

Progetto:

Casa Respini-Moretti - Cevio

RISANAMENTO TETTO DELLA SEDE 2

Sommario

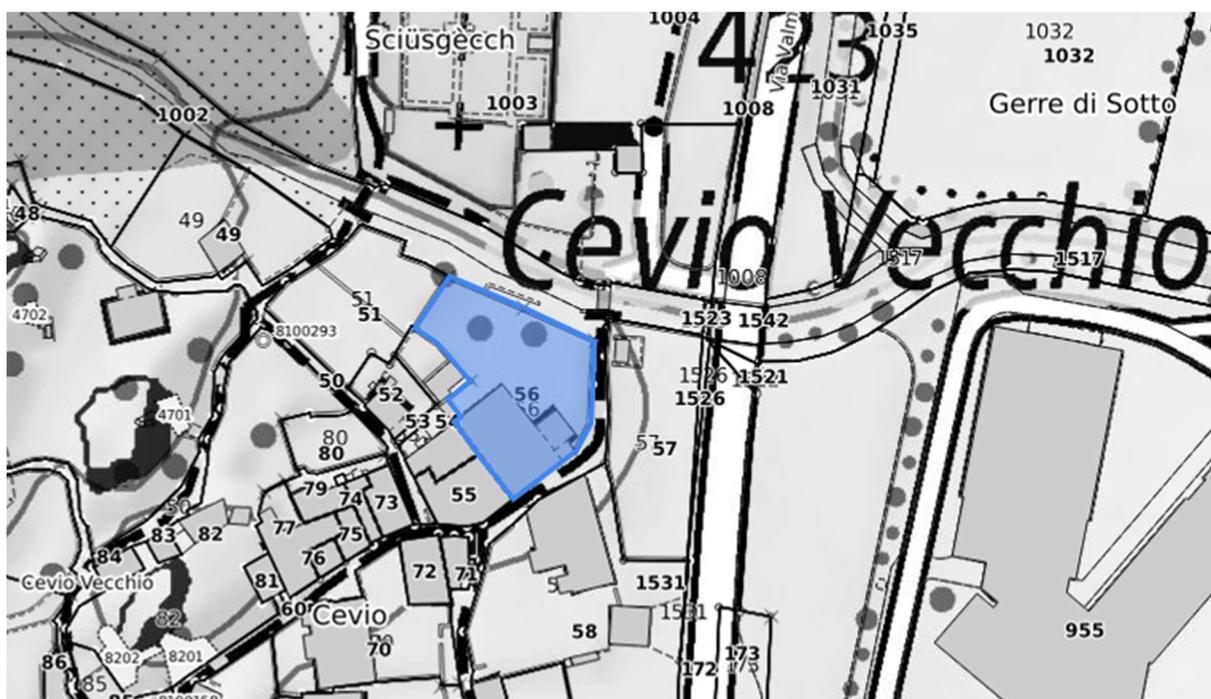
1.	PREMESSA	2
2.	PROBLEMATICHE RISCONTRATE	4
3.	STATO DEL TETTO AL MAPPALÉ NO. 56 RFD (di proprietà del Museo)	5
4.	STATO DEL TETTO AL MAPPALÉ NO. 55 RFD (di proprietà del confinante)	6
5.	LA QUESTIONE DELLA PROMISCUITÀ FRA I MAPPALI NO. 55 e 56 RFD	9
6.	STIMA DEI COSTI A CARICO DEL MUSEO	12
7.	FINANZIAMENTO	12
8.	CONSEGUENZE SULLA GESTIONE CORRENTE	13
9.	CONCLUSIONE	13

Relazione

1. PREMESSA

La casa Respini Moretti, ubicata nell'incantevole nucleo di Cevio Vecchi, dopo la Sede 1 di Palazzo Franzoni, ospitante la Mostra permanente, rappresenta uno degli stabili più significativi ed importanti per l'attività del Museo di Valmaggia. Oltre ad essere la sede amministrativa dell'Associazione, i relativi spazi consentono l'organizzazione delle mostre temporanee del Museo. Un'attività che arricchisce il ruolo del Museo, garantendogli dinamicità, interesse nelle tematiche più diverse e che contribuiscono a garantire la necessaria continuità e visibilità nel ruolo attribuitogli e riconosciutogli di promotore e diffusore della cultura locale.

