

Autorizzazione alla vendita di una porzione di terreno di 1180 mq del fondo no. 4884 in zona PM1 ad Ambri (Zona Stadio) a Valascia Immobiliare SA per la realizzazione di un nuovo Hotel

Messaggio Municipale no. 1186

*Risoluzione municipale no. 65 del 4 marzo 2024
Seduta di Consiglio comunale dell'8 aprile 2024*



Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio vi chiediamo l'autorizzazione a vendere a Valascia Immobiliare SA una porzione di 1180 mq di terreno del nostro fondo no. 4884 RFD Quinto ad Ambri in zona di Piano Regolatore denominata "Piano Multifunzionale 1" (PM1) per la realizzazione di un nuovo hotel collegato alla Gottardo Arena.

La richiesta

Il 31.05.2023 è stata costituita una nuova Società Anonima denominata Hotel Gottardo Arena SA (CHE-179.323.515) attiva nel settore della "Compravendita di immobili propri". Il Consiglio d'Amministrazione della società è composto da 5 membri tra cui Filippo Lombardi Presidente di HCAP SA e Massimo Frigerio Presidente di Valascia Immobiliare SA, nonché da investitori svizzeri ed esteri rappresentati dall'avv. Luca Moretti in Lugano, e dalla signora Maria Balakina, domiciliata a Vienna con residenza secondaria a Lugano.

La neocostituita società è intenzionata a edificare un albergo sul fondo di Valascia Immobiliare SA, a fianco dello stadio del ghiaccio (sopraelevato rispetto agli attuali posteggi) e a questo scopo si è rivolta all'architetto Mario Botta per studiare la fattibilità tecnica e per progettare l'edificio, mantenendo la linea architettonica scelta per lo stadio multifunzionale.

Per il gruppo HCAP si presenta l'occasione di arricchire l'offerta dello stadio con elementi nuovi che in parte erano stati considerati nel primo progetto, ma che erano poi stati abbandonati in mancanza di sufficienti finanziamenti, che ora sembrano essere possibili da parte di privati grazie al successo riscontrato dall'Arena.

Per il Comune si apre invece l'opportunità di ampliare l'offerta nel settore della ricezione turistica regionale, di poter disporre sul territorio di una sala multiuso e di avere alcuni posti di lavoro supplementari in Alta Leventina. Per queste ragioni, il Municipio ritiene sia opportuno e doveroso entrare nel merito della richiesta, sottoponendovi il relativo messaggio per la vostra necessaria autorizzazione.

Per permettere la realizzazione del progetto, Valascia Immobiliare SA chiede al Comune di Quinto di poter acquisire una porzione di 1180 mq del fondo di proprietà comunale numero 4884 in zona PM1, ossia 15 metri di larghezza su tutta la lunghezza del confine sul lato a sud-est dello stadio del ghiaccio. La superficie richiesta si trova quindi all'interno del "Piano di quartiere" per la zona di svago PM1, dove i contenuti sono al momento indicativi.

Descrizione del progetto

Il progetto, al momento ancora di massima su disegno preliminare realizzato dall'arch. Mario Botta, prevede la realizzazione di un nuovo edificio collegato con lo stadio, dove verrebbero inseriti i contenuti del nuovo albergo con uno standard di "3 stelle plus" e operante su base di un contratto di *franchising* di un conosciuto *brand* giovanile/sportivo legato a un grande gruppo internazionale. Il contenuto previsto si compone di:

- ca. 60-80 camere;
- alcuni appartamenti per uso proprio del Gruppo (giocatori della prima squadra, juniores, staff sportivo o di cucina, ecc.) o da poter affittare a media durata;
- un piccolo *wellness-fitness center*, anche per clienti esterni;
- un ampio e accogliente atrio, destinato a *reception* con bar e servizio colazioni, che diventi il "foyer" vissuto dell'albergo;
- una sala eventi da ca. 500 posti, atta anche a colmare la lacuna presso l'Arena sportiva, che oggi dispone di ristoranti e sale per un paio di centinaia di persone, rispettivamente della pista di ghiaccio copribile per 1000 persone, delle tribune e spalti fino a 6000 persone, ma non della dimensione intermedia per assemblee, feste e altri eventi. Nell'ambito di un futuro aggiornamento della convenzione con il Comune, questa sala potrebbe essere disponibile anche per manifestazioni locali.

