

**Modulo per la presentazione delle osservazioni per i piani/programmi/progetti sottoposti a procedimenti di valutazione ambientale di competenza statale**

**Presentazione di osservazioni relative alla procedura di:**

- Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – art.14 co.3 D.Lgs.152/2006 e s.m.i.  
 Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) – art.24 co.3 D.Lgs.152/2006 e s.m.i.  
 Verifica di Assoggettabilità alla VIA – art.19 co.4 D.Lgs.152/2006 e s.m.i.

Il Sottoscritto Antonio Guerriero

in qualità di Amministratore Unico della Società Azienda Agricola Tenuta Lucrezia Romana S.a.r.l.

**PRESENTA**

ai sensi del D.Lgs.152/2006, le **seguenti osservazioni** al

- Piano/Programma, sotto indicato  
 Progetto, sotto indicato.

PIANO DI GESTIONE DELLA RISERVA NATURALE STATALE DEL LITORALE ROMANO.

**OGGETTO DELLE OSSERVAZIONI**

- Aspetti di carattere generale (es. struttura e contenuti della documentazione, finalità, aspetti procedurali)  
 Aspetti programmatici (coerenza tra piano/programma/progetto e gli atti di pianificazione/programmazione territoriale/settoriale)  
 Aspetti progettuali (proposte progettuali o proposte di azioni del Piano/Programma in funzione delle probabili ricadute ambientali)  
 Aspetti ambientali (relazioni/impatti tra il piano/programma/progetto e fattori/componenti ambientali)  
 Nuova perimetrazione Camping Faboulus in base alle autorizzazioni ottenute in allegato  
 Modifiche al regolamento nelle aree di Tipo 1, relativamente a campeggi e centri sportivi

**ASPETTI AMBIENTALI OGGETTO DELLE OSSERVAZIONI**

- Atmosfera  
 Ambiente idrico  
 Suolo e sottosuolo  
 Rumore, vibrazioni, radiazioni  
 Biodiversità (vegetazione, flora, fauna, ecosistemi)  
 Salute pubblica  
 Beni culturali e paesaggio  
 Monitoraggio ambientale  
 Attività compatibili con le finalità della Riserva e attività turistico ricreative.



## TESTO DELL' OSSERVAZIONE

L' Azienda Agricola Tenuta Lucrezia Romana S. a .r. l. è titolare di un'area sita alle spalle del campeggio Fabulous in direzione Roma e meglio individuata nella planimetria allegata.

Per detta area nel 2011 la Commissione di Riserva e l'Ufficio di Gestione della Riserva del Dipartimento Ambientale hanno concesso un parere favorevole all'ampliamento del campeggio nell'area posta alle spalle del campeggio attuale.

Tale ampliamento riguarda circa 8 (otto) ettari da destinare alle piazzole attrezzate del campeggio, circa 9 (nove) ettari quale verde naturale storico interno al campeggio e circa 8 (otto) ettari per la realizzazione di un villaggio Campus, utilizzando i casali esistenti (prot. QL 3743/2011 con parere della commissione acquisito con protocollo QL 62783/2010).

Peraltro il predetto ampliamento è subordinato alla cessione al Comune di Roma mediante convenzione di un'area a maggior valore naturalistico di circa 30 (trenta) ettari.

L'ampliamento suddetto non è stato ancora peraltro posto in essere se non nella sua delimitazione perimetrale.

Tutto ciò premesso si osserva come la cartografia del piano di gestione vada modificata nel senso di ridefinire la perimetrazione del campeggio sulla base dei N.O. ottenuti per l'ampliamento.

Il Sottoscritto dichiara di essere consapevole che, ai sensi dell'art. 24, comma 7 e dell'art.19 comma 13, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., le presenti osservazioni e gli eventuali allegati tecnici saranno pubblicati sul Portale delle valutazioni ambientali VAS-VIA del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare ([www.va.minambiente.it](http://www.va.minambiente.it)).

## ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 - Dati personali del soggetto che presenta l'osservazione

Allegato 2 - Copia del documento di riconoscimento in corso

Allegato 3 - Contratto di leasing finanziario

Allegato 4 - Autorizzazione Campus Commissione di Riserva

Allegato 5 - Autorizzazione Ampliamento Commissione di Riserva

Allegato 6 - Autorizzazione Campus Dip. Tutela Ambientale e del Verde e Promozione dello Sport

Allegato 7 - Autorizzazione Ampliamento Dip. Tutela Ambientale e del Verde

Allegato 8 - Elaborato grafico perimetrazione ampliamento

Roma, lì 18/10/2017

Il dichiarante  


## **Allegato 3**

**CONTRATTO IMMOBILIARE DI LOCAZIONE FINANZIARIA N. 510110**

In Firenze, il giorno 16 (sedici) del mese di Aprile dell'anno 2010,

Tra

La **ETRURIA LEASING S.P.A.**, capitale  
sociale Euro 18.409.661,00.= interamente versato; Codice Fiscale, Partita I.V.A e Numero di iscrizione  
Registro Imprese di Firenze Iscritto nell'Albo speciale  
Intermediari Finanziari al n. 19253; Appartenente al "Gruppo Etruria" iscritto all'Albo dei Gruppi  
Creditizi al n.5390.0, Iscritto all'Elenco Gen. UIC n.55, rappresentata dal Direttore Dr. Aldo Calvani,  
munito di idonei poteri (in prosieguo "ETRURIA"), da una parte

E

la società **Costruzioni 2000 srl** iscritta nel Reg. delle Imprese della  
CCIAA di Roma con il Codice Fiscale e la Partita ed al REA con il n.  
rappresentata dal' Amministratore Unico Sig.ra Nardozi Iovana Iolanda  
munito di idonei poteri (in prosieguo **CLIENTE**), dall'altra parte

**PREMESSO CHE**

**I) ETRURIA** è munita delle autorizzazioni e dei poteri necessari a compiere operazioni di leasing  
immobiliari;

**II) il CLIENTE** dichiara di agire per sé, suoi successori ed aventi causa anche a titolo particolare, in via  
solidale ed indivisibile fra loro;

**III) il CLIENTE** ha individuato e prescelto l'immobile in appresso descritto:

Complesso immobiliare posto in Roma località Infermeria Malafede di mq. 30.000 ca. con accesso in  
Via Malafede (traversa di Via Cristoforo Colombo Km. 18) , costituito da Camping "Faboulus " e  
Centro Sportivo **PENTA CLUB** ; così meglio descritto:

~~Penta Club composto da 18 campi da tennis, n. 4 piscine, campetti polifunzionali, due fabbricati  
direzionali per servizi bar, ristorante, spogliatoio ed altri piccoli accessori;~~  
(in prosieguo "l'Immobile")

Più precisamente quanto **ETRURIA** su indicazione del **CLIENTE** ha acquistato in data odierna dalla  
società **PINETA DI ROMA 2004 SRL**

08065651005 per il prezzo di **€ 3.500.000,00** = oltre imposte con atto rogato dal Notaio Emma  
Anedda di Roma, al quale il **CLIENTE** ha partecipato ai fini dell'assunzione degli obblighi di cui al  
presente contratto, ed a cui, per quanto di necessità si fa integrale riferimento

**IV) IL CLIENTE**, ritenuto l'immobile perfettamente idoneo e conforme alle proprie esigenze, ha  
richiesto ad **ETRURIA** di concedergli l'immobile stesso in leasing nello stato di fatto, di diritto e d'uso in  
cui si trova e si assume tutti i rischi relativi al bene, anche derivanti da caso fortuito, forza maggiore o  
fatto di terzi, siano essi assicurati o meno ed alle condizioni tutte in appresso riportate,  
precedentemente concordate tra le parti.

**V) il CLIENTE**, ha rappresentato ad **ETRURIA** la propria situazione giuridico-amministrativa ed  
economico-patrimoniale, dichiarando altresì, come ora dichiara, che a suo carico non sono stati  
elevati protesti; non sono iniziate e non sono prevedibili procedure concorsuali o azioni giudiziarie  
comunque pregiudizievoli;

COSTRUZIONI 2000 S.R.L.  
V. C. 0 1

ETRURIA LEASING S.P.A.

VI) In base alla richiesta e sul presupposto essenziale della rispondenza al vero e al reale delle rappresentazioni e delle dichiarazioni effettuate dal CLIENTE, ETRURIA è venuta nella determinazione di procedere all'acquisto dell'Immobile, al solo ed esclusivo scopo di concederlo in leasing ad esso CLIENTE.

