Cevio, 4 aprile 2011

All'onoranda Assemblea patriziale di Cevio e di Linescio.

Messaggio dell'Ufficio patriziale
del 4 aprile 2011
concernente la riparazione del tetto della casa patriziale.

Stimati patrizi, stimate patrizie,

L'Ufficio patriziale si pregia di sottoporre alla Vostra cortese attenzione, per esame e approvazione, il presente messaggio tendente ad ottenere l'autorizzazione per procedere alla riparazione del tetto della casa patriziale.

I n d i c e

01. Considerazioni generali…… 02
02. Valutazioni riguardanti lo stato del tetto e proposte di riparazione risultanti dal rapporto peritale del sig. A. Laube …… 03 - 06
03. Documentazione fotografica…… 07
04. Valutazione finanziaria dei lavori ritenuti necessari per la riparazione del tetto……. 07 - 08
05. Richiesta del credito…….. 08 - 09

---

1. Considerazioni generali.

Con messaggio del 5 giugno 2007 l'Ufficio patriziale chiedeva l'autorizzazione all'assemblea patriziale per l'acquisto della particella N. 241 RFD di Cevio e dell'immobile situato sulla stessa, ottenendo, in occasione dell'**assemblea straordinaria** del **22 giugno 2007**, la necessaria ratifica per la prevista operazione immobiliare rispettivamente la concessione del credito corrispondente a Fr. 835'000.--.

Esperite le operazioni legali dell'acquisto, domenica 7 settembre **2008** si festeggiava **l'inaugurazione** della nuova casa patriziale, con una giornata che è, senza ombra di dubbio, rimasta impressa nella memoria di tutti i patrizi.

Da detta data la nostra casa patriziale fa bella mostra e si presenta in modo elegante sulla piazza principale di Cevio, con la propria facciata regolarmente fotografata dai numerosi turisti che visitano la valle.

In occasione delle trattative riguardanti l'acquisto dell'immobile si era preso atto che il tetto della casa non era stato risanato e come risulta dal messaggio, qui richiamato, si era chiesto un credito per la riparazione del tetto, segnatamente per la parte in tegole, per un importo di Fr. 15'000.00.

Nel corso dell'autunno del 2009 si sono purtroppo costatate delle infiltrazioni di acqua nella parte del tetto in piode che, a lungo andare e se non tenute sotto controllo, avrebbero potuto causare grossi danni allo stabile.

Si è quindi contattato un esperto in materia, conosciuto in tutto il cantone, il signor Armin Laube, mastro carpentiere diplomato federale di Biasca, invitandolo ad allestire una precisa perizia sullo stato del tetto in generale.

La perizia ci è stata presentata ed illustrata in occasione di una speciale seduta dell'Ufficio patriziale, nel corso del mese di ottobre 2010, dallo specialista qui indicato, dopo aver esperito diversi sopralluoghi in loco, sia nei giorni di bel tempo che nei giorni di pioggia, provvedendo nel contempo ad allestire una particolare documentazione fotografica.

Sulla scorta di tale chiara e precisa documentazione, valutati gli aspetti tecnici e tenuto conto della evidente necessità di un intervento, si é deciso, passato l'inverno 2010/2011, di dar seguito all'esecuzione dei lavori di riparazione del tetto, per cui si è allestito il presente messaggio per la richiesta del necessario credito.

2. Valutazioni riguardanti lo stato dei tetti e proposte di interventi di riparazione risultanti dal rapporto peritale del signor A. Laube, mastro carpentiere diplomato federale, Biasca.

2.1. *Caratteristiche dei tetti.*

2.1.1. Tetto su edificio secolare, disposto ad angolo retto, con cortile esterno racchiuso da muro alto ca 2 metri, delimitante il terreno privato.

2.1.2. Tre tetti che si presentano a due falde uniti fra di loro.

2.1.3. Il tetto sul corpo principale, con il colmo situato nella direzione sud-nord, si presenta a sud con un frontone a forma di triangolo, mentre verso nord il tetto continua con un manto di copertura senza interruzione, con le stesse linee di gronde e di colmo, per almeno due case contigue di altre proprietà.

