, delle leggi e soprattutto della giurisprudenza maturata in quasi 50 anni di storia, e sia delle necessità di una maggiore agilità, partecipazione e democrazia della gestione consortile. Tale bozza viene proposta alla discussione ed approvazione della Assemblea consortile di inizio giugno. La approvazione di tale argomento necessita che una parte della assemblea abbia attribuzione di straordinarietà, alla presenza di Notaio. E così sarà fatto. Il costo residuo della assistenza legale è ad oggi, pari a 2.500 Euro che, d'accordo con il legale stesso, verrà rateizzato annualmente.

Si invitano i consorziati a visitare il Sito web del Consorzio in modo da leggere ed approfondire la conoscenza di tali bozze.

Unica anticipazione in questa sede è che la nuova struttura del Regolamento mira ad un riconoscimento delle diverse esigenze di diverse parti del territorio e quindi dispone l'utilizzo delle risorse provenienti da tali parti (o di parti di tali risorse) a beneficio delle parti stesse.

I proprietari di terreni non edificabili saranno esentati dalla contribuzione per spese di manutenzione straordinaria e di miglioramento delle infrastrutture, limitando la loro contribuzione alle spese di gestione amministrativa generale del consorzio (spese postali, di sede, assicurative, legali, etc), bilanciando peraltro tale esenzione con la corrispondente non partecipazione alle votazioni che pertengano argomenti per i quali essi siano esentati dalla contribuzione.

Le espressioni di calcolo delle quote contributive sono alquanto complesse ma non sono altro che la traduzione in termini matematici dei criteri di attribuzione formulati. D'altra part, anche quando il Consorzio era di una estrema semplicità di gestione le espressioni matematiche di attribuzione degli oneri consortili erano, di notevole complessità. Al fine di facilitare la gestione degli oneri, in contemporanea con la lettera di convocazione della Assemblea di dicembre verranno forniti ad ogni socio

- a.- Criteri di ripartizione oneri, come da Regolamento vigente.
- b.- Modalità di calcolo.
- c.- Quantificazione dell'onere, in Euro.

Come è noto, la tecnologia informatica odierna è in grado di elaborare espressioni matematiche con un solo comando, scrivere le lettere di convocazione, fornire i dati di cui sopra, apporre gli indirizzi, elaborare la scrittura delle buste, redigere l'elenco delle raccomandate per l'invio agli uffici postali.

Mi auguro che la attività da amanuense, esercitata dal Vostro presidente, per la redazione ed invio di 306 raccomandate sia stata compiuta per l'ultima volta.

La elaborazione di tali convocazioni e dei relativi computi degli oneri consortili e dei voti assembleari è stata compiuta con un forte dispendio di tempo e di lavoro. Parlo di mesi. E' naturale che, nello sforzo di elaborare più di mille voci e nella incertezza ereditata da un passato di 50 anni di successioni, e di successioni di successioni, di vendite e donazioni, si sia commesso qualche errore. Di questo ne chiedo scusa in questa sede, ma mi rendo disponibile, nel tempo immediatamente dopo l'Assemblea, di valutare ogni singolo caso in cui ogni consorziato abbia dubbi su tali attribuzioni. Se ci saranno stati degli errori in quella stessa sede il Consorzio provvederà all'eventuale conguaglio e ristorno.

10.- E' stato prenotato un lotto di ulivi del diametro da 15 a 25 cm da installare ad abbellimento della strada che porta dalla provinciale Itri Sperlonga a Monte Piano. In funzione delle disponibilità di budget, cioè del compimento del dovere contributivo da parte di tutti i consorziati, verranno messi a dimora a partire dal prossimo ottobre. Il costo per albero messo a dimora, con garanzia di attecchimento, è senz'altro più che conveniente: 80 Euro per pianta.

11.- E' stato predisposto (gratuitamente) il rilievo dell'incrocio della provinciale Itri – Sperlonga, con la strada che porta a Montepiano. Esso è a disposizione di consorziati e di tecnici che vogliano dare il proprio contributo volontario alla progettazione della sistemazione decorosa e funzionale di tale "Ingresso al Consorzio" (o almeno alla parte urbanizzata di esso). Per la data della Assemblea il rilievo sarà disponibile sul Sito Web.

