

Studio Francesco Miceli  
90139 Palermo  
via F.sco Crispi, 234 –  
Telefax. 091 322.604  
e-mail: [micelistudio@libero.it](mailto:micelistudio@libero.it)

Doc. 8

**Alla Mondello Immobiliare Italo  
Belga S.A.**  
Via Teofilo Folengo, 11  
PALERMO

Palermo li, 10/11/2006

**Oggetto:** Perizia tecnica sullo stato di occupazione delle aree di proprietà della Mondello da parte del Club Windsurfing Albaria ed individuazione dei confini delle aree demaniali in concessione.

**Premessa**

Su richiesta del Dott. Giovanni Castellucci nella qualità di Consigliere Delegato della Società Mondello Immobiliare Italo – Belga S.A., con sede legale in Palermo via T. Folengo, 11, il sottoscritto arch. Francesco Miceli nato a Palermo, il 17/08/1952 iscritto all'Albo professionale degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 968, ha eseguito, in data 10/11/2006, la presente perizia sullo stato di occupazione delle aree di proprietà della Mondello Immobiliare Italo – Belga S.A. da parte del Club Windsurfing Albaria e individuazione dei confini delle aree demaniali in concessione.

La perizia si è resa necessaria al fine di stabilire l'esatta configurazione dello stato dei luoghi e l'esistenza o meno di occupazione da parte del Club Windsurfing Albaria, con strutture, tettoie etc, di aree di proprietà della Società Mondello Immobiliare Italo – Belga S.A, inoltre si pone l'esigenza di sottoporre a verifica i limiti delle concessioni demaniali relative ai diversi soggetti concessionari al fine di valutare l'esistenza o meno di eventuali sovrapposizioni.

**Documentazione di riferimento.**

- D.A. n. 707/92 del 17.08.1992 con cui la Società Mondello Immobiliare Italo – Belga S.A ha ottenuto una concessione ventennale balneare da parte dall'Assessorato Territorio ed Ambiente;

- Concessione n. 15/99 del 20.04.1999 rilasciata al Club Windsurfing Albaria dal Ministero dei Trasporti e della Navigazione – Capitaneria di porto di Palermo.
- Rilievo aerofotogrammetrico S.A.S. (scala 1.2000) eseguito nel 1973.
- Rilievo aerofotogrammetrico S.A.S. (scala 1.2000) eseguito nel 1989.
- Aereofoto del 2003
- Contratto di affitto di un immobile identificato nell'allegato elaborato grafico con la lettera A, con cui la Società "Mondello", cede in locazione il suddetto locale al Club Windsurfing Albaria.

### **Sopralluogo**

Con la scorta della cartografia e delle aereofoto e dei documenti in possesso del sottoscritto si è provveduto ad esaminare l'area interessata dalla presente perizia al fine di verificare lo stato di fatto dei luoghi.

L'area oggetto di sopralluogo è posta nel tratto di viale Regina Elena in prossimità dell'incrocio con viale Principessa Jolanda.

Essa presenta ad est un manufatto in muratura delle dimensioni di ml. 11,80 x ml. 4,00, con il lato più lungo disposto parallelamente al viale Regina Elena. Il suddetto manufatto risulta di proprietà della Mondello Immobiliare Italo – Belga ed una porzione dello stesso, dalle informazioni assunte e dai documenti in mio possesso, risulta locata al Club Windsurfing Albaria. In adiacenza al manufatto è posta una struttura in legno chiusa di circa ml. 3,00 x 3,00 a servizio del Club Windsurfing Albaria.

Proseguendo verso ovest si riscontra che le aiuole, presenti nella cartografia antecedente al 1989, sono state occupate da due strutture precarie in legno, tipo gazebo o similari, la prima di forma rettangolare di circa ml. 5,00 x ml. 4,50 e la seconda di forma circolare di diametro di circa mt. 4,00, entrambi insistenti su una porzione di area, un tempo occupata da aiuole, di proprietà della Mondello Immobiliare Italo – Belga. Inoltre la ringhiera in ferro è stata spostata dal lato Nord dell'aiuola al lato sud per cui le costruzioni precarie descritte rimangono comprese tra la recinzione e l'arenile.