2.1.4. Le quote delle gronde e dei colmi sono alquanto differenziate, gronde altezza minima - massima ca. 8-10 metri, colmi, altezza minima - massima ca. 10 e 14 metri.

2.1.5. Tipologie delle sporgenze di gronda e pendenze delle falde dei tetti differenti.

2.1.6. Superfici e materiale di copertura.

2.1.6.1. Tetto su corpo principale.
La superficie è di 240 m2, con incorporato un abbaino d'ispezione. Sette sono i torrini da camino, dei quali tre in comunione con altra proprietà. Questo tetto è coperto da piode secolari, irregolari nelle forme, nello spessore e nella grandezza.

2.1.6.2. Tetto su corpo centrale a sud - ovest.
La superficie è di ca. 40 m2, con colmo a due, poco estesi impluvi innestati nel tetto principale. Un torrino da camino nella falda a nord. Questo tetto è pure coperto da piode secolari, piu o meno identiche a quelle del tetto principale.

2.1.6.3. Tetto su corpo all'estremità ovest.
La superficie è di ca. 45 m2, coperta con tegole piane di laterizio, del tipo alla marsigliese. La falda a sud, lungo il viottolo comunale, è munita di tegole paraneve. La superficie coperta è di 325 m2, di cui 280 m2 coperti con piode e 45 m2 coperti con tegole.

2.2. *Stato di conservazione e constatazioni del manto di copertura dei tetti.*

2.2.1. Il materiale del manto di copertura, sia in piode sia in tegole, dal punto di vista dell'aspetto generale, presenta evidenti segni d'invecchiamento contrassegnati dalla presenza di licheni, vedi foto N. 19, 20, 21 e 43 come pure, ma a zone, della presenza di muschio, vedi foto N. 1, 4, 11,17,35,26,38,39,40 e altro ancora.

2.2.2. L'aspetto che riguarda l'allineamento delle file orizzontali delle piode, dove le stesse non si sono mosse più di quel tanto, è più che soddisfacente e nel suo complesso è armonioso, vedi foto 33,34, 35, falda ad ovest del tetto principale, come pure il tetto suo corpo centrale ad sud - ovest.

2.2. ***Stato di conservazione e constatazioni del manto di copertura dei tetti*** *(continuazione).*

2.2.3. Un mirato intervento di miglioria, si puo' leggere al manto di copertura, lungo la sporgenza della gronda falda ovest, vedi foto N. 27, 28 e 29, eseguito dalla ditta Demartini di Brontallo nel 1997.

2.2.4. La falda ad est del tetto principale, si presenta in uno stato precario, in modo particolare lungo il colmo, con cedimenti dovuti allo scorrimento verso il basso delle ultime 5 - 6 file di piode, vedi foto N. 4, 17, 18, 19, 20 e 21.

2.2.5. Per quanto riguarda i raccordi ai comignoli e ai cedimenti lungo il colmo, essi sono sicuramente da ripristinare, vedi foto N. 17, 19, 20, 21 e 23, compreso la gronda, vedi foto N. 35.

2.2.6. Un intervento è da prevedere al raccordo fra il tetto principale ed il tetto del corpo centrale, vedi foto N. 36, 37, 38 e 46.

2.2.7. Importanti infiltrazioni di acqua piovana si riscontrano essenzialmente lungo il colmo del tetto principale e si notano molto bene all'interno, vedi foto N. 54, 55, 60, 61, 62, 66 e 67. Altro punto più o meno importante, l'infiltrazione che si puo' vedere dalle foto N. 48 e 57.

2.2.8. Il manto di copertura in tegole, materiale in terracotta, risulta ancora idoneo; tecnicamente la prima fila di tegole, sporge oltre misura dalla lista porta canale, con un forte rischio di rottura sotto la pressione esercitata dalla neve.

2.3. ***Stato di conservazione della struttura portante lignea.***

2.3.1. La struttura portante dei tre tetti è costituita da legname di castagno, larice e abete. Quest'ultima specie legnosa è stata impiegata per il tetto coperto con le tegole e risulta la meno vetusta, ma quasi certamente ha superato il mezzo secolo, vedi foto N. 72 e 73.

