



RACCOMANDATA A.R – anticipata a mezzo e-mail

Ill.mo. Com. Capitaneria di Porto di Palermo

Al Sig. Dirigente Generale dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente

Ill.mo Sig. SINDACO DI PALERMO

Oggetto: Lungomare - Spiaggia e Viale Regina Elena – Mondello Palermo

- Esposto Immobiliare Italo Belga per sovrapposizione concessioni e Varchi Pubblici
- Rinnovo concessione - Albaria a Mondello, sospensione attività.
- Analisi rinnovi concessioni spiaggia di Mondello - ultimi 2 ventenni, scadenze 1989 e 2009.
- Degrado e abusivismo - Lungomare di Viale Regina Elena Mondello

Palermo 31 gennaio 2007

Ill.mo Comandante,

facciamo seguito all'incontro avvenuto nei giorni 15 e 16 gennaio c.a. presso Codesto Comando. Le vostre osservazioni manifestate durante l'incontro, suffragate dalla ricostruzione e dall'analisi della documentazione trasmessa alla Vostra sezione Demanio e di seguito integrata, sulla questione sollevata dalla Immobiliare Italo Belga, lasciano sperare che tale vicenda non ritardi ulteriormente il rinnovo della concessione quadriennale per gli 8 metri di spiaggia a favore dell'Albaria, così come avvenuto regolarmente sin dal 1992. In attesa che venga definito il rinnovo della concessione, scaduta in data 31 dicembre 2006, ci vediamo costretti a sospendere tutte le attività programmate a Mondello dall'Albaria, compreso l'organizzazione del XXII World Festival On The Beach previsto dal 10 al 20 maggio 2007 per la quale apprezziamo la Vostra disponibilità al rilascio delle autorizzazioni.

Nel contempo, richiamiamo la Sua attenzione su quanto di seguito riportiamo a difesa dei diritti dell'[Albaria](#) e cercando di fare chiarezza su questioni di pubblico interesse. (**allegato cd documento multimediale - web_link**)

Area interessata a [Mondello](#):

1. Spiaggia, per la quale sono state rilasciate concessioni dalle Autorità Marittime.
2. Aiuole e marciapiedi del lungomare confinanti con la spiaggia e compresi nella strada di Viale Regina Elena (*web_link: [Foto1 aerea Aeronautica Militare determinazione n.31-027 del 5 giugno 2000](#)). Questa striscia, sede viaria di USO PUBBLICO, è oggetto di autorizzazione da parte del Comune di Palermo, [si confronti l'allegata deliberazione della Giunta municipale n.701 del 23 marzo 1963 \(all.3\)](#). Trattasi di precario affidamento finalizzato all'utilizzo ed alla realizzazione di alcune opere a supporto della sola attività balneare della spiaggia, al tempo concessa dalle Autorità Marittime unicamente alla Immobiliare Italo Belga S.A..

-Esposto Immobiliare Italo Belga - Sovrapposizione Concessioni ai Varchi Pubblici - Demanio PUBBLICO – Titolarità area lungomare in Mondello (Foto spiaggia valdesi)

Abbiamo ragione di credere che l'esposto della Immobiliare Italo Belga S.A. si sia basato su una [perizia](#) di parte a firma dell'Arch. Franco Miceli del 10.11.2006 di cui alleghiamo copia ([All.1](#)) che si contesta nella totalità poiché palesemente errata ed infondata, nonché precipuamente strumentale all'ottenimento di diritti che la Immobiliare Italo Belga S.A. pretenderebbe vantare sul suolo Demaniale Marittimo [fra Spiaggia, marciapiedi e strada di viale Regina Elena a Mondello](#) ai danni del pubblico interesse, delle Amministrazioni Pubbliche, nonché della stessa [Albaria](#) dei suoi Soci e di tutte le attività organizzate fra cui quella del World Festival On The Beach (www.wwfestival.com) che si svolge a Mondello da 21 anni.

Le argomentazioni sollevate dalla Immobiliare Italo Belga relativamente alla sovrapposizione delle

concessioni ed altri “errori” si basano principalmente sulla [predetta perizia](#) “costruita ad hoc” con parte del [verbale del Genio Civile](#) del 17 luglio 2001 che di seguito produciamo ([All.2](#)). Tali argomentazioni coinvolgono fra l’altro direttamente ed indirettamente, Codesta Capitaneria di Porto, la Regione Siciliana Assessorato Territorio ed Ambiente, il Comune di Palermo e tutti i privati concessionari della spiaggia di Mondello a partire dal 1992 in poi.

