

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione R.G.E. n. **321/2017**  
G.E. dott.ssa Alessandra Dominici

PROMOSSA DA:

NEI CONFRONTI DI:

ALLEGATI ALLA INTEGRAZIONE  
DELLA RELAZIONE PERITALE

- A. Verbale di assemblea del Consorzio Pesce Luna
- B. Osservazioni del presidente del Consorzio
- C. Delibera di approvazione del piano integrato
- D. Dichiarazione non asseverata del presidente del Consorzio







Rep.n. 17387

Racc.n. 10367

Dott. PAOLO FENOALTEA  
NOTAIO  
ROMA - Via Calanetta, 2  
Tel. 6697471-2-3-4

VERBALE DI ASSEMBLEA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilainove (2009) il giorno ventuno (21) del mese di aprile.

In Roma, Via Luigi Calamatta n. 2, alle ore quindici e trenta minuti (15,30).

Avanti a me Dottor Paolo Fenoaltea Notaio in Roma con studio in Via Luigi Calamatta n. 2, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia

è presente

- Arch. RUGGERI Riccardo, nato a Roma il 30 novembre 1959, domiciliato per la carica ove espresso, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante del "CONSORZIO PESCE LUNA", con sede in Roma (RM), Via Montello n. 20, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 04716261003, turdo consortile Euro 51.645,69, iscritto con il numero REA 796345.

Detto componente, della cui identità personale lo Notaio sono certo, con il presente atto mi richiedo di redigere il verbale dell'assemblea generale dei consorziali del predetto Consorzio, convocato in sede straordinaria ed ordinaria ed in unica adunanza in questo luogo e giorno ed alle ore quindici (15,00) per discorrere e deliberare sulle seguenti:

ORDINE DEL GIORNO

PARTE STRAORDINARIA:

- 1) Semplifica riformulazione edo variazione dei seguenti articoli dello Statuto consortile: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22;

PARTE ORDINARIA:

- 2) Relazione del Presidente sullo stato dell'iter procedurale del P.I.I.;
- 3) Approvazione del bilancio consuntivo 2008.
- 4) Approvazione del Bilancio Preventivo per l'anno 2009.
- 5) Verità ed eventuali.

Assume la presidenza dell'assemblea in sede straordinaria, ai sensi dell'art. 14) dello statuto consortile, il componente, nella qualità, il quale dato atto:

- che la presente assemblea qui tenutasi è stata regolarmente convocata ai sensi dell'art. 14) dello statuto mediante lettera raccomandata spedita ai consorziati in data 2 aprile 2009;

- che sono presenti in proprio e per delega debitamente acquisita agli atti del Consorzio numero 10 (dieci) consorziali rappresentanti n. 8.263,04 (otto miladuecentosessantatre virgola zeroquattro centesimi) decimillesimi dell'intera compagine consortile, il tutto come da



foglio presenza che si allega sotto la lettera "A" quale parte integrante del presente atto;

- che dal Consiglio di Amministrazione attualmente in carica, sono presenti, oltre ad esso componente, quale presidente, i Signori: Dott. Gianfranco Amoroso Manzari, Dott. Bonifacio Gaetani e Geom. Danilo Spampinato;

- che dal Collegio dei Revisori attualmente in carica sono presenti il

<p>Presidente Dottor Paolo Fori ed il Dottor Valerio Salone;  dichiara la presente assemblea legalmente e validamente costituita  in sede straordinaria ai sensi dell'art. 14) dello Statuto consortile, ed  atta a deliberare su quanto forma oggetto dell'Ordine del Giorno.  Passando alla trattazione dell'unico argomento di parte straordinaria  posto all'Ordine del Giorno, il Presidente illustra le ragioni alla  base della riformulazione e/o della variazione degli articoli dello Statuto  nel testo oggi proposto all'approvazione dell'assemblea, ragioni  che da un lato sono connesse alla necessità di prorogare la durata  del Consorzio, e dall'altro lato intendono rispondere alle esigenze  rappresentate dai Consorziati, secondo le indicazioni emerse nel  corso delle assemblee del 12 marzo e del 7 maggio 2008, completando altresì il percorso già avviato con la revisione delle tabelle millesimali deliberata dall'assemblea straordinaria del 2 febbraio 2008.</p> <p>Il Presidente, inoltre, dietro richiesta del rappresentante della Fondazione Gerini, conferma che in base allo statuto così come oggi proposto all'approvazione, le cubature esistenti non disponibili per i proprietari vengono detratte a monte dalla cubatura di progetto, e dunque non gravano solamente sul singolo proprietario.</p> <p>Infine, l'Assemblea propone una integrazione della lettera b) dell'articolo 20, inserendo dopo le parole "stralcio funzionale" le parole "non residuale, anche per quel che riguarda la tempistica di attuazione".</p> <p>Dà per letto, pertanto, il nuovo testo degli articoli 1 (costituzione), 2 (scopi del Consorzio), 3 (durata, che viene prorogata fino al 31 dicembre</p>	
--	--

<p>2005), 4 (sede fermo restando l'attuale indirizzo della stessa in Roma Via Montello n. 20), 5 (consorziati), 6 (esercizio dei diritti), 7 (recesso ed esclusione), 8 (quota di partecipazione), 10 (obblighi e contributi), 11 (amministrazione), 12 (riscossione), 14 (assemblea), 15 (Consiglio di Amministrazione), 16 (Presidente), 17 (Collegio dei Revisori), 19 (esecuzione di opere), 20 (ricomposizione fondiaria), 21 (permuta, ora titolato "Atto di redistribuzione immobiliare a fini perequativi") e 22 (attuazione della edificabilità) dello statuto consortile ed invita l'assemblea a provvedere in merito.</p> <p>Dopo breve discussione e su analogia proposta dal Presidente l'assemblea, con il voto favorevole di tutti i consorziati presenti e pertanto all'unanimità</p> <p style="text-align: center;"><b>DELIBERA:</b></p> <p>1) di riformulare e modificare gli articoli 1 (costituzione), 2 (scopi del Consorzio), 3 (durata, che viene prorogata fino al 31 dicembre 2025), 4 (sede fermo restando l'attuale indirizzo della stessa in Roma Via Montello n. 20), 5 (consorziati), 6 (esercizio dei diritti), 7 (recesso ed esclusione), 8 (quota di partecipazione), 10 (obblighi e contributi), 11 (amministrazione), 12 (riscossione), 14 (assemblea), 15 (Consiglio di Amministrazione), 16 (Presidente), 17 (Collegio dei Revisori), 19 (esecuzione di opere), 20 (ricomposizione fondiaria), 21 (permuta, ora titolato "Atto di redistribuzione immobiliare a fini perequativi") e 22 (attuazione della edificabilità) dello statuto consortile, nel modo seguente:</p> <p>&lt;&lt;Articolo 1 – COSTITUZIONE</p>	
---	--

<p>Sotto la denominazione "CONSORZIO PESCE LUNA" è costituito un consorzio con attività esterna tra i proprietari di terreni siti in Fiumicino, località "Cocca di Monto", compresi nel perimetro dell'illuminato in rosso nella planimetria catastale allegata al presente statuto &gt;&gt;&gt;</p>		<p>le s/c verso terzi in dipendenza di quanto previsto nelle precedenti lettere c);</p>
<p>Articolo 2 - SCOPI</p>		<p>e) la attività, consentite dalle legge e previste dalle Convenzioni da stipularsi con il Comune di Fiumicino e con pubbliche amministrazioni, enti e concessionari di pubblici servizi interessati, relativa alla progettazione, esecuzione, vigilanza, collaudo e consegna delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria fermo restando che, in ottemperanza e quanto previsto in dette Convenzioni, i servizi di interesse collettivo, opere ed impianti realizzati o da realizzarsi sulle aree consorziali dovranno essere ceduti gratuitamente all'Amministrazione Municipale ed alle pubbliche amministrazioni, enti e concessionari di pubblici servizi interessati nei tempi e nei modi previsti dalle convenzioni medesime e dalla normativa vigente;</p>
<p>Il Consorzio ha per scopo:</p>		<p>f) la predisposizione ed approvazione del piano di ricomposizione fondiaria, di cui al successivo art. 210). Il piano di ricomposizione fondiaria riguarderà tutte le aree ricomprese nel perimetro previsto dal Programma Integrato di Intervento, ovvero da altro strumento di esecuzione ad esso equivalente, coincidenti con l'intero comparto urbanistico oggetto della progettazione. Il piano di ricomposizione disciplinerà il frazionamento catastale delle aree ed attribuirà ad ogni consorzio le cubature edificabili di rispettiva pertinenza da allocarsi sulle aree fondiarie destinate all'edificazione, in proporzione alla quota di partecipazione di ciascun consorzio ed al netto di eventuali cubature esistenti e disponibili per la proprietà. Presupposto in-</p>
<p>a) lo studio, la predisposizione e la proposta di un Programma Integrato di Intervento, ovvero di altro strumento equivalente di esecuzione, per la riqualificazione urbanistica e l'assetto edificatorio dell'intero comprensorio consorziale ai sensi dell'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992 n. 179 e di ogni altra norma applicabile;</p>		
<p>b) l'ottenimento di tutti gli atti amministrativi e a stipulazione, in virtù di mandato organico conferito dai consorziati con l'adesione al Consorzio, di tutti gli strumenti di approvazione ed attuazione del piano urbanistico, anche mediante sottoscrizione di convenzioni urbanistiche e di ogni opportuna intesa con pubbliche amministrazioni, enti e concessionari di pubblici servizi interessati;</p>		
<p>c) l'adempimento in forma organica di tutte le obbligazioni derivanti ai proprietari dagli strumenti di cui sopra, nonché l'esercizio per conto e nell'interesse dei consorziati del procedimento espropriativo disciplinato dall'art. 23 della Legge Regionale n.35 del 28/07/1978 e successive disposizioni in materia;</p>		
<p>c) l'esercizio, anche in giudizio, in virtù di mandato organico conferito dai consorziati con l'adesione al Consorzio, di tutti i diritti dei consorziati verso i proprietari non consorziati del comprensorio consor-</p>		

<p>defetibile per la predisposizione del piano di ricomposizione fondiaria e per la ripartizione tra i consorziati dei diritti edificatori è il rinvio, effettuato ora per allora, alla tabella di partecipazione al Consorzio approvata dall'Assemblea straordinaria dei consorziati del 02/02/2008. Tale Tabella dovrà essere aggiornata dal Consiglio d'Amministrazione sulla base delle progressive adesioni al Consorzio. Costituendo i dati, le verifiche, le misurazioni ed i principi recapitati in detta Tabella presupposto fondante del Consorzio e degli scopi da esso perseguiti, essa viene allegata al presente Statuto nelle versioni che comprendono: a) i soli Consorziati - b) il Consorzio e le aree costituenti il cosiddetto Ex E2 - c) l'intero P.I.L. e dove ritenersi valida, a tutti gli effetti, quale proiezione della ripartizione della cubature nell'ipotesi di adesione del 100% (cento per cento) degli aventi diritto e con la partecipazione esterna della proprietà Fondazione Garlini - F.lli Gaetani, per la zona cosiddetta Ex E2, pari al 15,61% (quindici virgola sessantuno per cento).</p> <p>Al fini di cui sopra, il Consorzio potrà sottoscrivere le Convenzioni con il Comune di Fiumicino e con pubbliche amministrazioni, enti e concessionari di pubblici servizi interessati, previste dalle norme vigenti, in conformità agli atti d'obbligo stipulati e/o stipulandi in favore degli stessi e dare attuazione alle predette convenzioni secondo modalità, schemi ed obblighi in essi previsti, anche in relazione alla programmazione ed alla conduzione della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (ed eventualmente secondaria), secondo quanto risulterà dalle convenzioni medesime.</p>	<p>I consorziati sono tenuti a garantire l'adempimento degli obblighi assunti dal Consorzio, in particolare nei confronti del Comune di Fiumicino e delle pubbliche amministrazioni, enti e concessionari di pubblici servizi interessati, anche per effetto della sottoscrizione delle Convenzioni. In particolare, ciascun consorziato è obbligato a procurare all'Istituto di credito od alla compagnia assicuratrice, che presta garanzia fidejussoria al Comune e/o ad altri enti nell'interesse del Consorzio, una eguale e corrispondente garanzia di primario istituto di credito o di compagnia assicuratrice di importanza nazionale per la propria quota consorte e degli importi complessivamente garantiti, con rinuncia alla preventiva escussione ed al preventivo accertamento giudiziale. Il riasco di tale garanzia fidejussoria dovrà avvenire, da parte di ciascun consorziato, su richiesta del Consiglio di Amministrazione e secondo i tempi e le modalità fissate dallo stesso Consiglio di Amministrazione.</p> <p>I consorziati, per la parte che li riguarda, sono obbligati a cadere gratuitamente al Comune di Fiumicino, nonché alle pubbliche amministrazioni, enti e concessionari di pubblici servizi interessati, le aree relative ai servizi nella misura e secondo le previsioni del Programma Integrato di Intervento, ovvero di altro strumento equivalente di esecuzione ed altresì del Piano di Ricomposizione Fondiaria approvati e secondo le previsioni della conseguente Convenzione da stipularsi con lo stesso Comune e con le pubbliche amministrazioni, enti e concessionari di pubblici servizi interessati.</p> <p>Il Consorzio avrà la rappresentanza legale ed esclusiva di tutti i Con-</p>
--	--