Il tutto si sviluppa per un fronte di circa mt. 36,80.

Entro questo fronte l'area di proprietà del demanio (l'arenile) è così suddivisa:

- a) Area per le attività veliche per ml. 20,00
- b) Area concessa al Club Windsurfing Albaria per ml. 8,00
- c) Varco per l'accesso alla balneazione ml. 1,80
- d) Limite est concessione della Mondello Immobiliare Italo – Belga.

### **A. Verifica dei confini delle aree demaniali in concessione.**

Si procede, innanzitutto alla verifica dei limiti delle aree demaniali assegnate in concessione.

L'esame riguarda essenzialmente due concessioni la prima quella afferente la Mondello Immobiliare Italo - Belga, e la seconda quella relativa al Club Windsurfing Albaria.

#### **- Esame della documentazione allegata alla concessione della Società Italo - Belga.**

Dall'esame dello stralcio dell'elaborato grafico allegato alla concessione rilasciata alla Società Italo Belga, a firma del Prof. Umberto Di Cristina e di un funzionario del Genio Civile, si evince chiaramente il limite Est dell'arenile oggetto della medesima concessione. L'allegato grafico non presenta quote di riferimento a meno di una scala metrica da cui è possibile ricavare il rapporto di rappresentazione cartografica. Tuttavia è possibile individuare dei punti certi al fine di posizionare, con buona approssimazione, il limite est previsto nell'elaborato grafico allegato alla richiamata concessione.

#### **- Esame della documentazione allegata alla concessione del Club Windsurfing Albaria.**

L'allegato grafico alla concessione in argomento rappresenta una porzione di arenile di ml 8,00 x ml. 28,00, confinante ad ovest con il varco pubblico di accesso alla balneazione, a Nord con il mare, a Sud con proprietà della Mondello Immobiliare Italo - Belga, ed a Est con area demaniale destinata alle attività veliche.

L'allegato non presenta punti di riferimento certi in quanto decontestualizzato.

#### **- Individuazione dei riferimenti.**

In assenza di quote certe nello stralcio cartografico, il limite fisico concessorio può essere individuato sulla base di rilevamenti in loco ed assumendo come riferimento alcuni capisaldi desumibili dalla cartografia in modo da ricavare le quote di posizionamento del limite est della concessione assegnata alla Mondello Immobiliare Italo - Belga.

I capisaldi da prendere in considerazione per effettuare le misurazioni sono così individuati:

1. il lato contrassegnato con le lettere a-b del corpo di fabbrica posto nelle immediate adiacenze dell'area oggetto di esame e presente nella

cartografia di riferimento e nell'allegato grafico alla concessione del 1992 della Mondello Immobiliare Italo - Belga;

2. lo spigolo del muro (lato ovest) posto tra il viale Regina Elena e il viale Principessa Jolanda, che di seguito indicheremo come punto "S".

Si ritiene che i sopra elencati capisaldi siano sufficienti al posizionamento del limite est della concessione di che trattasi.

Pertanto, sulla base dei riferimenti all'uopo prescelti, si è constatato che il limite della concessione, indicato nell'elaborato grafico allegato alla concessione, è posto a mt. 23,84 dal lato a-b del manufatto edilizio di riferimento. Mentre dai rilevamenti effettuati in loco l'attuale limite è posto a ml. 36,80 dal medesimo riferimento.

Inoltre si è potuto constatare che la misurazione effettuata, dal lato del citato manufatto al limite ovest dell'area data in concessione al Club Windsurfing Albaria, è di ml. 35,00.

Ciò è, peraltro, confermato dalla misurazione, sull'allegato grafico in mio possesso, della distanza intercorrente tra il punto "S" e la proiezione del limite indicato nelle concessione della Società "Mondello". Infatti nella concessione di che trattasi la distanza tra il punto "S" e la proiezione del limite è di ml 6,53, mentre in atto, riportando nell'allegato grafico la attuale giacitura del limite si riscontra una distanza dal punto "S" di circa ml. 23,00.

Si evidenzia, quindi, una netta e chiara sovrapposizione tra l'area demaniale concessa alla Mondello Immobiliare Italo - Belga e quella concessa al Club Windsurfing Albaria.