L’Immobiliare Italo Belga S.A. ha prodotto la predetta [perizia](#) a firma dell’Arch. Franco Miceli ([All.1](#)) al Tribunale di Palermo Sez. Esecuzioni – G. Es. Dr. Alaimo, in opposizione al dispositivo di sospensione al rilascio di un manufatto sito su **sede viaria di SUOLO PUBBLICO (Demanio Marittimo)** ([foto n.1](#)). La sospensione è stata emessa dal Giudice in virtù della opposizione presentata dall’Albaria che vuole consegnare il predetto manufatto davanti all’Ufficiale Giudiziario al legittimo proprietario, tenuto conto delle verifiche successive alla [sentenza emessa dal Giudice D.ssa Coccoli](#) che, ha riconosciuto all’Albaria un rapporto di affitto non rinnovato dalle parti, **non entrando nel merito della titolarità del bene**. Ci preme portare a conoscenza che l’Albaria ha stabilito un rapporto oneroso con la Immobiliare Italo Belga S.A. (che non ha mai voluto stipulare alcun contratto scritto), da quando quest’ultima ampliò il [manufatto](#) prima utilizzato dalla Guardia di Finanza e da alcuni istruttori di windsurf. Il [manufatto](#) suddiviso in due porzioni venne usato, da una parte, come [servizi igienici dallo Stabilimento della Guardia di Finanza](#), dall’altra dagli istruttori per esercitare la loro professione e da un nuovo terzo utente l’Albaria a partire dall’anno della sua [costituzione 1982](#). Nel rideterminare le [concessioni su tutta la spiaggia di Mondello \(1992\)](#) (all.15) il “[vano](#)” della Guardia di Finanza, modificato ed ampliato, venne occupato dal Clubino del Mare: la rimanente porzione è stata utilizzata da Albaria e dagli istruttori di Windsurf.

I quattro soggetti Cubino del Mare, Albaria, Istruttori, e Stabilimento Balneare della Guardia di Finanza, ognuno per la propria parte, hanno stabilito diretti e differenti rapporti con l’Immobiliare Italo Belga S.A. per l’utilizzo del manufatto e con la Capitaneria di Porto per le autorizzazioni demaniali.

Nel 1992 venivano rilasciate le nuove concessioni di aree marittime fra cui quelle di 8 metri all’Albaria, 8 metri al Cubino del Mare, 19.50 alla Guardia di Finanza vedi allegato documento del 4.05.92 ([All.15](#)).

La documentazione acquisita e le ricerche effettuate comprovano che, non soltanto la Società Mondello Immobiliare Italo-Belga S.A. non ha alcuna titolarità, in termini **esclusivi o concessori**, sul manufatto oggetto di restituzione, ma che tutta la striscia litoranea di Mondello (**costituente la passeggiata a mare confinante con la SABBIA ed estesa fino al sedime stradale di Viale Regina Elena** – si osservi dalle seguenti foto l’area interessata - [Foto aerea 2*](#) – [Foto aerea 1*](#)) è stata, nel tempo, oggetto soltanto di precario affidamento da parte del Comune di Palermo finalizzato alla realizzazione di alcune opere ([vedi deliberazione della Giunta municipale n.701 del 23 marzo 1963 – \(all.3\)](#) a supporto della sola attività balneare sulla SPIAGGIA confinante con la predetta area (*[Foto1 aerea Aeronautica Militare determinazione n.31-027 del 5 giugno 2000](#)). Trattasi di mero uso temporaneo di aree accessorie a quella della **spiaggia di Mondello concessa alla Immobiliare Italo Belga S.A. che da venti anni non più unico soggetto concessionario ed il cui atto scade il 9/08/2009** (vedi dettagli storici documentali successivamente riportati).

L’Immobiliare Italo Belga S.A. non ha mai esibito un documento che attesti di essere proprietaria del manufatto, del [marciapiede comprensivo di aiuole e strada confinanti](#) con la sabbia. Nel tempo, si è **dichiarata unica proprietaria della zona confinante con la spiaggia** utilizzando in maniera esclusiva aree, docce, servizi igienici, diversi bar, – affittando aree e baracche a differenti soggetti, modificando lo stato dei luoghi. Ha, addirittura, apposto numerose **scritte marmoree e cartelli “PROPRIETA’ PRIVATA Soc. MONDELLO”**, lungo il marciapiede di Viale Regina Elena confinante con la spiaggia e sulle palme di Piazza Valdesi. (web_link dossier - Vedi: ([All.9 – web_link.pdf](#)); VIDEO: ([Reportage VIDEO - web_link](#)).

Questo aspetto è risibile se valutato alla luce della documentazione amministrativa (si confrontino gli atti e la deliberazione della Giunta municipale n.701 del 23 marzo 1963 – ([All.3](#)) che esclude proprietà di terzi o facoltà esclusive sulla striscia di suolo confinante la sabbia (foto.3) chiarendo che **“la passeggiata deve essere esclusivamente riservata all’uso e godimento dei cittadini”** – e **“nella stessa non potranno essere impiantate baracche per spacci di qualsiasi genere anche se impianti mobili...”** - **“modificare lo stato dei luoghi”** ([si osservi la foto1 aerea Web link](#)).

I detti manufatti ([All.9 – web_link.pdf](#)), sono stati edificati in totale difformità dalla delibera adottata in via d’urgenza [dalla Giunta Municipale di Palermo il 23 marzo 1963](#) (assessori Cerami, Giuffrè, Trapani, Ciancimino e Tepedino ed alcuni assessori supplenti). Le ubicazioni, Il numero e le loro dimensioni, infatti, sono ben maggiori di quelle previste dalla predetta delibera.