<p>sozzati, per mandato specifico dei Consorziati stessi, irrevocabile perché conferito anche nell'interesse del Consorzio. In tutti gli atti, rapporti, procedura ed attività necessarie per l'attuazione di tutte le suelenate finalità e, dunque, potrà sottoscrivere le Convenzioni con il Comune di Fiumicino e con le pubbliche amministrazioni, enti e concessionari di pubblici servizi interessati, nonché addivenire alla cessione gratuita delle aree, di pertinenza di ciascun consorzio, relative ai servizi nella misura e soccorso le previsioni del Programma Integrato di Intervento, ovvero di altro strumento equivalente di esecuzione, del Piano di Ricomposizione Fondiaria e comunque secondo le previsioni delle Convenzioni da stipularsi con lo stesso Comune e con le pubbliche amministrazioni, enti e concessionari di pubblici servizi interessati.</p> <p>Il Consorzio avrà facoltà di agire anche in via giudiziaria nei confronti dei terzi e dei Consorziati per conseguire l'adempimento di quanto di sua competenza.</p> <p>Il Consorzio sarà, altresì, competente e legittimato ad agire, sia in via amministrativa che giudiziale, a tutela dei diritti del Consorzio e dei Consorziati ed, occorrendo, anche nei confronti delle pubbliche autorità &gt;&gt;&gt;</p> <p>&lt;&lt;Articolo 3 - DURATA</p> <p>Il Consorzio ha durata fino al 31 dicembre 2025, salvo anticipato scioglimento per una delle altre cause di cui all'art. 2611 del Codice Civile &gt;&gt;&gt;</p> <p>&lt;&lt;Articolo 4 - SEDE</p>	<p>Il Consorzio ha sede nel Comune di Roma.</p> <p>Il Consiglio d'Amministrazione ha facoltà di trasferire la sede nell'ambito del Comune di Roma. Spetta invece all'assemblea ordinaria dei consorzati decidere il trasferimento della sede in Comune diverso da quello di Roma.&gt;&gt;&gt;</p> <p>&lt;&lt;Articolo 5 - CONSORZIATI</p> <p>Sono consorzati i proprietari di terreni del comprensorio consortile partecipanti all'atto costitutivo e quelli successivamente aderenti con dichiarazione scritta incondizionata che comporterà integrale accettazione dell'atto costitutivo, dello statuto e di tutti gli atti e deliberazioni consortili assunti fino a quel momento, nonché il versamento di tutte le quote consortili in precedenza esigibili con gli interessi della progressiva esigibilità al tasso annuo pari a quello di riferimento maggiorato di quattro punti percentuali.</p> <p>I proprietari di edifici preesistenti alla costituzione del Consorzio, in vista della previsione di mantenimento e riconoscimento di essi nella proposta di Programma Integrato, ovvero di altro strumento equivalente di esecuzione, partecipano al Consorzio in ragione dell'edificio stesso, con il relativo sedime ed i relativi disacchi determinati dal Consorzio, ma senza esercitare i diritti di voto e partecipazione al fondo consortile e senza attribuzione di alcuna quota al fine sia delle spese e degli oneri consortili che delle spartanze di edificabilità e della ricomposizione fondiaria. Essi sono peraltro tenuti al vincolo dei loro edifici come oggetto del mandato di cui all'art. 10 ed a partecipare alla manutenzione, gestione ed esercizio delle opere di</p>
---	---





<p>all'adesione al Consorzio di nuovi consorziati, deve intendersi non suscettibile di essere modificata da eventuali vincoli urbanistici, ambientali, paesistici e di ogni altro tipo eventualmente intervenuti dopo quella data e da alterazioni fisiche delle aree compravendute, esclusioni, erosioni, espropri ed alterazioni della consistenza delle stesse aree o da eventuali variazioni della perimetrazione urbanistica del comparto unitario, anch'essa successiva allo stato di consistenza verificato e approvato dalla stessa Assemblea straordinaria del 02/02/2006, in modo che il patto di solidarietà, stipulato tra i Consorzati all'atto della costituzione del Consorzio, resti vigente in ogni caso senza che possano derivare danni ad alcun Consorzio per fatti imprevisti, leggi, regolamenti, realizzazione di opere pubbliche e varianti urbanistiche e qualsiasi fatto imprevedibile intervenuto successivamente alla costituzione stessa del Consorzio.-&gt;:</p> <p>&lt;&lt;Articolo 10 - OBBLIGHI E CONTRIBUTI</p> <p>Ciascun Consorzio è tenuto, in caso di alienazione a titolo particolare e sotto la propria responsabilità, a procurare l'adesione al Consorzio del proprio avente causa, fermo restando il precedente art. 7.</p> <p>Ciascun Consorzio è tenuto a contribuire alle spese e agli oneri del Consorzio secondo la quota risultante dalle tabelle consorziali di tempo in tempo aggiornate e comunicate.</p> <p>In caso di esecuzione di opere di urbanizzazione l'attuazione di convenzioni urbanistiche e di uso transitorio particolare di parte di esse in dipendenza della edificazione, i singoli consorziati potranno</p>	<p>essere tenuti a contributi straordinari determinati in via generale dalla assemblea ordinaria sulla base dei maggiori costi relativi.</p> <p>Ciascun Consorzio è tenuto altresì a cedere gratuitamente o a vincolare le aree a ciò destinate secondo il Programma Integrato, ovvero secondo altro strumento equivalente di esecuzione, i relativi strumenti di attuazione e le convenzioni urbanistiche, intendendosi a tale fine conferito espresso mandato organico al Consorzio con la partecipazione ad esso, nonché a concorrere, secondo la quota delle tabelle consorziali, alla prestazione delle garanzie richieste per tali atti.-&gt;:</p> <p>&lt;&lt;Articolo 11 - AMMINISTRAZIONE</p> <p>A tutti gli effetti dei rapporti consorziali, domicilio di ogni Consorzio si intende quello dichiarato all'atto della partecipazione o della adesione scritta, ovvero successivamente comunicato al Consorzio per raccomandata con avviso di ricevimento ed, in caso di irreperibilità, il domicilio si intende eletto presso la sede del Consorzio.</p> <p>Per ciascun esercizio, coincidente con l'anno solare, l'assemblea dei consorziati adotta un preventivo di spese ed oneri comprensivo degli stanziamenti ai fondi per attività pluriennali e degli avanzi o disavanzi di gestione dell'esercizio precedente e, dopo la chiusura dell'esercizio, approva il bilancio consuntivo.</p> <p>Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione può additare a variazioni conpensate dei capitoli del preventivo e l'assemblea ordinaria può deliberare un aumento di essi solo per comprovate ed inderogabili esigenze e nei limiti di esse.</p>
---	---

La ripartizione dei contributi previsti dal preventivo è approvata dal Consiglio secondo la tabella consorte aggiornata e comunicata ai Consorziati, con la esigibilità in quattro eguali rate trimestrali anticipate o comunque secondo la calendarizzazione approvata dal Consiglio di Amministrazione ovvero, in caso di aumento dei contributi, con esigibilità di tale aumento deliberata dalla stessa assemblea ordinaria. La ripartizione e la esigibilità delle rate sono comunicate per raccomandata con avviso di ricevimento a ciascun Consorziato con almeno quindici giorni di preavviso rispetto alla prima esigibilità. In caso di ritardo nel pagamento di oltre dieci giorni ed a decorrere dalle scadenze su ciascun importo esigibile si applicheranno gli interessi moratori di tasso annuo semplice pari a quello di riferimento, maggiorato di quattro punti percentuali, salvo l'eventuale risarcimento dei danni ulteriori che la morosità, per la sua entità e persistenza, determinasse al corretto andamento dell'attività del Consorzio ed, in particolare, alla possibilità di adempiere regolarmente gli impegni da esso assunti.>>

<<Articolo 12 – RISCOSSIONE

Alla riscossione dei contributi del Consorzio si applica il procedimento per ingiunzione sulla base della prova scritta costituita dal presente Statuto, della partecipazione alla costituzione del Consorzio o della successiva adesione allo stesso, dagli estratti dei verbali di adozione del preventivo da parte della assemblea e di ripartizione da parte del Consiglio di Amministrazione nonché, della comunicazione di esigibilità.

Ai fini della concessione alla ingiunzione della esecutorietà provvisoria, i consorziati si intendono aver dato atto del grave pericolo nel ritardo costituito dalla natura del Consorzio e della sua attività finanziaria, nonché del conseguente pregiudizio del ritardo all'adempimento dei suoi impegni.

In caso di morosità risultante da ingiunzione non opposta o da titolo giudiziale passato in giudicato e fino al pagamento di sorte ed interessi moratori, il Consorzio non è ammesso all'esercizio del voto in assemblea.>>

<<Articolo 14 – ASSEMBLEA

L'assemblea è composta da tutti i Consorziati e si riunisce almeno due volte l'anno, di cui una per l'approvazione del bilancio consuntivo dell'esercizio precedente.

L'assemblea è convocata dal Consiglio di Amministrazione o da tanti consorziati che rappresentino almeno duecento decimillesimi, con avviso per raccomandata spedita almeno otto giorni prima e contenente l'ordine del giorno.

A ciascun Consorziato spetta il diritto di voto secondo la propria quote decimillesimale di partecipazione al Consorzio.

Sono di competenza dell'assemblea ordinaria la nomina del Consiglio di Amministrazione e del Presidente, la nomina del Collegio dei Revisori, l'adozione del preventivo e l'approvazione del bilancio consuntivo e l'adozione dei regolamenti applicativi del presente Statuto.