Tutto ciò premesso,

#### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

##### 1) PREMESSE E DISCIPLINA DEL CONTRATTO.

Del presente contratto fanno parte integrante, sostanziale ed inscindibile le suestese premesse, il documento di sintesi, le presenti condizioni particolari e, ove da queste non esplicitamente o implicitamente derogate, le condizioni generali di contratto allegata sotto la lettera B (Allegato B) oltre eventuali allegati e/o appendici.

##### 2) OGGETTO.

Oggetto del presente contratto è la locazione finanziaria dell'immobile indicato in premessa.

##### 3) DECORRENZA E DURATA.

Il presente contratto decorrerà dalla data odierna ed avrà durata fino al **15/04/2028**. Alla scadenza del termine il contratto di leasing cesserà, senza necessità di disdetta alcuna.

##### 4) CORRISPETTIVO.

Il corrispettivo dovuto dal CLIENTE a ETRURIA è regolata come segue:

- primo versamento € **350.000,00.** = ( **trecentocinquantamila/00** ) + I.V.A. più € **5.000,00 + IVA**, per spese di istruttoria, ed € **500,00 + IVA** quale rimborso spese contrattuali; oltre ad € **2.000,00 + IVA** per spese di perizia relative al sopralluogo Agosto 2009, contestualmente alla firma del presente contratto; mentre eventuali onorari, spese notarili ed imposte di legge, se dovuti, sono a carico diretto del cliente.

- n. **215** canoni mensili da € **17.178,28.=** ( **diciassettemilacentosettantotto/28** ) + I.V.A. ciascuno, il primo a far data dal **01/05/2010**.

Qualora venga esercitato, nei modi previsti dall'art.15 delle condizioni generali di contratto, il diritto di opzione dell'immobile, concesso da ETRURIA al CLIENTE alle condizioni di cui all'art. predetto, il relativo prezzo viene convenuto ed accettato in € **525.000,00.=** ( **cinquecentoventicinquemila/00** ) oltre imposte che dovrà essere versato ad ETRURIA alla scadenza.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, 1° comma, num. 8), e 8-ter), del DPR 633/72, come modificato dalla Legge di conversione al D.L. 4.07.2006 n. 223 ETRURIA ha optato per l'imposizione al regime IVA del presente atto e delle sue eventuali successive modifiche ed integrazioni.

##### 5) INTERESSI DI MORA.

In caso di ritardo nel pagamento dei canoni e di ogni diversa somma, a qualsiasi titolo dovuta a favore di ETRURIA in forza della locazione finanziaria e fermo restando la facoltà di ETRURIA di avvalersi di quanto disposto dagli artt. 11e 12 delle condizioni generali di contratto, ETRURIA avrà diritto di applicare, su detti importi a far data dalla scadenza della obbligazione a quella del saldo effettivo – senza necessità di alcun preavviso ovvero di formale costituzione in mora, un interesse convenzionale pari all'Euribor a tre mesi (divisore 365), pro tempore vigente, maggiorato di 7 punti percentuali.

##### 6) CLAUSOLA INDICIZZAZIONE.

Il corrispettivo, come sopra pattuito, e' indicizzato.

Il regolamento ed i patti relativi all'indicizzazione risultano dall'allegato "A", che forma parte integrante del presente contratto e che il CLIENTE dichiara di ben conoscere ed accettare integralmente, sottoscrivendolo in segno di approvazione.

**7) MODALITA' DI PAGAMENTO.**

Salvo diverse istruzioni di ETRURIA al CLIENTE, ogni pagamento sarà effettuato mediante mandato di addebito sul c/c n. 91770 acceso presso Banca Etruria Agenzia 16 di Roma a favore di ETRURIA, con causale "Contratto di leasing numero 510110 "

**8) SICUREZZA DEGLI IMPIANTI : D.M. 22 gennaio 2008 n. 37**

Il CLIENTE prende atto che al momento dell'acquisto dell'immobile oggetto del presente contratto le parti hanno dichiarato di rinunciare irrevocabilmente ai sensi dell'art. 1490 C.C., alla garanzia di conformità degli impianti di cui all'art. 13 del D.M. 37/2008 e di non allegare alcuna dichiarazione di cui all'art. 7 del citato D.M. 37/2008.

