

CONSIGLIO PARROCCHIALE TESSERETE

ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEL 27 novembre 2025

MESSAGGIO DEL CONSIGLIO PARROCCHIALE DI TESSERETE PER LA RICHIESTA DI UN CREDITO SUPPLEMENTARE DI 99'000.00 PER OPERE DI SISTEMAZIONE DELLO SPAZIO COMMERCIALE C4 IN VIA L. CANONICA 7 A TESSERETE

All'onoranda assemblea parrocchiale,
gentili signore,
egregi signori,

vi sottoponiamo, per esame ed approvazione, il presente messaggio concernente un credito di CHF 99'000.00 per le opere di risanamento e migioria del negozio sito al PT dello stabile di via Canonica 7 a Tesserete.

1. In Generale

Nello stabile sito in via Luigi Canonica 7 (part.347 RFD di Capriasca-Tesserete), il negozio ricavato di fronte al posteggio, dopo i lavori di ristrutturazione conclusi nel 2020, ha presentato persistenti problemi di umidità e infiltrazione, che hanno finalmente reso il locale inagibile al punto che con gli inquilini che si sono avvicendati (ultimo in ordine di tempo: Scuola Guida) il Consiglio parrocchiale è stato costretto a sciogliere il contratto di locazione anticipatamente.

Per completezza giova evidenziare che ad eccezione del summenzionato spazio, la ristrutturazione dello stabile ha potuto essere portata a termine e tutte le unità abitative e commerciali sono locate ai valori previsti. La Parrocchia è ancora *in lite* con i progettisti e la Direzione lavori che ha seguito i lavori con i quali è in corso una trattativa di liquidazione con il riconoscimento e versamento dalla Parrocchia di indennizzo forfettario di almeno CHF 100'000.00

Seguono le descrizioni degli interventi, con allegate planimetrie e documentazione fotografica in coda al messaggio.

2. Descrizione degli antefatti e fase conoscitiva

Dopo la conclusione del cantiere dello stabile, nel negozio si sono avvicendati diversi inquilini, il primo era il Sig. Musto che vendeva e riparava biciclette, susseguito poi dalla Sig.a Fasola nel 2020 con articoli diversi e per finire il Sig. Bracelli 2022 con la scuola guida.

Il Consiglio parrocchiale ha quindi dato l'incarico allo studio Bondini nella persona dell'arch. Bronzini, che era già intervenuto per la riparazione dei difetti nello stabile di via Canonica riconducibili ai disastri lasciati da Camenisch/Casati. Si sono quindi cercate le cause all'origine delle macchie di umidità alla base delle pareti verso lo stabile principale, era stato verificato il pluviale della copertura della terrazza soprastante inserito all'interno del

pilastrino in cartongesso ed era stato riscontrato un difetto nella giunzione dopo una ispezione. L'intervento è consistito nella sostituzione delle lastre di cartongesso ammalorate compreso isolante fino ad una altezza di 70/80cm, la sostituzione del tratto in PVC del tubo verticale del pluviale e la sigillatura fino alla giunta con guaina isolante termica e fonica.

Il locale viene quindi affittato alla signora Elena Poretti Fasola con l'attività "Anime di Luce" che dopo qualche tempo (estate 2021) lamenta ancora forti disagi per umidità e muffa presenti nel locale e disdice il contratto per il 31 dicembre 2021. L'intervento eseguito l'anno prima, evidentemente non ha sortito particolari effetti.

Nel frattempo entra nel consiglio parrocchiale l'arch. Andrea Coratelli, che viene subito incaricato di interessarsi ai problemi di umidità del negozio per capire cause e cercare soluzioni. Ad avvenuta riconsegna del negozio è ripresa la ricerca delle possibili infiltrazioni, attraverso una ispezione visiva anche dall'esterno, controllando ancora il pluviale, che poteva ancora essere difettoso. Tra le possibili cause, si poteva considerare la mancanza di tenuta della lattoneria dell'imboccatura. Si è quindi valutato di ripetere l'ispezione video, ma più ampiamente chiamando la ditta specializzata Righetti, che ha però dato esito negativo, escludendo quindi provenienze da tubazioni di scarico. Il fatto che gli effetti dell'umidità fossero concentrati su quel lato, poteva dipendere da umidità di risalita, in quanto era in aderenza con il vecchio muro esterno dello stabile. Da un sopralluogo nei locali della lavanderia della palazzina adiacenti al bagno vi erano segni di umidità alle pareti, e controllando da sotto il mobile lavanderia ad esso accostato vi erano tracce di rigurgiti di acqua dallo scarico sotto il lavandino. Successivamente ci è stato spiegato dal tecnico della lavatrice che in periodi particolarmente piovosi capita che l'acqua ritorni dagli scarichi e fuoriuscendo dal tubo di innesto della lavatrice, non stagno. Questo ha fatto pensare che vi poteva essere un effetto dato da qualche condotta che poteva far entrare acqua in tali casi nel locale interessato. Pertanto si è richiesto a Righetti una ispezione aggiuntiva delle canalizzazioni sottostanti.