2.3.2. Gli elementi costruttivi principali della struttura portante lignea dei tetti coperti con piode, sono costituiti da tondoni, mentre sono stati impiegati tondoni per i correnti, atti a sostenere direttamente le piode. Quest'ultimi sono trattenuti da cavicchi di legno conficcati nei puntoni, vedi foto N. 50 e 51.

2.3.3. La struttura portante lignea, sopra il corpo principale, è priva dell'elemento di colmo, vedi foto N. 52 e 61. La costruzione è a coppie di puntoni, sistemati a cavalcioni e trattenuti da catene e false catene, a loro volta incastrate sopra le radici, appoggiate lungo la muratura esterna, vedi foto N. 47, 48, 49, 50, 65 e 66.

2.3.4. Quale rompitratta dei puntoni, la costruzione presenta diversi elementi di terzera per le due falde del tetto, che appoggiano sulla muratura dei frontoni, sostenuti da parete intermedia e da pilastri interni pure in muratura di pietra, vedi foto N. 53, 59, 62 e 69.

2.3. ***Stato di conservazione della struttura portante lignea*** *(continuazione).*

2.3.5. Puntelli orizzontali e controventature (diagonali) vedi foto N. 61, 62, 63 e 65, completano la struttura portante lignea, che per buona parte del tetto è ancora in buono stato di conservazione.

2.3.6. Considerando le infiltrazioni di acqua piovana, che durante le precipitazioni, riescono ad inumidire e bagnare abbondantemente elementi costruttivi lignei principali e secondari, ossia puntoni e correnti, vedi foto N. 48, 57, 60, 61, 62 e 66, non si riscontrano segni che facciano dubitare la presenza di funghi nocivi al legno. Il rischio in certe zone rimane comunque grande, vedi foto N. 54, 60, 61 e 66.

2.3.7. Le zone di tetto con legname bagnato, andranno esaminate attentamente, in modo particolare nella parte superiore a contatto con le piode.

2.3.8. Tondelli, quali correnti, per fortuna pochi, vedi foto N. 60 e 61, sono evidentemente da sostituire. Quest'ultimi hanno contribuito a deformare il manto di copertura con il noto cedimento.

2.3.9. Nell'esaminare per quanto possibile, ogni singolo pezzo componente la struttura portante lignea, non sono stati notati segni che facciano dubitare la presenza di larve o insetti attivi, nocivi al legno.

2.3.10. Oltre alla sostituzione, come detto, di qualche corrente, si rende necessario un intervento di consolidamento della parte muraria e lignea dei due pilastri di sostegno del tetto, vedi foto N. 53, 59, 62 e 63.

2.4. ***Conclusioni.***

2.4.1. Per risanare e migliorare l'efficienza dei tre tetti, in modo realistico, occorre:

2.4.1.1. Un intervento alla struttura portante lignea al tetto del corpo principale, tramite gli interventi già menzionati. Per gli atri due corpi annessi, non sembra il caso, poiché sono in buone condizioni.

2.4.1.2. Il manto di copertura dei tetti in piode, necessita di un intervento con una serie di lavori di ripristino e di sostituzione e di pulitura generale, per riportarlo ad un soddisfacente livello di efficienza, contro le intemperie di ogni tipo.

2.4.1.3. Un simile manto di copertura, con piode di formato irregolare, grandi e piccole, spessori differenziati, pendenza da 60 a 80 % (misurata ai puntoni), ed esente da sottotetto, non garantisce una totale impermeabilità contro infiltrazioni d'acqua piovana, specialmente durante forti precipitazioni e nubifragi.

2.4.1.4. Il colmo del tetto in questione va rifatto completamente per una larghezza di circa due metri.

2.4. ***Conclusioni*** *(Continuazione).*

2.4.1.5. I sette comignoli, colme pure l'abbaino, nonostante il loro stato soddisfacente, andrebbero ristrutturati. L'intervento da parte del fumista sarebbe auspicabile, anche per verificare la loro funzionalità, specialmente per quello sul colmo, il primo a sud, da tempo non utilizzabile.

