

Avv. Caterina Poma  
Trapani

**COMUNE DI ERICE**

**Osservazioni Piano Utilizzo delle aree Demaniali Marittime adottato con deliberazione del Consiglio Comunale di Erice pubblicata nell'albo pretorio il 10.03.2021**

A mezzo pec: [protocollo@pec.comune.ericetp.it](mailto:protocollo@pec.comune.ericetp.it)

La **Sicil Touring s.r.l.**, con sede in Erice nella Via Lungomare Dante Alighieri, C.F: P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Trapani 00129390811, in persona del suo amministratore unico Sig. Bulgarella Andrea, rappresentata e difesa dall'Avv. Caterina Poma del Foro di Trapani (C.F:PMOCRN74M62D423Q), per procura *ad litem* in calce conferita, la quale dichiara di voler ricevere le comunicazioni inerenti al presente procedimento al domicilio digitale pec:[caterina.poma@avvocatitrapani.legalmail.it](mailto:caterina.poma@avvocatitrapani.legalmail.it)

*Premesso*

Che in data 10 marzo 2021 veniva pubblicato all'Albo Pretorio comunale lo schema di Piano di Utilizzo del demanio marittimo (P.U.D.M) adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 04.03.2021,

Tale provvedimento precede l'avvio della procedura per la valutazione strategica e avvia anche la consultazione di portatori di interessi legittimi.

Considerato che

All'esito di uno scrupoloso esame degli elaborati grafici allegati, sono emerse numerose criticità ed errori e per l'effetto

***Si presentano ritualmente le seguenti osservazioni***

Si ritiene necessario in primo luogo far presente che il tratto di arenile confinante a Sud con il Lungomare Dante Alighieri ed a Nord con area demaniale del Foglio di mappa n. 154 Sv. Z del Comune di Erice, nel tratto costituito dalla particelle catastali numero 177, 711, 710, 714, 688, è di proprietà della Sicil Touring S.r.l. come da rogito notarile di compravendita del 12 ottobre 1968, Notaio Dr. Salvatore Tardia, Repertorio n. 1610, registrato a Salemi (TP) il 02 Novembre 1968 al numero 896 e trascritto il 7 novembre 1968 alle caselle 15669-15670, Vol. n. 1793 del registro generale e n 14040-14041 del registro particolare.

L'istante società è portatrice di un interesse legittimo alla presentazione delle presenti osservazioni, posto che le prescrizioni che di seguito verranno censurate incidono direttamente sul diritto di proprietà della Sicil Touring S.r.l., indi l'interesse qualificato è già in *re ipsa* e non necessita di ulteriori specificazioni.

Ed allora la "Sicil Touring S.r.l." è proprietaria, tra l'altro, della struttura turistico recettiva denominata Baia dei Mulini

**E**  
COMUNE DI ERICE  
Comune di Erice  
Protocollo N.0013934/2021 del 08/04/2021

Emerge a piene mani la concreta ed effettiva lesività delle prescrizioni del PDUM, considerato che le prescrizioni di seguito censurate incidono direttamente sul diritto di proprietà dell'istante.

Si premette ad ogni buon fine che nel caso che ci occupa il richiamo agli atti di delimitazione, previsto dall'art. 28 e ss cod. nav, si pone in funzione di mero accertamento in sede amministrativa, con esclusione quindi di un potere discrezionale della P.A., permanendo la posizione giuridica del proprietario in termini di diritto soggettivo; con la conseguenza che le disposizioni del PUDM non possono costituire oggetto di prescrizione e delimitazione alcuna;

Ciò doverosamente premesso

All'esito di un attento e scrupoloso esame degli elaborati grafici, si fa presente che per quanto qui rileva:

1) Sulla spiaggia di San Giuliano, secondo le indicazioni del PUDM, sono previste delle sdemanializzazioni così per come si evince dalla "SCHEDE REVISIONE DIVIDENTE DEMANIALE TRATTO A: Spiaggia San Giuliano."

All'Allegato 1.4 -

*"Relazione illustrativa della proposta di revisione della dividente demaniale" relativamente al punto 5. "Criteri nella formulazione della proposta di revisione della dividente demaniale - al punto 5.1 - Tratto A "Nuova dividente demaniale scaturisce dalla esigenza di lasciare la spiaggia all'interno del Demanio Marittimo secondo quanto disposto dall'art. 28 comma A del Codice della Navigazione, si concretizza nel tracciamento di nuovi tratti di dividente demaniale più verso terra rispetto a quella esistente"*

Secondo l'assunto si determinerebbe la sdemanializzazione di gran parte della succitata area, ricadente nel foglio di mappa 154 del Comune di Erice.

2) La Sicil Touring S.r.l. fa altresì presente che nella medesima scheda, sono indicate particelle o porzioni di particelle appartenenti al foglio di mappa 154 che risultano intestate all'Amministrazione Comunale di Trapani, ma in realtà sono di proprietà privata.

L'intestazione è dunque errata.

