



Piazza Grande 18  
Casella postale  
6601 Locarno  
Telefono 091 756 31 11  
Fax 091 756 31 02  
e-mail citta@locarno.ch

Ns. rif 394//LA/if

Locarno, 19 aprile 2023

Gentile Signora  
Francesca Machado-Zorrilla

### **Interrogazione del 16 novembre 2022 “Delta Resort, a che punto siamo?”**

Gentile Signora, Egregi Signori,

con la presente, diamo seguito alla vostra interrogazione del 16 novembre 2022, con cui avete sollevato una serie di interrogativi in merito al Parkhotel Delta, Locarno.

Da quanto formulato nella parziale cronistoria che introduce l'interrogazione emerge in modo chiaro che il Municipio ha sempre mantenuto una posizione chiara per rapporto alla destinazione ammessa per questo comparto, gestendo correttamente le varie procedure che si sono succedute, a partire dalla variante al piano regolatore cittadino.

Purtroppo, la complessità del caso, le varie implicazioni degli atti sviluppati nel corso degli anni e il numero di attori in gioco non permettono sempre di delineare in modo sufficientemente nitido il contesto nel quale ha dovuto agire il Municipio, nell'interesse della collettività. Non aiuta neanche il fatto che vi siano alcuni contenziosi ancora aperti che, peraltro, impediscono al Municipio di rispondere compiutamente ad alcune domande poste.

Fatte queste dovute premesse, formuliamo le seguenti risposte alle vostre domane:

**1. 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?**

Il Municipio, tramite i suoi servizi tecnici, ha seguito l'andamento del cantiere dal punto di vista del rispetto dei parametri edificatori (altezze, distanze, indici ecc.), non ravvisando difformità rispetto ai progetti approvati. Altro discorso per quanto concerne il loro utilizzo, ma va detto che anche da questo punto di vista i controlli sono stati svolti e sono sfociati in una serie di procedure ricorsuali, da voi citate nella cronistoria. Nella fase successiva, il Comune, per il tramite dell'Ufficio controllo abitanti (UCA) e con il supporto della Polizia comunale, ha espletato dei controlli, conformemente alle sue competenze, definite dall'Ordinanza comunale sulle deleghe di competenze decisionali (OM 015.7), dall'Ordinanza municipale sulla notifica delle persone residenti (OM 023.1), così come pure in applicazione Regolamento cantonale di applicazione della Legge sull'armonizzazione dei registri (LArRa, 144.110).

**2. Sono state riscontrate violazioni della norma vigente? Se sì, come si è proceduto? Le violazioni sono state sanzionate?**

Dai controlli espletati ad oggi, non sono emerse situazioni che hanno portato il Municipio o i suoi servizi ad emettere contravvenzioni o che hanno reso necessaria la presa di misure ulteriori.

**3. Corrisponde al vero, come riportato tempo fa dalla stampa locale, che i proprietari del Delta Resort hanno richiesto al Comune un risarcimento per un'eventuale perdita subita?**

**4. È vero che la pretesa è da ritenere prescritta in quanto non notificate tempestivamente?**

**5. Quanto è costata la vertenza al Comune? In spese legali e costi amministrativi interni (approssimativamente).**

Pur puntualizzando che vi sono delle vertenze giudiziarie pendenti nei confronti del Comune, ad oggi non ancora concluse, possiamo confermare che è stata presentata una richiesta di risarcimento per un'eventuale perdita subita. Per quanto concerne l'ammontare della stessa, non si ritiene opportuno al momento indicare cifre.

**6. Considerando che di principio l'apparhotel deve essere messo a disposizione senza restrizione durante la stagione turistica. Vi è un controllo?**

Va innanzitutto precisato che il termine "di principio" lascia un certo margine d'apprezzamento sull'applicazione in termini assoluti di quanto da voi affermato. A prescindere da ciò, per quanto attiene ai controlli effettuati si rimanda alla nostra risposta al punto 2.