Tale sovrapposizione è compresa in un fronte di ml 12,96 (vedi allegato grafico). Entro questo fronte rientrano per ml. 8,00 il Club Windsurfing Albaria, per ml 1,80 il varco pubblico di accesso alla balneazione e per ml. 3,16 l'area destinata alle attività veliche.

Per cui appare necessario, a parere dello scrivente, ricorrere alla procedura di accertamento dei limiti concessori da richiedere con urgenza alla Capitaneria di Porto di Palermo.

## **B. Occupazione di aree di proprietà della Mondello Immobiliare Italo - Belga.**

Altro aspetto è quello della occupazione da parte del Club Windsurfing Albaria dell'area di proprietà della Mondello Immobiliare Italo - Belga. Come già esplicitato a seguito del sopralluogo effettuato risulta chiaramente che il Club Albaria ha realizzato sul suolo di proprietà della

"Mondello" una costruzione in legno e due gazebi, ed inoltre, con lo spianamento della cancellata in ferro, ha di fatto delimitato, a proprio uso esclusivo, l'area su cui insistono le predette costruzioni.

Occorre peraltro precisare che i due gazebi sorgono in uno spazio precedentemente occupato da una aiuola che, sulla base dei rilevamenti cartografici, aveva una dimensione di ml 5,00 x 13,00. Di detta aiuola rimangono ancora visibili labili tracce.

Quanto rappresentato è riscontrabile nella aereofoto del 2003 che alla presente perizia si allega.

Circa la proprietà in capo alla Mondello Immobiliare Italo - Belga e la presunta esistenza di una trazzera regia che metterebbe in dubbio il suddetto titolo di proprietà, si rinvia alle sentenze del Tribunale di Palermo in Sezione Civile in relazione ai procedimenti nn. 1283 e 1284 del 2 febbraio 2005 tra la "Mondello" e l'Assessorato Agricoltura e Foreste della Regione Siciliana ed il Ministero delle Finanze, in cui si afferma senza dubbio alcuno che le particelle, oggetto della sentenza, non appartengono al demanio dello Stato e che su di esse non ricade la regia trazzera. Interessante a questo proposito è la lettura della perizia del CTU prof. Fabrizio Micari, nonché quella a firma del CTU Ing. Luca Lo Preiato redatta a seguito dell'appello proposto dall'Assessorato Agricoltura e Foreste della Regione Siciliana.

I risultati di dette perizie discendono dalle ricerche storiche e dai documenti rinvenuti che chiariscono in modo inequivocabile l'inesistenza di regia trazzera nel tratto del lungo mare di Mondello.

**Allegati alla presente perizia:**

**Grafico allegato alla concessione rilasciata alla Mondello immobiliare Italo - Belga**

**Grafico allegato alla concessione rilasciata al Club Windsurfing Albaria**

**Elaborato grafico in scala 1:1000 dell'attuale configurazione dei luoghi**

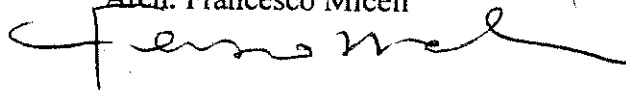
**Elaborato grafico di dettaglio scala 1:100 con misurazioni tratte dagli allegati e dai rilievi in loco**