Sono altresì di competenza dell'Assemblea ordinaria:

a) l'approvazione degli indirizzi della progettazione delle opere;	verbalizzate da un Segretario nominato dall'assemblea, mentre le
b) l'approvazione di contratti di appalto, la cui esecuzione ecceda	riunioni dell'assemblea straordinaria verranno verbalizzate a cura di
un esercizio o di importo complessivamente superiore ad Euro	un Notaio >>
500.000,00 ed a condizione che tali atti non siano ricompresi nel bilancio preventivo adottato dall'assemblea dei consorziati;	<<Articolo 15 - CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
c) l'adozione delle deliberazioni previste nel precedente articolo 7;	Il Consiglio di Amministrazione è composto da un numero variabile
d) l'adozione dei provvedimenti indicati nel precedente articolo 11;	di membri da un minimo di 5 (cinque) ad un massimo di 9 (nove), in-
comma 3, del presente Statuto	divisi anche tra non consorziati, per la durata di tre anni. Si riunis-
e) l'autorizzazione al compimento di tutti gli atti di straordinaria am-	sone su convocazione del Presidente del Consorzio che lo presiede o
ministrazione.	di almeno due membri, anche per telegramma o per telexfax con al-
Sono di competenza della Assemblea straordinaria le modifiche del-	meno cinque giorni di preavviso contenente l'ordine del giorno.
lo Statuto e l'approvazione del piano di ricomposizione finanziaria	La riunione è valida con l'intervento della maggioranza dei membri
Salvo quanto previsto all'art. 7 del presente Statuto, l'assemblea or-	ed il Segretario può essere designato anche tra estranei al Consor-
dinaria in prima convocazione è regolarmente costituita con l'inter-	zio. Le deliberazioni sono adottate a maggioranza dei presenti e in
vento di tanti consorziati che rappresentino la maggioranza del de-	caso di parità prevale il voto del Presidente.
cimillesimi ed in seconda convocazione con l'intervento di qualsiasi	Spettano al Consiglio di Amministrazione ordinaria e la straordinaria
numero di consorziati e le deliberazioni sono in ogni caso adottate a	amministrazione, la esecuzione delle deliberazioni dell'assem-
maggioranza dei decimillesimi votanti con l'esclusione degli astenuti.	blea, la tenuta e l'aggiornamento della tabella consortile in caso di
L'assemblea straordinaria, tanto in prima quanto in seconda convo-	adesione di nuovi consorziati o recesso di consorziati, la predisposi-
cazione, è regolarmente costituita e delibera con l'intervento ed il	zione del preventivo e del bilancio, il conferimento di incarichi tecnici
voto favorevole di tanti Consorziati che rappresentino almeno 1/23	ed amministrativi anche continuativi con l'esclusione di rapporti di
(due terzi) dei decimillesimi consortili.	lavoro subordinato, la predisposizione del piano economico e finan-
L'assemblea è presieduta dal Presidente del Consorzio od, in caso	ziario a vita intera, aggiornato annualmente, il piano e le condizioni
di sua assenza, dal più anziano dei membri del Consiglio di Ammi-	di affidamento di incarichi ed appalti, la sorveglianza della gestione,
nistrazione presenti. Le riunioni dell'assemblea ordinaria verranno	l'indizione delle gare ed il conferimento degli appalti, la delega an-
	che continuativa ad uno o più dei membri di determinate funzioni e,

più in generale, quanto non espressamente riservato all'assemblea.

Gli atti di straordinaria amministrazione dovranno essere preventivamente autorizzati dall'assemblea ordinaria.

Nel caso che venga meno qualcuno dei consiglieri si procederà per cooptazione in conformità al disposto dell'articolo 2386, comma 1.

C.C.->:

<<Articolo 16 - PRESIDENTE

Il Presidente del Consorzio è nominato dall'Assemblea tra i membri del Consiglio di Amministrazione e per la stessa durata di esso.

Spettano al Presidente del Consorzio la rappresentanza legale verso terzi ed in giudizio e la firma di qualsiasi atto, la esecuzione delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione, la riscossione dei contributi, la tenuta del registro dei Consorziati e dei Verbali dell'Assemblea e del Consiglio, la gestione corrente, la tenuta della cassa e dei conti correnti, i pagamenti ed in generale quanto altro non espressamente riservato agli altri organi.>>

<<Articolo 17 - COLLEGIO DEI REVISORI

Il Collegio dei Revisori è composto da tre membri iscritti in albi professionali eletti anche tra non consorziati dall'assemblea ordinaria per la durata di tre anni ed esercita sulla gestione del Consorzio le funzioni di controllo di legalità e contabile attribuite ai sindaci di una società di capitali che non faccia ricorso al mercato del capitale di rischio e che non sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato di gruppo.>>

<<Articolo 19 - ESECUZIONE DI OPERE

Le opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente, secondaria saranno oggetto di realizzazione da parte del Consorzio nei limiti e nel rispetto delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di appalti pubblici.

In ogni caso, in relazione a contratti per i quali la normativa vigente in materia di appalti pubblici non imponga il rispetto di specifiche procedure, si intende rinnessa al Consiglio di Amministrazione la stipulazione a trattativa privata di contratti la cui durata non ecceda un anno e di importo complessivamente non superiore ad € 500.000,00 mentre, ove anche uno di detti limiti risulti superato, per la relativa sottoscrizione dovrà essere acquisita la preventiva autorizzazione dell'assemblea ordinaria.>>

<<Articolo 20 - RICOMPOSIZIONE FONDARIARIA

A seguito della definitiva approvazione del Programma Integrato, ovvero di altro strumento equivalente di esecuzione, dei relativi strumenti di attuazione mediante stipulazione della Convenzione urbanistica con l'Amministrazione comunale, la complessiva volumetria o superficie utile lorda (SUL) edificabile privata, risultante dal piano planimetrico di lottizzazione, si intenderà di spettanza di ciascun proprietario del compensario consortile e dell'intero comparto urbano unitario oggetto della progettazione secondo le quote di partecipazione approvate nell'assemblea straordinaria del 02/02/2006 ed, in caso di mancata partecipazione al Consorzio di tutti i proprietari di aree interessate dalla progettazione o di accordi con i non partecipanti e salvo comunque l'esercizio consortile di ogni diritto



<p>nei confronti di essi, la complessiva volumetria edificabile e/o S.U.L. privata di tutte le aree edificabili dei consorziati si intenderà di spettanza di tutti i consorziati e proprietari di aree oggetto della progettazione anche se esterne al perimetro consortile in conformità alla tabella di partecipazione allegata al presente Statuto.</p> <p>Il vincolo di solidarietà alla base della distribuzione delle cubature tra tutti i proprietari delle aree interessate dal progetto, sia ricadenti all'interno del perimetro consortile, sia esterne ad esso, ma comprese nel perimetro del "comparto urbanistico", è basato infatti sulla tabella di partecipazione più volte richiamata e approvata dall'assemblea straordinaria del 02/02/2008.</p> <p>Il progetto potrà essere realizzato in più stralci funzionali, da delimitarsi in funzione della collocazione dei terreni rispetto all'abitato attuale, della destinazione d'uso delle cubature edificabili e della correlazione con iniziative di rilevanza urbanistica quali il Nuovo Porto di Fiumicino. Tali stralci funzionali potranno essere specificamente individuati d'intesa con l'Amministrazione comunale ed essere successivamente inseriti nella Convenzione Urbanistica da sottoscrivere con il Comune di Fiumicino.</p> <p>In ogni caso, fermo restando quanto previsto nel precedente articolo 2 lett. D, la Ricomposizione Fondiaria dovrà essere attuata sulla base dei seguenti criteri e principi:</p> <p>a) distribuzione delle cubature nei vari stralci funzionali tenendo conto, a tale scopo, anche dei tempi di realizzazione degli stralci funzionali stessi;</p>	<p>b) concentrazione in un unico stralcio funzionale non residuale, anche per quel che riguarda la tempistica di attuazione, delle cubature corrispondenti a quote complessive di proprietà, anche accorpate, inferiori a 100 decimillesimi (1%);</p> <p>c) assegnazione di cubature di ogni destinazione a ciascun consorzio in proporzione agli indici di piano;</p> <p>d) eventuali accordi diretti tra le parti per una diversa distribuzione delle cubature dovranno essere formalizzati mediante atto avente data certa anteriore all'atto di ricomposizione fondiaria e trasmesso al Consorzio mediante lettera raccomandata.</p> <p>Il Consiglio d'Amministrazione provvederà alla predisposizione del Piano di Ricomposizione Fondiaria che, in ogni caso, dovrà essere approvato dall'assemblea dei Consorziati. &gt;&gt;</p> <p>&lt;&lt;Articolo 21 – ATTO DI RIDISTRIBUZIONE IMMOBILIARE A FINI PEREQUATIVI</p> <p>La partecipazione al Consorzio comporta la stipulazione fin d'ora di un contratto plurilaterale di redistribuzione immobiliare a fini perequativi a scopo di ricomposizione fondiaria tra i rispettivi terreni dei consorziati, destinati per l'attuazione del Programma Integrato ovvero per l'attuazione di altro strumento equivalente di esecuzione, a condizione gratuita od a vincolo di inedificabilità od, ancora, all'edificabilità. Il contratto plurilaterale di redistribuzione immobiliare a fini perequativi a scopo di ricomposizione fondiaria è sottoposto alla condizione sospensiva costituita dall'approvazione del Piano di Ricomposizione Fondiaria di cui al precedente articolo 20. L'oggetto di tale</p>
--	--

contratto è da intendersi sin d'ora determinabile dal momento che esso sarà individuato secondo quanto previsto nel Piano di Ricomposizione Fondiaria approvato dall'Assemblea e nelle Convenzioni sottoscritte con il Comune di Fiumicino, nonché con pubbliche amministrazioni, enti e concessionari di pubblici servizi interessati.

Saranno a carico del Consorzio le spese notariali dell'atto di ridistribuzione immobiliare a fini perequativi a scopo di ricomposizione fondiaria, mentre restano a carico di ciascun consorzio, limitatamente a quanto di propria pertinenza, gli oneri fiscali da esso scaturiti.>>

#### <<Articolo 22 - ATTUAZIONE DELLA EDIFICABILITÀ.

Il Consorzio, prima dello scioglimento, promuoverà la costituzione tra i proprietari del comprensorio urbanistico unitario oggetto della progettazione e delle aree consorziali di uno o più consorzi, il cui scopo sarà costituito dall'adempimento in forma organica delle obbligazioni di manutenzione, gestione ed esercizio delle opere di urbanizzazione quali risultanti dalle convenzioni urbanistiche di attuazione del Programma Integrato, ovvero di attuazione di altro strumento equivalente di esecuzione, dalla realizzazione di ciascuna di esse ancorché in attesa di collaudo e presa in consegna da parte del Comune di Fiumicino e fino all'assunzione di tali funzioni da parte di esso.>>

Viene allegato al presente atto sotto la lettera "B" il nuovo testo dello statuto consorziale aggiornato con le sole modifiche di cui sopra.

L'assemblea conferisce, infine, al Presidente i poteri necessari per apportare al presente verbale ed allo statuto allegato le eventuali

modifiche, soppressioni od aggiunte che fossero richieste dalle Autorità competenti al fine dell'iscrizione nel Registro delle Imprese.

Nell'altro essendovi da deliberare e nessuno avendo chiesto la parola il Presidente dichiara sciolta l'assemblea in sede straordinaria alle ore diciassette e quindi minuti dando atto che l'assemblea continuerà la trattazione degli argomenti di parte ordinaria posta all'ordine del giorno senza l'assistenza di me Notaio.

Il comparante mi esonera dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

Del presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia a macchina ai sensi di legge e completo a mano da me Notaio e da persona di mia fiducia, su circa ventiquattro pagine di sette fogli, lo Notaio ne ha dato lettura al comparante che lo approva e lo sottoscrive alle ore diciassette e cinquanta minuti (17.50).


F.to Riccardo Ruggieri

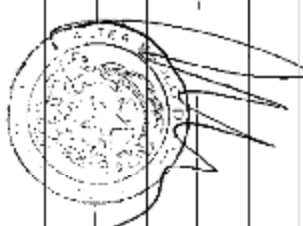
Paolo Fencaltea Notaio

Allegato "B" al N. 10367 di Raccolta	
CONSORZIO PESCE LUNA	
STATUTO	
Articolo 1 - COSTITUZIONE	
Sotto la denominazione "CONSORZIO PESCE LUNA" è costituito un consorzio con attività estera tra i proprietari di terreni siti in Fiumicino, località "Cocchia di Morio", compresi nel perimetro dell'initato in rosso nella planimetria catastale allegata al presente statuto.	
Articolo 2 - SCOPI	
Il Consorzio ha per scopo:	
a) lo studio, la predisposizione e la proposta di un Programma Integrato di Intervento, ovvero di altro strumento equivalente di esecuzione, per la riqualificazione urbanistica e l'assetto edificatorio dell'intero comprensorio consortile ai sensi dell'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992 n. 179 e di ogni altra norma applicabile.	
b) l'ottenimento di tutti gli atti amministrativi e la stipulazione, in virtù di mandato organico conferito dai consorziati con l'adesione al Consorzio, di tutti gli strumenti di approvazione ed attuazione del piano urbanistico, anche mediante sottoscrizione di convenzioni urbanistiche e di ogni opportuna intesa con pubbliche amministrazioni, enti e concessionari di pubblici servizi interessati;	
c) l'adempimento in forma organica di tutte le obbligazioni derivanti ai proprietari degli strumenti di cui sopra, nonché l'esercizio per conto e nell'interesse dei consorziati del procedimento espropriativo disciplinato dall'art. 23 della Legge Regionale n. 35 del 28/07/1978 e	