**7. 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 menzionato sopra, una parte dei controlli sono espletati dall'UCA, rispettivamente alla Polizia comunale, a cui tale ufficio è sottoposto nel nostro Comune. Si tratta di controllo derivanti dall'Ordinanza comunale sulle deleghe di competenze decisionali (OM 015.7), l'Ordinanza municipale sulla notifica delle persone residenti (OM 023.1) e Regolamento cantonale di applicazione della Legge sull'armonizzazione dei registri (LArRa, 144.110). In base a queste normative, l'ufficio controllo abitanti è competente per l'accertamento in tema di determinazione del domicilio, di rilascio di indirizzi ordinari e per l'aggiornamento dei cataloghi civici/ approvazioni di mutazioni del registro della popolazione. A livello cantonale, la legislazione prevede che l'UCA istituito dai comuni registri i residenti e i dimoranti, che per legge sono tenuti per legge a notificare il proprio arrivo e la partenza all'UCA. Ne consegue che i nostri controlli sono finalizzati ai controlli che ci competono per Legge. Nell'espletare tali controlli l'UCA e la Polizia comunale devono in ogni caso adottare mezzi proporzionali, nel rispetto di tutte le altre norme di

legge applicabili, prime fra tutte quelle sulla protezione dei dati. Verifiche come quelle da voi segnalate, ci paiono in tal senso eccessive, non da ultimo poiché richiederebbero la consultazione di documentazione di terzi (l'albergo Delta in questo caso). Simili misure entrerebbero in linea di conto unicamente qualora l'autorità non riuscisse ad ottemperare ai propri obblighi di controllo in maniera meno invasiva. Ad oggi tale eventualità non si è mai realizzata. Precisiamo inoltre che, per quanto concerne i controlli sul Parkhotel Delta, quale struttura alberghiera destinata a questa attività commerciale e pertanto sottoposta alla Legge sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione (Lear) ed al relativo regolamento (RLear), essa è soggiace al controllo della Polizia cantonale, del Servizio autorizzazioni, commercio e giochi, come pure dalla Polizia comunale, per quanto di sua competenza in ambito Lear. Come gli altri esercizi pubblici del territorio ogni anno la struttura è pertanto sottoposta ad almeno un'ispezione da parte degli organi di Polizia. L'ultima ispezione di questo tipo è stata effettuata in data 22 novembre 2022 da agenti della Polizia cantonale. In tale occasione non è stata rilevata alcuna infrazione (rapp. no. 3980). Il controllo effettuato ha avuto particolare attenzione alla "Notifica degli Ospiti alla Polizia", la quale è eseguita "on Line" al Servizio Cantonale Autorizzazioni. In tal senso sia l'albergo che le sue residenze annesse, essendo computati all'attività del "Park Hotel", soggiacciono ai controlli Lear. L'UCA comunque, in caso di necessità, può svolgere dei controlli anche sulla struttura alberghiera, richiedendo il numero di ospiti registrati nel corso degli anni precedenti, tramite richiesta al Servizio Cantonale indicato.

**8. 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 stati messi in atto?**

Per quanto ci consta, l'acquisto di una proprietà immobiliare non presuppone a priori che l'acquirente voglia utilizzarla quale propria residenza, primaria o secondaria che sia. In tal senso la prima parte della domanda non può avere risposta. Invece, per quanto attiene ai controlli di competenza dell'UCA, essi vengono svolti dal personale di tale Servizio, rispettivamente dalla Polizia comunale su istruzioni dell'UCA, in forma di verifiche telefoniche o in loco, quali verifiche a campione o a seguito di segnalazioni.

**9. 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?**

Confermiamo che erano stati interposti dei ricorsi al Consiglio di Stato che li ha evasi già nel corso del 2019. La decisione del Consiglio di Stato è stata impugnata dinnanzi al Tribunale cantonale amministrativo, presso il quale giacciono tutt'ora.

**10. Quanti sono i proprietari che hanno fatto richiesta di residenza?**

Ad oggi sono state circa 15 le richieste di residenza presentate da persone proprietarie di appartamenti siti presso il Parkhotel Delta.

**11. I proprietari sono stati messi al corrente di eventuali vincoli prima dell'acquisto degli appartamenti?**

Non riteniamo che spetti all'Autorità comunale intromettersi in una trattativa privata per l'acquisto di una proprietà immobiliare. Ciononostante, il Municipio a suo tempo aveva scritto alla proprietaria, specificando che per la struttura in oggetto non entrava in considerazione né la residenza primaria né quella secondaria, essendo la destinazione della struttura esclusivamente quella di Aparthotel.

**12. Che cosa sta scritto nel rogito d'acquisto? Residenza apparthotel, residenza primaria o residenza secondaria?**

L'autorità comunale non può accedere ai documenti ufficiali di una compravendita tra attori privati, neanche in questo frangente. Non ci è pertanto possibile dare risposta a questa vostra domanda.

**Il tempo impiegato per la risposta da parte di tutti i funzionari coinvolti ammonta complessivamente a 9 ore lavorative.**

Con la massima stima.

  
Il Sindaco:  
ing. Alain Scherrer

Per il Municipio

Il Segretario:  
avv. Marco Gerosa  




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 Appartements 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](http://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