

INTERPELLANZA

La signora Machado-Zorrilla e cofirmatario presentano la seguente interpellanza:

“Verifiche Albergo Delta Resort Apartements Ascona, sul territorio di Locarno”, con relativo complemento:

“Quattro anni orsono avevamo inoltrato un’interrogazione relativamente all’Albergo Delta e agli appartamenti di lusso che stavano per costruire sul mappale no 19, in zona alberghiera come da piano regolatore. Ci è giunta notizia che alcuni appartamenti sono stati venduti e che gli stessi sono stati commutati in PPP. Nella brochure che si trova sul sito del Delta Resort:

<http://www.parkhoteldelta.ch/it/resort> al link

<http://www.parkhoteldelta.ch/media/52983/deltaresortbrochure2014-web.pdf>

nella versione in tedesco sta scritto che gli appartamenti sono “zum idealen Hauptsitz oder Feriendomizil“, ovvero sono ideali per un’abitazione primaria o secondaria, ma prosegue affermando che essere proprietari di un appartamento Delta Resort non significa solamente possedere una proprietà unica con vista mozzafiato e un design eccezionale, ma anche godere di molti vantaggi eccezionali : “Der Besitz einer DeltaResort Apartements bedeutet nicht nur das Eigentum einer einzigartige Immobilie mit überwältigender Aussicht und ausgezeichnetem Design, sondern auch viele herausragende Vorteile.”

Come già a suo tempo il Municipio ci aveva confermato, su quel fondo si possono costruire solo residenze a scopo alberghiero e non sono permesse edificazioni a scopo residenziale, siano esse primarie o secondarie.

Da nessuna parte si legge che gli appartamenti sono in vendita o venduti come apparthotel, facendo piuttosto credere che siano proprio residenze primarie o secondarie.

Abbiamo poi trovato gli appartamenti pubblicizzati sul sito Homegate:

<https://www.homegate.ch/acquistare/106354916/video>

anche in questo caso non si menziona il fatto che si tratti di un apparthotel

Per questo motivo e per assicurarci che ora che gli appartamenti sono terminati, tutto prosegua a norma di piano regolatore, chiediamo cortesemente :

- Che soluzioni sono state trovate dai proprietari per essere in regola con il PR?
- Corrisponde al vero che gli appartamenti sono stati venduti o sono messi in vendita come PPP ? Se sì, la loro destinazione è conforme al piano regolatore la cui destinazione è apparthotel?”
- Corrisponde al vero che i proprietari degli appartamenti acquistati hanno stipulato un contratto o convenzione con i proprietari del Delta Resort affinché l’appartamento sia fruibile come apparthotel? Se sì, tali accordi sono stati visionati dal Municipio o dai responsabili dell’Ufficio tecnico? Sono gli stessi conformi alla destinazione del piano regolatore?
- I proprietari avevano dichiarato alla stampa che avrebbero richiesto alla città un risarcimento. Corrisponde al vero che nel frattempo è stato aperto un contenzioso? Se sì a che punto si trova questa procedura, quali le pretese avanzate nei confronti della città e quali gli argomenti addotti?
- Il limite del 20% di residenze secondarie è rispettato?”

“Ci riferiamo al progetto indicato a margine, già oggetto di diversi atti parlamentari.

Con il presente scritto andiamo a integrare la nostra interpellanza del 24.02.18.

Non siamo in grado di valutare, in assenza di dettagliate informazioni, la portata giuridica del problema. In questo senso auspichiamo la massima chiarezza e trasparenza.

Ci pare però di capire che gli appartamenti edificati al mappale 6056 non possono essere destinati né a residenza secondaria né a residenza primaria. Essi fanno parte di un apparthotel e una sentenza del Consiglio di Stato, che non è stata impugnata, lo ha confermato.

L'affermazione è corretta?

Ne consegue che i proprietari che acquistano devono mettere gli appartamenti a disposizione dell'albergatore, il quale a sua volta li metterà tutti a disposizione del pubblico.

Per quanto ci è dato di sapere un apparthotel è da considerare tale se i proprietari fissano in anticipo la data delle loro vacanze (non della loro residenza, secondo la loro libera scelta), così che l'albergatore blocchi le date e metta sul mercato tutti gli appartamenti, ad esempio su Booking o altri portali online.

