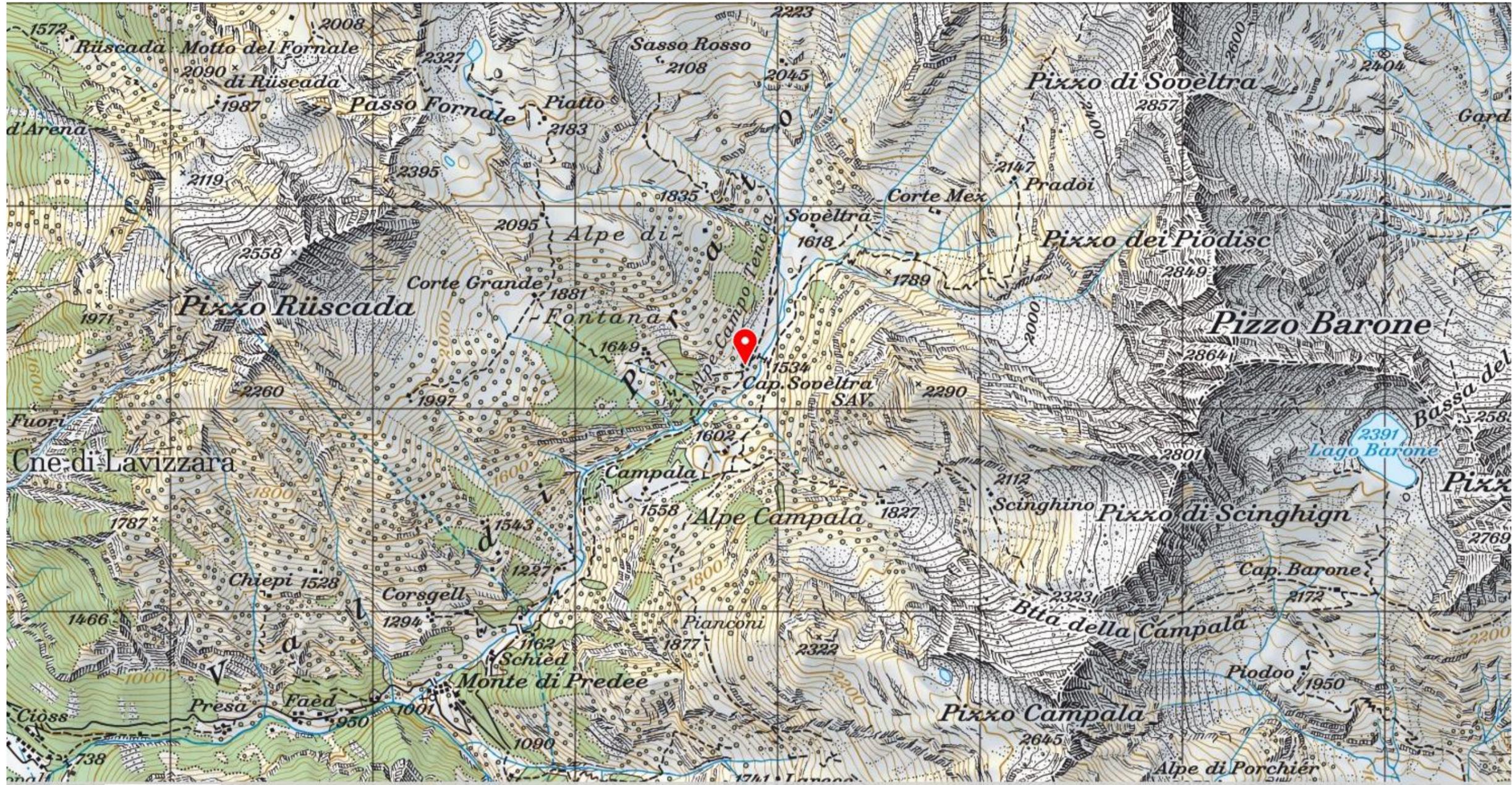


## INDICE

- CARTA NAZIONALE 1:25000
- RELAZIONE TECNICA
- FOTOGRAFIE PRIMA DELL'INCENDIO
- RILIEVO FOTOGRAFICO SITUAZIONE ATTUALE
- SCHEMA IMPIANTISTICA
- RICERCA STORICO/ARCHITETTONICA