[Si esclude che aiuole, marciapiedi e strada di Viale Regina Elena](#) (foto1)confinanti con la spiaggia di Mondello possano essere oggetto di diritti di proprietà privata poiché SUOLO PUBBLICO che in base al Codice della navigazione ricade anche fra i beni del DEMANIO MARITTIMO (trattasi di [area che dista](#)

[pochi metri dal mare](#) - foto3) e che per l'argomento non necessita chiarire se rientra nel suolo appartenente al [Demanio Trazzerale \(mappa web link\)](#).

Il terreno acquistato dalla “Società Anonima Les Tramways de Palerme”, oggi “Società Mondello Immobiliare Italo-Belga s.a.”, con atto di vendita del 28 dicembre 1910 trascritto il 1 maggio 1912 n.766414804 repertorio n.130, fra il Demanio dello Stato e Società Anonima Les Tramways de Palerme (detta Società Italo Belga) ([All.4 - web link](#)) **esclude** la strada (via Regina Elena), i marciapiedi e la spiaggia del lungomare di Mondello. **L’Immobiliare Italo Belga S.A. non ha mai esibito un documento che attesti la proprietà della predetta area.** (striscia di suolo compresa la strada di Viale Regina Elena 89 confinante con la sabbia - [vedi foto 1 aerea del lungomare confinante con la sabbia web link](#)).

SUOLO PUBBLICO – DEMANIO MARITTIMO

Area lungomare in Mondello

La striscia di suolo in questione confinante con la sabbia (strada marciapiedi ed aiuole) di [Viale Regina Elena a Mondello e’ Demanio Pubblico](#). In merito all’art.28 del codice della navigazione tale area viene riportata fra i beni che rientrano nel **Demanio Marittimo** (lido, spiaggia, arenile...). Non esiste alcuna incertezza oggettiva sul confine fra il demanio dello Stato e le proprietà private delle [ville lungo viale Regina Elena](#) (foto2), fra cui quella della sede dell’Albaria (civico 89). Allorché dovesse sussistere una obiettiva incertezza l’Amministrazione è tenuta a procedere, in contraddittorio con il privato, ad una “delimitazione del confine demaniale marittimo” ai sensi dell’Art.32 cod. navigaz. e dell’articolo 58 del relativo regolamento e tale delimitazione costituisce presupposto di legittimità per l’esercizio dei poteri di autotutela.

La grande parte della striscia di suolo e quella della particella in questione [distanza 15 metri dal mare](#) (foto 4), per gran parte dell’anno. D’inverno la distanza si riduce a [meno di 10 metri](#) con le mareggiate ordinarie e le onde del mare, [che trasportano la sabbia ben oltre la strada di viale Regina Elena](#); nelle mareggiate straordinarie le onde scavalcano la strada e giungono ben oltre le ville private ([foto 5 web link](#)).

Il predetto suolo non è certamente privato ma Pubblico e non è dato a sapere se trattasi di area Demaniale Trazzerale. E’ opportuno evidenziare che le controversie fra la Società immobiliare Italo-Belga S.A. e la Pubblica Amministrazione Regionale, che in base al Decreto Assessoriale n°54/207 del 04.02.1953 ha contestato l’occupazione di suolo pubblico con vari verbali ([vedi nota del 18.11.2002 web link](#)), **risultano essere pendenti e non definitive.** Si confronti la [nota allegata del 2.12.2006 dell’Avvocatura dello Stato \(All. web link\)](#)- che cura la difesa dei vari plessi dell’Amministrazione Pubblica **in numerose controversie** con la Società Mondello Immobiliare (e tra queste quelle relative alla proprietà trazzerale di aree che interessano il suolo demaniale marittimo) - ha **chiarito nella nota** che: "*Ogni elemento di difesa è stato (è sarà) rappresentato alle Autorità Giudiziarie cui sono stati sollecitati tutti i possibili accertamenti ed approfondimenti per la definizione delle controversie che risultano essere pendenti*". L’Immobiliare Italo Belga S.A. ha presentato all’Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste in data 22 marzo 2000 una proposta di transazione ([nota link](#)).

Altre sentenze a cui fa riferimento l’Immobiliare Italo Belga, attualmente ingiudicate, si riferiscono ad altre argomentazioni e particelle; comunque, queste sentenze **non provano né stabiliscono che l’area identificata sia proprietà privata.**

Analizzando i documenti cartacei si riporta a conoscenza una costruzione denominata “**garitta del dazio**” che era ubicata sul **Demanio Marittimo** “rimpetto la strada che va direttamente dal Giusino al mare” così come riportato sul contratto di vendita del 1910 (All.4) e come si evince chiaramente dalle [fotografie dell’epoca \(Foto.10 storiche web link\)](#), ad ulteriore prova che la striscia di suolo in questione è Pubblica.

