

## TESTO DELL'INTERROGAZIONE

### **Delta Resort: ennesimo insabbiamento? E a quando un PUC per gli alberghi?**

L'operazione 'Delta Resort' ha guadagnato i dubbi onori della cronaca qualche mese fa, in seguito a un'interrogazione dei consiglieri comunali Verdi di Locarno (4 dicembre 2014) e al lavoro giornalistico di alcune testate. All'interrogazione del 4 dicembre è stata fatta seguire il 21 aprile un'interpellanza a mo' di sollecito al municipio perché rispondesse all'atto parlamentare di dicembre.

La vicenda è presto riassunta: su un fondo di circa 66'000 mq un privato intende costruire abitazioni primarie e secondarie nonostante un vincolo pianificatorio preveda che vi si possano costruire solo strutture ad esclusiva destinazione turistica.

Nonostante ciò si avvia l'edificazione di cinquanta appartamenti di lusso, con un investimento previsto in almeno 40 milioni di franchi, per il quale la proprietaria del fondo, la signora B. Ambrosoli di Ascona, chiede un credito bancario che il Credit Suisse ha "congelato" lo scorso 27 aprile.

Il motivo della decisione della banca? *"Qualora sussistessero effettive limitazioni d'utilizzo degli appartamenti, verrebbero messe in discussione le premesse alla base della nostra concessione creditizia, come pure il successo del progetto nel suo insieme"* (riportato dal 'Caffè' 15 marzo 2015).

A quel punto, sette contratti di vendita sarebbero già stati sottoscritti, con acconti per 1.6 milioni di franchi; altri nove si sarebbero trovati prossimi alla firma. Il notaio Fabio Abate, già municipale di Locarno, avrebbe rogato queste transazioni. *En passant* va notato (vedi allegato) che difficilmente il notaio autore dei rogiti poteva ignorare la destinazione di quelle proprietà (sempre secondo quanto scritto dal Caffè, 15 marzo 2015).

Perché l'operazione Delta Resort è stata bloccata? Sostanzialmente la licenza edilizia era stata concessa per fare una cosa mentre i promotori, la proprietaria e il notaio hanno cercato di farne un'altra, evidentemente più redditizia. Il tutto avallato da un atto di compravendita rogato dal notaio che è, nel contempo, consulente della venditrice. Come detto, su quel fondo si possono costruire solo residenze a scopo alberghiero (cioè proprietà da affittare a turisti). Non sono permesse edificazioni a scopo residenziale, siano esse primarie o secondarie. Ma è proprio questo tipo di proprietà che viene "venduta" ai clienti.

Da questo punto di vista la brochure, rivolta ai potenziali compratori, è rivelatrice: nella quarta riga della versione in tedesco si legge che gli appartamenti sono "zum idealen Hauptwohnsitz..." (ideali come abitazione principale). Ne consegue che non erano né pubblicizzati, né venduti come 'aparthotel'.

Nei mesi successivi all'interrogazione dei Verdi di Locarno, il Municipio locarnese ha sostenuto il vincolo pianificatorio. Da qui il congelamento dell'operazione finanziaria e il ricorso della proprietaria, patrocinata dall'avvocato Fulvio Pelli. Stando al quotidiano La Regione, la proprietaria chiederebbe al comune di Locarno un risarcimento dell'ordine dei dieci milioni di franchi.

Va notato che la posizione del municipio è sostenuta da una perizia della Società Svizzera di Credito Alberghiero e da un rapporto dei Servizi Amministrativi della Città di Locarno.

Dal verbale di quella seduta di CC (allegato b) non risultano emendamenti per una modifica di destinazione per il comparto. È evidente, inoltre, che l'avv. Fabio Abate abbia partecipato attivamente alla discussione in CC nella sua qualità di municipale. Difficilmente poteva quindi ignorare il vincolo pianificatorio, qualche anno dopo, al momento di rogare le proprietà.

Vista la premessa, mi prego di sottoporre al Consiglio di Stato le seguenti domande.

1. Corrisponde al vero che sull'area dell'Albergo Delta di Ascona, in un'area di circa 66'000 metri quadrati, sono iniziati i lavori per edificare cinquantadue appartamenti di vacanza in una zona ad esclusivo utilizzo turistico alberghiero?
2. Corrisponde al vero che la licenza edilizia rilasciata prevedeva la realizzazione di "apparthotel" con un legame funzionale con l'albergo esistente?
3. Come è qualificata la zona dal Piano Direttore?
4. A che titolo le istanze cantonali intervennero nell'approvazione del progetto?
5. Come mai la zona in questione è stata confermata zona alberghiera e non era stata declassata a zona agricola o non edificabile giacché per decenni essa è rimasta inutilizzata? (si rammenta che i piani vanno rivisti ogni 15 anni)?
6. Corrisponde al vero che nel frattempo è stato aperto un contenzioso? A che punto si trova questa procedura?
7. Corrisponde al vero che i promotori vorrebbero giungere a un accordo per sanare l'abuso?
8. Il Governo intende raggiungere un compromesso, anche se ciò significherebbe perdere un comparto importante per l'economia turistica del locarnese?
9. A livello cantonale quante sono le zone a destinazione esclusivamente alberghiera?
10. Non ritiene il Cantone opportuno imporre a livello di Piano Direttore zone a destinazione esclusivamente alberghiera, come fatto ad esempio nel canton Grigioni, un cantone che evidentemente sa servire la propria vocazione turistica senza le incertezze ticinesi?
11. Il Governo ritiene possibile impedire, mediante un piano di utilizzazione cantonale urgente, la trasformazione di alberghi in residenze in virtù dell'interesse strategico che il turismo riveste per l'economia cantonale, considerate le decine e decine di hotel 'persi' nel nostro cantone perché ristrutturati come residenze primarie o secondarie<sup>1</sup>?

Sergio Savoia  
Denti - Merlo - Patuzzi

Allegati:

- a) estratto del piano regolatore del comparto 4 di Locarno; a pagina 19 e 20 (zona turistico alberghiera) è chiara la destinazione del comparto dell'albergo Delta; 66 mila m2 circa a destinazione esclusivamente alberghiera;
- b) estratto del verbale del CC del 1° settembre 1997, in cui viene approvato il piano regolatore con 28 voti a favore, nessun contrario e 4 astenuti. Come si può constatare Fabio Abate partecipa attivamente alla seduta in qualità di Municipale; la ratifica del Consiglio di Stato è del 22 giugno 2004.

---

<sup>1</sup> Secondo i dati definitivi forniti dall'Ufficio federale di statistica (UST) l'offerta di turismo in Ticino nell'anno 2011 ha registrato una riduzione complessiva dell'offerta rispetto all'anno precedente: il numero medio di stabilimenti aperti è sceso di 9 unità (-2.2%; le medie del periodo risultano essere 404.3 e 395.3, per il 2010 e per il 2011 rispettivamente); è calato anche il numero medio di letti disponibili (-220 unità circa pari a -1.3%) e di camere disponibili (-144 unità circa pari a -1.7%). Gli stabilimenti recensiti sono diminuiti, in media, di 13 unità (-2.6%) nel 2011 mentre i letti e le camere si sono ridotti, rispettivamente, di 527 (-2.6%) e 341 (-3.3%) unità circa (fonte: IRE – Osservatorio del Turismo, 2011)