Successivamente subentra un nuovo inquilino (Enrico Bracelli) maestro di guida, che accetta temporaneamente il disagio, sperando in una durata contenuta dei lavori, che purtroppo non si è verificato. Anche il maestro dopo oltre un anno di attesa e disagi ha comprensibilmente disdetto il contratto per impraticabilità del locale.

Con lo studio Bondini è stato quindi concordato di approfondire le cause anche in virtù del ripetersi del difetto che si pensava avessero eliminato.

E' stato quindi organizzato con la ditta Capcolor di effettuare dei sondaggi di verifica della situazione dietro la parete, riaprendo il tratto ormai nuovamente degradato per ispezionare il muro adiacente. Una volta aperto si sono evidenziati i telai metallici ormai corrosi, la soletta sottostante era stata gettata in aderenza alla parete esistente, che mostrava evidenti segni di umidità di risalita e la soletta stessa era molto umida. Si è quindi pensato di impermeabilizzarla.

Si era anche ipotizzato che l'acqua infiltrasse dal giunto muro soletta e/o muro platea dal lato contro terra, scorrendo sulla platea fino alla parete opposta. Questo però comportava interventi, decisamente più costosi e distruttivi per un risanamento. Si è quindi voluto intervenire per gradi.

Il pavimento del locale era su pannelli in fibrocemento poggiato a secco su lastre isolanti in polistirolo rigido da 10 cm e sotto esse vi era uno strato livellante a secco in granuli tipo perlite, che al tatto erano sempre bagnati. Essendo un materiale igroscopico questo

potrebbe aver trattenuto l'umidità infiltratasi in precedenza e in mancanza di un efficace ricambio e assorbimento per mancanza di traspirabilità dei materiali, mantenerla nell'interstizio, sfogandosi poi verso le pareti. In ogni caso però la parete adiacente era grezza e bagnata e andava risanata. Si è quindi pensato di far intervenire una ditta (Drytech) per eseguire un risanamento.

Intanto era importante anche garantire un ricambio d'aria anche per smaltire l'umidità, visto che non era possibile senza aperture, quindi la DL ha contattato la ditta Riraven per proporre un sistema di ventilazione controllata che garantisse un ricambio efficace, per smaltire l'umidità, ma anche un recupero di calore per l'efficienza energetica. Il dispositivo offerto poteva essere installato a soffitto con le bocchette inserite nel sopraluce della porta d'ingresso e incassato in un controsoffitto. Si sono quindi raccolte tutte le offerte per il lavoro completo e si è deliberato il dispositivo e i relativi lavori. Purtroppo l'infiltrazione non accennava a ridursi sensibilmente. Il grado di umidità, variava con le condizioni meteo, in tempo di siccità sembrava ridursi mentre con periodi piovosi aumentava, si è quindi monitorato il grado di umidità delle strutture con un apparecchio.

A quel punto poteva essere plausibile l'ipotesi dell'infiltrazione dai giunti. Le pareti contro terra erano però isolate dall'interno con una sorta di cappotto di polistirene estruso di ca 10/12cm, materiale impermeabile, che poteva tenere nascosto il difetto e i suoi effetti. Se si doveva accedere dall'interno le lastre andavano asportate, in quanto dall'esterno l'intervento comportava difficoltà e costi non paragonabili. Nel frattempo però era stato installato il dispositivo di ventilazione e si stava incominciando il controsoffitto, per cui vista questa possibilità si sono subito fermati i lavori, altrimenti con il controsoffitto posato non si poteva accedere al giunto muro soletta. Per conferma si è anche interpellato l'arch. Mirko Galli, esperto e fisico della costruzione, che ha avallato l'ipotesi e ha consigliato di eseguire prima delle aperture puntuali per sondare lo stato della parete retrostante, sia verso il giunto a pavimento che a soffitto, monitorandoli poi con lo strumento per verificare l'umidità. L'ipotesi era anche avallata dai piani esecutivi ritrovati nell'archivio parrocchiale sui quali non vi era traccia del consueto giunto impermeabilizzante tra muri e solette, da prevedere per un'opera eseguita a regola d'arte, soprattutto in condizioni di presenza permanente d'acqua.