I contratti di vendita dei terreni che Les Tramways de Palerme stipulò con i terzi per la costruzione dei villini, [fra cui quelli lungo Viale Regina Elena](#), oltre a specificare il confine con la strada pubblica di viale Regina Elena riportavano i vincoli e gli obblighi per le costruzioni nel rispetto dei termini stabiliti dalla convenzione con il Comune di Palermo inserita nell’atto di vendita ([All.4 web link](#)).

Osservando le aree dall’alto si ha una chiara visione del confine dei terreni edificati, le strade, e la spiaggia: [Foto.2 aerea](#) * – [Foto.1 aerea](#).

Le [Foto storiche](#) (foto.10) e quelle attuali ([Foto.1 aerea](#)), le planimetrie e le mappe dell’epoca, nonché alcuni documenti delle sentenze citate dalla Immobiliare Italo Belga evidenzerebbero una spiaggia che si estendeva ben oltre Viale Regina Elena e le ville costruite al limite della predetta strada. Da evidenziare i giardini delle ville costruite che si estendono verso monte ([Foto.1 aerea](#)).

L’atto di vendita del 1910, [regolamentato dalla convenzione con il Comune di Palermo](#) del 31 dicembre 1906, prevedeva la vendita di circa 280 ettari di terreno identificato dai confini ([All. Planimetria web link](#)) che andava oltre il cancello detto del Giusino escludendo il [Demanio Marittimo con la spiaggia](#). Di seguito si

riportano i limiti descritte nell'atto: “confinante col cancello detto del Giusino, col Monte Pellegrino, col Muro dell'agrumeto locato agli eredi Cinà Andrea, e con l'altro delle terre locate ai sigg. Cinà Andrea, con l'altro delle terre locate ai Sigg. Cinà e proprietà Calvello, Landolia, Strada pubblica e col mare...”

escludendo specificatamente il Demanio Marittimo. (Art.1) “...dalla vendita resta esclusa tutta la spiaggia marina di demanio pubblico... ..per la quale spiaggia potranno gli interessati richiedere speciale precaria concessione al Ministero della Marina, per la durata non maggiore di 90 anni...”

(Art.2) - “In rapporto alla suddetta concessione di spiaggia, la società compratrice sarà tenuta ad accettare tutte le condizioni, patti e clausole che il Ministero della Marina, o altra Autorità competente crederà stabilire a garanzia tanto dei diritti dello Stato quanto dei terzi, nonché ad accettare che il Ministero della Marina sarà per eseguire anche su quella estensione sopra stabilita, senza diritto ed indennizzo ad altra ragione contro il Demanio.”

(Art.3) - “Restano del pari esclusi dalla vendita delle suddette terre la casetta costruita ed esistente sull'arenile a Mondello, rimpetto la strada...” (garitta del dazio). Qualora le dette due costruzioni potessero ostacolare i piani di viabilità o altrimenti danneggiare l'estetica, “la Società Anonima compratrice dovrà provvedere di accordo colle Amministrazioni interessate ed a proprie spese, a loro spostamento e ricostruzione in altra località vicina...”

(Art.11) - ... “La società compratrice si obbliga...” ...di quant'altro potesse in avvenire essere convenuto nell'interesse della città di Palermo fra la società compratrice e la Autorità Comunale.”

Pertanto il terreno acquistato dalla Società Les Tramways de Palerme con atto di compravendita del 28.12.1910 escludeva chiaramente LA STRADA (Viale Regina Elena) comprensiva dei marciapiedi ed il DEMANIO MARITTIMO, perchè essi stessi sono termini di confine nel su citato atto di compravendita ed erano esistenti all'atto di compravendita in quanto rilevati e restituiti in mappa dai tecnici erariali in data marzo 1890.

A supporto che tali aree siano pubbliche anche in occasione del World Festival On The Beach che è un evento che si svolge in aree demaniali di Mondello senza precluderne la normale fruizione pubblica, non limitandola con accessi ed ingressi, la Commissione Prefettura intervenuta annualmente per le verifiche dei progetti relativi all'utilizzo ed alla occupazione delle aree fra terra e spiaggia, non ha mai avuto dubbi sulla titolarità Pubblica delle aree interessate (vedi planimetrie già in possesso di Codesta Capitaneria): spiaggia, strade, Piazza Valdesi con Viale Regina Elena ed annesse strade e marciapiedi del lungomare.

Alle varie Conferenze di Servizio indette negli anni dal Comune di Palermo per la manifestazione, hanno partecipato i funzionari e dirigenti delle aziende e settori dell'Amministrazione cittadina che hanno disposto quanto necessario e non hanno riscontrato l'esistenza di aree private (vedi planimetria globale manifestazione oggetto di autorizzazioni).

Ne tanto meno l'Immobiliare Italo Belga S.A., ha mai esibito un titolo di Proprietà dell'area sopra specificata anche in occasione dell'ordine di rimozione della cancellata abusiva che ha visto il Comune di Palermo, emettere un atto di parziale revoca di “autorizzazione” della deliberazione dalla Giunta Municipale di Palermo del 23 marzo 1963.