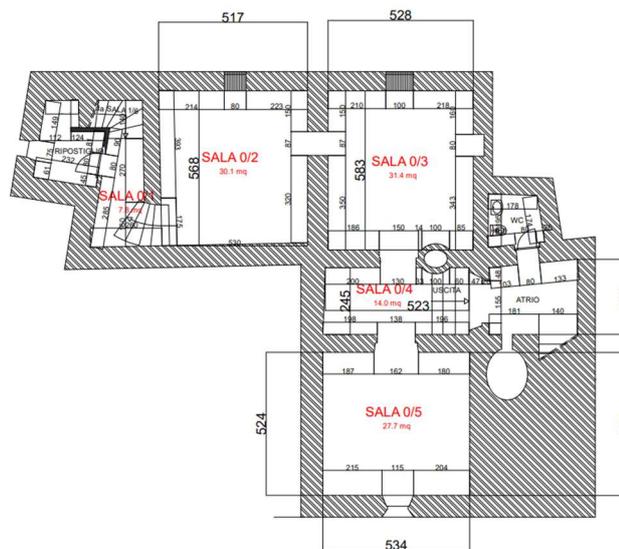
La Casa Respini Moretti, risalente al XVIII. Secolo, fa parte del complesso di edifici realizzati dalle famiglie Franzoni durante i secoli di sudditanza del baliaggio di Vallemaggia ai Cantoni confederati (1503-1798). Nel 1987 è stata acquistata dall'Associazione del Museo quale seconda sua sede, dandole la possibilità di poter disporre di spazi vitali per lo svolgimento e l'ampliamento della propria attività nella comunità di Vallemaggia.



Le caratteristiche architettoniche e ornamentali dello stabile ne traducono il ruolo predominante delle persone che la edificarono e la abitarono originariamente nel seicento e settecento, per poi essere trasferita nei secoli successivi ad un utilizzo compatibile alle attività più comuni dell'agricoltura. Mentre sulla facciata che dà sull'entrata principale è dipinta una Madonna sormontata dallo stemma dei Franzoni. L'interno è caratterizzato da spaziosi locali. Quelli al piano semi-interrato, originariamente usati quali cantine,

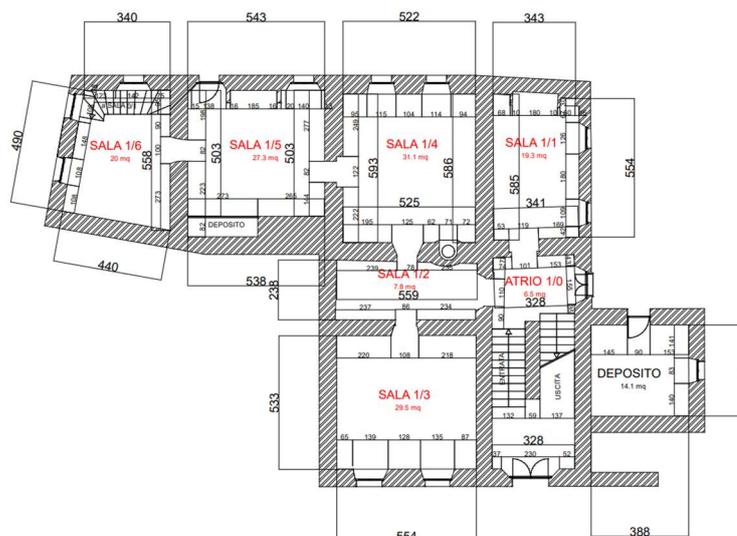
caratterizzati da ampie volte, vengono oggi utilizzati per l'organizzazione delle mostre. Così come quelli al piano terreno, altrettanto ampi, dalle pareti in pietra intonacata, salvo quello più a sud interamente rivestito in legno, sono provvisti di muratura in pietra intonacata e preziosi soffitti in legno di larice massiccio. Mentre il primo piano, contraddistinto dagli stessi materiali presenti al piano terra, costituito da un ufficio, una biblioteca/archivio e un deposito, è per lo più adibito alle funzioni amministrative. Infine, il solaio è stato trasformato in un utile deposito, che ospita una parte delle migliaia di oggetti, di cui il Museo si sta facendo carico.