3. Risanamento e ripristino

Visto che non si riusciva a risolvere il problema, all'inizio del 2025 il Consiglio parrocchiale decide di coinvolgere l'arch. Angelo Rigazzi, che aveva dimostrato competenza e esperienza nella direzione lavori dell'edificio di via alle Pezze, chiedendogli di assumere il lavoro di coordinamento per trovare una soluzione alla forte presenza di umidità all'interno del locale, in sostituzione dello studio Bondini.

L'arch. Rigazzi ha quindi dovuto e voluto analizzare minuziosamente tutta la documentazione inerente la ristrutturazione ed ampliamento dell'intero edificio. Stando a quanto riportato nel diario di cantiere redatto dalla DL Sig. Giancarlo Camenisch l'unica parte dell'ampliamento dell'edificio realizzata in vasca bianca [tecnica edilizia atta a confezionare opere in cemento armato impermeabilizzato senza altri interventi. Ndr] è la fossa lift. Per tutta la parte relativa alle nuove opere contro terra (platea e muri) risulta evidente che non sono state adottate soluzioni impermeabilizzanti atte a garantirne l'efficacia, a fronte della presenza di una sorgiva che precedentemente ai lavori di ampliamento [sicuramente] sgorgava nel sedime adiacente mapp.672 a lato del garage.

La presenza della "sorgiva" è quindi confermata dalla scelta di eseguire la fossa lift in "vasca bianca", motivo per cui sarebbe stato ancora più opportuno adottare particolari accorgimenti all'impermeabilizzazione delle opere contro terra, ma che dai riscontri oggettivi non erano stati considerati.

L'arch. Rigazzi, dopo una serie di verifiche e sopralluoghi propone una sua strategia di intervento e, con l'autorizzazione del Consiglio parrocchiale, si procede con una prima fase conoscitiva e di sondaggio, che presuppone demolizioni per portare alla luce le cause dell'infiltrazione ed effettuare dei primi interventi correttivi dove era palese la problematica.

3.1. Ricerca delle cause e sistemazione dei difetti.

Interventi proposti e realizzati sino al 31 luglio 2025:

- Rimozione totale della pavimentazione a secco satura di acqua.
- Durante il mese successivo si è potuto monitorare e verificare i punti di infiltrazione dell'acqua: principalmente dal giunto tra platea e soletta nello spigolo Nord-est e Nord-Ovest ed in altri punti sul bordo a contatto con il garage adiacente, nonché dal raccordo tra i serramenti ed il cordolo di appoggio.
- Per poter realizzare un'impermeabilizzazione dall'interno è stato asportato lo strato isolante per un'altezza di ca. 50 cm su tutto il perimetro scoprendo che le pareti di cartongesso (con la struttura fortemente corrosa) realizzate a ridosso dell'edificio in prossimità del wc, mascheravano parti di scavo e vecchie fondazioni non impermeabilizzate.
- Esecuzione di una zoccolatura di contenimento in calcestruzzo ed una pulizia e rinzafo sulle fondazioni esposte per renderle idonee ad un trattamento di impermeabilizzazione.
- Esecuzione di impermeabilizzazione platea con risvolto verticale ed iniezioni di silicati, resinatura dei giunti tra platea/cordolo e serramento sul fronte esterno a Ovest e resinatura del giunto orizzontale esterno sulla parte superiore del giunto tra l'edificio nuovo ed il box esistente sul mapp. 672.
- Dopo le forti perturbazioni di metà luglio sono stati appurati tre punti di infiltrazioni che sono stati bloccati grazie alle successive resinature esterne (lato Ovest) e un ulteriore trattamento e strato di resinatura tra platea e angolo Nord dei muri perimetrali
- Nell'eseguire lo scavo esterno per poter realizzare le resinature esterne è stato appurato la presenza di un nido di ghiaia (a ca. 10 cm sopra la parte inferiore della platea) da cui fuoriesce costantemente acqua (probabilmente la sorgiva che prima sgorgava oltre il box del vicino).
- E' stato quindi necessario rimuovere parte dei sagomati della pavimentazione dei posteggi antecedenti l'ingresso ed abbiamo realizzato due tratti di condotte drenanti e posato un pozzetto di captazione per poter facilitare l'evacuazione dell'acqua della sorgiva.
- Contemporaneamente è stata asportata totalmente l'isolazione su tutte le superfici delle pareti perimetrali in quanto lo strato isolante era stato incollato a zone circoscritte non permettendo la completa aderenza dell'isolante sulle pareti in beton favorendo così la generazione negativa di condensa.