RIMOZIONE CANCELLATA ABUSIVA – RIDUZIONE VARCHI PUBBLICI PERIZIA ARCH. MICELI - VERBALE GENIO CIVILE – OPERE ABUSIVE

Nel 2001 la magistratura si interessò (all.8) per fare aprire i varchi pubblici e ripristinare quello accanto all'Albaria costretta a ridurre di circa due metri (foto.15) la propria concessione di soli otto metri per garantire l'ampiezza totale del varco pubblico bagnanti (vedi esposto All.8). La stampa cittadina ed addirittura le prime pagine di alcuni quotidiani nazionali (corriere della sera) si interessarono per la rimozione di una cancellata inamovibile in ferro saldata ai vari plinti murati lungo tutto il litorale di Mondello, dove tra l'altro insistono ancora oggi una serie di manufatti che si intervallano lungo la spiaggia e i marciapiedi e dove insistono delle scritte marmoree “Proprietà Privata Soc. Mondello”. Stante alla deliberazione della Giunta municipale n.701 del 23 marzo 1963 (all.3), tali manufatti risultano essere abusivi, indecorosi deturpando il paesaggio e sommandosi al carente arredo urbano (All.9 dossier foto).

Il club Albaria ha sede in un immobile adiacente la concessione della spiaggia e precisamente in Viale regina Elena n.89, unico immobile su detta via ad essere regolarmente allacciato alla rete fognaria cittadina.

L'Albaria ha un contratto di affitto regolarmente registrato sin dal 1984, che si allega alla presente (all.11).

Tale Immobile non è di proprietà della Immobiliare italo Belga, così come sostenuto nella perizia dell'Architetto Miceli che indica un contratto di affitto (non prodotto agli atti). Evidentemente il perito si confonde con il manufatto sito sul suolo Demaniale (foto.4) ed adiacente il Varco Pubblico attività removeliche (foto.11.) confinante con l'area di 8 metri in concessione all'Albaria. Questo manufatto,

costituito da due vani, è stato realizzato a suo tempo e più volte modificato dalla Immobiliare Italo Belga. Una porzione è stata utilizzata fino al 1991 dallo [stabilimento balneare della Guardia di Finanza](#), la restante parte da alcuni istruttori e dall'Albaria. Successivamente la parte della Guardia di Finanza è passata al Clubino del Mare.

Si confronti il verbale del Genio civile ([All.2](#)) [inviato in data 17 luglio 2001 al Sig. Antonio Virzi](#) responsabile dell'Ufficio Locale Marittimo di Mondello che annovera questo manufatto fra le opere abusive. Tale relazione, stranamente omette la porzione [più rilevante del manufatto](#), ampliato in larghezza e funzionalità, come è riscontrabile anche oggi ([foto.12](#) - [foto.13](#)). Trattasi di cubatura realizzata con strutture saldate in ferro e pannelli metallici che hanno incluso parte delle aiuole verso la strada oltre ad una pedana collegata al manufatto facente corpo unico con la tettoia in ferro che si allunga sulla spiaggia per oltre 5 metri verso il mare ([foto.12](#) - [foto.13](#), [foto.4Aerea](#)).

Inoltre, si deve far presente che [la perizia realizzata dall'Architetto Miceli](#), del 10/11/2006 non è possibile rappresenti il reale stato dei luoghi di quella giornata, in quanto lo stabilimento della Immobiliare Italo Belga aveva già chiuso l'attività balneare sin dal 15 settembre e le relative cabine erano state dismesse da circa 2 mesi come pure la cancellata in ferro. Pertanto le ampiezze dei varchi confinanti con l'Albaria, non potevano più essere delle dimensioni trascritte dall'Architetto poiché avendo smontato il paletto dell'ingresso e la cancellata, il varco non era più delimitato; mentre il varco dei trenta metri sulla spiaggia era individuabile soltanto dall'ingresso che rimane lo stesso per tutto l'anno ([Foto.14 punzonatura](#) – [Foto.11 varco](#)). Nessuna cancellata in ferro era presente sui luoghi ma la sola staccionata amovibile in legno che recinge l'area di pertinenza dell'Albaria tutto l'anno ([Foto.9a](#) – [foto.9b](#)). Tale staccionata delimita le aiuole che seguono una linea parallela al marciapiede fino al limite degli altri concessionari ([foto.8 continuità aiuole](#)).

Le aiuole, a suo tempo, [sono state modificate dalla Immobiliare Italo Belga](#) ([foto.7](#)), riteniamo su disposizione dell'Assessorato Territorio ed Ambiente e di Codesta Capitaneria sulle aree individuate per l'apertura dei due accessi pubblici al mare, il varco pubblico attività removelica di 4metri e quello pubblico bagnanti di circa 2 metri, (si confronti [il documento del 19 febbraio 1992](#) ([All.5](#)) che dispone l'apertura dei varchi pubblici).

E' infondato quanto denunciato dall'Immobiliare Italo Belga che ha sostenuto che l'Albaria si sarebbe "appropriata" di 8 metri di spiaggia della loro concessione.