**Stralcio aereofoto del 2003**

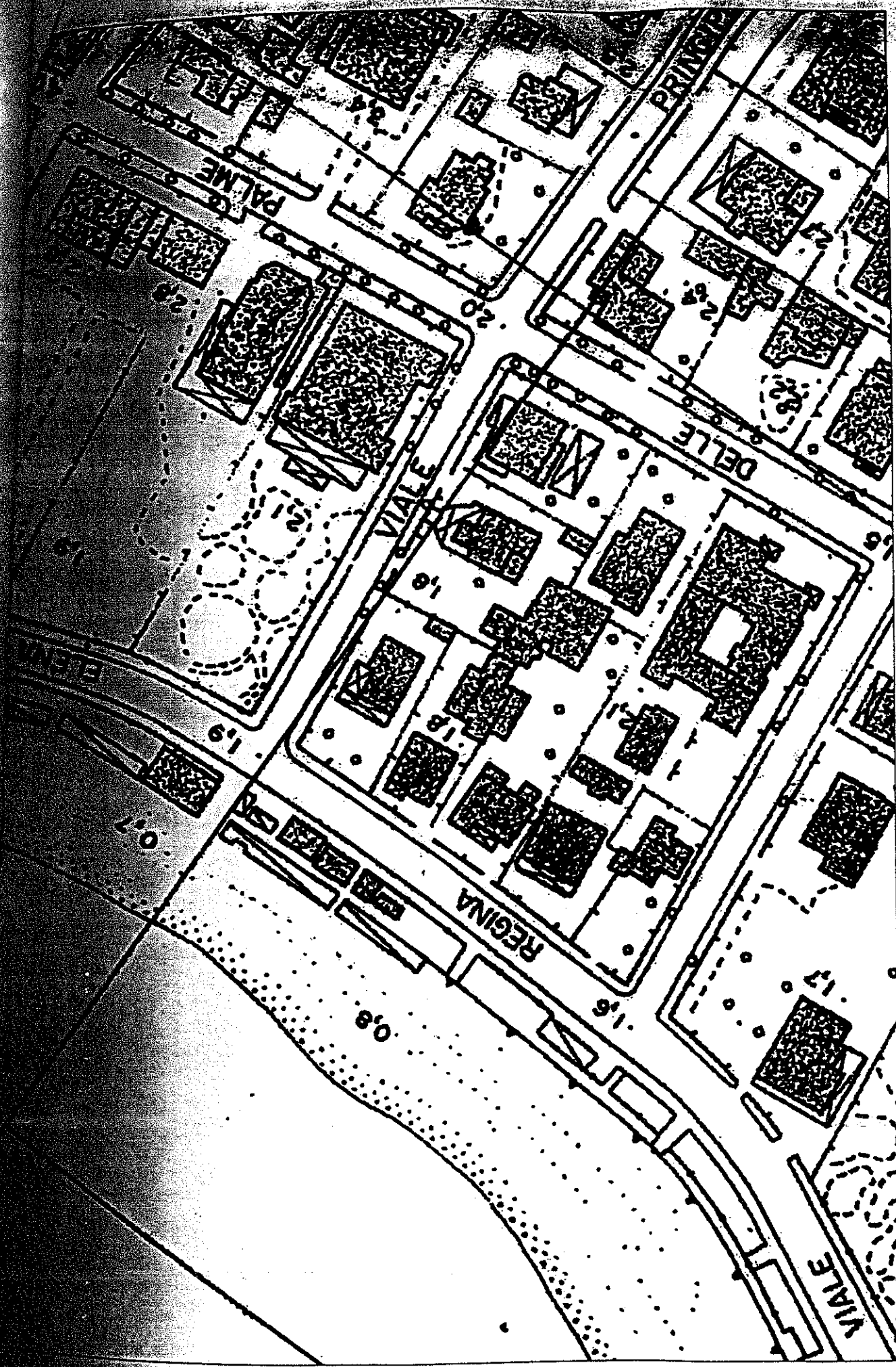
**Stralcio aerofotogrammetria 1989.**

Palermo li 06.12.2006

Arch. Francesco Miceli










# ALLEGATI



AEROFOTOGRAMMETRIA DEL 1989

**RILIEVO  
DELLO STATO DI FATTO**  
SCALA 1:100

-  STRUTTURA ANTICEDENTE AL 1989 DI PROPRIETA' DELLA SOC. ITALO-BELGA
-  AREA CONCESSA AL CLUB ALBARA
-  VARCO BAGNANTI
-  PERIMETRO ARBOLA
-  ATTUALE LIMITE EST DELLA CONCESSIONE DELLA MONDELLO IMMOBILIARE ITALO-BELGA
-  CONFINI PROPRIETA' DELLA MONDELLO IMMOBILIARE ITALO-BELGA
-  LIMITE EST DELLA CONCESSIONE DELLA MONDELLO IMMOBILIARE ITALO-BELGA SECONDO LE MISURAZIONI EFFETTUATE