Inoltre, ad ogni buon fine, si precisa che recentemente sono state effettuate delle transazioni di compravendita di alcuni lotti di arenile, già di proprietà "Sicil Touring S.r.l.", a varie società operanti nel settore turistico-balneare, ciò in virtù dei seguenti titoli:

- Compravendita del 16 marzo 2020 ai rogiti del Notaio Dott. Francesco Di Natale, numero 25636 del Repertorio, registrato a Trapani il 18 marzo 2020 al numero 1712 Serie 1/T e del quale sono già state eseguite le relative volture catastali;

- Compravendita del 22 febbraio 2021 ai rogiti del Notaio Dott. Francesco Di Natale, numero 26369 del Repertorio, registrato a Trapani il 08 marzo 2021 al numero 1411 Serie 1/T e del quale sono già state eseguite le relative voltture catastali;
- Compravendita del 18 marzo 2021 ai rogiti del Notaio Dott. Filippo Maria Serio, numero 10212 del Repertorio, attualmente in corso di registrazione e volturazione della particella catastale.

Va altresì evidenziato che detto tratto di arenile di proprietà della società istante, da decenni, risulta legittimamente occupato da dei lidi balneari a carattere stagionale che hanno ottenuto, negli anni, tutte le autorizzazioni e i permessi necessari alla collocazione degli stabilimenti o/e lidi, fiore all'occhiello delle attività produttive legate al turismo balneare del territorio, detti lidi rispettano tra l'altro i criteri di accessibilità al mare essendo previsti dei varchi tra gli stessi e sono stati realizzati rispettando i parametri imposti dalla Soprintendenza in merito alla fruibilità visiva del mare.

Chiaramente il lay-out distributivo di tutti questi lidi, esistenti da decenni, è dotato di tutte le necessarie autorizzazioni e dei relativi pareri ed in particolare il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani.

Va peraltro specificato che alcune di queste realtà produttive del territorio ericino, hanno investito acquisendo il lotto da loro occupato come prima già specificato.

Emerge a piene mani l'illegittimità delle su dette previsioni, che oltre a ledere, come spesso si riscontra nella proposta che si contesta, un principio costituzionalmente garantito, sembrano orientate ad ostacolare e disturbare le imprese titolari delle legittime concessioni.

4) L'inopinato richiamo all'art. 28 del codice della navigazione costituisce sintomo evidente, o quantomeno superficiale esame della situazione giuridica e di fatto esistente nel caso che ci occupa.

E' francamente incomprensibile come l'apodittico richiamo possa conciliarsi con la realtà; realtà nota o comunque dovrebbe essere nota (posto che emerge da atti pubblici) che non solo è esattamente opposta a quella indicata, ma è anche l'equivoco di tutta la vicenda.

Ed infatti le limitazioni indicate non ricadono sul demanio marittimo ma su proprietà privata, indi e per l'effetto la normativa da richiamare ed applicare dovrebbe essere un'altra.

Si deve far presente, altresì che non si comprende la logica, ma il limite certamente è di chi scrive, circa l'inserimento dei *"corridoi di accesso al demanio marittimo"*.

in particolare si fa riferimento alle tavole relative a:

Cartografia stato di fatto:

tav. 2.5.1 - Spiaggia di san Giuliano - Planimetria su base cartografica tecnica;

tav. 2.5.1.1 – Spiaggia di san Giuliano - Planimetria su base cartografica catastale.

Cartografia delle previsioni di piano:

tav. 3.2.1.1 – Spiaggia di san Giuliano - Planimetria su base cartografica tecnica;

tav. 3.2.1.1 bis – Spiaggia di san Giuliano - Planimetria su base cartografica catastale.

Su queste tavole sono stati indicati dei corridoi di accesso della larghezza di mt. 5 che apparentemente non sembrano rispettare alcuna logica rispetto agli insediamenti produttivi (lidi balneari) esistenti, nonostante dette realtà produttive siano financo inserite nelle planimetrie catastali. Infatti, non risultano assolutamente documentate né nella documentazione fotografica all'allegato tav. 2.8.2., né nell'immagine satellitare all'allegato tav. 3.1.2, mentre le stesse risultano chiaramente individuabili nelle immagini satellitari ricavate da Google Earth nei voli degli anni 2014, 2016, 2017 e 2019.

Inoltre ed ancora, certamente illegittima è la previsione relativa all'inserimento dei primi due corridoi di accesso al demanio marittimo posti a partire da EST e individuati all'interno dell'esistente struttura alberghiera denominata "Baia dei Mulini".

Detto in altri termini i corridoi di accesso al demanio marittimo attraversano l'edificio di proprietà della Sicil Touring srl.

Il primo percorso quello posto sul bordo a est della proprietà, di fatto è quello che nella prima parte ricade con lo stabile di ingresso con fornitori; chiaramente; i redattori della proposta, oltre a ignorare il concetto di proprietà privata, non hanno considerato che la previsione metterebbe a repentaglio gli impianti, i servizi e le pertinenze della struttura stessa, causando incalcolabili danni all'immagine e alla funzionalità della struttura.

