



I Verdi di Locarno
Francesca Machado-Zorrilla
Via San Jorio 21 A
6600 Locarno

Lodevole
Municipio della città di Locarno
Palazzo Marcacci
6600 Locarno

Locarno, 16 novembre 2022

Interrogazione

Egregi Signori Sindaco e Municipali,

con la presente, avvalendoci delle facoltà concesse dalla Legge, ci permettiamo d'interrogare il Municipio sulla seguente tematica:

Delta Resort, a che punto siamo?

Cronistoria

2014

Il 4 dicembre 2014 i VERDI inoltravano un'interrogazione urgente al Municipio cittadino in merito all'inizio del cantiere accanto al Parkhotel Delta, per la costruzione di una cinquantina di appartamenti che, come da prospetto online, presumibilmente sarebbero stati destinati ad essere occupati quali residenze secondarie. Siccome si tratta e si trattava di una zona alberghiera, di un'area pregiata destinata appunto ad insediamenti alberghieri, in una regione turistica dove c'è sempre meno spazio per questo scopo, invece di edificare alberghi o apparthotel, secondo le disposizioni del piano regolatore, sembrava che si costruissero degli appartamenti di lusso da vendere, e dunque destinati ad aumentare il numero dei letti freddi. Si è pertanto chiesto se gli appartamenti sarebbero stati utilizzati in modo conforme alle prescrizioni del Piano regolatore, se non era opportuno ordinare l'interruzione del cantiere per non trovarsi a fatto compiuto insanabile.

2015

Il Municipio ha allora commissionato alla Società svizzera per il credito alberghiero (SCA) di esaminare il progetto Delta Resort. Nel febbraio 2015, dalle 19 pagine di analisi della Società svizzera per il credito alberghiero, scaturisce che il progetto prevede non la costruzione di apparthotel, secondo la licenza edilizia rilasciata dal vecchio municipio nel 2011, ma la realizzazione di normali appartamenti di vacanza. Ciò sarebbe del tutto fuori norma per una zona che il Piano regolatore

qualifica esclusivamente come alberghiera. La proprietà del Delta Resort intendeva costruire e vendere delle vere e proprie case di vacanza e non dei semplici apparthotel.

Il cantiere, che in quel momento ancora allo stadio iniziale, prende comunque avvio, sebbene la perizia della SCA confermava i dubbi sollevati dall'interrogazione urgente di dicembre 2014.

La maggioranza dell'esecutivo di Locarno aveva deciso *“di confermare la bontà dell'operazione, avvallando di riflesso la licenza edilizia, concessa dalla precedente squadra municipale”* (da CdT del 14.02.2015). Sembrava inoltre che alcuni acquirenti avevano già versato cospicui anticipi.

Il 24 aprile 2015 i Verdi, non avendo ancora ricevuto una risposta all'interrogazione inoltrarono un'interpellanza chiedendo fra l'altro se la licenza edilizia rilasciata ai promotori prevedeva un vincolo relativo alla realizzazione di *“apparthotel”*.

La risposta all'interrogazione giunse il 12 giugno 2015, si confermava che a norma dell'art. 19 la zona è ed era destinata a impianti e strutture per attività turistiche di tipo alberghiero per le quali è obbligatorio il Piano di quartiere. L'intera area è assegnata alla zona turistico-alberghiera, come definita dalle disposizioni del Piano regolatore, settore 4.

Durante il consiglio comunale del 16 giugno 2015 il Municipio confermava che *“è rilasciata la licenza edilizia al Park Hotel Delta 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.”* La licenza edilizia contemplava pure la seguente condizione particolare: *“La connessione funzionale degli appartamenti con la struttura alberghiera dovrà essere garantita attraverso una chiara definizione, nel regolamento delle strutture PPP, dei servizi che l'albergo dovrà garantire”*. (da verbale CC 16 giugno 2015)

Il Municipio informava che aveva richiesto alla proprietaria di procedere con una serie di emendamenti che riteneva necessari per rendere il progetto *“conforme alla destinazione di PR e alla licenza edilizia, senza di che, non potrà essere rilasciato alcun permesso di abitabilità. La proprietaria ha inoltrato ricorso contro questa decisione del Municipio”* (vedasi risposta *“Interrogazione del 4.12.2014: Lavori al mappale nro 19-Albergo Delta Resort, Appartements Ascona, sul territorio di Locarno”*).

2016

Il 17 ottobre 2016 i Verdi inoltrarono un'interpellanza riferendosi a quella presentata il 16 settembre dal Gruppo PS del Consiglio comunale di Locarno. Risultava che il Consiglio di Stato in una sentenza passata in giudicato dava una definizione chiara di apparthotel. Dunque non si poteva cadere in malintesi. Si ribadiva quanto già dichiarato, cioè che la destinazione del comprensorio in questione era definita nella scheda grafica nro 4 del Piano regolatore della città, settore 4, che ammette unicamente costruzioni e impianti per l'esercizio di attività turistiche di tipo alberghiero.

2018

Il 23 aprile 2018 il Municipio rispondeva all'interpellanza dei Verdi del 24 febbraio 2018: *“Verifiche Albergo Delta Resort Apartements Ascona, sul territorio di Locarno”*, che sollevava dubbi sulla vendita degli appartamenti pubblicizzati sul sito Homegate, in cui non si menzionava per nulla il fatto che si trattasse di un apparthotel.