6600 LOCARNO 1  
Via Luni 3a  
Tel. 091 760.05.05/06  
Telefax 091 760.05.09

Lodevole  
Ufficio dei registri  
di Vallemaggia

6675 Cevio

Locarno, 1. dicembre 1997

**ISTANZA  
D'ISCRIZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE  
PER SE' STANTE E PERMANENTE**

Concedente: PATRIZIATO DI PRATO VALLEMAGGIA, 6694 Prato Somico

Beneficiario: SOCIETA' ALPINISTICA VALMAGGESE (SAV) con sede in Bignasco

Oggetto: bene sito in territorio del Comune di PRATO SORNICO, RFP, zona non censita:

località Alpe Campo Tencia

diritto di superficie per sé stante e permanente no. 860 così descritto:

A diritto di superficie mq 139  
b mq 861

TOTALE mq 1000

Durata: 30 anni dall'iscrizione a registro fondiario

Documenti giustificativi:

- rogito no. 690 del 1. dicembre 1997 dell'avv. Giancarlo Dazio, notaio, Locarno
- procure
- estratto verbale decisione 3 febbraio 1996 della Società Alpinistica Valmaggese

**RELAZIONE TECNICA**

**IL SITO:**

l'edificio in esame si trova in Val di Prato (Comune di Lavizzara sez. Prato-Sornico)

**DATI CATASTALI:**

Comune di Lavizzara sez. Prato-Sornico  
Particella n° 860  
Superficie fondo mq 1000

**DATI DEL PIANO REGOLATORE:**

Zona: FUORI ZONA

**DIRITTO DI SUPERFICIE**

30. GENERALITA' DEL(I) PROPRIETARIO(I) DEL FONDO del documento Domanda di costruzione. Diritto di superficie per sé stante e permanente rogito 690 del 1 dicembre 1997 dell'avvocato Giancarlo Dazio, Locarno, Pubblico notaio allegato.

Comune di PRATO SORNICO Mutazione No. 461  
Piano originale No. --

**Piano di mutazione**

annesso all'atto di diritto di superficie  
divisione fra:  
espropriazione  
permuta

PATRIZIATO DI PRATO VALLE MAGGIA - SOCIETA' ALPINISTICA VALMAGGESE

STATO PRIMITIVO					Superficie cedula	NUOVO STATO					
Particella		Superficie				Particella		Superficie		Colture	Proprietario
No.	Sub.	EH.	are	mq.	No.	Sub.	EH.	are	mq.		
Part. senza No.			1000	=====							
				PATRIZIATO DI PRATO VALLE MAGGIA							
					(860)	A b		139 861 (1000)		diritto di superf.	SOCIETA' ALPINISTICA VALMAGGESE

Validità del presente piano : 30 giorni data.

## **LA RICOSTRUZIONE/RINASCITA:**

La capanna Soveltra ubicata sul sentiero principale della via storica della "scala lunga", si trova al centro della conca della Val di Prato, partenza e arrivo di numerose escursioni, la sua ricostruzione dopo l'incendio dell'ottobre 2017, risulta vitale per ridare impulso anche a tutte le valli confinanti: Val Lavizzara, Verzasca e Leventina.

Il vecchio stallone del 1927 è stato trasformato in capanna nel 1997, costruzione in sasso con tetto in piode disposta verso Nord su 2 piani e verso Sud su 3 piani.

La capanna esistente da ricostruire è pensata con un intervento nel pieno rispetto e in armonia della natura e ambiente alpino circostante.

## **PRECISE RICHIESTE CANTONALI SULL'INTERVENTO**

Il seguente progetto fa inoltre riferimento allo scritto della Sezione dello sviluppo territoriale, Bellinzona del 13 giugno 2018: In particolare a quanto precisato nella premessa, il ripristino (ricostruzione) è occasione per il riordino generale esterno degli interventi realizzati in passato, riportandoli allo stato antecedente agli interventi.

Il progetto oggetto della domanda di costruzione è la conseguenza fedele del progetto variante C debitamente autorizzata dal Patriziato di Prato Vallemaggia del 3 giugno 2022.

Le opere di ripristino dello stabile saranno eseguite fino a che i fondi, per i costi per la ricostruzione preventivati nel novembre 2017 dai periti, saranno esauriti.

Nel suo periodo di apertura da fine maggio a metà ottobre la capanna dovrà offrire un'accoglienza di qualità e variegata in base alle diverse esigenze e richieste della clientela.