I lavori sopradescritti sono terminati a fine Luglio 2025 e ad oggi non si sono verificate nuove infiltrazioni. Per garantire ancor più la tenuta dell'impermeabilità di questa nuova

vasca interna è vivamente consigliato di estendere il trattamento sovrastante con un ulteriore strato impermeabilizzante (il medesimo eseguito nell'angolo a Nord).

A INTERVENTI ESEGUITI E FATTURATI:

N.	COSA	CHI	FATTURA	DATA		IMPORTO
1	Video-Ispezioni	Righetti	Fatt. RE-04876	22.05.25	CHF	491.85
2	Montaggio quadro di cantiere	Spinelli	Fatt. 25001071	29.04.25	CHF	270.25
3	Smontaggio impianti SAN/RISC	Neoservice	Fatt. 250610	29.04.25	CHF	459.45
3.1	Fornitura pompa aspirazione acqua	Neoservice	Fatt. 250762	03.06.25	CHF	225.95
4	Demolizioni: rimozione paviment. Interna	ALA Costruzioni	Fatt. 21/25	28.04.25	CHF	5'590.11
4.1	Demolizioni: rimozioni esterne	ALA Costruzioni	Fatt. 54/26	29.08.25	CHF	826.70
4.2	Demolizioni: rimozione isolamento pareti	ALA Costruzioni	Fatt. 55/27	29.08.25	CHF	3'241.05
4.3	Demolizioni: esecuzione drenaggi e pozzo	ALA Costruzioni	Fatt. 56/28	29.08.25	CHF	5'998.36
4.4	Demolizioni: lavori preparatori all'imperm.	ALA Costruzioni	Fatt. 57/29	29.08.25	CHF	2'649.53
5	Impermeabilizzazioni	BM Engineering	Fatt. 25.4458	12.06.25	CHF	18'415.90
5.1	Impermeabilizzazioni	BM Engineering	Fatt. 25.4477	21.07.25	CHF	1'064.55
6	Noleggio e acquisto deumidificatori	Fix-it	Fatt.1931	12.05.25	CHF	972.00
7	Notifica d'urgenza + D.L. (Prezzo speciale)	A&D	ancora da fatturare		CHF	1'700.00
					Totale (IVA incl.)	CHF 41'905.70

3.2. Ripristino dell'agibilità del locale

Prima di procedere col ripristino era necessario un periodo di monitoraggio per verificare che non vi fossero altre cause in gioco. Attualmente la situazione sembra normalizzata, dopo l'emergere di alcuni ulteriori lievi problematiche. Quindi ora potranno essere avviati i prossimi passi, che sono così descritti.

Interventi proposti per il ripristino del locale ancora da realizzare e che saranno ultimati entro il 31 gennaio 2026:

- Esecuzione dello strato supplementare di impermeabilizzazione.
- Ripristino degli impianti RSVC ed elettrico.
- Fornitura e posa dell'isolante a parete, ripristino pareti in cartongesso, completamento del controsoffitto.
- Fornitura e posa dell'isolante a pavimento e posa di un sottofondo cementizio.
- Fornitura e posa delle piastrelle per il rivestimento dei pavimenti e delle pareti bagno.
- Fornitura e posa dei corpi illuminanti.