12.- Si è ripresa la procedura per la dotazione di rete idrica alle residenze ed unità immobiliari presenti nella zona di Montepiano, prevedendo di mettere in produzione il pozzo scavato una decina di anni fa. E' stata redatta una descrizione completa delle opere necessarie, eventualmente riducibile o realizzabile per gradi, ed una planimetria di riferimento del pozzo, della cisterna esistente ed interessata dal crollo della copertura e le singole potenziali utenze. Entrambi i documenti sono stati allegati a richiesta di preventivo (diviso per la fase di realizzazione e per quella di gestione) a tre ditte della provincia. Inoltre, tali documenti sono riportati nella Casella DOCUMENTI del Sito Web del Consorzio. In Assemblea si discuteranno gli esiti di tali richieste. L'obiettivo è quello di avere l'acqua distribuita entro l'anno. Questo anno !

13.- In concomitanza alla realizzazione della rete idrica, nello stesso scavo, si poseranno anche le tubazioni che costituiranno il primo nucleo di protezione antincendio. Il secondo sarà costituito dalla posa di una rete di idranti ad alta pressione, ampia portata e lunga gittata, ubicati immediatamente a valle delle zone abitate.

Il problema degli incendi è non solo grave ma è sempre più grave e comporta gravissimo pericolo, per cose, ma soprattutto per persone. E' intenzione di questa presidenza attivare la collaborazione del Corpo Forestale dello Stato e della Protezione Civile, al fine di avere una informativa generale di comportamento in caso di incendio.

L'esperienza di 8 anni di presidenza di una società di protezione ambiente (avente una sezione antincendio dotata di un elicottero Bell 412 e di due Unimog con 3 t di capacità) mi porta sin d'ora a scongiurarVi di NON affrontare MAI il fuoco direttamente. Il fuoco va affrontato

professionalmente e l'apporto dei volontari è da considerarsi preziosissimo, ma **ESCLUSIVAMENTE** quando il fronte del fuoco sia passato, al fine di spegnere i potenziali focolai di ripresa dell'incendio.

14.- In tema antincendio il Consorzio ha manifestato la propria disponibilità ad ospitare una base di rifornimento idrico per gli elicotteri antincendio nel terreno di sua proprietà ubicato a monte della strada provinciale Itri – Sperlonga. Un consorziato ha messo a disposizione il pozzo scavato nelle vicinanze al fine di rifornire la vasca di pescaggio idrico per tutti i mezzi antincendio che, eventualmente, la Protezione Civile o il Corpo Forestale dello Stato volessero realizzare.

15.- Il Consorzio ha presentato Osservazioni al Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio (PTPR), depositandole in Comune di Sperlonga il 13 maggio 2008, con protocollo 12221.

Il Sito Web del Consorzio ospita nella casella LINKS gli elementi essenziali del PTPR: Relazione, Norme di Attuazione e le tre Tavole principali di riferimento delle Norme.

Se il PTPR venisse approvato definitivamente nella forma attuale costituirebbe la pietra tombale per ogni possibile intervento di riequilibrio ed apporto di pregio al paesaggio, all'urbanistica ed ai valori patrimoniali dei Consorziati. Vale solo la pena di osservare come le sole zone boscate dell'area di Montepiano siano quelle evidenziate dall'insediamento antropico delle residenze attuali.

Questa non è una buona ragione per sostenere che occorra cemento per ottenere il verde ! Tuttavia, la constatazione è importante ai fini di una riorganizzazione "dolce" del territorio, che preveda indici di edificazione modesti, ampi terreni di pertinenza, altezza ad un solo piano, ma tali da poter consentire la dotazione di sottoservizi oggi totalmente inesistenti. Non c'è rete idrica, mancano fognature e relativi impianti di depurazione; le reti elettriche e telefoniche sono costituite da cavi aerei, degni più, purtroppo, di una periferia da terzo mondo piuttosto che di una delle più belle e panoramiche zone italiane.