SEDE 2 - PIANO SEMI INTERRATO



Spazio espositivo 111.0 mq

SEDE 2 - PIANO TERRENO



Spazio espositivo 141.5 mq

2. PROBLEMATICHE RISCONTRATE

Nel 1989, dopo un importante intervento di restauro, l'edificio assumeva la funzione espositiva ed amministrativa, che ancora oggi, dopo oltre 25 anni, continua a svolgere egregiamente. Tuttavia, nel corso degli anni sono emerse lacune a cui si intenderebbe quanto prima porre rimedio, sia con lo scopo di preservare le condizioni strutturali dello stabile, ma anche per garantire che i materiali esposti possano essere convenientemente tutelati. Le problematiche emerse sono in particolare tre:

- la **presenza di umidità nei locali del Piano semi-interrato**, dovuta in particolare alla variabilità del microclima, variabile di stagione in stagione.
- l'**infiltrazione di acqua, soprattutto su di una parte del tetto della falda nord-est** e dal colmo, che contribuisce in modo importante alla diffusione di umidità nei locali sottostanti.
- la **richiesta pervenuta dai proprietari del mappale no. 55 RFD di contribuire al rifacimento della falda sul lato opposto**, verso la Piazza di Cevio, per il diritto di sporgenza esistente a favore del mappale no. 56 RFD di proprietà del Museo.

Nel primo caso da anni ci si sta occupando della questione, consultando anche degli specialisti del settore della fisica della costruzione. Purtroppo, la problematica si rivela complessa e difficile da risolvere, se non attraverso costosi interventi a livello strutturale, che comportino un'eliminazione del problema alla radice. Ad oggi si sono adottate delle misure che solo in parte hanno dato l'esito voluto. In particolare, negli anni 2000 si è provveduto ad installare nei locali interrati uno speciale apparecchio ad emissione di onde elettromagnetiche, volto a neutralizzare la formazione dell'umidità all'interno dei muri. Nel frattempo, ci si è poi resi conto che la presenza di pannelli OSB neutralizzasse l'effetto delle onde elettromagnetiche, rendendo vano l'effetto dell'impianto esistente. Dopo la rimozione dei citati elementi si è potuto constatare un certo qual miglioramento del microclima delle sale.

Per quanto concerne invece la questione legata alla vetustà dei tetti, sia da parte del Museo, sia da parte dei proprietari confinanti, sin dal 2023 ci si è preventivamente attivati con la posa di altrettanti teloni sulla copertura, in attesa di decidere di intervenire con un risanamento alla fonte, ossia il rifacimento del tetto in piode.

3. STATO DEL TETTO AL MAPPALE NO. 56 RFD (di proprietà del Museo)

In merito alla falda sul lato del mappale no. 56 RFD, di proprietà del Museo, l'impermeabilità della copertura è vanificata sempre più frequentemente da precipitazioni che sono concomitanti con la presenza di vento. Tali condizioni comportano una diffusa infiltrazione di acqua piovana che penetra all'interno dello stabile: in queste situazioni l'acqua piovana raggiunge il deposito al primo piano per poi infiltrarsi nella volta sopra il piano terreno e penetrare nel soffitto e nei muri del locale adibito alle mostre. Situazioni che si sono ripetute più volte, apportando molta umidità nei locali, ma soprattutto deteriorando progressivamente la struttura muraria. In più occasioni siamo stati costretti ad intervenire a risanare la pittura dei locali, rispettivamente a deumidificare l'ambiente.

Sulla base di una verifica con un copri-tetto, abbiamo peraltro constatato come le infiltrazioni siano favorite da un'insufficiente pendenza delle piode di copertura, che in caso di forte vento favorisce la penetrazione dell'acqua piovana verso l'interno.

Il problema si pone in particolare sulla parte bassa della falda, su di una superficie di ca. 40/45 mq, che vanno completamente rifatti e sul colmo.



L'intervento di risanamento è stato valutato in un importo di **ca. 60'000.- franchi**, comprensivo delle opere da copritetto, da lattoniere e di direzione dei lavori.

