



Piazza Grande 18
Casella postale
6601 Locarno
Telefono 091 756 31 11
Fax 091 756 32 61
e-mail citta@locarno.ch

Ns. rif. 1564/NS/gf

Locarno, 18 dicembre 2018

RACCOMANDATA

Radiotelevisione svizzera di lingua
italiana
all'att. sig. Paolo Bertossa
Casella postale
6903 Lugano

DELTA RESORT - Risposte alle domande poste l'11.12.2018

Egregio signor Bertossa,

benché non è nostro uso esprimerci quando sono ancora in corso delle procedure giudiziarie, in questa sede e a titolo eccezionale rispondiamo alle domande da lei formulate al fine di far chiarezza a seguito delle varie dichiarazioni espresse pubblicamente.

1. Vi si accusa di avere cambiato le regole in corsa. Cosa rispondete?

La linea municipale non è mai cambiata.

Il piano regolatore delimita una zona per attività turistiche e sportive.

Il piano di quartiere e la domanda di costruzione presentati da Barbara Ambrosoli non prevedono residenze (bensì un apparthotel, cioè una forma di albergo). Altrimenti non sarebbero stati approvati.

Dopo avere rilasciato il permesso di costruzione, già prima dell'inizio dei lavori e poi in seguito, il Municipio ha inoltre ripetutamente ricordato alla promotrice il divieto della residenza (primaria e secondaria) e l'obbligo di messa a disposizione di terze persone nell'ambito dell'esercizio dell'albergo.

Le sentenze provvisorie del Tribunale amministrativo e del Tribunale federale, che hanno accolto le tesi del Municipio, lo confermano.

2. Vi si accusa di non avere avvisato tempestivamente i promotori su quello che avrebbero potuto/dovuto fare, lasciando che le costruzioni arrivassero a tetto prima di intervenire

La promotrice non ha mai chiesto il permesso per delle residenze primarie o secondarie. Ha chiesto e ottenuto il permesso di costruzione per un apparthotel. Non c'era quindi nulla di cui "avvisarla".

È comunque stata avvisata, come spiegato nella risposta alla domanda precedente.

Inoltre fintanto che la costruzione rispetta la LE la promotrice aveva il diritto di proseguire i lavori. Diforme è stato l'utilizzo e non la costruzione.

3. *I promotori si giustificano dicendo che sono sempre stati in buona fede. Addirittura, all'epoca della richiesta della licenza edilizia per il PdQ, vi hanno sottoposto anche la bozza del regolamento condominiale dove non si faceva nessuna allusione all'obbligo di affitto a terzi. Perché non avete reagito tempestivamente?*

Sulla buona fede rinviamo a quanto indicato ai punti precedenti.

I regolamenti condominiali vincolano solo i condomini (le bozze nemmeno quelli). Non sono documenti rilevanti nelle procedure edilizie, come pure rilevato dal Consiglio di Stato nella sua Decisione n. 200 del 20 gennaio 2016 a pagina 6 e seguenti.

Delle bozze di regolamenti condominiali non possono sovvertire la portata di un piano regolatore, di un piano di quartiere, di una licenza edilizia e delle successive decisioni confermatrice.

4. *I promotori affermano che quando hanno consegnato i piani, era evidente che non si stava costruendo un Aparthotel, ma ampi e lussuosi appartamenti. Pure in questo caso nessuna reazione da parte vostra. Come mai?*

I piani presentati e approvati portano la dicitura apparthotel, così come l'avviso di pubblicazione e la licenza edilizia.

Il Municipio ha approvato quanto presentato dalla promotrice, ritenuto che una domanda di costruzione per delle residenze sarebbe stata respinta in quanto in contrasto con il piano regolatore e il piano di quartiere.

Esistono hotel e apparthotel più o meno lussuosi, è una scelta imprenditoriale che non sta a un Municipio giudicare.

5. *Abbiamo scoperto che già dal 2011, gli Ambrosoli, hanno iniziato, a promuovere la vendita di prime e seconde residenze di lusso. Possibile che nessuno se ne sia mai accorto?*

I promotori non hanno il permesso edilizio per realizzare delle residenze e hanno ricevuto diverse decisioni che confermavano il divieto della residenza. È la sola cosa che conta.

I Municipi devono fare rispettare le licenze edilizie, non vegliare sulle campagne pubblicitarie dei promotori immobiliari. Infine l'Autorità deve agire al momento in cui constata una violazione del diritto. Il solo fatto di fare pubblicità non implica una violazione del diritto.

6. *Ad Ascona, addirittura, nelle vetrine della Remax, i manifesti sono rimasti esposti per anni*

Si conferma la risposta precedente.

Le vetrine delle agenzie immobiliari evidentemente non modificano un piano regolatore, un piano di quartiere o una licenza edilizia.

7. *Come mai, di fronte alle reiterate domande di Abate voi non vi siete insospettiti?*

Alle domande dell'avv. Abate è sempre stato risposto che la residenza (primaria e secondaria) era vietata.

A essere chiare e reiterate erano le risposte municipali.

8. *.....disponente comunque di un servizio giuridico e di un ufficio tecnico. Tutto personale formato e capace di interpretare la legge.*

Il Servizio giuridico e l'Ufficio tecnico hanno lavorato correttamente.

Ricordiamo che vige il principio che nessuno può prelevarsi di ignorare la legge. Nel caso specifico la promotrice era pure assistita da tecnici e legali.