L'Immobiliare Italo Belga è titolare di una [concessione di circa 2 km. di spiaggia](#) ([foto.6](#)) che "si sarebbe ridotta" a causa degli 8 metri di larghezza fronte mare utilizzati dall'Albaria e per altri pochi metri in seguito al posizionamento dei varchi pubblici (!).

L'Albaria è titolare di una concessione di soli 8 metri (di larghezza fronte mare) e sin dal 1992 è stata posizionata fra due varchi pubblici su disposizione formale emanata dalle Autorità competenti con nota del 4 maggio 1992 ([all.15 documento con planimetria 1992](#)).

In considerazione che il documento dell'atto concessorio dell'Immobiliare Italo Belga non riporta confini precisi ma la sola dicitura ["spiaggia di Mondello" tutti i concessionari sono coinvolti](#) ([foto.6](#)) in quanto anche le loro aree vengono interessate alla sovrapposizione: punta celesi molo pubblico, Il Club Roggero di Lauria, lo stabilimento balneare dell'Esercito, lo stabilimento balneare della Guardia di Finanza, Il Clubino del mare, il varco Pubblico attività remiera, gli otto metri del club Albaria, lo stabilimento dei Vigili del Fuoco, i varchi pubblici ogni 150 metri, la spiaggia libera concessa al Comune di Palermo prima di arrivare al paese ([vedi foto.6 aerea](#)).

Inoltre la planimetria dell'atto concessorio della Immobiliare Italo Belga presenta una evidente cancellazione delle ultime file di cabine in zona Valdesi senza che siano definiti i confini precisi e tutte le altre aree occupate dagli altri concessionari su tutta la spiaggia di Mondello ([All.16 fotocopia particolare planimetria concessione](#)).

Le ultime file di cabine disegnate e non cancellate nella planimetria rappresentano quindi il più giusto riferimento di confine della concessione della immobiliare Italo Belga. **Il predetto limite consente il ripristino del Varco Pubblico nella sua integrità per l'attività removelica (30 metri)**, istituito dalle Autorità preposte a suo tempo e disposto con atto Reg. Conc. N.7 rep. N. 172 del 19 febbraio 1992 ([All.5](#)). Il predetto varco dal 1992 in poi è stato invece ridotto a 20 metri.

La documentazione che alleghiamo alla presente evidenzia il corretto posizionamento degli [otto metri dell'Albaria](#) che confina (guardando il mare) a destra con il varco pubblico per le attività removeliche ed a sinistra con lo stabilimento balneare della Immobiliare Italo Belga tramite l'accesso libero al mare.

ATTI CONCESSORI DELLA IMMOBILIARE ITALO BELGA CON SCADENZA 31.12.2009: AREA DEMANIALE MARITTIMA CIRCOSCRITTA ALLA SABBIA ED ALLO STABILIMENTO IN MURATURA SUL MARE.

1. Atto n. 286 del 10/03/1970 il Ministero della Marina Mercantile emette l'atto concessorio di **durata**

ventennale, che ha inizio il 10/08/1969 con scadenza il 9/08/1989;

2. Atto n. 303 rep. 285 del 23/03/1992, che ha **inizio il 9/08/1989 con scadenza il 9/08/2009;**

3. **Annullamento concessione [Sentenza n. 1125/04 n. 232 del 5/02/2004 \(all.6\).](#)**

Con atto **n.286** del 10/03/1970 il Ministero della Marina Mercantile emette l'atto concessorio di durata ventennale, che ha **inizio il 10/08/1969 con scadenza il 9/08/1989**, a favore della Società Mondello Italo-Belga S.A.. Tale atto regola la gestione dell'attività autorizzata (ATTIVITA' DI BALNEAZIONE) sulla spiaggia di Mondello e sullo stabilimento in muratura "**Stabilimento Bagni**" di Mondello. Questo ultimo bene demaniale si annovera nel registro pertinenze beni demaniali n.108 reg. mod. 23/D; esso inaugurato nel 1913, fu costruito dalla società anonima "Les Tramways de Palerme" obbligata da un contratto con lo Stato a eseguire questa insieme ad altre opere, vedi [contratto del 1910](#) con annessi convenzioni e compromessi con il Comune di Palermo (con progetti allegati) fra cui una cattedrale, un grand hotel, un Kursaal, ed altre opere che non furono mai realizzate, in virtù di una concessione di ettari 280 di terra con specifica esclusione dell'arenile demanio marittimo ([foto.6 storiche](#) pdf) per l'edificazione di un numero di villini in stile liberty, opere che avrebbero visto nascere "una stazione turistica di primo ordine", se si fossero rispettate le clausole contrattuali, le convenzioni ed i compromessi con il Comune di Palermo del 1906 e successive.