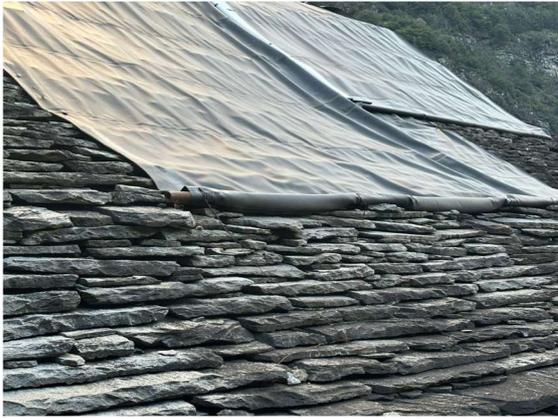
4. STATO DEL TETTO AL MAPPALE NO. 55 RFD (di proprietà del confinante)

Da qualche anno i vicini hanno espresso l'intenzione di dover intervenire sul tetto al mappale no. 55 RFD-Cevio-Cevio, in quanto vetusto. La proprietà era peraltro stata oggetto di una trattativa di compravendita che aveva peraltro interessato direttamente anche il nostro Museo. Ma poi la situazione finanziaria e logistica ci aveva convinti dell'impossibilità di affrontare l'acquisto dell'immobile, per cui l'edificio veniva nel frattempo acquistato da una coppia di zurighesi. Constatando lo stato vetusto del tetto e l'importante sporgenza riguardante il Museo (vd. cap. precedente), nel corso del 2024 i neo proprietari, muniti di due offerte d'intervento allestiti da due rispettive imprese specialistiche della regione, si presentarono al Consiglio Direttivo del Museo con la richiesta di una partecipazione finanziaria dell'ordine di 1/3 della spesa riguardante il risanamento del proprio tetto.

Unitamente alle due offerte di risanamento richieste a ditte di luogo, dell'ordine dei **CHF. 70'000.-**, i vicini ci hanno sottoposto alcune fotografie che dimostravano lo stato problematico della falda che volge verso la Piazza di Cevio, peraltro già munita da qualche anno di un telone:

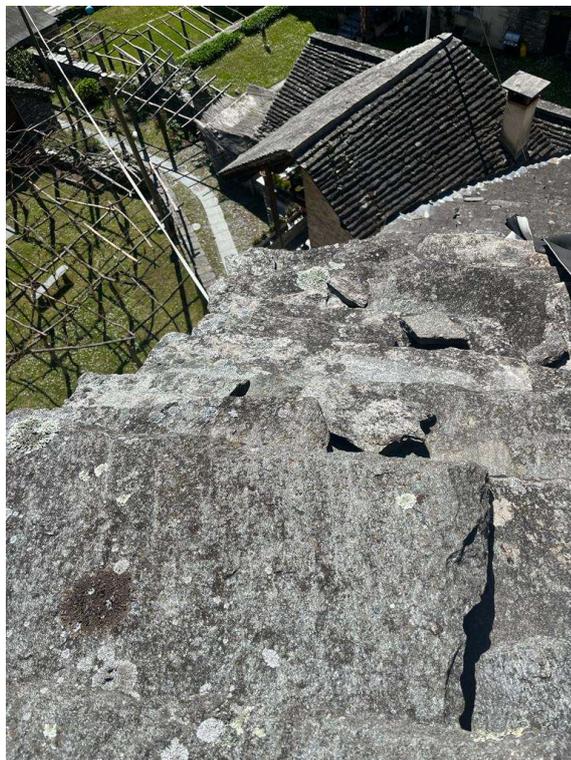


Lo stato della falda verso la Piazza di Cevio, ricoperta da un telone, sul mappale no. 55 RFD-Cevio-Cevio



Lo stato vetusto nel dettaglio: in diversi punti le scaglie fuoriescono.

Occorre segnalare che la citata parte di tetto era già stata oggetto di un intervento avvenuto nella primavera 2023, in vista dell'apertura della Mostra su "Il Giro del Mondo di Emilio Balli". In quell'occasione, constatando la presenza di un grave pericolo per i passanti sul viottolo che conduce alla Chiesa Parrocchiale e che fa pure da accesso alla Sede 2, eravamo intervenuti nei confronti degli allora proprietari del mappale per sollecitare un intervento di messa in sicurezza del tetto. Considerata l'urgenza della citata messa in sicurezza in vista dell'apertura della temporanea, il Museo aveva agito di conseguenza facendo intervenire sul posto un imprenditore locale con una gru per sistemare le piode poste in bilico sul lato della falda (vd. foto sotto). Il proprietario del tetto era stato poi coinvolto con una partecipazione ai relativi costi.