Analogamente, ma in maniera ancora più grave e sorprendente la proposta di piano individua un secondo corridoio, che comporterebbe, il condizionale è d'obbligo, la demolizione di una porzione di struttura ricettiva esistente o quanto meno la realizzazione di un varco all'interno dello stesso, causando di fatto lo smembramento della struttura stessa e separandola in due parti assolutamente indipendenti.

Le su dette previsioni, oltre ad essere in contrasto con un principio costituzionalmente garantito, ove in maniera surreale venissero applicate, comprometterebbero in maniera irreversibile l'attività.

Si tratta di previsioni, oltre che illegittime, anche irragionevoli, contrastanti con l'essenza stessa della proprietà privata. Esse sono certamente da rimuovere.

In base alle deduzioni qui svolte, si formula rituale istanza affinché che il Comune voglia apportare alla proposta di piano di utilizzo delle aree demaniali marittime le necessarie modificazioni, rimuovendo i profili di illegittimità.

5) In ultimo ma non per ultimo ricordiamo a noi stessi alle luce delle previsioni del PUDM che a tutti noto che nell'eventualità in cui «alcuni beni demaniali presuppongono opere o interventi pubblici», che «possono estendersi su aree di proprietà privata», «i progetti di tali opere DEVONO essere dichiarati di pubblica utilità e i terreni sui quali è prevista la loro realizzazione DEVONO essere sottoposti a procedura di espropriazione per pubblica utilità affinché possano confluire alla mano pubblica»[.

Indi e di conseguenza relativamente alle modalità di acquisizione al demanio marittimo regionale delle porzioni di arenile che attualmente sono di proprietà privata, si rinviene nella proposta di piano un unico riferimento nell'art. 9, secondo il quale “*per le aree di proprietà privata adiacenti al Demanio Marittimo da espropriare al fine di rendere accessibili le aree demaniali marittime secondo quanto indicato negli elaborati di piano di cui al precedente art. 2, valgono le disposizioni contenute nell'art. 33 del Codice della Navigazione*” ) e poi “in alternativa alla procedura di cui all'art. 33 del Codice della Navigazione, l'Amministrazione Pubblica potrà sempre e comunque procedere all'acquisizione delle stesse aree attraverso la procedura espropriativa di cui al D.P.R. 327/01 e ss.mm.ii.”

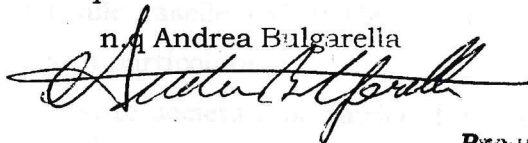
Si rileva sin d'ora l'assoluta inapplicabilità alla fattispecie che ci occupa dell'art. 33 cod.nav. la cui utilizzazione è espressamente circoscritta ai casi di ampliamento del demanio marittimo che riguardano “**zone di proprietà privata di limitata estensione e di lieve valore ad esso adiacenti**”, mentre le aree appartenenti alla istante società sono di non poca estensione e certo di importante valore.

Per quanto esposto, la Sicil Touring srl, chiede l'accoglimento delle osservazioni formulate, e in ragione della posizione giuridica di cui è titolare, chiede il coinvolgimento nelle ulteriori fasi procedimentali

Con riserva di ogni diritto, azione e ragione

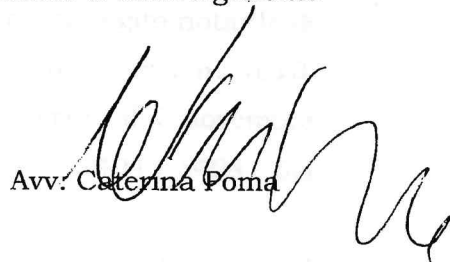
Tp 08.04.2021

n. Andrea Bulgarella



**Procura alle liti**

Avv. Caterina Poma

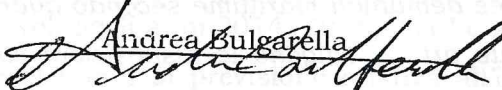


Il Sig. **Andrea Bulgarella**, C.F: BLLNDR46C18G319I, n. legale rappresentante della Sicil Touring srl., P.IVA.: 02276250814, in virtù dei poteri statuari, nomina e costituisce procuratore e difensore nel procedimento relativo alle osservazioni allo schema di Pudm adottato in via preliminare dal Comune di Erice e agli atti conseguenti

e consequenziali, l'Avv. Caterina Poma (PMOCRN74M62D423Q) del Foro di Trapani pec. [caterina.poma@avvocatitrapani.legalmail.it](mailto:caterina.poma@avvocatitrapani.legalmail.it), alla quale conferisce tutte le facoltà di legge.

Dichiara, inoltre, di aver ricevuto tutte le informazioni previste ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR) e art. 13 del D.lgs 196/2003 e s.m.i. e presta il proprio consenso al trattamento dei dati personali per l'espletamento del mandato conferito.

Si dichiara di voler ricevere la trasmissione delle comunicazioni al domicilio digitale indirizzo pec: [caterina.poma@avvocatitrapani.legalmail.it](mailto:caterina.poma@avvocatitrapani.legalmail.it)

Andrea Bulgarella  


VERA LA FIRMA

Avv. Caterina Poma  