B INTERVENTI DA ESEGUIRE PER RIPRISTINARE IL LOCALE:

N.	COSA	CHI	OFFERTA	DATA	IMPORTO
1	Gessatore/capottista/cartongessista/pitt.	De Maria	Off. 44	07.09.25	CHF 17'052.00
2	Ripristino impianto elettrico	Spinelli	Off. 18010532	01.09.25	CHF 3'351.10
3	Ripristino impianti SAN/RISC	Neoservice	Off. 25219	18.03.25	CHF 735.08
3.1	Ripristino e completam. impianti VEN/CLIM	Neoservice	Off. 25656	05.09.25	CHF 3'427.85
4	F+P isolante e sottof. Cementizio + assist.	ALA Costruzioni	Off.10269-1	05.09.25	CHF 8'326.94
5	F+P pavimenti e rivestimenti in ceramica	Stampanoni	Off.	04.09.25	CHF 5'704.90
6	Fornitura corpi illuminanti (escl. Posa)	Mantegani	Fatt. 2508130	14.06.23	CHF 995.80
7	Evv. Impermeabilizzazione suppl. soletta	BM Engineering	email	24.08.25	CHF 6'745.44
8	D.L. (Prezzo speciale)	A&D			2'800.00
Totale (IVA incl.)					CHF 49'139.11

3.3. Opere di miglioria per nuovo inquilino

Nel frattempo si sono presentati vari interessati alla locazione del negozio, che sono stati vagliati dal Consiglio parrocchiale, che ha incaricato Rigazzi di contattarli per valutare la compatibilità delle attività con le caratteristiche di destinazione d'uso del locale. Di questi il più seriamente interessato e che comportava minimi interventi di adeguamento e una semplice notifica per il cambiamento di destinazione, è risultata l'attività di parrucchiere del sig. Nelson Carrasco, come qui sotto descritto

Notifica e adeguamento locale per attività da parrucchiere (a carico del parrucchiere).

- Opere supplementari da idraulico.
- Opere supplementari da elettricista.
- Procedura di notifica e collaudo.

C INTERVENTI DA ESEGUIRE PER INSERIMENTO PARRUCCHIERE

N.	COSA	CHI	OFFERTA	DATA	IMPORTO
1	Elettricista impianti sottomuro parrucchiere	Spinelli	off. 18010532.1	01.09.25	CHF 1'000.00
2	Sanitario impianti sottomuro parrucchiere	Neoservice	Off. 25610	22.08.25	CHF 735.08
3	Notifica per cambio di destinazione	AR&d		01.09.25	CHF 2'026.06
Totale (IVA incl.)					CHF 3'761.14

A quanto sopra descritto e preventivato va sommato un fattore *rischi ed imprevisti* pari a ca. 5-10%.

4. Situazione costi, modalità di finanziamento e ricavi

Per i dettagli degli interventi, così come per i preventivi delle singole posizioni, si rimanda a quanto esposto al punto precedente sulla base della relazione/preventivo dell'architetto presentato con un margine di precisione del +/- 10%, precisando a questo riguardo che

evidentemente prima della singola delibera, sulla base di specifici capitolati, verrà verificata e indentificata la migliore offerta.

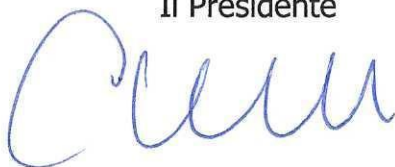
E' già stato stipulato un contratto di locazione con il signor Nelson Carrasco, unitamente al padre Edo Carrasco nella qualità di garante solidale, nel quale è stato pattuito una pigione mensile di riferimento di CHF 1'400.00 a decorrere dal 2028, prevedendo per il 2026 (a decorrere dal mese di febbraio) il versamento di una pigione ridotta a sostegno dell'avvio di attività di CHF 1'200.00 aumentata nel 2027 a CHF 1'300.00

Il Consiglio Parrocchiale intende finanziare la progettazione e l'esecuzione delle opere, oggetto del presente messaggio ricorrendo mezzi propri rispettivamente all'indennizzo oggetto della trattativa in corso con il progettista e direttore lavori.

Alla luce di quanto sopra,
il Consiglio Parrocchiale invita pertanto l'assemblea a voler risolvere: la richiesta di credito di CHF 99'000.00 é approvata così come proposta.