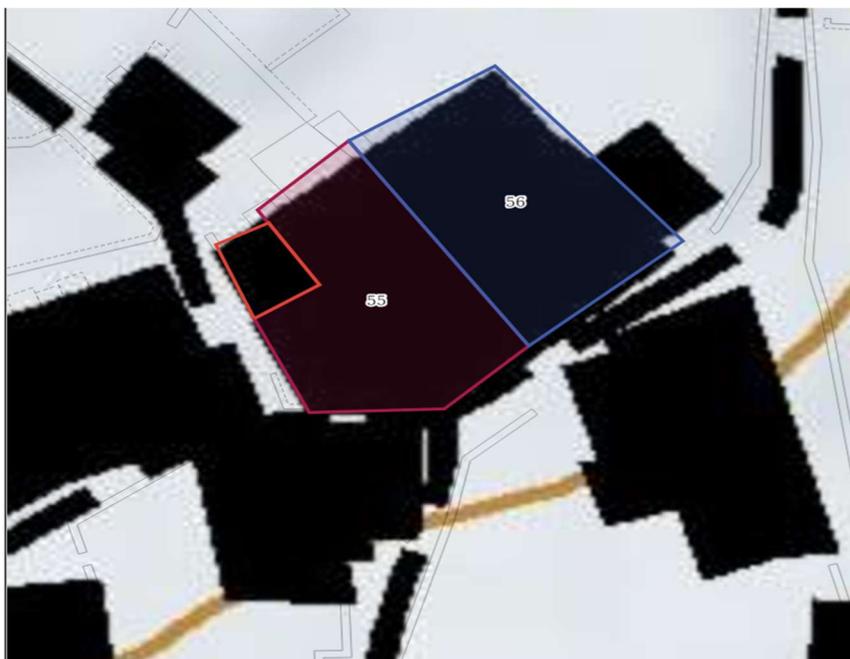


Situazione del bordo della falda del mappale no. 55 RFD, prima della messa in sicurezza adottata dal Museo nel 2023, prima dell'apertura della Mostra Balli

5. LA QUESTIONE DELLA PROMISCUITÀ FRA I MAPPALI NO. 55 e 56 RFD

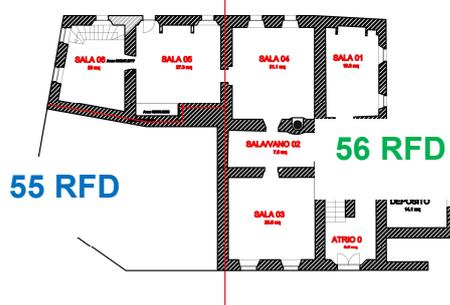
Se la proprietà del mappale n. 56 RFD, fatta eccezione per una minima sporgenza sul lato nord/ovest, all'altezza del colmo, a livello di Registro fondiario è chiaramente intestata al Museo di Valmaggia, quella relativa al mappale no. 55 RFD implica un importante diritto di sporgenza a favore del mappale no. 56 RFD, che determina un corrispondente dovere di manutenzione della falda che volge verso la Piazza di Cevio. La questione costituisce un elemento determinante ai fini della partecipazione ai costi di risanamento del tetto richiesta dai confinanti. La pretesa avanzata inizialmente da questi ultimi nei confronti del Museo era di 1/3 della spesa.

Per aderire o meno a tale richiesta il Museo provvedeva alla seguente verifica delle quote di promiscuità, da cui emergeva che l'interessenza del Museo fosse pari al 25% (e non al 33% come proposto). L'esame effettuato non ha di fatto valore giuridico, ma aveva lo scopo di metterci nella condizione di accettare o meno la proposta dei confinanti.