Una semplice verifica in tal senso sarebbe più che auspicata da parte delle autorità.

Attualmente non sappiamo quanti appartamenti sono stati venduti, ma ci chiediamo se la proprietaria rispetti il concetto di cui sopra e se chi ha acquistato è stato informato di tutto ciò.

A quest'ultimo proposito vi è da chiedersi se il notaio che ha legalizzato gli atti abbia informato gli acquirenti compiutamente della situazione (soprattutto se è il patrocinatore della proprietaria).

Riteniamo che il Municipio abbia il dovere di informare gli acquirenti e le autorità notarili di quanto sta accadendo per evitare azioni di responsabilità.

Rammentiamo che questo colossale abuso ha pregiudicato la destinazione alberghiera dell'ultimo importante comparto non edificato di Locarno. Spazio che avrebbe potuto diventare area verde di svago. Un peccato.

LA RISPOSTA

Risponde a nome del Municipio il Vicesindaco **Paolo Caroni**:

“Rispondendo all'interpellanza ricordiamo dapprima che i fondi oggetto della presente interpellanza sono situati nel settore 4 del PR di Locarno, approvato dal Consiglio di Stato, più precisamente nella zona turistico-alberghiera disciplinata dall'art. 19 NAPR settore 4 secondo il quale la zona è destinata a impianti e strutture per attività turistiche di tipo alberghiero ed è soggetta a piano di quartiere obbligatorio. Sono dunque escluse le residenze primarie così come quelle secondarie.

Il Municipio di Locarno, sulla base dell'avviso cantonale n. 60651 del 14 ottobre 2009, ha pertanto rilasciato una licenza edilizia per il PQ in data 26 ottobre 2009 che prevedeva l'edificazione di alloggi da realizzare con la formula dell'apparthotel.

La successiva licenza edilizia, avente per oggetto l'intervento edilizio prospettato, recitava testualmente che veniva rilasciata per l'edificazione di quattro nuove palazzine per alloggi (apparthotel) e per l'ampliamento della struttura fitness sul fondo al mappale n. 19 RFD Locarno, coordinata con l'assicurazione di massima inerente l'esercizio.

Recentemente è stata rilasciata l'ultima autorizzazione per l'uso conforme alle licenze rilasciate.

Rispondiamo ora alle puntuali domande presentate con l'interpellanza e il complemento:

1) Che soluzioni sono state trovate dai proprietari per essere in regola con il PR?

I proprietari hanno l'obbligo di utilizzare gli alloggi nei limiti concessi dalle normative a loro applicabili. L'autorità comunale avrà beninteso il compito di svolgere adeguate verifiche e procedere a far rispettare l'uso autorizzato e, se del caso, sanzionando se si dovessero verificare delle violazioni.

2) Corrisponde al vero che gli appartamenti sono stati venduti o sono messi in vendita come PPP? Se sì, la loro destinazione è conforme al piano regolatore la cui destinazione è apparthotel?

La struttura alberghiera è stata impostata nella forma dell'apparthotel, di cui una sua tipica

forma giuridica è appunto quella della proprietà per piani. Ciò quindi comporta anche la possibilità di vendita degli alloggi, sempre che il loro uso sia conforme a quanto permesso. Da un controllo presso il registro fondiario informatizzato rileviamo che alcuni alloggi sono già stati venduti da parte della promotrice.

3) Corrisponde al vero che i proprietari degli appartamenti acquistati hanno stipulato un contratto o convenzione con i proprietari del Delta Resort affinché l'appartamento sia fruibile come apparthotel? Se sì, tali accordi sono stati visionati dal Municipio o dai responsabili dell'Ufficio tecnico? Sono gli stessi conformi alla destinazione del piano regolatore?

Ricordiamo di nuovo che, qualsiasi intenzione possano avere i proprietari degli alloggi, rispettivamente indipendentemente a qualsiasi accordo o regolamentazione di natura privata esistente tra privati e di cui l'ente pubblico non ne fa parte, gli stessi sono e saranno sempre tenuti a rispettare i prevalenti limiti d'uso posti dalle norme pianificatorie e edilizie. Quello che fa quindi stato è l'utilizzo quale apparthotel in rispetto di tali norme.