2.4.1.6. Riguardo alla copertura del tetto in tegole, in terracotta tipo marsigliesi, se non sussistesse la volontà per una miglioria, si potrebbe anche risparmiare, eseguendo soltanto una pulizia generale delle tegole, in particolare ai canaletti di sovrapposizione.

2.4.1.7. La miglioria del tetto in tegole, consisterebbe nel dotarlo di sottotetto e di isolare termicamente l'intercapedine sottostante, tra il soffitto ed il solaio.
A questo punto converrebbe sostituire le tegole esistenti, evitandone la pulizia, per poi allontanarle alla pubblica discarica.
Nel caso di nuova copertura, sarebbe bene usare tegole di cemento tipo ondulato, colore grigio, confacenti con le piode.
Una variante pure interessante, la copertura mediante lastre di pietra naturale gneiss, fresate e spaccate "Tetto 2000", che assomiglia maggiormente al manto di copertura in piode dei corpi adiacenti.
Quest'ultima versione si adatterebbe sicuramente molto bene, ma richiederebbe un rafforzamento della struttura portante lignea.

2.4.1.8. Sono da prevedere opere da lattoniere per il tetto coperto in tegole e per tutti i corpi sporgenti.
Dette opere sarebbero maggiormente auspicabili, se si dovesse munire il tetto di un qualsiasi tipo di sottotetto.

2.4.1.9. Per la sicurezza delle persone che frequentano la casa patriziale, e in considerazione del negozio e dello studio, al piano terreno, nonché per i passanti lungo la stradina comunale, il tetto dev'essere dotato di un idoneo e duraturo dispositivo paraneve con supporti e tubi d'acciaio zincato.

2.4.1.10. Oggi più che mai, anche per eseguire lavori sul tetto di breve durata, bisogna prevedere un adeguato ponteggio con tanto di protezioni laterali. Questo in ossequio alle Ordinanze federali concernenti la prevenzione degli infortuni nei lavori di costruzione (SUVA). In modo particolare bisogna adottare rigorosamente tutte le misure di sicurezza contro la caduta di persone e di materiali, per garantire l'incolumità delle persone per effetto dei propri lavori e di quelle che transitano attorno all'edificio.

3. *Documentazione fotografica.*

La documentazione fotografica, composta da 77 fotografie, è a disposizione in una raccolta a sé stante. Si rinuncia a riprodurre e ad allegare le 77 fotografie a colori, per motivi di risparmio; la documentazione, fornita dal signor A. Laube, sarà messa a disposizione dei membri della Commissione della Gestione in occasione della prevista seduta, rispettivamente ai/alle signori/e patrizi/zie venerdi 29 aprile a.c. in occasione dell'assemblea ordinaria.

4. *Valutazione finanziaria dei lavori necessari per la riparazione del tetto.*

4.1. ***Infrastrutture***

4.1.1. Realizzazione del ponteggio perimetrale con protezioni, scala d'accesso e segnaletica…….	Fr. 18'000.00	
4.1.2. Installazione del mezzo di sollevamento……	Fr. 02'400.00	
4.1.3. Copertura provvisoria con teloni secondo le necessità……..	Fr. 03'000.00	Fr. 23'400.00

4.2. ***Intervento alla struttura portante lignea del tetto***

4.2.1. Tetto su corpo principale, compreso correnti……	Fr. 04'500.00	
4.2.2. Tetto su corpo centrale a sud-ovest, compreso correnti……	Fr. 00'700.00	
4.2.3. Intervento minimo, indispensabile per la ricopertura in tegole……	Fr. 00'600.00	
4.2.4. Tetto su corpo centrale, coibernazione termica……	Fr. 01'500.00	
4.2.5. Tetto su corpo estremità ovest, sottotetto con coibernazione termica……	Fr. 02'500.00	Fr. 09'800.00