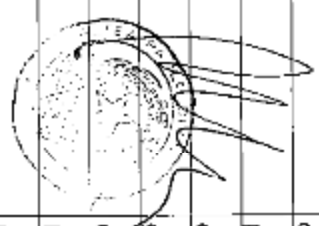
successive disposizioni in materia;	
d) l'esercizio, anche in giudizio, in virtù di mandato organico conferito dai consorziati con l'adesione al Consorzio, di tutti i diritti dei consorziati verso i proprietari non consorziati del comprensorio consortile e/o verso terzi in dipendenza di quanto previsto nella precedente lettera c);	
e) le attività, consentite dalle leggi e previste dalle Convenzioni stipulate con il Comune di Fiumicino o con pubbliche amministrazioni, enti e concessionari di pubblici servizi interessati, relative alla progettazione, esecuzione, vigilanza, collaudo e consegna delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria fermo restando che, in ottemperanza a quanto previsto in dette Convenzioni, i servizi di interesse collettivo, opere ed impianti realizzati o da realizzarsi sulle aree consortili dovranno essere ceduti gratuitamente all'Amministrazione Municipale ed alle pubbliche amministrazioni, enti e concessionari di pubblici servizi interessati nei tempi e nei modi previsti dalle convenzioni medesime e dalla normativa vigente;	
f) la predisposizione ed approvazione del piano di ricomposizione fondiaria, di cui al successivo art. 20). Il piano di ricomposizione fondiaria riguarderà tutte le aree ricomprese nel perimetro previsto dal Programma Integrato di Intervento, ovvero da altro strumento di esecuzione ad esso equivalente, coincidenti con l'intero comparto urbanistico oggetto della progettazione. Il piano di ricomposizione disciplinerà il frazionamento catastale delle aree ed attribuirà ad ogni	



<p>consorziate le cubature edificabili di rispettiva pertinenza da allocarsi sulle aree fondiarie destinate all'edificazione. In proporzione alla quota di partecipazione di ciascun consorzio ed al netto di eventuali cubature esistenti e disponibili per la proprietà. Presupposto inderogabile per la predisposizione del piano di ricomposizione fondiaria e per la ripartizione tra i consorziati dei diritti edificatori è il rinvio, effettuato ora per allora, alla tabella di partecipazione al Consorzio approvata dall'Assemblea straordinaria dei consorziati del 02/02/2006. Tale Tabella dovrà essere aggiornata dal Consiglio d'Amministrazione sulla base delle progressive adesioni al Consorzio. Costituendo i dati, le verifiche, le misurazioni ed i principi recepiti in detta Tabella presupposto fondante del Consorzio e degli scopi da esso perseguiti, essa viene allegata al presente Statuto nelle versioni che comprendono: a) i soli Consorziati - b) il Consorzio e le aree costituenti il cosiddetto Ex E2 - c) l'intero P.L.I. e deve ritenersi valida, a tutti gli effetti, quale proiezione della ripartizione delle cubature nell'ipotesi di adesione del 100% (cento per cento) degli aventi diritto e con la partecipazione esterna della proprietaria Fondazione Gerti - F. Il. Gaetani, per la zona cosiddetta Ex E2, pari al 16,61% (quindici virgola sessantuno per cento).</p> <p>Al fini di cui sopra, il Consorzio potrà sottoscrivere le Convenzioni con il Comune di Fiumicino e con pubbliche amministrazioni, enti e concessionari di pubblici servizi interessati, previste dalle norme vigenti, in conformità agli atti d'obbligo stipulati e/o stipulandi in favore degli stessi e care attuazione alle predette convenzioni secondo mo-</p>		<p>dalità, schemi ed obblighi in essi previsti, anche in relazione alla programmazione ed alla conduzione della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (ed eventualmente secondaria), secondo quanto risulterà dalle convenzioni medesime.</p> <p>I consorziati sono tenuti a garantire l'adempimento degli obblighi assunti dal Consorzio, in particolare nei confronti del Comune di Fiumicino e delle pubbliche amministrazioni, enti e concessionari di pubblici servizi interessati anche per effetto della sottoscrizione delle Convenzioni. In particolare, ciascun consorzio è obbligato a procurare all'istituto di credito od alla compagnia assicuratrice, che presterà garanzia fidejussoria al Comune edo ad altri enti nell'interesse del Consorzio, una eguale e corrispondente garanzia di primario istituto di credito o di compagnia assicuratrice di importanza nazionale per la propria quota consenziale degli importi complessivamente garantiti, con rinuncia alla preventiva discussione ed al preventivo accertamento giudiziale. Il rilascio di tale garanzia fidejussoria dovrà avvenire, da parte di ciascun consorzio, su richiesta del Consiglio di Amministrazione e secondo i tempi e le modalità fissate dallo stesso Consiglio di Amministrazione.</p> <p>I consorziati, per la parte che li riguarda, sono obbligati a cedere gratuitamente al Comune di Fiumicino, nonché alle pubbliche amministrazioni, enti e concessionari di pubblici servizi interessati, le aree relative ai servizi nella misura e secondo le previsioni del Programma Integrato di Intervento, ovvero di altro strumento equivalente di esecuzione ed altresì del Piano di Ricomposizione Fondiaria appro-</p>
		

<p>vati e secondo le previsioni della conseguente Convenzione da stipularsi con lo stesso Comune e con le pubbliche amministrazioni, enti e concessionari di pubblici servizi interessati.</p>		<p>Il Consorzio ha durata fino al 31 dicembre 2025, salvo anticipato scioglimento per una delle altre cause di cui all'art. 2611 del Codice Civile.</p>
<p>Il Consorzio avrà la rappresentanza legale ed esclusiva di tutti i Consorziati, per mandato specifico dei Consorziati stessi, irrevocabile perché conferito anche nell'interesse del Consorzio, in tutti gli atti, rapporti, procedure ed attività necessarie per l'attuazione di tutte le suelencate finalità e, dunque, potrà sottoscrivere le Convenzioni con il Comune di Fiumicino e con le pubbliche amministrazioni, enti e concessionari di pubblici servizi interessati, nonché addivente alla cessione gratuita delle aree, di pertinenza di ciascun consorziato, relative ai servizi nella misura e secondo le previsioni del Programma Integrato di Intervento, ovvero di altro strumento equivalente di esecuzione, del Piano di Ricomposizione Fondiaria e comunque secondo le previsioni delle Convenzioni da stipularsi con lo stesso Comune e con le pubbliche amministrazioni, enti e concessionari di pubblici servizi interessati.</p>		<p>Articolo 4 - SEDE Il Consorzio ha sede nel Comune di Roma Il Consiglio d'Amministrazione ha facoltà di trasferire la sede nell'ambito del Comune di Roma. Spetta invece all'assemblea ordinaria dei consorziati decidere il trasferimento della sede in Comune diverso da quello di Roma.</p>
<p>Il Consorzio avrà facoltà di agire anche in via giudiziaria nei confronti dei terzi e dei Consorziati per conseguire l'adempimento di quanto di sua competenza.</p>		<p>Articolo 5 - CONSORZIATI Sono consorziati i proprietari di terreni del comprensorio consorziato partecipanti all'atto costitutivo e quelli successivamente aderenti con dichiarazione scritta incondizionata che comporterà integra e accettazione dell'atto costitutivo, dello statuto e di tutti gli atti e deliberazioni consorziali assunti fino a quel momento, nonché il versamento di tutte le quote consorziali in precedenza esigibili con gli interessi della progressiva esigibilità al tasso annuo pari a quello di riferimento maggiorato di quattro punti percentuali.</p>
<p>Il Consorzio sarà, altresì, competente e legittimato ad agire, sia in via amministrativa, che giudiziale, a tutela dei diritti del Consorzio e dei Consorziati ed, occorrendo, anche nei confronti delle pubbliche autorità.</p>		<p>I proprietari di edifici preesistenti alla costituzione del Consorzio, in vista della previsione di mantenimento e riconoscimento di essi nella proposta di Programma Integrato, ovvero di altro strumento equivalente di esecuzione, partecipano al Consorzio in ragione dell'edificio stesso, con il relativo sedime ed i relativi distacchi determinati dal Consorzio, ma senza esercitare i diritti di voto e partecipazione al fondo consorziato e senza attribuzione di alcuna quota ai fini sia</p>
<p>Articolo 3 - DURATA</p>		



<p>delle spese e degli oneri consortili che del e spettanze di edificabilità e della ricomposizione fondiaria. Essi sono peraltro tenuti al vincolo del loro edifici come oggetto de mandato di cui all'art. 10 ed a partecipare alla manutenzione, gestione ed esercizio delle opere di manutenzione, come previsto all'art. 22 ed avranno diritto all'allacciamento dell'edificio alla viabilità e alle reti di servizio realizzate in esecuzione della convenzione urbanistica.</p> <p><b>Articolo 6 - ESERCIZIO DEI DIRITTI</b></p> <p>L'esercizio dei diritti consortili spetta:</p> <p>a) al proprietario persona fisica o legale rappresentante in possesso dei suoi beni;</p> <p>b) al legale rappresentante in caso di società, aventi o meno personalità giuridica o di enti;</p> <p>c) all'unico rappresentante comune congiuntamente designato e comunicato in caso di proprietà indivisa;</p> <p>d) al titolare, o all'unico rappresentante comune dei consorzii, in caso di diritti reali di godimento;</p> <p>e) all'amministratore in caso di condominio.</p> <p><b>Articolo 7 - RECESSO ED ESCLUSIONE</b></p> <p>Il Consorzio può recedere anche in parte dalla partecipazione al Consorzio solo in caso di alienazione anche parziale del proprio terreno a titolo particolare, ma sotto condizione di adesione al Consorzio dell'avente causa in ragione dell'intero acquisto espressa nello stesso atto di trasferimento o separatamente, restando fino ad allora inefficace il recesso, nonché tenuto il Consorzio alienante a tutti</p>		<p>gli ulteriori obblighi consortili e comunque - in via scidatale con l'avente causa aderente - all'adempimento da parte di quest'ultimo di quelli dell'esercizio in corso all'atto de l'adesione.</p> <p>L'assemblea ordinaria può autorizzare il recesso del Consorzio che ne abbiano avanzato richiesta scritta. La delibera di autorizzazione deve essere assunta con il voto favorevole dei tre quarti dei titolari dei consorzii votanti con esclusione, dal computo, del voto del Consorzio che abbia avanzato la richiesta di recesso.</p> <p>L'assemblea ordinaria può altresì deliberare l'esclusione del Consorzio in caso di fallimento.</p> <p><b>Articolo 8 - QUOTA DI PARTECIPAZIONE</b></p> <p>Ciascun proprietario del comprensorio consortile partecipa agli oneri ed ai vantaggi di esso in ragione delle verifiche e delle misurazioni eseguite e poste alla base della elaborazione della tabella di partecipazione all'intero progetto, come approvata dall'Assemblea straordinaria del 02/02/2006 ed allegata al presente Statuto.</p> <p>In mancanza della partecipazione al Consorzio di tutti i proprietari del comprensorio, consortile e salvo il recupero, la quota dei non partecipanti si intende ripartita tra i consorzii in proporzione alle quote di partecipazione al progetto secondo la tabella anzidetta, aggiornata in dipendenza delle progressive adesioni e comunicata dal Consiglio di Amministrazione.</p> <p>In caso di alienazione parziale, che dovesse avvenire prima del piano di ricomposizione fondiaria di cui al precedente art.2, lettera f), dovrà essere specificata la quota di partecipazione al Consorzio</p>
		