Situazione dei mappali no. 55 e 56 RFD

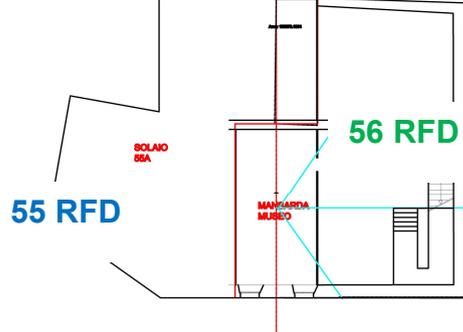
1A. PLANIMETRIA PIANO TERRENO



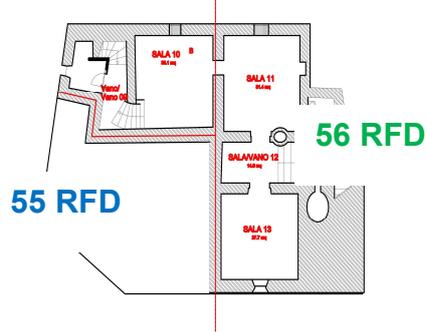
1C. PLANIMETRIA 1° PIANO



1D. PIANO MANSARDA

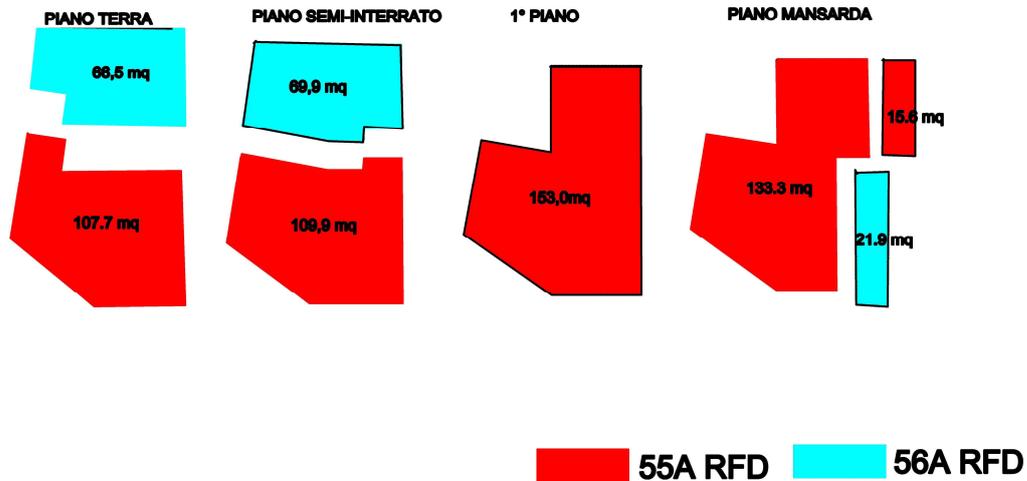


1B. PLANIMETRIA PIANO SEMI INTERRATO



Limiti delle rispettive sporgenze

RISANAMENTO TETTO DELLA SEDE 2



Rispettive superfici utili

Piano	Vicino		Museo di Valmaggia		TOTALE
	55A		56A		
	m2	%	m2	%	m2
Piano Semi-interrato	107.7	61.83%	66.5	38.17%	174.2
Piano terreno	109.9	61.12%	69.9	38.88%	179.8
1° Piano	153	100.00%	0	0.00%	153
Piano mansarda	125.8	81.90%	27.8	18.10%	153.6
TOTALE	496.4	75.14%	164.2	24.86%	660.6
		3/4		1/4	1

Calcolo delle rispettive quote di promiscuità

In sede di trattativa la valutazione che precede è stata sottoposta ai proprietari del mappale no. 55 RFD quale controproposta per l'assunzione da parte nostra degli oneri derivanti dal risanamento della relativa parte di tetto. In definitiva la stessa ci ha consentito di trovare un accordo sulla ripartizione dei relativi costi consistente in una nostra partecipazione:

- pari al **25%** sui costi di risanamento della falda sul lato verso la Piazza di Cevio;
- pari al **50%** sui costi di risanamento del colmo.

Si è inoltre convenuto che le opere sul mappale no. 55 RFD saranno assunte direttamente dai proprietari a cui il Museo verserà la partecipazione nei limiti convenuti.