Il CLIENTE si obbliga espressamente entro 3 mesi dalla data odierna ad eseguire tutti gli interventi di adeguamento necessari affinché siano adempiute le prescrizioni di cui al D.M. 37/2008 del 22 gennaio 2008, fornendo ad ETRURIA la relativa documentazione

**9) SERVIZI ACCESSORI**

Il CLIENTE espressamente dichiara di aderire alle seguenti Convenzioni Assicurative stipulate da ETRURIA :

1) Polizza Assicurativa Immobili ZURICH n. 777B0475.

**10) AUTORIZZAZIONE ALLA SUB LOCAZIONE**

Il CLIENTE ha chiesto l'autorizzazione a sub locare l'immobile oggetto del presente contratto alla società Roma Gestioni srl iscritta nel Reg. delle Imprese della CCIAA di Roma con il Codice Fiscale e Partita IVA n. 0000000000 ed al Rea con il n.

ETRURIA autorizza il CLIENTE a quanto sopra restando inteso che tale rapporto contrattuale è dipendente dal presente contratto di leasing ed a condizione che le vengano ceduti i crediti che deriveranno da tali rapporti .

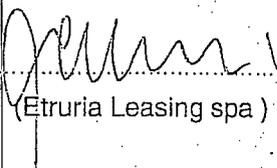
**11) ESTINZIONE ANTICIPATA**

ETRURIA riconosce al CLIENTE la facoltà di esercitare anticipatamente il diritto di opzione alle seguenti condizioni:

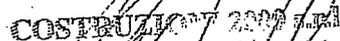
previa richiesta scritta ad ETRURIA, da darsi con preavviso di 30 giorni;

previo versamento di una somma pari all'ammontare del debito residuo alla data della richiesta, maggiorato di una penale pari a 2 punti per i primi 5 anni, mentre al partire dal sesto anno la penale si intende ridotta a 1,50 punti.

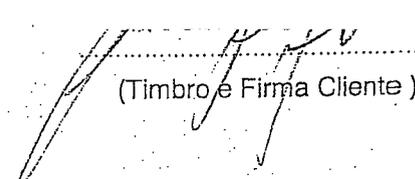
Data... 16/04/2010



(Etruria Leasing spa)



COSTRUZIONI 2000 S.p.A.

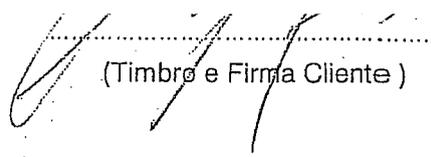


(Timbro e Firma Cliente)

Il Cliente dichiara espressamente e per gli effetti di cui all'art. 1341 comma II, di aver preso attenta visione nonché di approvare specificatamente il contenuto dell'Art. 5 (Interessi di Mora); dell'Art. 10 (Autorizzazione alla Sub Locazione )

Data...16/04/2010...

  
COSTRUZIONI 2000 s.r.l.

  
(Timbro e Firma Cliente )



MODULARIO  
Ambiente-7

*Ministero dell' Ambiente  
e della Tutela del Territorio  
e del Mare*

COMMISSIONE DI RISERVA della  
RISERVA NATURALE STATALE DEL  
LITORALE ROMANO

DIPARTIMENTO TUTELA AMBIENTALE E DEL VERDE E PROMOZIONE DELLO SPORT
19 APR 2010
Prot. N. 01. 26409

Protocollo N. ....

Prot. n. 061/2010/LSR Mod.7

Roma, ... 19 APR. 2010 .....

Al Comune di Roma  
Dipartimento X  
Politiche Ambientali e del Verde  
Urbano  
IV U.O. - Ufficio di gestione "Riserva  
Naturale Statale Litorale Romano"  
Circonvallazione Ostiense, 191  
00154 Roma

**OGGETTO:** Autorizzazione all'allaccio alla fognatura pubblica per il campeggio Fabulous e per il mantenimento ad uso stagionale delle attrezzature di servizio finalizzate al "Campus estivo internazionale Riserva del Litorale" - Comune di Roma.