Le osservazioni sono strutturalmente "propositive" nel senso che quanto si chieda di modificare nella normativa e nell'azzoneamento del PTPR non sia da intendere come un generico alleviamento da vincoli, ma propedeutico alla realizzazione di una idea progettuale di grande valenza ed interesse pubblico.

L'idea progettuale sottesa quindi alle osservazioni, in forma molto generale in quanto il PTPR non è un Piano Urbanistico Generale e men che meno un Piano Particolareggiato di Attuazione, è la seguente.

A.- Creazione di un grande Parco naturalistico nella zona più forestata, ricadente nell'ambito del territorio consortile. L'idea di tale Parco è quella di un vasto ambito recintato all'interno del quale venga anzitutto protetto l'habitat naturale odierno e successivamente possano venire introdotte specie vegetali ed animali compatibili con quelle esistenti. Tale azione dovrà essere accuratamente progettata da professionisti ecologi, botanici e zoologi di livello nazionale. Si pensa al coinvolgimento delle Università e delle strutture dei Parchi Nazionali e Regionali. Si pensa alla reintroduzione delle specie che secoli, se non millenni, di attività antropiche hanno relegato in oasi quali i Parchi nazionali del Circeo e d'Abruzzo: Cervi, camosci, caprioli, galli cedroni, rapaci, castori etc, se ritenuti ecologicamente compatibili.

Osservando poi come i territori finitimi siano per una vastissima estensione di proprietà, per 3/5, del Comune di Sperlonga, si è arrivati ad una idea progettuale completa ed integrata e riguardante più

di un migliaio di ettari di territorio incontaminato. Accanto alla bandiera blu, vanto del Comune di Sperlonga, potrebbe essere aggiunta in tal modo anche una bandiera verde che ne contraddistingua la cultura per i valori della natura, dell'ambiente e del paesaggio.

Accanto alla fruizione turistica estiva potrebbe così svilupparsi una fruizione turistica diversa ma altrettanto interessante per la comunità sperlongana: un turismo di élite culturale, attento all'ambiente, di studio e di utilizzo nobile del tempo libero, che possa essere presente durante tutto il corso dell'anno. Si pensa, oltre all'impiego fuori stagione delle strutture ricettive esistenti in Sperlonga, anche ad alcune strutture di modesto impatto unitario, a gestione familiare ma di alto livello qualitativo, perfettamente progettate e realizzate nel rispetto paesistico e dell'ambiente, dove i visitatori possano essere guidati alla osservazione ed allo studio della natura, con attività di bird watching, di safari fotografico, di attesa all'alba dell'arrivo degli animali che vengano ad abbeverarsi presso limpide pozze d'acqua.

I consorziati proprietari dei terreni potenzialmente interessati dalla creazione di tale Parco saranno molto più che indennizzati da una normativa (che dovrà trovare sede nell'ambito di adeguati strumenti attuativi e delle relative convenzioni) che li ricompensi mediante la assegnazione di nuovi lotti, di estensione più modesta ma dotati di edificabilità, ubicati perimetralmente al Parco e adiacenti alle strade ed ai sentieri attualmente esistenti. A fronte del valore attuale e futuro di terreni del tutto inedificabili e quindi pari sostanzialmente a zero, i proprietari potranno usufruire di lotti valorizzati dalla prossimità del Parco e dalla attribuzione di una certa edificabilità ad uso

residenziale (almeno questo è l'obiettivo del Consorzio in un quadro integrato di *do* e di *des* che troverà attuazione in strumenti urbanistici particolareggiati). Consorziati che avessero in animo di installare una attività di tipo ricettivo delle caratteristiche sopra descritte si facciano avanti in modo tale da segnalare la loro disponibilità al Comune e nell'ottica futura di uno strumento operativo quale potrebbe ad es. essere un Accordo di Programma, possano usufruire di un eventuale "premio" per la funzione produttiva di interesse sociale per la conseguente creazione di posti di lavoro.