Il nuovo progetto studiato su precise indicazioni del gruppo SAV Società Alpinistica Valmaggese si basa su questi punti principali:

- rifacimento completo della copertura tradizionale in piode, con un leggero innalzamento (dopo incendio) che migliori gli spazi vivibili del Primo Piano;
- interventi eseguiti con la soglia massima di budget ottenuta dall'assicurazione;
- mantenimento dei locali accessori e servizi interni;
- eliminazione di elementi deturpanti esterni (tettoie, lamiere e muretti in sasso), riportando allo stato naturale;
- nuova cucina attrezzata, siccome l'esistente è stata distrutta dall'incendio;
- servizi in parte comune più efficienti;
- impianti e materiali adeguati al miglior confort nel rispetto dell'ecosostenibilità energetica;
- maggiore riservatezza e riserbo in alcune camere, progettate in riferimento anche al periodo di pandemia che è stato appena vissuto;
- mantenimento di tutto quanto è rimasto intatto dopo l'incendio, limitando i costi di costruzione;

Lo scopo finale della ricostruzione deve essere strettamente connesso alla rinascita, per poter in base ai punti sopraindicati, presentarsi come una delle capanne più attrattive della alta Val Maggia.

**Capanna esistente:****al PT:**

- Stufa ad accumulo stübe posizionata al posto del camino esistente al centro della sala pranzo da 36 posti.
- Ingresso passaggio centrale attraverso la capanna con vista su cucina aperta e sala pranzo come prolungamento del sentiero alpino.
- Mantenimento dei servizi igienici esistente.
- Cucina aperta e visibile dal passaggio centrale, con mobili in legno per 36 persone.
- Cucina calda con due forni, (legna e gas) zona preparazione e zona fredda, office per lavaggio.
- Magazzino, cantina e locale tecnico esistente.

**al 1P:**

- 2 camere con doccia privata totale n.8 posti letto al 1° piano
- Deposito capanna;
- Eventuale futura predisposizione per nuove camere e servizi nel piano mansardato;
- Mansardato sopra zona camere adibito a deposito ristorante.

**INTERVENTO:****Capanna esistente (ricostruzione):**

- Per migliorare gli spazi il progetto prevede una sopraelevazione del tetto di 30cm alla gronda e 60cm al colmo (tetto prima dell'incendio), in questo modo si crea uno spazio tra la parte esistente e il nuovo tetto come una fessura vetrata orizzontale sotto la gronda, che in lettura moderna che riprende la tipologia classica delle case storiche della Valle Maggia

**Al piano terreno:**

- modifiche dei divisori e degli spazi con nuova cucina, nuova pavimentazione, impermeabilizzazione e isolamento.
- sala pranzo viene posizionata una nuova stufa ad accumulo al posto del camino con nuova pavimentazione, impermeabilizzazione e isolamento.
- Nuovo atrio d'ingresso e riammodernamento servizi igienici uomini e donne e una doccia comune.

**Al piano superiore:**

- nuova struttura portante, pavimentazioni e pareti divisorie in legno di larice
- Serramenti e porte interne/esterne eseguite sempre in legno di larice con tripli vetri termici
- Il tetto verrà eseguito con travi di larice isolato impermeabilizzato e rivestito con piode tradizionali della valle
- Particolare attenzione verrà posta al problema antincendio con adeguate protezioni dal fuoco degli elementi sensibili, secondo le indicazioni di un perito antincendio pareti e porte EI30
- Verrà creato inoltre, sopra le nuove camere, una parte di deposito da destinare a deposito;

**Riorganizzazione spazi esterni:**

- Demolizione del forno esterno, muretti e camminamento nella zona Nord Est della capanna, garantendo una miglior integrazione con l'ambiente circostante.
- Demolizione delle tettoie (ex zona polenta) a Nord Ovest della capanna.
- Mantenimento di un muretto di contenimento di altezza 150cm come esistente e camminamento fino alla legnaia.

**I MATERIALI:****Muratura:**

Recupero del pietrame esterno per eseguire il nuovo innalzamento della copertura.

Le nuove murature interne saranno in cotto al piano terreno della capanna.

Ai piani superiori divisori in legno di larice.