In riferimento alle richieste formulate dal Comune di Roma - Dipartimento X, con note del 14 luglio 2009, prot. n. 621, e del 28 ottobre 2009, prot. n. 76956, relative agli interventi di cui in oggetto, trasmessi dalla società Camping Fabulous Roma Gestioni S.r.l., si fa presente quanto segue.

Gli interventi di progetto prevedono, in un'area all'interno del Camping Fabulous in via di Malafede, rispettivamente:

- lo scavo della nuova linea fognaria dal Campeggio Fabulous alla fognatura pubblica in via fosso del Fontanile", ricadente in area di tipo 1 ai sensi del D.M. 29/3/96;
- il mantenimento ad uso stagionale delle attrezzature di servizio finalizzate al "Campus estivo internazionale Riserva del Litorale", ricadente in area di tipo 2 ai sensi del D.M. 29/3/96.

La Commissione di Riserva ha espresso, nella seduta del 31 marzo 2010, parere favorevole ai sensi dell'art. 9 comma 1 del DM 29 marzo 1996, alla esecuzione degli interventi in oggetto.

Resta ferma la necessità di acquisire gli altri pareri/autorizzazioni previsti per legge.

IL PRESIDENTE  
(Avv. Luigi Pelaggi)



MODULARIO  
Ambiente - 7

Mod. 7

Roma, .....

*Ministero dell' Ambiente  
e della Tutela del Territorio  
e del Mare*

COMMISSIONE DI RISERVA della  
RISERVA NATURALE STATALE DEL  
LITORALE ROMANO

Al Comune di Roma  
Dipartimento X  
Politiche Ambientali e del Verde  
Urbano  
IV U.O. - Ufficio di gestione "Riserva  
Naturale Statale Litorale Romano"  
Circonvallazione Ostiense, 191  
00154 Roma

*Protocollo N°*

**Oggetto: Camping Fabulous - Proposta di convenzione per la cessione di un'area da destinarsi a Parco Urbano ed ampliamento area del Campeggio Fabulous - Comune di Roma.**

In riferimento alla richiesta formulata dal Comune di Roma - Dipartimento X, con note del 9 aprile 2010, prot. n. QL 24274, relativa all'istanza di cui in oggetto, trasmessa dalla società Camping Fabulous Roma Gestioni S.r.l., la Commissione di Riserva, non prevedendosi, allo stato, nuove cubature, ha espresso, nella seduta del 31 agosto 2010, parere favorevole ai sensi dell'art. 9 comma 1 del DM 29 marzo 1996, alla convenzione in oggetto.

Resta ferma la necessità di acquisire gli altri pareri/autorizzazioni previsti per legge.

*Il Presidente*

IL PRESIDENTE  
(Avv. *Isidoro Pelaggi*)

*01759*



ROMA

Dipartimento Tutela Ambientale  
e del Verde e Promozione dello Sport  
Ufficio di Gestione "Riserva Naturale Statale Litorale Romano"



Comune di Roma

MINUTA  
Arch. BELLISANTI

DIPARTIMENTO TUTELA AMBIENTALE E DEL  
VERDE E PROMOZIONE DELLO SPORT

30 APR 2010

Prot. N. QL

29337

AL Camping Fabulous

e, p.c. Al Corpo Forestale dello Stato  
Comando Stazione Forestale  
Via della Villa di Plinio n. 54  
00121 - Lido di Ostia

Oggetto: autorizzazione al mantenimento ad uso stagionale delle attrezzature di servizio finalizzate al "Campus estivo internazionale Riserva del Litorale Romano".

Visto il progetto per l'autorizzazione allo svolgimento del "Campus estivo internazionale Riserva del Litorale Romano", all'interno del Camping Fabulous, presentato in data 12.05.2009 ed autorizzate dallo scrivente Ufficio di Gestione in quanto strutture provvisorie e finalizzate ad una manifestazione temporanea (15 giugno - 15 settembre 2009) di cui si prevedeva la totale eliminazione al termine dell'evento.