4.3. ***Intervento al manto di copertura***

4.3.1. Lavori di ripristino con pulitura dell'attuale copertura per tutta la superficie del tetto corpo principale……..	Fr. 20'000.00	
4.3.2. Rifacimento del colmo per una lunghezza di circa 2 metri……	Fr. 12'000.00	
4.3.3. Lavori di ripristino con pulitura dell'attuale copertura per tutta la superficie del tetto corpo centrale a sud - ovest……	Fr. 03'500.00	
4.3.4. Rifacimento del colmo e collegamento delle falde al tetto principale……	Fr. 05'500.00	Fr. 41'000.00

4.4. ***Intervento tetto su corpo all'estremità ovest***

4.4.1. Rifacimento della copertura con nuove tegole di cemento, compreso la demolizione dell'esistente con allontanamento……	Fr. 05'000.00	Fr. 05'000.00

4. Valutazione finanziaria dei lavori necessari per la riparazione del tetto (continuazione).

	Riporto:	Fr. 79'200.00
4.5. ***Opere da lattoniere in rame***		
4.5.01. Per raccordi ai comignoli e abbaino dei due tetti in piode……	Fr. 04'500.00	
4.5.02. Nuovi canali, scossaline, converse contro muro per tetto all'estremità ovest……	Fr. 01'800.00	Fr. 06'300.00
4.6. ***Opere da muratore***		
4.6.01. Ripristino dell'intonaco di tutti i comignoli……	Fr. 05'000.00	
4.6.02. Sistemazione dei due pilastri per appoggio tetto nel solaio del corpo centrale……	Fr. 01'500.00	Fr. 06'500.00
4.7. ***Opere da pittore in relazione ai tetti dei due piccoli corpi***		
4.7.01. Opere necessarie……	Fr. 03'000.00	Fr. 03'000.00
4.8. ***Imprevisti***		
4.8.01. Valutazione globale……	Fr. 07'000.00	Fr. 07'000.00
4.9. ***Progettazione, direzioni lavori e sorveglianza tecnica***		
4.9.01. Valutazione……...	Fr. 15'300.00	Fr. 15'300.00
4.10. ***IVA***		
4.10.1. 8 % su Fr. 117'300.00……	Fr. 09'384.00	Fr. 09'384.00
4.11. ***Arrotondamento***……..	Fr. 03'316.00	Fr. 03'316.00

Totale del costo dei lavori necessari per la riparazione del tetto…….. Fr.130'000.00

5. Richiesta del credito.

L'oggetto in esame è stato trattato in occasione della seduta di lunedi 4 corrente mese. Si osserva che con la presente richiesta di credito viene a cadere la disponibilità di Fr. 7'228.15 (vedi Consuntivo 2010, Tabella generale investimenti, Voce Casa patriziale - Scostamenti) riguardante l'importo concesso per l'acquisto dell'immobile.

5. Richiesta del credito (continuazione).

Nella valutazione dei previsti lavori si è scartata l'idea di una esecuzione a tappe; una simile realizzazione creerebbe disagi e disturbi ai nostri inquilini nonché un aumento dei costi, si pensi solo al montaggio ed allo smontaggio ed al successivo ripristino delle infrastrutture, vedi punto 4.1., a pagina 7.
La situazione del tetto è tale che la riparazione si rende necessaria e va affrontata al più presto. L'intervento, se autorizzato dalla assemblea, sarà eseguito non appena attuati e conclusi i diversi aspetti procedurali sia con le autorità comunali che cantonali, preposte per simili lavori rispettivamente valutate le offerte degli artigiani risultanti dal pubblico concorso.

Richiamato quanto esposto si chiede cortesemente all'onoranda Assemblea:

a) di ratificare la presente decisione, segnatamente di autorizzare l'Ufficio patriziale ad eseguire i lavori di riparazione del tetto della casa patriziale,
b) di concedere il credito necessario corrispondente a Fr. 130'000.00.

A Vostra disposizione per qualsiasi ulteriore informazione o delucidazione, Vi chiediamo di prendere atto del presente messaggio.

Con ossequio.

Ufficio patriziale di Cevio e Linescio