Per il Consiglio Parrocchiale di Tesserete

Il Presidente



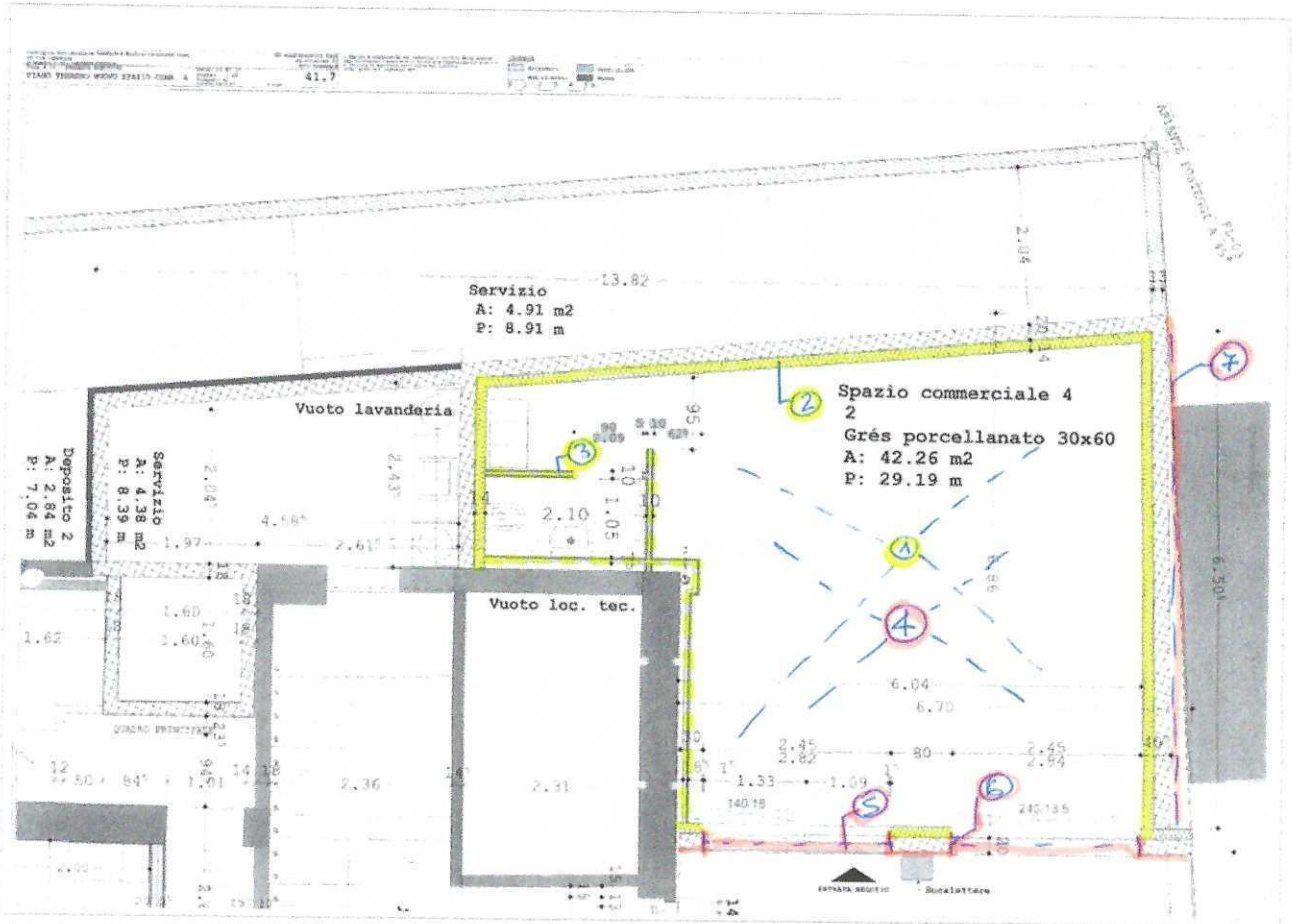
Il Segretario



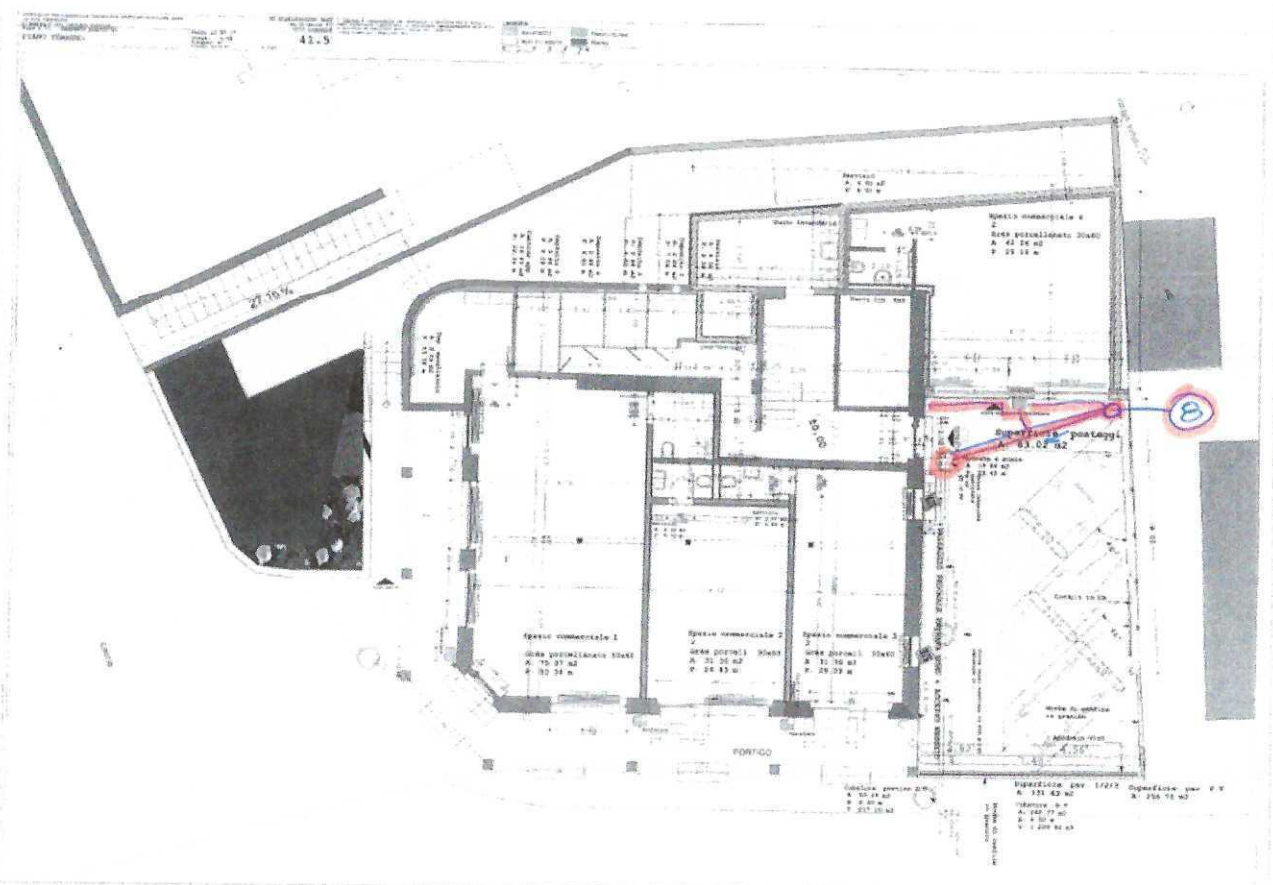
Tesserete, 04 novembre 2025/AC/CA/pgf

Allegati:

- Planimetrie dell'intervento
- Documentazione fotografica di riferimento



Planimetria 1 – Negozio interno



Planimetria 2 Esterno Negozio

Legenda alle planimetrie:

1. Asportazione del pavimento a secco e relativo strato isolante;
2. Asportazione di tutto l'isolante a parete con relativa levigatura dei punti di incollaggio;
3. Asportazione della base delle pareti in cartongesso per un'altezza di ca. 60 cm. con nuova realizzazione di uno zoccolo di contenimento della terra retrostante e risanamento delle vecchie fondazioni;
4. Realizzazione di una impermeabilizzazione con iniezioni e risvolti (vedi dettagli offerta BM engineering SA e conferma);
5. Resinatura/impermeabilizzazione del giunto esterno tra platea e zoccolo di posa serramento con risvolto dove possibile sul serramento;
6. Esecuzione della siliconatura perimetrale dei serramenti e posa della banda ghiso all'interno;
7. Resinatura ed impermeabilizzazione del giunto esterno tra i due edificio (Spazio commerciale 4 con garage esistente);
8. Vedi seconda tavola: esecuzione di un pozzo di captazione e drenaggi sul fronte ingresso con relativo collegamento al pozzetto esistente per lo smaltimento eccessivo della falda.

Seguono le fotografie di riferimento dall'inizio.