6. STIMA DEI COSTI A CARICO DEL MUSEO

1. Risanamento del tetto al mappale no. 56A RFD (propr. Museo)	fr. 60'000.--
1.1 Opere da copritetto	fr. 48'000.—
1.2 Opere da lattoniere	fr. 4'000.--
1.3 Direzione dei lavori	fr. 5'000.—
1.4 Imprevisti e diversi	fr. 3'000.—
2. Risanamento tetto al mappale no. 55A RFD (propr. confinante)	fr. 21'000.-
Partecipazione ai costi da parte del Museo	
2.1 Risanamento del tetto	fr. 60'000.- al 25% fr. 15'000.-
2.2 Risanamento colmo	fr. 12'000.- al 50% fr. 6'000.—
3. Apertura di credito ipotecario	fr. 3'000.-
3.1 Iscrizione ipoteca a Registro fondiario	fr. 1'000.—
3.2 Spese e diversi	fr. 2'000.--
TOTALE PREVENTIVO DI SPESA A CARICO DEL MUSEO	fr. 84'000.--

7. FINANZIAMENTO

Il costo dell'operazione, calcolato sulla base di una prima valutazione, che si spera abbondanziale, comporta una spesa relativamente elevata, difficilmente sopportabile dal Museo in assenza di contributi che saranno richiesti tramite corrispondenti istanze, che il Consiglio Direttivo si propone di prontamente inoltrare una volta ottenuta la relativa licenza edilizia tramite notifica di costruzione, in particolare:

- **Sussidio per tetti in pioda** in base alla corrispondente Legge cantonale, per un importo di CHF. 200.-/m², ossia complessivamente **ca. CHF. 9'000.-**
- **Contributi da Fondazioni** sensibili all'attività del Museo e alla salvaguardia del paesaggio.

Tali contributi andranno in deduzione del prestito da contrarre presso un istituto di credito, da cui il seguente Piano di Finanziamento:

Preventivo **fr. 84'000.—**

Finanziamento:

1. Mezzi propri per costi amministrativi e tasse fr. 3'000.—

RISANAMENTO TETTO DELLA SEDE 2

2. Sussidio tetti in piode	fr. 9'000.—
3. Apertura di credito ipotecario	fr. 72'000.—
Totale finanziamento	fr. 84'000.—

8. CONSEGUENZE SULLA GESTIONE CORRENTE

I costi netti del risanamento e del relativo finanziamento andranno a carico degli Investimenti, alle seguenti condizioni:

- **credito bancario** ipotizzato per un importo di **CHF. 72'000.--**
- credito alle migliori condizioni di mercato, indicativamente **a tasso fisso per la durata di 10 anni;**
- **ammortamento del prestito su 10 anni.**

Sulla gestione corrente del primo anno si ipotizzano di conseguenza seguenti oneri:

Prestito bancario CHF. 72'000.—

Conseguenze sulla gestione corrente (ipotesi):

- Ammortamento annuale (n=10 anni) CHF. 7'200.—
- Interesse fisso al 2% CHF. 1'440.--

Conseguenze sui costi di gestione nel 1° anno CHF. 8'640.--

9. CONCLUSIONE

L'investimento di cui si fa menzione nel presente documento, valutato sulla base di specifiche offerte, si rivela essere una necessità in vista anche della pianificazione operativa del Museo. I mezzi finanziari attualmente disponibili consentirebbero infatti al Museo di affrontare l'investimento previsto facendo astrazione da un prestito bancario. Si ritiene tuttavia importante che per garantire anche in futuro un'attività di qualità il Museo debba poter disporre di margini finanziari sufficienti che gli permettano di pianificare per tempo le attività e di disporre perciò anche dei mezzi necessari per farlo.

L'onere calcolato nel presente documento, volto a coprire un costo **valutato in ca. CHF. 82'000.-**, dedotti i sussidi e le tasse corrispondente ad una **spesa netta pari a CHF. 72'000.-**, da coprire tramite l'apertura di un credito bancario a tasso fisso, ammortizzabile in 10 anni, comporta dunque nel 1° anno un incremento dei costi a carico della gestione corrente pari a **ca. CHF. 8'640.-**. Si tratta di un importo inferiore all'ammortamento LIM che l'Associazione per più di un ventennio è stata chiamata a versare a copertura del

corrispondente credito concesso da Cantone e Confederazione per coprire i costi della ristrutturazione della Sede 1.

Il Presidente:

Elio Genazzi

La Segretaria:

Teresa Rima

Cevio, 28 febbraio 2025