Vista l'istanza in oggetto, pervenuta a questo Ufficio in data 21 ottobre 2009 (prot. n. QL71881), volta all'autorizzazione del mantenimento ad uso stagionale delle attrezzature di servizio finalizzate al "Campus estivo internazionale Riserva del Litorale Romano" in un'area all'interno del Camping Fabulous in via di Malafede;

visti i relativi elaborati allegati alla stessa;

visto il D.M. 29 marzo 1996 istitutivo della riserva Naturale Statale del Litorale Romano;

visto il parere favorevole, espresso dalla Commissione di Riserva della Riserva Naturale Statale del Litorale Romano, con nota prot. n. 061/2010/CDR dell'8 aprile 2010;

**SI AUTORIZZA**

per quanto di competenza, il progetto in epigrafe.

Resta ferma la necessità di acquisire gli altri pareri/autorizzazioni previsti per legge.

Il Direttore

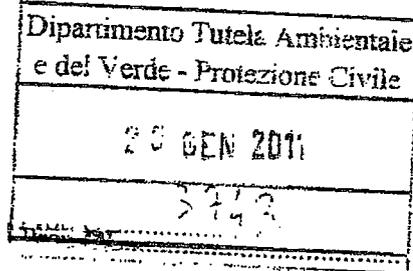
Dott. Paolo Giuntarelli  
*(Signature)*  
24/4/10



# ROMA CAPITALE

Dipartimento Tutela Ambientale  
e del Verde - Protezione Civile

Direzione



Alia Soc. Pineta di Roma 2004 S.r.l.

**Oggetto:** proposta di convenzione per la cessione di un'area da destinarsi a parco urbano ed ampliamento area Campeggio Fabolous all'interno della Riserva Naturale Statale del Litorale Romano.

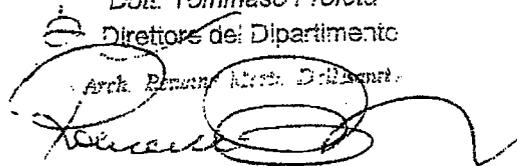
In riferimento alla proposta di convenzione in oggetto, presentata da codesta Società in data 18.03.2010 (prot. n. QL 18870), visto il D.M. 29 marzo 1990 istitutivo della Riserva Naturale Statale del Litorale Romano; visto il parere favorevole espresso dalla Commissione di Riserva ed acquisito da questo Ufficio con prot. n. QL 62788 del 7 settembre 2010; preso atto che non sono previste, allo stato, nuove cubature, si esprime parere favorevole.

Resta ferma la necessità di acquisire gli altri pareri/autorizzazioni previsti per legge.

Si sottolinea che qualsiasi nuova attività, cambio di destinazione d'uso, progetti di ristrutturazioni e manutenzioni dei manufatti esistenti, dovranno essere oggetto di separate richiesta di autorizzazione ai sensi del Decreto Ministeriale citato.

Dott. Tommaso Profeta  
Direttore del Dipartimento

Arch. Romano Arch. Dolcini







**LEGENDA**

- AREA A VERDE PUBBLICO**
- PARCO PUBBLICO ATTREZZATO**
- PARCO PUBBLICO VERDE NATURALE**
- AREA AMPLIAMENTO**
- AMPLIAMENTO PIAZZOLE ATTREZZATE CAMPEGGIO**
- VERDE NATURALE INTERNO AL CAMPEGGIO**
- AREA VILLAGGIO CAMPUS - ATTIVITA' CULTURALI - EVENTI**
- AREA ATTREZZATURE SPORTIVE E CAMPEGGISTICHE**
- AREA CAMPEGGIO FABULOUS (Attuale perimetrazione)**
- AREA SPORTIVA NEW FENTA**

**CALCOLO SUPERFICI**

AREA A VERDE PUBBLICO	
PARCO PUBBLICO ATTREZZATO	9,8 Ectari
PARCO PUBBLICO VERDE NATURALE	21,8 Ectari
<b>TOTALE</b>	<b>30,4 Ectari</b>
AREA AMPLIAMENTO CAMPEGGIO	
AMPLIAMENTO CAMPEGGIO	6,2 Ectari
VERDE NATURALE CAMPEGGIO	9,2 Ectari
AREA VILLAGGIO CAMPUS	9,2 Ectari
<b>TOTALE</b>	<b>25,8 Ectari</b>
<b>TOTALE AREA D'INTERVENTO</b>	<b>56,0 Ectari</b>