<p>che viene trasferita con la parte di terreno. Detta quota di partecipazione, come più volte precisato, è quella individuata, ora per allora, nella tabella approvata dall'Assemblea straordinaria del Consorzio del 02/02/2006 e, salvo aggiornamenti della tabella predetta dovuti all'adesione al Consorzio di nuovi consorziati, deve intendersi non suscettibile di essere modificata da eventuali vincoli urbanistici, ambientali, paesistici e di ogni altro tipo eventualmente intervenuti dopo quella data e da alterazioni fiscali delle aree compravendute, esclusioni, erosioni, espropri ed alterazioni della consistenza delle stesse, aree, o da eventuale variazione della perimetrazione urbanistica del comparto unitario, anch'essa successiva allo stato di consistenza verificato e approvato dalla stessa Assemblea straordinaria del 02/02/2006, in modo che il patto di solidarietà, stipulato tra i Consorziati all'atto della costituzione del Consorzio, resti vigente in ogni caso senza che possano cedere danni ad alcun Consorziato per fatti imprevisibili, leggi, regolamenti, realizzazione di opere pubbliche e varianti urbanistiche e qualsiasi fatto imprevedibile intervenuto successivamente alla costituzione stessa del Consorzio.</p>		<p>scorzio del proprio averne causa, fermo restando il precedente art. 7.</p> <p>Ciascun Consorzio è tenuto a contribuire alle spese e agli oneri del Consorzio secondo la quota risultante dalle tabelle consorziali di tempo in tempo aggiornate e comunicate.</p> <p>In caso di esecuzione di opere di urbanizzazione in attuazione di convenzioni urbanistiche o di uso transitorio particolare di parte di esse in dipendenza della edificazione, i singoli consorziati potranno essere tenuti a contributi straordinari determinati in via generale dalla assemblea ordinaria sulla base dei maggiori costi relativi.</p> <p>Ciascun Consorzio è tenuto altresì a cedere gratuitamente o a vincolare le aree a ciò destinate secondo il Programma Integrato, ovvero secondo altro strumento equivalente di esecuzione, i relativi strumenti di attuazione e le convenzioni urbanistiche, intendendosi a tale fine conferito espresso mandato organico al Consorzio con la partecipazione ad esso, nonché a concorrere secondo le quote delle tabelle consorziali, alla prestazione delle garanzie richieste per tali attività.</p>
<p><b>Articolo 9 - FONDO CONSORTILE</b></p> <p>Il fondo consortile è costituito dai contributi dei Consorziati, dei beni o diritti con essi acquistati e dai crediti derivanti dalla attività del Consorzio.</p>		<p><b>Articolo 11 - AMMINISTRAZIONE</b></p> <p>A tutti gli effetti dei rapporti consorziali, domicilio di ogni Consorzio si intende quello dichiarato all'atto della partecipazione o della adesione scritta, ovvero successivamente comunicato al Consorzio per raccomandata con avviso di ricevimento ed, in caso di irreperibilità, il coniglio si intende eletto presso la sede del Consorzio.</p>
<p><b>Articolo 10 - OBBLIGHI E CONTRIBUTI</b></p> <p>Ciascun Consorzio è tenuto, in caso di alienazione a titolo particolare e sotto la propria responsabilità, a procurare l'adesione al Con-</p>		<p>Per ciascun esercizio, coincidente con l'anno solare, l'assemblea dei</p>



<p>consorzio adotta un preventivo di spesa ed oneri comprensivo degli stanziamenti ai fondi per attività pluriennali e degli avanzi o disavanzi di gestione dell'esercizio precedente e, dopo la chiusura dell'esercizio, approva il bilancio consuntivo.</p> <p>Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione può addivenire a variazioni compensate dei capitoli del preventivo e l'assemblea ordinaria può deliberare un aumento di essi solo per comprovate ed inderogabili esigenze o nei limiti di esse.</p> <p>La ripartizione dei contributi previsti dal preventivo è approvata dal Consiglio secondo la tabella consortile aggiornata e comunicata ai Consorziati, con la esigibilità in quattro eguali rate trimestrali anticipate o comunque secondo la calendarizzazione approvata dal Consiglio di Amministrazione ovvero, in caso di aumento dei contributi, con esigibilità di tale aumento deliberata dalla stessa assemblea ordinaria. La ripartizione e la esigibilità delle rate sono comunicate per raccomandata con avviso di ricevimento a ciascun Consorziato con almeno quindici giorni di preavviso rispetto alla prima esigibilità. In caso di ritardo nel pagamento di oltre dieci giorni ed a decorrere da tale scadenza su ciascun importo esigibile si applicheranno gli interessi moratori di tasso annuo semplice pari a quello di riferimento, maggiorato di quattro punti percentuali, salvo l'eventuale risarcimento dei danni ulteriori che la morosità, per la sua entità e persistenza, determinasse al corretto andamento dell'attività del Consorzio ed, in particolare, alla possibilità di adempiere regolarmente gli impegni da esso assunti.</p>		<p><b>Articolo 12 – RISCOSSIONE</b></p> <p>Alla riscossione dei contributi del Consorzio si applica il procedimento per ingunzione sulla base della prova scritta costituita dal presente Statuto, della partecipazione alla costituzione del Consorzio o dalla successiva adesione allo stesso, dagli estratti dei verbali di azione del preventivo in parte della assemblea e di ripartizione da parte del Consiglio di Amministrazione nonché, della comunicazione di esigibilità.</p> <p>Ai fini della concessione alla ingunzione della esecutività provvisoria, i consorziati si intendono aver detto atto del grave pericolo nel ritardo costituito dalla natura del Consorzio e della sua attività finanziaria, nonché del conseguente pregiudizio del ritardo all'adempimento dei suoi impegni.</p> <p>In caso di morosità risultante da ingunzione non opposta o da titolo giudiziale passato in giudicato e fino al pagamento di sorte ed interessi moratori, il Consorzio non è ammesso all'esercizio del voto in assemblea.</p> <p><b>Articolo 13 - ORGANI</b></p> <p>Sono organi del Consorzio:</p> <p>a) l'Assemblea</p> <p>b) il Consiglio di Amministrazione</p> <p>c) il Presidente</p> <p>d) il Collegio dei Ravvisi</p> <p><b>Articolo 14 – ASSEMBLEA</b></p> <p>L'assemblea è composta da tutti i Consorziati e si riunisce almeno</p>
--	--	---




due volte l'anno, di cui una per l'approvazione del bilancio consuntivo dell'esercizio precedente.			
L'assemblea è convocata dal Consiglio d'Amministrazione o da tanti consorziati che rappresentino almeno duecenta decimillesimi, con avviso per raccomandata spedita almeno otto giorni prima e contenente l'ordine del giorno.			
A ciascun Consorzio spetta il diritto di voto secondo la propria quota decimillesimale di partecipazione a Consorzio.			
Sono di competenza dell'assemblea ordinaria la nomina del Consiglio di Amministrazione e del Presidente, la nomina del Collegio dei Revisori, l'adozione del preventivo e l'approvazione del bilancio consuntivo e l'adozione dei regolamenti applicativi del presente Statuto.			
Sono altresì di competenza dell'Assemblea ordinaria:			
a) l'approvazione degli indirizzi della progettazione delle opere;			
b) l'approvazione di contratti di appalto, la cui esecuzione ecceda un'eserzia eio di importo complessivamente superiore ad Euro 500.000,00 ed a condizione che tali atti non siano ricompresi nel bilancio preventivo adottato dall'assemblea dei consorziati;			
c) l'adozione delle deliberazioni previste nel precedente articolo 7;			
d) l'adozione dei provvedimenti indicati nel precedente art. col. 11, comma 3, del presente Statuto			
e) l'autorizzazione al compimento di tutti gli atti di straordinaria amministrazione.			
Sono di competenza della Assemblea straordinaria le modifiche del-			
lo Statuto e l'approvazione del piano di ricomposizione finanziaria			
Salvo quanto previsto all'art. 7 del presente Statuto, l'assemblea ordinaria in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti consorziati che rappresentino la maggioranza dei decimillesimi ed in seconda convocazione con l'intervento di qualsiasi numero di consorziati e le deliberazioni sono in ogni caso adottate a maggioranza dei decimillesimi votanti con l'esclusione degli astenuti.			
L'assemblea straordinaria, tanto in prima quanto in seconda convocazione, è regolarmente costituita e delibera con l'intervento ed il voto favorevole di tanti Consorziati che rappresentino almeno 1/3 (due terzi) dei decimillesimi consorziati.			
L'assemblea è presieduta dal Presidente del Consorzio od, in caso di sua assenza, dal più anziano dei membri del Consiglio di Amministrazione presenti. Le riunioni dell'assemblea ordinaria verranno verbalizzate da un Segretario nominato dall'assemblea, mentre le riunioni dell'assemblea straordinaria verranno verbalizzate a cura di un Notaio. <b>ARTICOLO 15 - CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE</b>			
Il Consiglio di Amministrazione è composto da un numero variabile di membri da un minimo di 5 (cinque) ad un massimo di 9 (nove), individuati anche tra non consorziati, per la durata di tre anni. Si riunisce su convocazione del Presidente del Consorzio che lo presiede o di almeno due membri, anche per telegramma o per telex con almeno cinque giorni di preavviso contenente l'ordine del giorno.			
La riunione è valida con l'intervento della maggioranza dei membri ed il Segretario può essere designato anche tra estranei al Consorzio.			



<p>zio. Le deliberazioni sono adottate a maggioranza dei presenti e in caso di parità prevale il voto del Presidente.</p>	<p>contributi, la tenuta del registro dei Consorziati e dei Verbali dell'Assemblea e del Consiglio, la gestione corrente, la tenuta della cassa e dei conti correnti, i pagamenti ed in generale quanto altro non espressamente riservato agli altri organi.</p>
<p>Spettano al Consiglio di Amministrazione l'ordinaria e la straordinaria amministrazione, la esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea, la tenuta e l'aggiornamento della tabella consorziale in caso di adesione di nuovi consorzati o recesso di consorzati, la predisposizione del preventivo e del bilancio, il conferimento di incarichi tecnici ed amministrativi anche continuativi con l'esclusione di rapporti di lavoro subordinato, la predisposizione del piano economico e finanziario a vita intera aggiornato annualmente, il piano e le condizioni di affidamento di incarichi ed appalti, la sorveglianza della gestione, l'indizione delle gare ed il conferimento degli appalti, la delega anche continuativa ad uno o più dei membri di determinate funzioni e, più in generale, quanto non espressamente riservato all'assemblea. Gli atti di straordinaria amministrazione dovranno essere preventivamente autorizzati dall'assemblea ordinaria.</p>	<p>Articolo 17 - COLLEGIO DEI REVISORI</p> <p>Il Collegio dei Revisori è composto da tre membri iscritti in albi professionali eletti anche tra non consorzati dell'assemblea ordinaria per la durata di tre anni ed esercita sulla gestione del Consorzio le funzioni di controllo di legalità e contabile attribuite ai sindaci di una società di capitali che non faccia ricorso al mercato del capitale di rischio e che non sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato di gruppo.</p>
<p>Nel caso che venga meno qualcuno dei consiglieri si procederà per cooptazione in conformità al disposto dell'articolo 2386, comma 1, c.c.</p>	<p>Articolo 18 - VERBALI</p> <p>Ciascun consorzato ha diritto di ottenere, a proprie spese, copia del verbale dell'assemblea o del Consiglio di Amministrazione e dei relativi allegati autenticata dal Presidente. I verbali degli organi sono redatti, letti ed approvati al termine di ciascuna seduta e sottoscritti dal Presidente e dal segretario di essa.</p>
<p><b>Articolo 16 - PRESIDENTE</b></p> <p>Il Presidente del Consorzio è nominato dall'Assemblea tra i membri del Consiglio di Amministrazione e per la stessa durata di esso. Spettano al Presidente del Consorzio la rappresentanza legale verso terzi ed in giudizio e la firma di qualsiasi atto, la esecuzione delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione, la riscossione de</p>	<p><b>Articolo 19 - ESECUZIONE DI OPERE</b></p> <p>Le opere di urbanizzazione primaria ed, eventualmente, secondaria saranno oggetto di realizzazione da parte del Consorzio nei limiti e nel rispetto delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di appalti pubblici.</p> <p>In ogni caso, in relazione a contratti per i quali la normativa vigente in materia di appalti pubblici non imponga il rispetto di specifiche</p>