Nel verbale del Consiglio comunale si legge: *“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...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 ha recentemente interposto ricorso presso il Consiglio di Stato, procedura pertanto ancora aperta."

Il 24 luglio 2018 il Municipio ha preso posizione rispetto alla conferenza stampa del giorno prima, indetta dalla famiglia Ambrosoli. *"Il fondo su cui sorgono le quattro palazzine del Park Hotel Delta – premette – era un terreno fuori zona edificabile. I promotori del complesso hanno chiesto ed ottenuto nel 2004 una variante di piano regolatore con lo scopo di codificare una zona alberghiera al fine di sostenere l'attività turistica e alberghiera esercitata nella vicina struttura di loro proprietà. La Città di Locarno e il Cantone hanno autorizzato la trasformazione da terreno agricolo a terreno edificabile speciale a carattere alberghiero per favorire l'attività turistica e alberghiera: un cambiamento di destinazione di questo fondo per costruire dei normali edifici residenziali non sarebbe stato possibile".* (da La Regione del 24.07.2018)

Il Municipio ha più volte ricordato ai promotori che la residenza primaria e secondaria era esclusa (lettere 26 aprile 2012, 12 marzo 2014 e 27 marzo 2015). Tutti i permessi di abitabilità rilasciati in seguito indicano che *"l'utilizzazione dovrà essere conforme alla destinazione d'uso (apparthotel)".* *"Non vi è quindi stato – rileva l'esecutivo – alcun cambiamento di rotta da parte del Municipio, che si è sempre attenuto alle norme edilizie (che per il Park Hotel Delta prevedono la destinazione alberghiera e non residenziale) ..."* (ibidem)

2019

Il 29 febbraio 2019 il PS interrogava l'Esecutivo su "Una storia infinita" riguardante l'inchiesta RSI di Falò "Il Pasticcio Delta Resort di Locarno" in cui si chiedeva come mai il Municipio aveva rifiutato l'invito a presenziare al programma.

Infatti l'8 febbraio 2019 il Municipio rispondeva al regista Paolo Bertossa che *"come lei sa sono in corso delle procedure e il Municipio ritiene istituzionalmente più corretto attendere le decisioni dei tribunali competenti prima di esprimersi."* (vedasi lettera allegato 5, 07.06.2019 su www.locarno.ch).

Rinviava poi alla chiara e lineare posizione del Comune di Locarno. Nello scritto si affermava che le sentenze provvisorie del Tribunale amministrativo e Tribunale federale avevano accolto la tesi del Municipio.

Nel merito

Alla luce di quanto sopra esposto e in base alle facoltà concesse dalla legge (art. 65 LOC, art. 35 del Regolamento Comunale della Città di Locarno) i sottoscritti consiglieri comunali pongono al Municipio le seguenti domande:

- Il Municipio può e deve imporre il rispetto del quadro normativo. In questi anni come, quando e con quali risultati il municipio ha verificato il rispetto delle norme ed effettuato i controlli e di quale genere?

- Sono state riscontrate violazioni della norma vigente? Se sì, come si è proceduto? Le violazioni sono state sanzionate?
- Corrisponde al vero, come riportato tempo fa dalla stampa locale, che i proprietari del Delta Resort hanno richiesto un risarcimento al Comune per un'eventuale perdita subita? Se sì, a quanto ammonta tale risarcimento? Come intende procedere il Comune?
- È vero che la pretesa è da ritenere prescritta in quanto non notificata tempestivamente?
- Quanto è costata la vertenza al Comune? In spese legali e costi amministrativi interni (approssimativamente).
- Considerando che di principio l'apparhotel deve essere messo a disposizione senza restrizione durante la stagione turistica. Vi è un controllo?
- I proprietari degli appartamenti venduti mettono a disposizione l'appartamento all'Albergo Delta? Se sì quando? In particolare il Municipio ha proceduto a controllare il piano delle riserve e come gli appartamenti vengono messi a disposizione dell'albergatore e del pubblico? Da una rapida ricerca su internet ci risulta che gli appartamenti vengono messi a disposizione attraverso varie piattaforme online (vedi Booking.com, ebookers.ch, ecc). Negli ultimi 2 anni sono stati offerti anche gli appartamenti di coloro che li hanno acquistati o solo quelli di proprietà della famiglia Ambrosoli?
- Come spiega il Comune che vi sono dei proprietari che hanno potuto acquistare sebbene non possano avere né la residenza primaria né quella secondaria? Il Municipio controlla quando e come risiedono questi proprietari? Quali mezzi di controllo sono messi in atto?
- A suo tempo, a seguito di notifica di residenza presentata dai proprietari di uno degli alloggi, il Municipio aveva emesso una decisione amministrativa con cui, riconfermando i limiti d'uso, aveva negato la possibilità di erigere residenza o tanto meno domicilio. Contro tal decisione, i detti proprietari avevano interposto ricorso presso il Consiglio di Stato. A che punto è la procedura? Se è terminata qual è stata la risposta del CdS?
- Quanti sono i proprietari che hanno fatto richiesta di residenza?
- I proprietari sono stati messi al corrente di eventuali vincoli prima dell'acquisto degli appartamenti?
- Che cosa sta scritto nel rogito d'acquisto? Residenza apparhotel, residenza primaria o residenza secondaria?

Con massima stima

Francesca Machado-Zorrilla

Marko Antunovic

Matteo Buzzi