STORICO - Concessione spiaggia ad Immobiliare Italo Belga SCADENZA 9/08/2009

Con istanza del 4.06.1987 la Società Mondello Immobiliare Italo Belga S.A. richiede il rinnovo della concessione. Un anno prima della scadenza della concessione n.286, con nota **n.40008 del 7/12/1988** l'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente della Regione Sicilia spedisce alla Capitaneria di Porto di Palermo l'autorizzazione per rinnovare la concessione con atto provvisorio (n.168 rep. 971) e successivamente in data **17/05/1989**, circa tre mesi prima della scadenza dell'atto ventennale (n.286), il medesimo Assessorato con nota **n. 34412/88** scrive alla Capitaneria di Porto per avviare l'iter istruttorio per il rinnovo della concessione pluriennale (20 anni) della spiaggia di Mondello alla Immobiliare Italo-Belga S. A..

Il 25/08/1989 il Ministero della Marina Mercantile tramite la Capitaneria di Porto emette l'autorizzazione (n.168 rep.971) atto di concessione provvisoria che decorre dal 9/08/1989 con scadenza il 31/12/1990.

A questo punto l'Immobiliare Italo Belga S.A. il **4/10/1989** presenta istanza alla Capitaneria e alla Regione per richiedere l'autorizzazione per il post 1990.

L'iter per la concessione pluriennale (dei 20 anni) è avviato in quanto già precedentemente attivato dalla Regione Siciliana con **nota n. 34412/88**. L'iter viene portato avanti dalla Capitaneria di Porto di Palermo e viene redatto il primo documento bozza (data 1991 senza giorno e mese, documento dattilografato corretto a mano) che si aggiunge all'atto concessorio in questione, pervenendo ad una versione **ex novo n.303 rep. 285 del 23 marzo 1992**. Il predetto atto presenta dei riferimenti ad hoc per tutta una serie di situazioni che si sono verificate negli anni passati (una serie di autorizzazioni, di atti, di note) che hanno "legittimato" la presenza della Italo Belga sulla spiaggia di Mondello **dal 1989 in poi** (anno di scadenza della precedente concessione). Si evidenziano nell'atto **ex novo n.303 rep. 285 del 23 marzo 1992** una serie di pareri favorevoli alla concessione richiesti dalla Capitaneria di Porto ed un riferimento anomalo di SILENZIO ASSENSO DA PARTE DEL COMUNE DI PALERMO. Si confronti la lettera (nota n.2955) del 30/01/1990 del Ministero della Marina Mercantile che richiede il parere in merito alla concessione al Comune di Palermo, che così, come viene riportato nell'atto, non risponde. Ma nella stessa data (30/01/1990) il Comune di Palermo presenta il ricorso n.232/90 al TAR della Sicilia contro Capitaneria di Porto, Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente ed Immobiliare Italo Belga, un ricorso per "vizio di forma ed eccesso di potere", con il quale si chiede l'annullamento della concessione previa sospensione, contestando tutti gli atti emessi da parte delle Istituzioni preposte al rilascio della concessione stessa all'Immobiliare Italo Belga a partire dal 1989.

Il 21/01/1992 la Capitaneria di Porto nonostante il pendente ricorso con nota n.621 sollecita il Comune di Palermo a pronunciarsi in merito al rilascio della concessione. Il parere da parte del Comune non arriva, per il fatto che già il 30/01/1990 proprio il Comune in ordine alla concessione aveva presentato ricorso al TAR.

In data **19/03/1991 con nota n. 2304** l'Assessorato Regionale al Territorio aveva scritto alla Capitaneria autorizzando il rinnovo dell'atto della concessione provvisoria, fino al completamento dell'istruttoria dell'atto formale.

Nell'atto concessorio n.303 rep.285 del 23 marzo 1992 vengono menzionate: la nota n.72 bis rep.379 dello 8/04/1991 con la quale la Capitaneria di Porto aveva rinnovato le autorizzazioni alla Mondello Italo-Belga S. A. **per il 1991**; [la nota n.7/92 rep. 172 del 19/02/1992 \(all.5\)](#) con la quale la Capitaneria di Porto aveva rinnovato alla Mondello Italo-Belga S.A la stessa concessione provvisoria dal 1.01.1992 al giorno 31.12.1992. Quest'ultima nota ([all.5](#)) si riferisce all'atto sottoscritto dalle parti che sanciscono alcune delle nuove condizioni imposte dall'Assessorato Territorio ed Ambiente fra cui il mantenimento della spiaggia

libera di metri 200 lato paese, **la destinazione ad uso pubblico per l'esercizio di attività nautiche di un'altra zona con fronte a mare di metri 30**, i varchi per l'accesso libero al mare.

L'Immobiliare Italo Belga ottiene l'anticipata concessione dell'area della spiaggia di Mondello dal 1989 al 1992 anno in cui viene definito il documento **n.303 rep.285 del 23 marzo 1992** della **Concessione ventennale** che ha **inizio il 9/08/1989 con scadenza il 9/08/2009**.

Queste date sono determinate dai documenti contenuti nel predetto atto (**n.303 rep.285 del 23 marzo 1992**) e soprattutto dalla CONCESSIONE **n.286** del 10/03/1970, scaduta il **9/08/1989**.