9. *Perché di fronte a una situazione giuridicamente chiara, l'esecutivo ha sentito il bisogno di rivolgersi anche alla Società svizzera di credito alberghiero (SCA)? Avevate bisogno di una assicurazione?*

Abbiamo ritenuto opportuno approfondire questo aspetto del problema. Il rapporto SCA tratta solo in minima parte gli aspetti giuridici del problema, pur confortando le tesi del Municipio.

10. *Nel 2015, quando già la polemica infuria, il municipio scrive una lettera ad Abate (mai spedita) in cui gli si conferma che l'affitto degli appartamenti a terzi non è (più) obbligatoria. Come si giustifica questa lettera?*

11. *Così facendo non avete inviato dei segnali equivoci ai promotori*

Come precisato nella prima domanda, la lettera (progetto) non è mai stata ufficializzata (in sostanza non esiste).

Non può quindi aver provocato segnali equivoci a terzi.

La scelta di non spedire la lettera prova che il Municipio intendeva approfondire maggiormente tutta la questione.

12. *Perché, pur avendo la legge dalla vostra parte, la pianificazione, la perizia SCA, a un certo punto, sentite ancora il bisogno di chiedere uno studio all'avv. Anastasi?*

Nelle procedure passate e in corso, patrocinatore del Comune è l'avv. Claudio Cereghetti, che ci ha trasmesso diversi rapporti interni.

Abbiamo chiesto un rapporto anche all'avv. Lorenzo Anastasi, per valutare i limiti giuridici in cui il Municipio poteva muoversi.

13. *Questa perizia vi ha confortato o vi ha danneggiato?*

Si tratta di una delle valutazioni che il Municipio ha considerato per poi prendere le decisioni. Il rapporto non ci ha né confortato né danneggiato, perché le procedure in corso vertono sull'applicazione e l'esecuzione del piano regolatore, del piano di quartie-

re e del permesso di costruzione. Non hanno per oggetto i rapporti della SCA o dei nostri consulenti legali.

14. Anche in questo caso non si rischia di dare l'impressione che si vuole trovare assolutamente una via d'uscita per i promotori?

In una società democratica e fondata sul diritto tutti gli accordi devono rispettare la legge. Un ente pubblico non può stipulare accordi oltre il limite della legge.

Le sentenze emanate dal Tribunale amministrativo e dal Tribunale federale hanno confortato la tesi del Municipio, che ovviamente è quella di rispettare l'ordinamento giuridico, quindi di pretendere il rispetto del piano regolatore, del piano di quartiere e della licenza edilizia.

Considerato che sono in corso delle procedure, e in forza dell'effetto devolutivo, saranno i Tribunali a dirimere la vertenza.

15. La storia è riesplora l'estate scorsa quando il municipio ha negato il domicilio ad alcune persone intenzionate a risiedere dentro il Resort. Il fatto è che negli anni precedenti, l'amministrazione comunale ha autorizzato il domicilio di diversi soggetti, proprio dentro l'Hotel Delta. Come mai?

Questo non vi indebolisce?

No. Lo riteniamo irrilevante. Per altro non è esatto. Bisogna distinguere gli stabili esistenti da quelli oggetto della presente procedura.

Il Municipio è intervenuto subito contro l'uso residenziale di appartamenti del Resort, cioè degli stabili costruiti nell'area riservata agli apparthotel dal piano di quartiere, sulla base di una licenza per apparthotel. Quanto ci segnalate è quindi ininfluenza sulle procedure in corso.

Per rispondere in modo completo abbiamo comunque verificato anche quanto è successo negli altri stabili del complesso alberghiero, che non sono degli apparthotel. Le uniche persone che vi hanno risieduto erano i dipendenti dell'albergo (nei periodi di lavoro e già a partire dagli anni sessanta) e la mamma della promotrice dal 1962 al 2004.

Si tratta di usi abitativi che dipendono da circostanze particolari. Soprattutto, sono iniziati prima dell'entrata in vigore del piano regolatore, dell'approvazione del piano di quartiere e delle domande di costruzione. Non hanno effetti sull'ordinamento giuridico attuale, entrato in vigore successivamente.

16. Nella conferenza stampa dell'estate scorsa, si evocava anche il conflitto di interesse del municipale interessato al caso Delta. Quanto c'è di vero in queste accuse?

Il Municipio ha ritenuto che non c'è un conflitto di interesse.

17. *Non sarebbe stato meglio che il capo dicastero in questione si ricusasse, almeno su questo dossier?*

No. Non sussistendo un conflitto il capo dicastero non poteva astenersi. Ha correttamente svolto le sue funzioni, assumendo le responsabilità che ne derivano.

Con ogni ossequio,

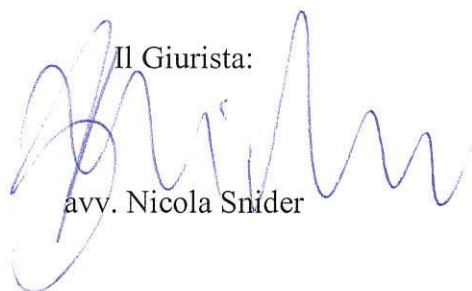
Il Sindaco:



ing. Alain Scherrer

Per il Municipio

Il Giurista:



avv. Nicola Snider

Copia:

- Divisione Urbanistica e Infrastrutture, Via alla Morettina 9, 6600 Locarno;
- Ufficio giuridico, Palazzo.