<p>procedura, si intende rimessa al Consiglio d'Amministrazione la stipulazione a trattativa privata di contratti la cui durata non ecceda un anno e di importo complessivamente non superiore ad € 500.000,00 mentre, ove anche uno di detti limiti risulta superato, per la relativa sottoscrizione dovrà essere acquisita la preventiva autorizzazione dell'assemblea ordinaria.</p> <p>Articolo 20 - RICOMPOSIZIONE FONDARIA</p> <p>A seguito della definitiva approvazione del Programma Integrato, ovvero di altro strumento equivalente di esecuzione, dei relativi strumenti di attuazione mediante stipulazione della Convenzione urbanistica con l'Amministrazione comunale, la complessiva volumetria o superficie utile lorda (SUL) edificabile privata, risultante dal piano planivolumetrico di lottizzazione, si intenderà di spartanza di ciascun proprietario del comprensorio consortile e dell'intero comparto urbanistico unitario oggetto della progettazione secondo le quote di partecipazione approvate nell'assemblea straordinaria del 02/02/2006 ed, in caso di mancata partecipazione al Consorzio di tutti i proprietari ci aree interessate dalla progettazione o di accordi con i non partecipanti e salvo comunque l'esercizio consortile di ogni diritto nei confronti di essi, la complessiva volumetria edificabile e/o SUL privata di tutte le aree edificabili dei consorziati si intenderà di spartanza di tutti i consorziati e proprietari di aree oggetto della progettazione anche se esterne al perimetro consortile in conformità alla tabella di partecipazione allegata al presente Statuto.</p> <p>Il vincolo di solidarietà alla base nella distribuzione della cubatura tra</p>		<p>tutti i proprietari delle aree interessate dal progetto, sia ricadenti all'interno del perimetro consortile, sia esterne ad esso, ma comprese nel perimetro del "comparto urbanistico", è basato infatti sulla tabella di partecipazione più volte richiamata e approvata dall'assemblea straordinaria del 02/02/2006.</p> <p>Il progetto potrà essere realizzato, in più stralci funzionali, da delimitarsi in funzione della col occasione dei terreni rispetto all'altraviale, della destinazione d'uso delle cubature edificabili e della correlazione con iniziative di rilevanza urbanistica quali il Nuovo Porto di Fiumicino. Tali stralci funzionali potranno essere specificamente individuati d'intesa con l'Amministrazione comunale ed essere successivamente inseriti nella Convenzione Urbanistica da sottoscrivere con il Comune di Fiumicino.</p> <p>In ogni caso, fermo restando quanto previsto nel precedente articolo 2 lett. f), la Ricomposizione Fondaria dovrà essere attuata sulla base dei seguenti criteri e principi:</p> <p>a) distribuzione delle cubature nei vari stralci funzionali tenendo conto, a tale scopo, anche dei tempi di realizzazione degli stralci funzionali stessi;</p> <p>b) concentrazione in un unico stralcio funzionale non residuale, aree che per quei che riguarda la tempistica di attuazione delle cubature corrispondenti a quote complessive di proprietà, anche accorpate, inferiori a 100 decimillesimi (1‰);</p> <p>c) assegnazione di cubature di ogni destinazione a ciascun consorzio in proporzione agli indici di piano;</p>
--	--	--

<p>d) eventuali accordi diretti tra le parti per una diversa distribuzione delle cubature dovranno essere formalizzati mediante atto avente data certa anteriore all'atto di ricomposizione fondiaria e trasmesso al Consorzio mediante lettera raccomandata.</p> <p>Il Consiglio d'Amministrazione provvederà alla predisposizione del Piano di Ricomposizione Fondiaria che, in ogni caso, dovrà essere approvato dall'assemblea dei Consorziati</p> <p>Articolo 21 - ATTO DI RIDISTRIBUZIONE IMMOBILIARE A FINI PEREQUATIVI</p> <p>La partecipazione al Consorzio comporta la stipulazione fin d'ora di un contratto plurilaterale di redistribuzione immobiliare a fini perequativi a scopo di ricomposizione fondiaria tra i rispettivi terreni dei consorziati, destinati per l'attuazione del Programma Integrato ovvero per l'attuazione di altro strumento equivalente di esecuzione, a condizione gratuita od a vincolo di inaffidabilità od, ancora, all'edificabilità. Il contratto plurilaterale di redistribuzione immobiliare a fini perequativi a scopo di ricomposizione fondiaria è sottoposto alla condizione sospensiva costituita dall'approvazione del Piano di Ricomposizione Fondiaria di cui al precedente articolo 20. L'oggetto di tale contratto è da intendersi sin d'ora determinabile dal momento che esso sarà individuato secondo quanto previsto nel Piano di Ricomposizione Fondiaria approvato dall'Assemblea e nelle Convenzioni sottoscritte con il Comune di Fiumicino, nonché con pubbliche amministrazioni, enti e concessionari di pubblici servizi interessati.</p> <p>Saranno a carico del Consorzio le spese notarili dell'atto di redistribuzione immobiliare a fini perequativi a scopo di ricomposizione fon-</p>		<p>diaria, mentre restano a carico di ciascun consorziato, limitatamente a quanto di propria pertinenza, gli oneri fiscali da esso scaturenti.</p> <p>Articolo 22 - ATTUAZIONE DELLA EDIFICABILITÀ.</p> <p>Il Consorzio, prima dello scioglimento, promuoverà la costituzione tra i proprietari del comprensorio urbanistico unitario oggetto della progettazione o delle aree consorziali di uno o più consorzi. Il cui scopo sarà costituito dall'adempimento in forma organica delle obbligazioni di manutenzione, gestione ed esercizio delle opere di urbanizzazione quali risultanti dalle convenzioni urbanistiche di attuazione del Programma Integrato, ovvero di attuazione di altro strumento equivalente di esecuzione, dalla realizzazione di ciascuna di esse ancorché in attesa di collaudo e presa in consegna da parte del Comune di Fiumicino e fino all'assunzione di tali funzioni da parte di esso.</p> <p>Articolo 23 - LIQUIDAZIONE</p> <p>Allo scioglimento del Consorzio l'assemblea nominerà un liquidatore per la definizione di ogni rapporto tra i consorziati e con i terzi.</p> <p>F.to Riccardo Ruggieri</p> <p>Paolo Fenocchio Notaio</p>
		<p>Registrato all'Ufficio delle Entrate di ROMA il 5 MAGGIO 2009 al n. 15158 serie 1T esatti €. 324,00.</p> <p>=====</p> <p>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE, IN PIU' FOGLI MUNITI</p>
		

DELLE PRESCRITTE FIRME, ED AI SUOI ALLEGATI, NEI MIEI

ROGITI CHE SI RILASCI PER USO CONSENTITO.

ROMA, 4 8 GIU. 2008



*Alberici*

# CONSORZIO PESCE LUNA

Via Montello n° 20 - 00195 - ROMA

Arch. Riccardo Ruggieri  
Viale delle Milizie n° 9  
00192 - ROMA  
tel-fax 06-37.35.12.66  
cell. 335-30.78.64

Roma, 30/05/2019

Egr. Sig.  
Avv. Diego Restivo  
Circonvallazione Trionfale n.57  
00195 - ROMA

oggetto: Tribunale di Civitavecchia – Esecuzioni Immobiliari  
Esecuzione R.G.E. n.321/2017  
Osservazioni a Relazione del CTU Arch.Valerio Benedetto Cosentino

Egr Avvocato,

con riferimento all'oggetto, in qualità di Presidente del Consorzio Pesce Luna, analizzata la relazione del CTU arch. Cosentino, mi preme formulare alcune osservazioni, nel primario interesse del Consorzio che rappresento.

La relazione del CTU, nella parte “estimativa” in risposta al “Quesito n.16”, contiene alcune valutazioni sulle quali inviterei il CTU a ulteriori riflessioni.

- 1) è stato adottato un criterio di stima basato sul valore derivante dalla “capacità edificatoria” dei terreni oggetto di stima; assumendo quali elementi alla base del calcolo:
  - 1.1) l'indice edificatorio territoriale = mq/mq. 0,27
  - 1.2) il valore “massimo” degli immobili in base alle indicazioni dell'OMI
  - 1.3) la percentuale di tale valore massimo attribuibile al terreno (20% in questo caso)

Questo metodo, se applicato ad un lotto di terreno di piccola superficie e destinato alla edificazione “diretta” tramite richiesta del Permesso di Costruire, può dare risultati attendibili, ma non è altrettanto corretto per la individuazione del valore di aree edificabili inserite in Comparti urbanistici così complessi e così estesi.

Nel caso in esame occorre valutare infatti che il “Comparto Unitario” individuato dal P.R.G. del Comune di Fiumicino come “*Sottozona C3d: Zone di nuova edificazione residenziale e non residenziale*”, ha una estensione complessiva di circa 100 ha; prevede l'insediamento di circa 3.000 abitanti e la realizzazione di imponenti e costosissime opere di urbanizzazione.

Inoltre il Piano attuativo “urbanistico” recentemente approvato dal Comune di Fiumicino con la Del.della G.M. n. 36 del 29/03/2019, ha ridotto di circa mc. 130.000 le iniziali previsioni del P.R.G. portando l'indice territoriale (al netto delle costruzioni esistenti) alla misura di circa mq./mq 0,20 < 0,27 del P.R.G..

Si dovrebbe quindi considerare, oltre alla reale dimensione del Piano, anche che il “mercato immobiliare” non è attualmente in grado di assorbire una quantità così rilevante di nuovi

# CONSORZIO PESCE LUNA

Via Montello n° 20 - 00195 - ROMA

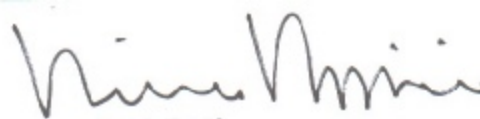
edifici (a destinazione residenziale e non residenziale) e che quindi i relativi “valori unitari” dovranno essere estratti tenendo presente che l’orizzonte temporale per la progettazione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle costruzioni e per la loro collocazione sul mercato, unitamente alla tassazione (IMU) che grava sulle aree edificabili erodendone anno dopo anno il valore, penalizzano fortemente se non altro per la sua dimensione l’intera operazione, riducendone di conseguenza il valore.

- 1) A tal riguardo si fa presente che il Consorzio Pesce Luna ha dato incarico ad un gruppo di esperti advisor nazionali, per analizzare la reale possibilità di collocare sul mercato le superfici realizzabili ed individuare in particolare le specifiche destinazioni “non residenziali” (o terziarie) che possano attrarre possibili utilizzatori e di individuare l’eventuale “prezzo di vendita” reale, per i terreni in oggetto. Questo gruppo di esperti, che ancora non ha concluso i propri studi, ha però già fatto presente la grande difficoltà di individuare dei possibili utilizzatori delle notevoli SUL residenziali (circa mq. 111.735) e non residenziali previste (circa mq. 91.300) e ha indicato in misura di molto inferiore a quanto valutato dal CTU il possibile “target price” per le aree in questione.
  
- 2) Per la realizzazione del Comparto unitario di P.R.G., a destinazione C3d –Pesce Luna, i proprietari si sono riuniti in Consorzio, come previsto dall’Art. 23 della L.1150/42 e s.m.i; è fondamentale che si precisi che chi eventualmente subentrerà nella proprietà delle aree (persona fisica o giuridica), sarà obbligato a subentrare al precedente proprietario nel Consorzio stesso, come stabilito dalla Legge Urbanistica 1150/42 e come previsto dallo Statuto del Consorzio (art.10).

In conclusione e nell’interesse del Consorzio, inviterei il CTU a ridimensionare la sua stima, al fine di evitare valutazioni troppo alte, che provocherebbero una lunga attesa prima di poter concludere la procedura esecutiva avviata, con conseguente rallentamento di ogni attività volta alla realizzazione delle previsioni del P.R.G. per le aree del Consorzio, di cui la Pesce Luna 2020 s.r.l. detiene ben il 14% (circa) delle quote di partecipazione consortile.

Roma, 30/05/2019

Distinti saluti  
Consorzio Pesce Luna  
Il Presidente  
Arch. Riccardo Ruggieri



Allegati: 1) Statuto del Consorzio  
2) Del. 36/2019 G.M. Fiumicino



# COMUNE DI FIUMICINO

Città Metropolitana di Roma Capitale

## GIUNTA COMUNALE DELIBERAZIONE COPIA

n. 36 del 29-03-2019

**OGGETTO: PROGRAMMA INTEGRATO PER LA RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE DEL TERRITORIO DI FIUMICINO NORD – PESCE LUNA – IN ATTUAZIONE DELLA ZONA C3D DI PRG. APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART. 1 BIS DELLA LEGGE REGIONALE 36/87 E SS.MM.II.**

L'anno duemiladiciannove il giorno ventinove del mese di **Marzo** a partire dalle ore **15:30** nella Sala Giunta, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale in Seduta ordinaria ed in sessione segreta di prima convocazione.