Verificando gli atti e le allegate planimetrie si evince la mancanza dell'esatta individuazione dell'area della spiaggia data in concessione alla Immobiliare Italo Belga S.A. comprendente anche la costruzione in muratura demaniale sul mare (Stabilimento Bagni). Tale area viene riportata nell'atto n.303 rep.285 del 23 marzo 1992 sommariamente senza precise delimitazioni e con assenza di confini precisi, annoverando la superficie "Spiaggia di Mondello" senza tenere conto di altre aree già rese pubbliche ed altre ancora date in concessione ad altri soggetti, dopo la scadenza del 09/08/1989 (n.286 del 10/03/1970).

Da sottolineare che nell'atto concessorio i confinanti non sono specificati. Nel confine a SUD (strada e marciapiede di Viale Regina Elena) non viene specificato il soggetto riportando un "dato ingannevole": "a sud con proprietà privata della ditta" senza specificare quale, ne è possibile dedurre che trattasi della stessa società richiedente la concessione (Immobiliare Italo Belga S.A.).

Stupisce il fatto che al tempo il Genio Civile Opere Marittime, abbia espresso parere favorevole senza rilevare errori ed omissioni evidenti negli atti di cui sopra.

Il canone PROVVISORIO annuo di 19.908.000 delle vecchie lire, che comprende anche il costo della struttura in muratura sul mare (**Stabilimento Bagni**), viene riportato nell'atto n.303 rep.285 del 23 marzo 1992 con una nota che ricorda che tale canone avrebbe dovuto essere rideterminato in modo definitivo in conformità alle prescrizioni della L.165/90 del decreto interministeriale 19/10/1990 e della circolare del M.M. M. n.274 del 3/10/1991...

Il 5/02/2004 il TAR della Sicilia DOPO 14 ANNI emette la sentenza n.1125/04 n.232" (all.6), che prevede l'annullamento, previa sospensione, della concessione della spiaggia di Mondello alla Immobiliare Italo Belga S.A.

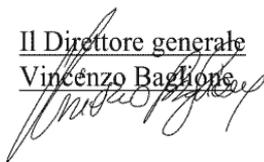
Voglia la Capitaneria:

1. disporre quanto opportuno per il ripristino della legittimità sui luoghi;
2. rilasciare il rinnovo della concessione quadriennale degli 8 metri richiesti dall'Albaria;
3. Ripristinare l'ampiezza del varco pubblico attività removeliche di 30 metri come da disposizione autorità cittadine – vedi [la nota n.7/92 rep. 172 del 19/02/1992](#);
4. Sistemare il Varco pubblico accesso bagnanti a distanza di sicurezza, circa 30 metri dal corridoio a mare dove è vietata la balneazione.

Nel rimanere a vostra disposizione per ulteriori chiarimenti Vogliate gradire distinti saluti.

Il Direttore generale

Vincenzo Baglione



Il Presidente

Vincenzo Portino di Capuano



Allegati:

(foto.1) Foto aerea Aeronautica Militare determinazione n.31-027 del 5 giugno 2000

(foto.2) Titolarità area lungomare in Mondello

(foto.3) sede viaria di SUOLO PUBBLICO (Demanio Marittimo)

(foto.4) manufatto foto particolare Abuso

(foto.5) (foto web link mareggiata)

(foto.6) Fotoaerea globale concessioni Mondello

(foto.7) sono state modificate dalla Immobiliare Italo Belga

(foto.8) contiguità aiuole

(Foto.9) Staccionata ingrasso Albaria

(foto.10) Staccionata e varco pubblico bagnanti

(foto.11) Varco Pubblico attività removeliche

(foto.12) Manufatto lato clubino

(foto.13) [Manufatto lato clubino](#)

(foto.14) [Punto centrale apertura varco attività removable](#)

All.1 - [Arch. Franco Miceli del 10.11.2006 di cui alleghiamo copia](#)

All.2 - [verbale del Genio Civile del 17 luglio 2001 \(All.2\)](#)

All.3 - [deliberazione della Giunta municipale n.701 del 23 marzo 1963](#)

All.4 - [con atto di vendita del 28 dicembre 1910 \(All.4 – web_link\)](#)

All.5 - [la nota n.7/92 rep. 172 del 19/02/1992](#)

All.6 - [emette la sentenza n.1125/04 n.232](#)

All.7 - [Planimetria](#) 1911

All.8 - [Procura](#) nota indagine

All.9 - [foto del lungomare](#)

All.10 - [fotografie dell'epoca](#)

All.11 - [contratto di affitto](#) albaria + allacci fognari

All.12 - [Demanio Trazzerale \(mappa web_link\)](#)

All.13 - [nota del 18.11.2002 verbali](#) ass. Trazzere

All.14 - [nota del 2.12.2006 dell'Avvocatura dello Stato](#)

All.15 - [determina concessioni nuove \(1992\)](#)

All.16 - [fotocopia particolare planimetria concessione](#)

([Reportage VIDEO - web_link](#)) cd.n.1- _ allegato