B.- Non interferenza con le proposte avanzate sin dal 2002 da alcuni consorziati in ordine alla creazione di strutture ricettive ubicate una presso la strada esistente di Fontana della Camera e l'altra alle falde del Monte Campillone. In corrispondenza di tali falde tale proposta arriverà alla loro totale estensione, con indici da definire ma comunque molto bassi, dell'ordine di 0,1 mc/mq, strutture prevalentemente ad un solo piano, particolare cura di inserimento ambientale. La realizzazione di tali strutture dovrà essere condizionata da specifico atto d'obbligo pubblico di non trasformazione in residenze.

C.- Area parzialmente urbanizzata, corrispondente ad una fascia di territorio che comprende le aree urbanizzate adiacenti il Complesso Le Ginestre e gli edifici residenziali ricadenti nel Comune di Itri, e che si estende verso il mare sino ai limiti interni del Parco Regionale della Riviera di Ulisse – Monumento naturale.

L'idea progettuale comporta il riequilibrio urbanistico di tutta questa zona, comportante un adeguamento delle strade esistenti alle necessità della civile fruizione da parte delle residenze attuali, mediante la realizzazione delle sottostrutture (reti idrica, fognaria con collegamento a depuratore, interrimento dei cavi elettrici e telefonici, impianto interrato di videosorveglianza, rete di pronto intervento antincendio), nonché l'ammissibilità di nuove residenze, con indici dell'ordine dei 0,1 mc/mq, pertinenze fondiari estese, dell'ordine dei 2.500 – 3.000 mq per ogni unità abitativa, altezze massime di un piano.

Ma non basta. Lo sviluppo del territorio consortile sopra descritto nelle sue linee di larghissima massima e molto contratte nell'ambito delle osservazioni al PTPR al fine di presentare un documento sintetico e di lettura tanto rapida quanto di acuita attenzione da parte dell'esaminatore (riportate nel Sito Web del Consorzio sotto la casella DOCUMENTI), comporterà da un lato l'apporto di nuove risorse per la realizzazione delle sottostrutture stradali ma anche per iniziative che abbiano valenze di interesse pubblico quali ad es. la ricostruzione della Torre Capovento o la recinzione del complesso di edifici romani messo in luce dal devastante incendio della estate scorsa in sinistra della uscita della Galleria Tiberio della Via Flacca. D'altro canto, la creazione di una iniziativa così interessante per la economia locale e per la cultura internazionale potrà essere destinataria di risorse pubbliche e comunitarie che potranno essere impiegate anche nell'ambito di un progetto generale antincendio, esteso dall'abitato di Sperlonga sino alle falesie sul mare esistenti nel territorio comunale di Itri.

Un consorziato ha dato evidenza della propria disponibilità a far realizzare sul proprio terreno, a quota 420 slm, una ampia riserva idrica dell'ordine dei 5 – 10.000 mc che possa alimentarsi dal pozzo esistente e connettersi con una rete di distribuzione antincendio composta da idranti ad ampia portata e gittata coprenti vaste fasce di territorio adiacenti la strada Itri - Sperlonga. I costi di tali impianti e reti a protezione del territorio sono estremamente più ridotti di quanto non si spenda per una sola stagione di coinvolgimento della Protezione civile e del Corpo Forestale dello Stato per arginare, (purtroppo senza esito apprezzabile a causa della mirata strategia dei “piromani” – se vogliamo continuare a chiamare così i criminali, di appiccare il fuoco in più punti e in giornate di forte vento) i devastanti incendi che radono a zero la naturale flora erbacea e che impediscono, dolosamente, la crescita di una vera macchia mediterranea composta dai meravigliosi arbusti ed alberi della nostra regione.

Con l'augurio di una Assemblea, ordinaria e straordinaria, foriera di preziosi contributi e di armoniosi e fruttiferi confronti di opinioni diverse, porgo a tutti i miei personali saluti e quelli dell'intero Consiglio di Amministrazione del nostro Consorzio.

Paolo Ammassari  
Presidente pro tempore del  
Consorzio Tiberia di Sperlonga.