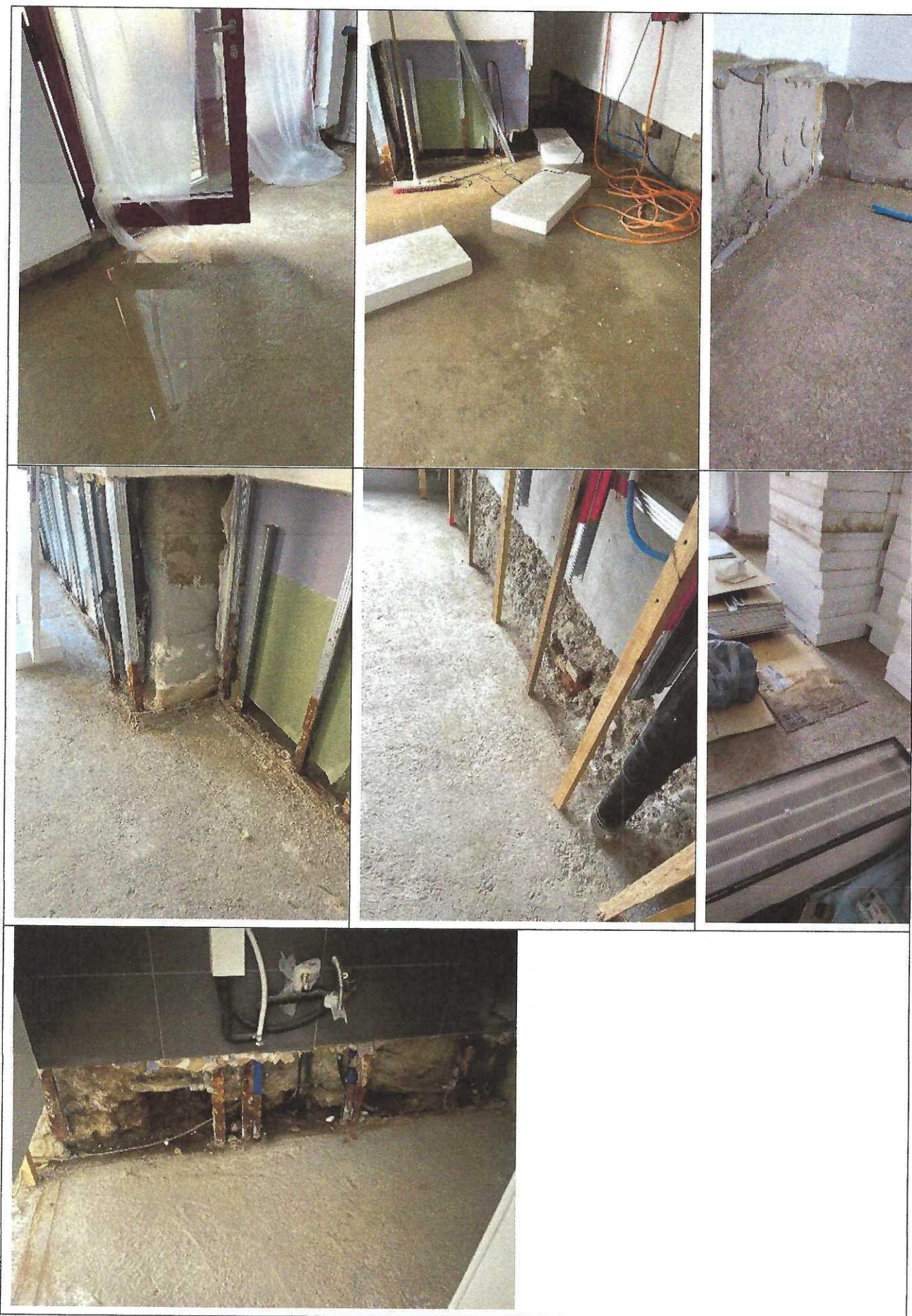
Situazione agosto 2021



Interventi maggio 2022 – Ventilazione dicembre 2022 - Locazione gennaio 2023



Sondaggi pareti contro terra maggio 2024 – Infiltrazioni dal giunto muro-platea



Situazione dopo asportazione pavimento e apertura pareti – aprile 2025



Risanamento e impermeabilizzazione all'interno- luglio agosto 2025



Risanamento, e drenaggio con pozzetti e condotte all'esterno – agosto settembre 2025