4) I proprietari avevano dichiarato alla stampa che avrebbero richiesto alla città un risarcimento. Corrisponde al vero che nel frattempo è stato aperto un contenzioso? Se sì a che punto si trova questa procedura, quali le pretese avanzate nei confronti della città e quali gli argomenti addotti?

Nessuna richiesta di risarcimento, né formulata direttamente alla Città, né tramite qual si voglia procedimento giudiziario, esecutivo o d'altro, è giunta presso il Municipio.

Informiamo invece che, a seguito di notifica di residenza presentata dai proprietari di uno degli alloggi, il Municipio ha emesso una decisione amministrativa con cui, riconfermando i limiti d'uso sopra ricordati, ha negato la possibilità di erigere residenza o tanto meno domicilio.

Contro tal decisione, i detti proprietari hanno recentemente interposto ricorso presso il Consiglio di Stato, procedura pertanto ancora aperta.

5) Il limite del 20% di residenze secondarie è rispettato?

Ritenuto che nella zona dove sorge il complesso Delta Resort è vietato qualsiasi tipo di residenza, la domanda non si pone.

6) Ci pare però di capire che gli appartamenti edificati al mappale 6056 non possono essere destinati né a residenza secondaria né a residenza primaria. Essi fanno parte di un apparthotel e una sentenza del Consiglio di Stato, che non è stata impugnata, lo ha confermato.

L'affermazione è corretta?

Ne consegue che i proprietari che acquistano devono mettere gli appartamenti a disposizione dell'albergatore, il quale a sua volta li metterà tutti a disposizione del pubblico.

Si conferma che in merito alla possibilità di utilizzo degli edifici nella zona interessata vigono le seguenti prescrizioni:

Edificazione autorizzata:

- impianti e strutture per attività turistiche di tipo alberghiero,
- edificazione di appartamenti da realizzare con la formula dell'apparthotel,
- escluse le residenze primarie così come quelle secondarie.

Precisiamo ancora che la sentenza del Consiglio di Stato ha confermato il principio secondo cui, nell'ambito di un apparthotel, la messa a disposizione di terzi degli appartamenti costituisce un criterio fondamentale.

Per quanto riguarda le verifiche sul corretto uso degli alloggi rinviamo a quanto già indicato con la risposta alla prima domanda e alla risposta alla prossima domanda 7.

7) Attualmente non sappiamo quanti appartamenti sono stati venduti, ma ci chiediamo se la proprietaria rispetti il concetto di cui sopra e se chi ha acquistato è stato informato di tutto ciò. A quest'ultimo proposito vi è da chiedersi se il notaio che ha legalizzato gli atti abbia informato

gli acquirenti compiutamente della situazione (soprattutto se è il patrocinatoro della proprietaria).

Riteniamo che il Municipio abbia il dovere di informare gli acquirenti e le autorità notarili di quanto sta accadendo per evitare azioni di responsabilità.

I proprietari e chiunque soggiorni sulle proprietà immobiliari sottostanti alla regolamentazione pianificatoria e edilizia in oggetto sono tenuti a rispettare queste norme di diritto pubblico, prevalenti su qualsiasi accordo tra privati o uso concreto non compatibile con le stesse.

Le norme di diritto pubblico sono state pubblicate al momento della loro adozione, fanno parte della legislazione a cui tutti devono sottostare automaticamente, sono inoltre ricordate nei fogli mastro delle proprietà iscritte a registro fondiario.

Al momento degli acquisti di proprietà immobiliare i notai sono pure tenuti a ricordare alla parte acquirente l'esistenza delle norme pianificatorie.

Nel caso in cui al momento della compravendita l'acquirente non ha acquistato con piena cognizione di causa, esistono precise conseguenze civili. Questo non dà comunque la possibilità alla parte acquirente di risiedere in violazione delle norme pubbliche imperative.

Il Municipio procede pure regolarmente ai controlli cui è tenuto, sia per esempio in occasione delle richieste di residenza che vengono presentate presso l'Ufficio controllo abitanti, sia puntualmente allorquando viene informata o a seguito di controlli rilevando così situazioni non conformi alla legislazione vigente.”

Gli interpellanti si dichiarano molto soddisfatti.