All'appello risultano:

N	Cognome e Nome	Carica	Presenze
1	MONTINO ESTERINO	Sindaco	Presente
2	DI GENESIO PAGLIUCA EZIO	Vicesindaco	Presente
3	ANSELMI ANNA MARIA	Assessore	Presente
4	CALCIOLARI FLAVIA CLEMENTINA	Assessore	Presente
5	CALICCHIO PAOLO	Assessore	Assente
6	CAROCIA ANGELO	Assessore	Presente
7	CINI ROBERTO	Assessore	Presente
8	MANCINO MARZIA	Assessore	Assente

**PRESENTI: 6 - ASSENTI: 2**

Partecipa il Vice Segretario Comunale SARA ZACCARIA che provvede alla redazione del presente verbale;

Il Sindaco ESTERINO MONTINO, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso che:

- in data 29.10.94 il Consorzio Pesce Luna e la Fondazione Ecclesiastica Gerini hanno presentato al Comune di Fiumicino, con prot. 45338, la proposta di progetto per la riqualificazione urbana della zona denominata Pesce Luna;
- il Consiglio Comunale con deliberazione programmatica n. 42 29.7.1995 ha avviato le procedure per la predisposizione di un piano urbanistico da approvare in variante al PRG allora vigente con la finalità di riqualificare, dal punto di vista ambientale ed urbanistico, il territorio comunale ricadente nel quadrante ovest dell'area metropolitana di Roma;
- sulla base di tale deliberazione programmatica, in data 22.09.1995, i proponenti il progetto di riqualificazione Pesce Luna ed il Comune di Fiumicino hanno sottoscritto un Protocollo di Intesa con il quale si stabiliva il reciproco impegno a redigere un piano urbanistico sulle aree di proprietà per la zona di Pesce Luna ed Isolato Stazione;
- il programma integrato è stato trasmesso al Comune in data 03.11.1997 e prevedeva la realizzazione di una volumetria complessiva pari a mc 776.624 su una superficie territoriale di 1.127.241mq;
- successivamente dal progetto originario è stata stralciata la zona di Isolato Stazione per la quale l'A.C. ha deciso di provvedere autonomamente ricorrendo ad altra procedura urbanistica tenuto conto dell'urgenza di realizzare in tale zona la nuova sede comunale;
- a seguito della modifica sopravvenuta, le previsioni volumetriche del piano di Pesce Luna prevedevano la realizzazione di una volumetria totale pari a 676.325mc su una superficie territoriale di 1.029.239 mq.;

### Premesso inoltre che:

- in data 09.03.2001 il Programma Integrato – come sopra ridimensionato - è stato sottoposto alla procedura di Valutazione Impatto Ambientale ai sensi del DPR 12.04.1996 ottenendo esito favorevole nella pronuncia espressa dalla Regione Lazio – Dip.to Ambiente e Protezione Civile – Area 4c-VIA con prot. n. AM/009545 in data 27.3.2002;
- con deliberazione n. 59 del 27.03.2003 il Consiglio Comunale ha adottato ai sensi della legge Regionale 22/97 il Programma Integrato di intervento per la riqualificazione e la riconversione urbanistica del territorio di Fiumicino Nord – Pesce Luna;

### Considerato che:

- con D.G.R. n. 162 del 31.03.2006 la Giunta Regionale ha approvato il nuovo PRG del Comune di Fiumicino destinando l'area del Programma Integrato a zona C:“nuovo impianto” – sottozona C3d: “zona di nuova edificazione residenziale e non residenziale” la cui attuazione è affidata a strumenti urbanistici attuativi;
- con tale approvazione lo strumento generale ha recepito integralmente la proposta di P.I. confermando il ricorso alle procedure previste dalla disciplina dei Programmi Integrati in conformità agli strumenti urbanistici vigenti;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 14.05.2010 sono state controdedotte le osservazioni al programma integrato, che hanno comportato le seguenti variazioni e/o modifiche:

1. Spostamento della volumetria a destinazione mista prevista in alcuni comparti fondiari e ricollocazione all'interno del perimetro del programma integrato;
2. Diminuzione delle aree da cedere come standard per l'adiacente piano di Fiumicino Centro e reinserimento di dette aree all'interno del programma integrato, con conseguente aumento della superficie territoriale concorrente al calcolo della volumetria/slp in coerenza con le previsioni di PRG;
3. Modifica del perimetro della convenzione urbanistica con esclusione di alcune aree inserite nel piano Regolatore Portuale su cui saranno realizzate le volumetrie direzionali, commerciali e produttive;
4. Spostamento di tutte le volumetrie produttive previste dal piano originariamente dislocato lungo Via Coccia di Morto nelle aree a servizio del futuro Porto Commerciale;
5. Spostamento delle volumetrie residenziali e non residenziali previste nella zona sud dell'intervento a seguito dei ritrovamenti archeologici;
6. Previsione di un collegamento infrastrutturale tra il futuro Porto Commerciale e il corridoio della mobilità “C5”;
7. Ipotesi di realizzazione di un corridoio ecologico all'interno dell'area interessata dalla Riserva



Statale del Litorale Romano che garantisca la connessione tra le diverse zone della Riserva tramite soluzioni progettuali in grado di assicurare il passaggio delle specie animali;

- in data 15 novembre 2010 è stata indetta la conferenza di servizi istruttoria al fine di acquisire sul progetto preliminare delle opere di urbanizzazione pareri e condizioni per ottenere intese, autorizzazioni e assensi comunque denominati degli Enti/Amm.ni interessate dal procedimento;
- la conferenza è stata positivamente conclusa con determinazione dirigenziale n. 221 del 2011, con la richiesta ai proponenti di modificare e adeguare i progetti definitivi delle OO.UU. e di conseguenza quelli urbanistici sulla base delle risultanze della conferenza stessa;
- in data 28.07.2011 sono stati trasmessi al Comune gli elaborati aggiornati alla Conferenza di Servizi;
- il dimensionamento del P.I., aggiornato agli esiti della conferenza, prevede la realizzazione di volumetrie pari a 824.973 mc. su una superficie territoriale di 991.354 mq (dalla superficie territoriale originaria sono state escluse le aree destinate ad incrementare lo standard pubblico dell'adiacente PPE di Fiumicino Centro, per circa mq 34.868);
- in data 27.4.2017 è stata trasmessa dai proponenti la documentazione costituita dallo Studio di Inserimento Paesistico e dalla Relazione Paesaggistica;
- con determinazione dirigenziale n. 108 del 09.06.2017 RGD n.1985 del 13.06.2017 si è preso atto della documentazione integrativa trasmessa;

#### **Rilevato che:**

- successivamente con Deliberazione di Giunta Comunale n. 38 del 01.03.2018 si è ritenuto di procedere ad ulteriori controdeduzioni al Programma Integrato consistenti: nella conferma dello stato della progettazione dello strumento attuativo come adottato con la precedente Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59/2003; nella riduzione delle previsioni edificatorie per circa 130.000 mc., in coerenza con i contenuti con la pronuncia di Valutazione Ambientale di cui alla nota AM/009545 del 27.03.2002 dell'Autorità Regionale competente e in ultimo nella ricollocazione al di fuori delle fasce di rischio delle volumetrie ricadenti all'interno delle aree interessate dal DS 58/2016;

#### **Preso Atto che:**

- tali modifiche introdotte ai sensi dell'Art. 1 bis della Legge Regionale non costituiscono variante allo strumento attuativo;
- con nota n.41936 del 26/03/2018, gli uffici dell'Area Strategia del Territorio hanno trasmesso gli elaborati controdedotti del Programma Integrato alla Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio, Urbanistica Mobilità per l'acquisizione del Parere Paesaggistico ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/42, del D.lgs. 42/2004 e della Legge regionale 24/98;

#### **Dato atto che:**

- con nota prot. pec 76412/2018 la competente Direzione Regionale ha provveduto al rilascio del parere paesaggistico favorevole con prescrizioni e raccomandazioni;
- il Programma integrato è stato trasmesso dal Comune di Fiumicino alla Regione Lazio ai sensi del comma 1 dell'art. 1 bis L.R.36/87 ed acquisito al prot. 643150 in data 17.10.2018 ai fini dell'espressione delle eventuali osservazioni sulla rispondenza alle norme della Legge stessa;
  - la Regione Lazio con nota pervenuta il 05.11.2018 al prot. n. 164579 ha comunicato di non avere ulteriori osservazioni sul Programma Integrato "Fiumicino Nord – Pesce Luna" in merito alla rispondenza alle norme della Legge Regionale 36/87;

#### **Tenuto conto che:**

Il Programma Integrato si compone dei seguenti elaborati grafici trasmessi dal Consorzio Pesce Luna in data 21/12/2017 con prot. 137312 e in data 08.02.2018 prot. 19174:

- All. a) Relazione Generale( prot. 19174/2018);
- All.b) Norme Tecniche di Attuazione ( prot. 19174/2018);
- All.c) Dati Generali Programma Integrato ( prot. 19174/2018);
- Tav. 1 Proprietà Catastali ( prot.137312/2017);
- Tav. 2 Stralcio di P.R.G. Vigente( prot.137312/2017);
- Tav. 3a) Stato di Fatto vincoli Paesaggistici- PTPR e PTP n. 2 (prot.137312/2017);
- Tav. 3b) Stato di Fatto vincoli Riserva Naturale Statale del Litorale Romano (prot.137312/2017);

Tav. 3c) Vincoli Aeronautici (prot.137312/2017);  
Tav. 4 Volumetrie Esistenti (prot.137312/2017);  
Tav. 5 Zonizzazione Generale ( base catastale) ( prot. 19174/2018);  
Tav. 5a) Zonizzazione Aree Private ( base catastale) (prot.137312/2017);  
Tav. 5b) Zonizzazione Aree Pubbliche ( base catastale) ( prot. 19174/2018);  
Tav. 6 Viabilità Generale ( prot. 19174/2018);  
Tav. 7 Planovolumetrico Esecutivo ( prot. 19174/2018);  
Tav. 8 Planovolumetrico Esemplificativo ( prot. 19174/2018);  
Tav. 9 Inquadramento Infrastrutturale ( prot. 19174/2018);  
Tav. A Stato di Fatto Ambientale ( rilievo fotografico)( prot. 19174/2018);  
Tav. B Valorizzazione Ambientale su Zonizzazione Generale ( prot. 19174/2018);  
Tav. C Valorizzazione Ambientale su Planovolumetrico( prot. 19174/2018);  
Tav. D Sintesi degli Interventi Ambientali( prot. 19174/2018);  
Tav. E Il Progetto Urbano: Vedute( prot. 19174/2018);  
Tav. F Disciplinare d'intervento: Aree Verdi Pubbliche( prot. 19174/2018);

- la Legge Regionale n.10 del 10 novembre 2014 ha modificato la Legge Regionale 36/87;  
- in particolare il comma 1 dell'art. 1bis della L.R. 36/87 prevede che l' approvazione dei piani attuativi e dei programmi urbanistici comunque denominati conformi allo strumento urbanistico generale rientrano nelle competenze della Giunta Comunale;

#### **Ritenuto che:**

- al fine di garantire un offerta in termini dimensionali delle unità immobiliari residenziali realizzabili in base alla Superficie Lorda di Pavimento prevista dal P.I., sia opportuno stabilire il numero massimo delle unità residenziali fissando un unità abitativa media pari a 65 mq, secondo quanto di seguito riportato: **n. unità immobiliari res.= SLP realizzabili / 65 mq;**  
- tale criterio dovrà essere applicato ad ogni singolo comparto edificatorio in cui siano previste realizzazioni di unità imm. residenziali;  
- la progettazione dei singoli comparti dovrà garantire il rispetto delle indicazioni di cui all'art. 7 delle N.T.A. (dettagli e finiture) al fine di assicurare l'omogeneità architettonica dei comparti stessi, nonché l'unitarietà dell'intero intervento;  
- l'istruttoria preordinata alla emanazione del presente atto consente di attestare la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147-bis del d.lgs. 267/2000;