Prezzo e modalità di vendita

Per la determinazione del prezzo di vendita dello scorporo di terreno, il Municipio è partito da quello pagato per la vendita del fondo per la costruzione dello stadio, ossia CHF 120.00/mq, aumentandolo a CHF 170.00/mq per tenere conto del valore nel frattempo leggermente maggiorato e a copertura delle spese che il Comune dovrà affrontare; si tratta in particolare dei costi per la modifica di poco conto del Piano Regolatore (rettifica del confine tra la zona PM1 e PM2) e per la procedura di domanda di costruzione, necessaria per adeguare il "Piano di quartiere" di competenza comunale (ridefinizione degli spazi a disposizione per lo svago).

L'importo globale richiesto all'acquirente Valascia Immobiliare SA, che ha accettato e che resterà proprietaria del fondo sul quale verrà costruito l'albergo, ammonta quindi a CHF 200'000.00.

La forma giuridica dell'alienazione, in alternativa alla compravendita diretta, è previsto essere quella del diritto di compera e quindi con la conclusione del contratto, a seconda delle esigenze di finanziamento del progetto, prima ancora che il piano regolatore sia stato adeguato e la licenza edilizia concessa, ma esercitabile – e quindi con il trapasso di proprietà, a garanzia dell'interesse del Comune di non cedere lo scorporo di terreno se non quando l'inizio dei lavori sarà certo – soltanto quando quelle condizioni si saranno avverate e la costruzione quindi assicurata. A copertura, in ogni caso, delle procedure che il Comune dovrà affrontare è previsto che la futura acquirente versi al momento della firma dell'atto di costituzione del diritto di compera un acconto pari al preventivo di quei costi, che resterà in favore del Comune anche in caso di mancato acquisto del terreno.

Prossimi passi

Il Municipio vi sottopone quindi per approvazione la richiesta di alienazione in favore di Valascia Immobiliare SA, ritenendo che il progetto di nuovo hotel, realizzabile soltanto *da*, rispettivamente *con il consenso di* chi è proprietario del resto del terreno (appunto Valascia Immobiliare SA), sia giustificato anche dall'interesse generale di sviluppo dell'intera regione, senza che al Comune ne derivi danno alcuno, ma anzi un'ulteriore offerta combinata con quella realizzata negli ultimi anni dello stadio multifunzionale e con quanto in quella zona vi è ancora in animo di realizzare, rispettivamente colmando la creazione di una nuova e moderna struttura d'accoglienza in Alta Leventina un noto divario tra domanda e offerta di alloggio turistico. Interpellata dal Municipio, anche l'Organizzazione Turistica Regionale (OTR) è positiva sul fatto che il privato investa per incrementare l'offerta di stanze d'albergo che in Alta Leventina risulta ancora troppo bassa e non sempre di buona qualità.

Una volta approvato il Messaggio municipale e cresciuta in giudicato la decisione, si tratterà di adattare il Piano regolatore e il "Piano di quartiere" relativo alla zona PM1, rispettivamente far allestire il piano di mutazione che definisca il confine per la vendita dello scorporo, la cui alienazione effettiva avverrà una volta entrate in vigore le condizioni illustrate al punto precedente.

I costi delle procedure di competenza comunale saranno assicurati dall'acconto sul prezzo di vendita, mentre quelli di rogazione, di iscrizione a Registro fondiario e ogni altro relativo saranno direttamente a carico di Valascia Immobiliare SA.

Il Municipio, visto quanto suesposto, invita quindi il Consiglio comunale a voler approvare il seguente decreto:

1. è autorizzata l'alienazione di 1180 mq di terreno del fondo part. n. 4884 RFD di Quinto alla Valascia Immobiliare SA per la realizzazione di un nuovo hotel;
2. il prezzo è fissato a corpo in CHF 200'000.00, corrispondente a circa CHF 170.00/mq, comprensivo delle spese che il Comune dovrà affrontare per la modifica di poco conto del Piano regolatore (spostamento del confine tra la zona PM1 e PM2) e per l'aggiornamento del "Piano di quartiere" (ridefinizione degli spazi a disposizione per lo svago), da assicurare mediante congruo acconto sul prezzo di vendita;
3. il fondo in questione, e meglio lo scorporo di 1180 mq del mappale 4884 RFD di Quinto, viene trasformato da bene amministrativo a bene patrimoniale;
4. il ricavo della vendita verrà iscritto al conto di gestione corrente no. 888.4411.000;
5. è data delega al Municipio per la firma degli atti necessari all'adempimento di quanto indicato nel presente messaggio in base alle tempistiche che l'operazione richiederà.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio:

il Sindaco:
A. Tenconi



il Segretario:
N. Petri