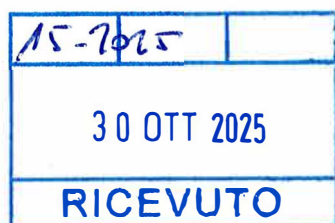


Alessandra Zumthor
Anke van der Mei Lombardi

Consigliere comunali II Centro



Lodevole
Municipio di Massagno

Massagno, 28 ottobre 2025

INTERPELLANZA

Che fine hanno fatto i posteggi della residenza “*The Flag*”?

Onorevole Sindaca, Onorevoli Municipali,

dopo la risposta data all’interpellanza «Esplosione di Airbnb a Massagno? – Residenza “*The Flag*”», che non ci ha soddisfatto, vorremmo tornare su un aspetto particolare della vicenda, e cioè i posteggi collegati alla Residenza, distribuiti nelle due palazzine di cui essa si compone.

Essendo apparsa in pubblicazione, fino al 1. settembre 2025, una repentina domanda di costruzione / variante in corso d’opera, relativa al progetto “*The Flag*” in via Morena e via Dunant, in cui l’istante Implemia chiedeva «un cambio di destinazione da residenziale in para-alberghiero» per 38 dei 70 appartamenti previsti (per anziani autosufficienti) nonché l’apertura del ristorante al pubblico, diamo per scontato che, almeno fino al citato 1. settembre, e in ogni caso fino a una decisione del Municipio in merito, i 70 appartamenti nelle due palazzine del *The Flag* siano esclusivamente di carattere **residenziale**.

Di conseguenza, nelle palazzine dovrebbero trovare posto 70 posteggi (più qualche altro di servizio) in base alle regole del PR comunale (si veda in

particolare l'Art 53 "Posteggi"), come ribadito anche nella licenza edilizia rilasciata dal Municipio all'inizio del progetto.

Da una semplice visita al *The Flag*, effettuata di recente dalle sottoscritte, si evince invece come nella palazzina "*Morena*", già funzionante, i posteggi siano solo 18, mentre nell'altro edificio ne siano in fase di completamento poco più di una ventina: un totale di circa 43 posteggi, contro più di una settantina previsti.

Alla luce di quanto esposto, si chiede al Lodevole Municipio:

1. Che fine hanno fatto i 30 posteggi mancanti al *The Flag*?
2. Come è stato possibile, nel corso del cantiere in costruzione (con corrispondente licenza edilizia in vigore), che si sia così ridotto il numero di posteggi, ritenuto come apparentemente non sia stata nel frattempo concessa nessuna modifica a detta licenza?
3. In funzione di tale stato di cose, che tipo di sorveglianza e controllo al cantiere ha espletato nel corso della costruzione il Municipio, per il tramite dell'UTC?
4. Con quali condizioni il costruttore ha proceduto alla costruzione di un manufatto così manifestamente non conforme alla domanda di costruzione tutt'ora in vigore?
5. Di fronte a quella che appare a tutti gli effetti una non osservanza della licenza edilizia in vigore, come valuta di agire il Municipio, anche dal punto di vista di eventuali interventi o sanzioni?
6. Il secondo paragrafo dell'art. 53 "Posteggi" del PR comunale recita "... Il fabbisogno massimo di riferimento e il numero di posteggi necessari viene calcolato in funzione della SUL per le destinazioni residenziali, per le altre destinazioni fa stato il regolamento cantonale dei posteggi privati (Rcpp)". Può esserci, alla base delle motivazioni che hanno portato alla richiesta inoltrata a fine estate di cambio di destinazione da residenziale in para-alberghiero per 38 dei 70 appartamenti previsti, la volontà dell'istante di regolare *ex post* e a costruzione eseguita da tempo, senza alcuna apparente informazione, la questione dell'importante riduzione dei posteggi al servizio del complesso edilizio?
7. Nel caso specifico, perché di tale situazione non è stata fatta menzione alcuna nella risposta alla precedente interpellanza che chiedeva informazioni e motivazioni circa il cambiamento di destinazione richiesto?
8. Qual è adesso la posizione del Municipio rispetto alla domanda di variante di cambio di destinazione, che sembra apparire una vera e propria "sanatoria" attraverso una licenza di costruzione a posteriori, dagli importanti risvolti economici a vantaggio del promotore? (al costo medio di costruzione di chf 50'000 a posteggio coperto, l'attuale situazione dell'operazione immobiliare *The Flag* pare determinare un potenziale risparmio d'investimento di circa 1,5 mio chf)

9. Essendo ormai impossibile costruire i posteggi mancanti rispetto alla licenza edilizia originaria, come pensa il Municipio di gestire la carenza di posteggi per i 70 appartamenti, i cui occupanti andranno inevitabilmente a cercarli in giro per le strade di Massagno?

Con i migliori saluti

Alessandra Zumthor, Consigliera comunale

Anke van der Mei Lombardi, Consigliera comunale