**Dato atto che** è stata effettuata la verifica di mancanza di conflitto di interesse da parte del Dirigente competente e del Responsabile del Procedimento ai sensi del paragrafo 6.3, Parte II, del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione adottato con delibera di Giunta Comunale n. 10 del 31 gennaio 2019;

Visto la L.U. 17 agosto 1942,n. 1150 e ss.mm.ii.;  
Visto il D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;  
Vista la Legge Regionale n. 36/87 e ss.mm.ii.;  
Vista la Legge Regionale n. 24/98 e ss.mm.ii.;  
Visto il D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;  
Vista la pronuncia V.I.A. espressa dalla Regione Lazio – Dip.to Ambiente e Protezione Civile – Area 4c-VIA con prot. n. AM/009545 in data 27.03.2002;  
Visto il D.Lgs n. 267/2000 e ss.mm.ii.;  
Viste le precedenti deliberazioni D.C.C 59/2003 , D.C.C. 36/2010 e D.G.C. 38.01.2018;  
Visto il Parere Paesaggistico prot. 76412/2018;

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio

Con voti unanimi espressi in forma palese

#### **DELIBERA**

Per tutti i motivi di cui in narrativa, che qui si intendono integralmente recepiti e ribaditi:

**1.** di approvare ai sensi dell'art. 1 bis della Legge Regionale 36/87 e ss.mm.ii. il Programma integrato per la riqualificazione e riconversione del territorio Fiumicino Nord "Pesce Luna", in attuazione della

zona C3d di PRG , costituito dai seguenti elaborati grafici e normativi che vengono allegati alla presente deliberazione:

- All. a) Relazione Generale ( prot. 19174/2018);
- All.b) Norme Tecniche di Attuazione ( prot. 19174/2018);
- All.c) Dati Generali Programma Integrato ( prot. 19174/2018);
- Tav. 1 Proprietà Catastali ( prot.137312/2017);
- Tav. 2 Stralcio di P.R.G. Vigente ( prot.137312/2017);
- Tav. 3a) Stato di Fatto vincoli Paesaggistici- PTPR e PTP n. 2 ( prot.137312/2017);
- Tav. 3b) Stato di Fatto vincoli Riserva Naturale Statale del Litorale Romano (prot.137312/2017);
- Tav. 3c) Vincoli Aeronautici ( prot.137312/2017);
- Tav. 4 Volumetrie Esistenti ( prot.137312/2017);
- Tav. 5 Zonizzazione Generale ( base catastale) ( prot. 19174/2018);
- Tav. 5a) Zonizzazione Aree Private ( base catastale) ( prot.137312/2017);
- Tav. 5b) Zonizzazione Aree Pubbliche ( base catastale) ( prot. 19174/2018);
- Tav. 6 Viabilità Generale ( prot. 19174/2018);
- Tav. 7 Planovolumetrico Esecutivo ( prot. 19174/2018);
- Tav. 8 Planovolumetrico Esemplificativo ( prot.137312/2017);
- Tav. 9 Inquadramento Infrastrutturale ( prot.137312/2017);
- Tav. A Stato di Fatto Ambientale ( rilievo fotografico) ( prot.137312/2017);
- Tav. B Valorizzazione Ambientale su Zonizzazione Generale ( prot. 19174/2018);
- Tav. C Valorizzazione Ambientale su Planovolumetrico ( prot.137312/2017);
- Tav. D Sintesi degli Interventi Ambientali ( prot.137312/2017);
- Tav. E Il Progetto Urbano: Vedute ( prot.137312/2017);
- Tav. F Disciplinare d'intervento: Aree Verdi Pubbliche ( prot.137312/2017);

2. di stabilire che dovranno essere recepite tutte le prescrizioni e le osservazioni contenute nei pareri favorevolmente acquisiti sul Programma integrato, nonché di ritenere validi tutti i pareri acquisiti in sede di conferenza dei servizi di cui alverbale approvato con determina dirigenziale n. 221 del 2011;

3. di stabilire che il numero massimo delle unità immobiliari residenziali dovrà essere definito secondo il seguente criterio:

**n. unità immobiliari res. = SLP realizzabili / 65 mq**, tale criterio dovrà essere applicato ad ogni singolo comparto edificatorio in cui siano previste realizzazioni di unità immobiliari residenziali;

4. di stabilire inoltre che la progettazione dei singoli comparti dovrà garantire il rispetto delle indicazioni di cui all'art. 7 delle N.T.A. (dettagli e finiture) al fine di assicurare l'omogeneità architettonica dei comparti stessi, nonché l'unitarietà dell'intero intervento;

5. di autorizzare il Dirigente dell' Area Strategia del Territorio alla stipula della Convenzione Urbanistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici;

6. la presente Deliberazione non comporta impegno di spesa.

---

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Il Dirigente dell'AREA STRATEGIA DEL TERRITORIO, quale responsabile del servizio interessato, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis – comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267, esprime parere Favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Addì, 01-02-2019

AREA STRATEGIA DEL TERRITORIO  
Il Dirigente  
ING. MASSIMO GUIDI

---

### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Il Dirigente dell' AREA BILANCIO E PROGRAMMAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA, quale responsabile del servizio finanziario, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis – comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267, valutati anche i riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, esprime parere di regolarità contabile Non Necessario

Addì, 29-03-2019

AREA BILANCIO E PROGRAMMAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA  
Il Dirigente  
SARA ZACCARIA

---

Letta, approvata e sottoscritta

Il Sindaco  
F.TO ESTERINO MONTINO

Il Vice Segretario Comunale  
F.TO SARA ZACCARIA

---

Il Dirigente del Settore ed il Responsabile dell'Ufficio competente, per quanto di rispettiva competenza, sono incaricati della sollecita attuazione del presente provvedimento ed, in particolare, di tutti gli atti procedurali conseguenti, idonei a consolidarne gli effetti.

Il Vice Segretario Comunale  
SARA ZACCARIA

---

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER GLI USI CONSENTITI DALLA LEGGE**

Il Vice Segretario Comunale  
SARA ZACCARIA

---

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005

# CONSORZIO PESCE LUNA

Via Montello n° 20 - 00195 - ROMA

Arch. Riccardo Ruggieri  
Viale delle Milizie n° 9  
0 0 1 9 2 - R O M A  
tel-fax 06-37.35.12.66  
cell. 335-30.78.64

Roma, 25/06/2019

Egr. Sig.  
Avv. Diego Restivo  
Circonvallazione Trionfale n.20  
0 0 1 9 5 - R O M A

oggetto: Consorzio Pesce Luna – Tabella decimillesimale di partecipazione

Egr.Avv. Restivo,

riscontro la Sua richiesta e Le invio la presente dichiarazione, avente ad oggetto la composizione del Consorzio e le relative quote di partecipazione.

Il sottoscritto Arch. Riccardo Ruggieri, nato a Roma il 30/11/1959, c.f. RGGR59S30H501W, nella sua qualità di Presidente in carica del Consorzio Pesce Luna, con sede sociale in Via Montello, 20 – 00195 – Roma,

DICHIARA

che il Consorzio Pesce Luna è un Consorzio Urbanistico costituitosi nel 1994 per lo sviluppo urbanistico di aree poste a Nord dell'abitato della Città di Fiumicino, divenuta Comune autonomo in data 01/04/1992.

La composizione societaria ha subito nel tempo piccole variazioni dovute a compravendite di terreni e/o di quote di proprietà.

La attuale composizione e partecipazione è riepilogata nella tabella sottostante:

# CONSORZIO PESCE LUNA

Via Montello n° 20 - 00195 - ROMA

## TABELLA RIEPILOGATIVA CONSORZIO "PESCE LUNA": Vecchio Perimetro

Consorzio con superfici aggiornate ed Accordo x Zona "ex E2"

Proprietà	Tabella Decimillesimale Consorzio	Tabella Decimillesimale P.I.I. (consorzio+E2)	mc. Totali	mc.res+non res.
<i>n.b.: figurano le sole proprietà consorziate e la ex E2. Eventuali adesioni al Consorzio modificheranno proporzionalmente la tabella di partecipazione del Consorzio Pesce Luna, mentre rimarrà invariato il rapporto tra Consorzio Pesce Luna e quota ex E2 (pari al 15,61% del P.I.I.)</i>				
<b>EREDI NANNINI/QUATTRO P srl</b>	374,43	315,98	21.370,62	20.943,20
<b>VIALI VALERIA</b>	52,94	44,68	3.021,55	2.961,12
<b>FORTINI MARIA LUISA E LAURA</b>	105,88	89,35	6.043,11	5.922,25
<b>SCIORTINO NICOLA</b>	52,94	44,68	3.021,55	2.961,12
<b>MESSINA GAETANO</b>	52,94	44,68	3.021,55	2.961,12
<b>BROCCARDI / MESSINA</b>	52,94	44,68	3.021,55	2.961,12
<b>BROCCARDI VIRGINIA</b>	52,94	44,68	3.021,55	2.961,12
<b>FORTINI LAURA</b>	52,94	44,68	3.021,55	2.961,12
<b>THERMOLIDO SRL</b>	27,75	23,42	1.583,83	1.552,16
<b>BETTOJA ESTER +2</b>	813,52	686,53	46.431,71	45.503,07
<b>RAFFINERIA DI ROMA SPA</b>	521,26	439,89	29.750,95	29.155,93
<b>PESCE LUNA 2020 SRL</b>	1.661,47	1.402,10	94.827,53	92.930,98
<b>ESPOSIZIONI BORGHESE SRL</b>	873,59	737,22	49.860,21	48.863,00
<b>SALVONI BRUNO +2</b>	20,86	17,60	1.190,59	1.166,77
<b>ENI SPA</b>	773,88	653,08	44.169,25	43.285,87
<b>FONDAZIONE GERINI / GAETANI</b>	399,06	336,77	22.776,38	22.320,85
<b>FONDAZIONE GERINI / IMM.RE LUNGHEZZA</b>	4.110,66	3.468,99	234.616,19	229.923,87
<b>QUOTA EX E2 (FONDAZIONE GERINI/IMM.RE LUNGHEZZA</b>	-	1.561,00	105.574,33	103.462,85
<b>Totale</b>	<b>10.000,00</b>	<b>10.000,00</b>	<b>tot.controllo 676.324,01</b>	<b>tot.controllo 662.797,53</b>

sup.tot. terreni mq. 958.799

C.Fiscale e Registro Imprese di Roma n° 04718261003

n.1 decimill = mc.		
67,63	66,28	0,422703



# CONSORZIO PESCE LUNA

Via Montello n° 20 - 00195 - ROMA

n. 1 decimillesimo = mq. 95,8799

totale res.+n.r. produttivo

N.B.:

i dati di progetto sono i seguenti:  
Approvato con Del. G.M. n.36/2019  
Dalla Giunta Municipale  
de l'Comune di Fiumicino

l'indice di fabbricabilità territoriale espresso in mc/mq  
è pari a circa mc/mq 0,90 complessivo

e pari a circa mc/mq 0,85 se si esclude il produttivo e si  
considerano solo le cubature residenziali e terziarie

Superfici lorde di progetto (indici complessivi P.I.I.=P.R.G.)			
superficie residenziale (h. virtuale 3,2)	mq.	109.903	
superficie non residenziale (h. virtuale 3,2)	mq.	97.222	indici (ift):
superficie produttiva (h. virtuale 3,2 - convenzionale)	mq.	4.227	mc/mq 0,004408672 produttivo
<b>SUL</b>	<b>totale</b>	<b>mq.</b>	<b>211.352</b>
<b>cubature</b>	<b>totale res+n.res.</b>	<b>mc.</b>	<b>662.798</b>
	<b>totale</b>		<b>676.325</b>
mc.residenziali	h. virtuale	3,2	mc. 351.688,99
mc.non residenziali	h. virtuale	3,2	mc. 311.109,50
mc.produttivi	h. virtuale	3,2	mc. 13.526,50

mc/mq 0,69127992 res.+n.res.  
mc/mq 0,705387669 complessivo

Questa Tabella è valida alla data odierna ed è suscettibile di aggiornamento e modifica in caso di nuove compravendite o richieste di ingresso nel Consorzio da parte di proprietari di aree comprese nel perimetro del Comparto urbanistico unitario, ma al momento non ancora aderenti al Consorzio.

Roma, 25/06/2019

In fede

Il Presidente del Consorzio Pesce Luna