**Solai:**

Verrà mantenuta la parte esistente della zona servizi in CLS armato, mentre sarà ricostruita quella sopra la zona pranzo, in legno di larice con pavimentazione in assi di larice con adeguata isolamento fonica e termica

**Carpenteria e copertura tetto:**Capanna:

Elementi portanti e di ripartizione in legname di larice a sezione quadrangolare, lavorazione a smusso secondo il modulo tradizionale delle parti aggettanti.

Nuova copertura come precedente l'incendio in piode di beola di produzione locale.

**Porte:**

Di legno di larice, lavorazione artigianale secondo tipologia tradizionale.

**Finestre:**

Di legno di larice e munite di triplo vetri, dove ancora esistente applicate al telaio originale munito di ferratina. Le aperture verranno mantenute tali, saranno soggette a piccoli lavori di manutenzione. Inoltre vengono mantenute le persiane in larice esistenti per oscuramento

**Cucina e servizi:**

le pareti vengono rivestite con piastrelle in ceramica facilmente lavabili

**Pavimenti:**

Al pt della capanna esistente recupero della pavimentazione esistente

In cucina e servizi nuovi pavimenti in piastrelle di ceramica

Nelle camere pavimento con assi di larice

Porticato pavimento esistente in piode

**Comignoli:**

Nuovi torrini in acciaio inox isolati secondo normative antincendio, con uscita oltre i 50cm dal colmo tetto.

**PIANO CANALIZZAZIONI:****ACQUE CHIARE:**

Pluviali dispersione superficiale come esistente.

Come esistente le acque che riceve la turbina esistente vengono rimesse in un piccolo stagno a valle della capanna (vedi disegno).

**ACQUE LURIDE:**

Smaltimento acque luride, mantenimento sistema esistente.

Allacciamenti esistenti all'uscita dello stabile esistente e tubazione in pvc 150mm fino alla fossa.

Primo trattamento in fossa esistente di chiarificazione a 2 camere, si sottolinea che ogni anno a fine della stagione viene svuotata e i liquami pompati in tank di plastica vengono trasportati da una ditta specializzata tramite elicottero.

Lo smaltimento delle acque di scarico chiarificate (dopo passaggio in fossa) avviene tramite pozzo perdente esistente.

**IMPIANTI TECNICI:**

Impianto elettrico:

Impianto elettrico esistente collegato alla turbina esistente (locale tecnico al PT) di 3 KW 220volt 1500 g/min per la produzione di corrente.

Impianto idrico:

Acqua potabile allacciamento esistente proveniente da una sorgente e bacino di captazione esistente a monte della capanna realizzato negli anni precedenti.

Impianto gas:

Cucina a gas con impianto esistente con armadi bombole gpl esistente sul retro dello stabile.

Impianto riscaldamento

Mantenimento stufa a legna e bollitore dimensionato secondo le nuove esigenze, distribuzione più efficiente del calore con nuovi radiatori al Piano Superiore.

**SUSSIDI:**

Per la sua ricostruzione saranno presentate da parte dell'istante le seguenti richieste di sussidi:

- rifacimento tetti in piode
- risanamento nuova copertura con isolazioni termiche per risparmio energetico
- Ente turismo

**PERNOTTAMENTI:**

Periodo di apertura previsto da 15 maggio a 15 ottobre circa 130 giorni in base allo "storico" delle stagioni passate con 8 posti letto.

Media giornaliera passaggi da 7/10 persone

Media giornaliera pernottamenti 4/6 persone

La previsione nel periodo di apertura è di circa 520 pernottamenti stagionali.

**DEMOLIZIONI SCAVO E SMALTIMENTO AMIANTO:**

La vecchia stalla del 1927 è stata trasformata in Capanna Alpina con lavori edili nel 1997, per cui non è necessaria la perizia per lo smaltimento amianto.

Le demolizioni interne di pareti divisorie esistenti e della tettoia, tutto il materiale verrà trasportato a valle con l'elicottero e poi in discarica autorizzata

## COMPOSIZIONE DEI PIANI:

Piano Terra

esistente

atrio ingresso principale, ricezione/bar  
sala ristoro con nuova Stübe centrale 40 posti a sedere  
cucina + economato + deposito  
2 wc (uomini - donne) + 1 doccia

Primo Piano

esistente

2 camere con doccia (8 posti letto)  
Deposito  
Predisposizione per future camere e servizi

Secondo Piano

nuovo

Deposito capanna

Locarno, 26 febbraio 2024

---

SAV Società Alpinistica  
Valmaggese

B I A N C H I  
A R C H I T E T T I  
A S S O C I A T I  
  
arch. M. Bianchi  
Progettista

FOTOGRAFIE PRIMA DELL'INCENDIO:



RILIEVO FOTOGRAFICO SITUAZIONE ESISTENTE:

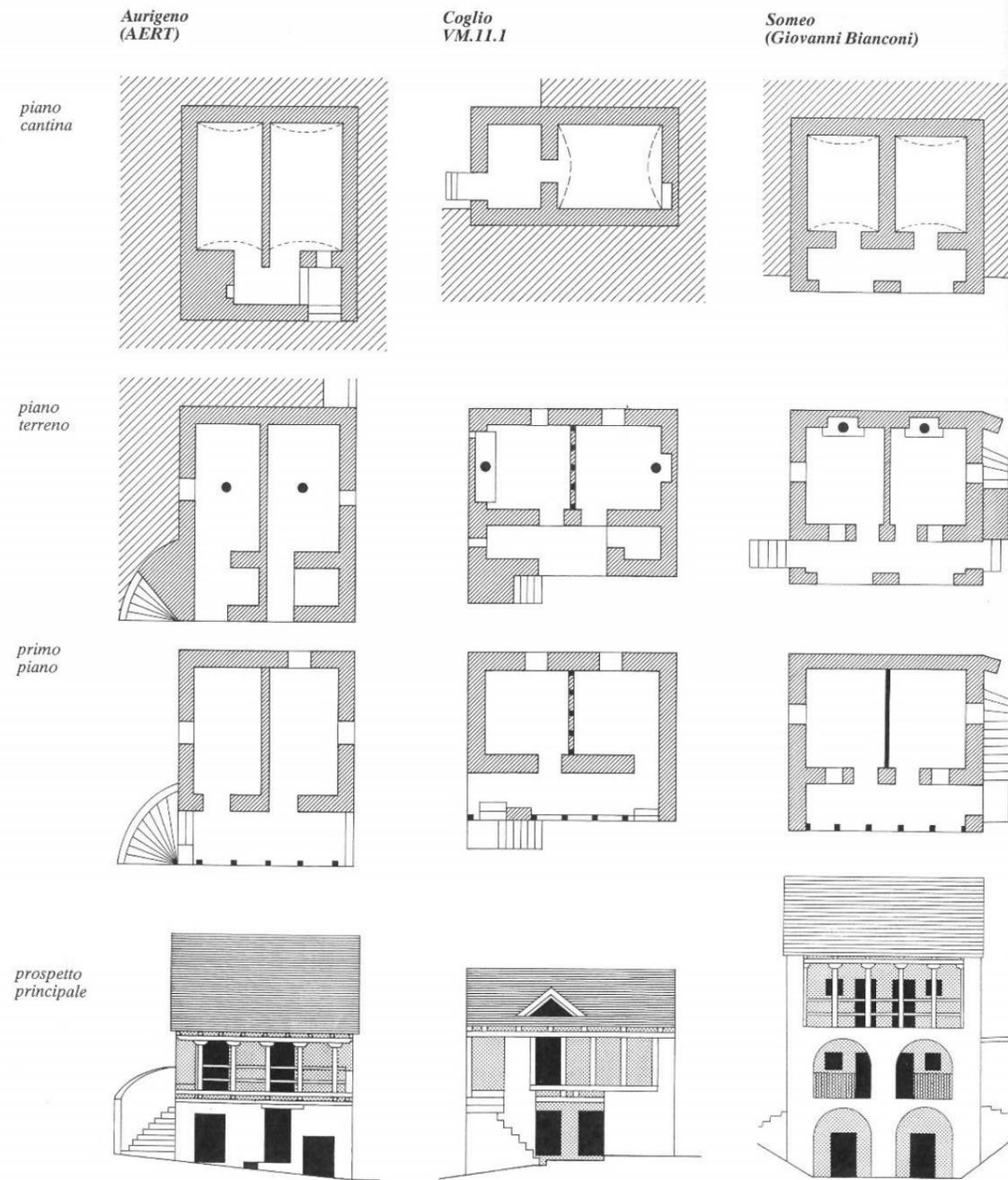




**Figura 110**  
**Tipologie di edifici di pietra valmaggese**  
**Dimore doppie con portico chiuso**

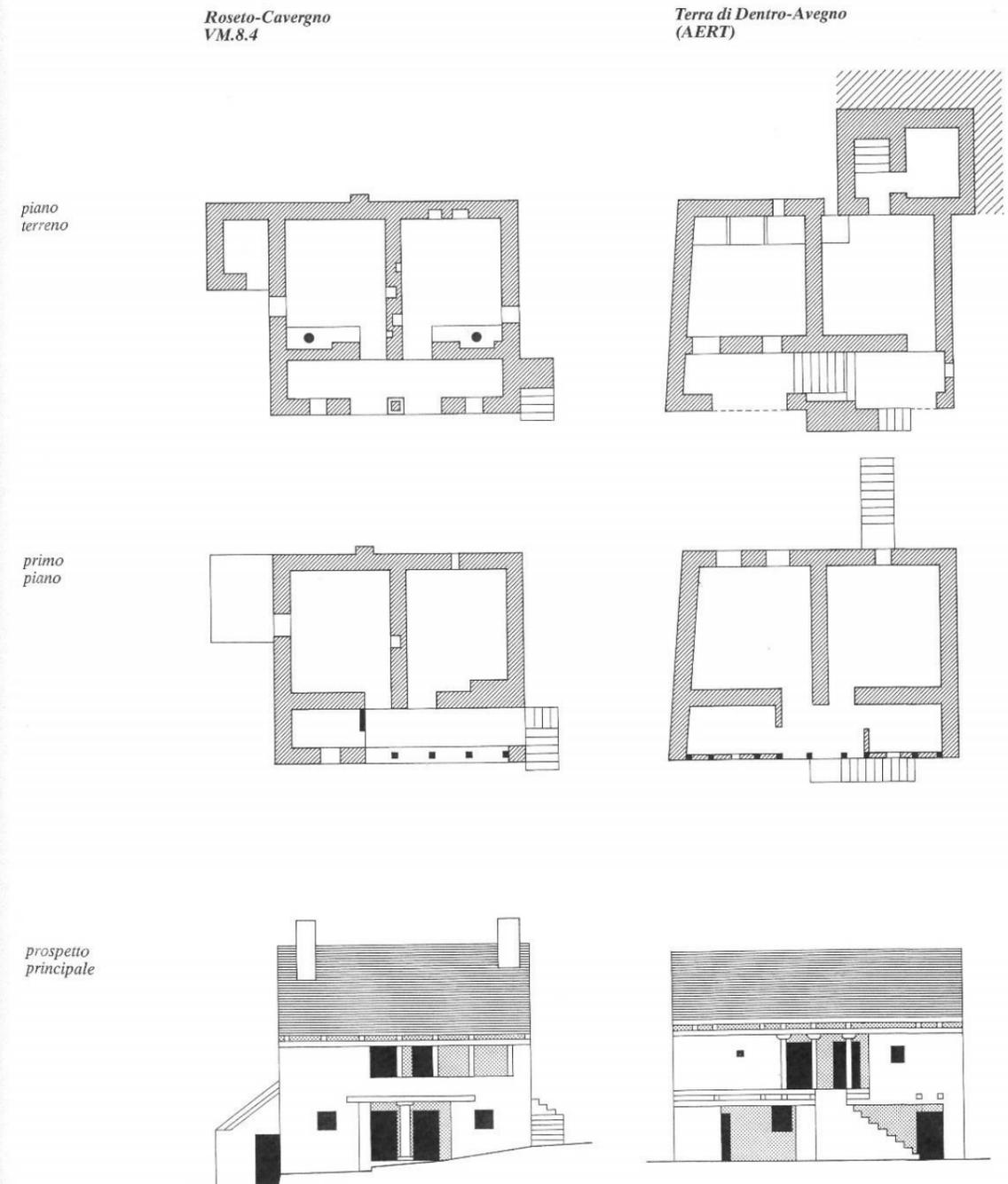
Buona parte delle tipologie con porticato e loggia si presenta con il portico completamente o parzialmente chiuso.  
 Ad Aurigeno esso è stato trasformato in due atri chiusi che precedono le cucine seminterrate. L'atrio di destra è in parte occupato dalla scala per accedere alle cantine, quest'ultimo completamente interrato. Una scala laterale esterna permette di accedere alla loggia aperta sui tre lati.  
 A Coglio (VM.11.1) il portico è solo parzialmente chiuso alle estremità in modo da formare due locali. Anche la loggia è chiusa di lato. Le due cantine sono intercomunicanti e sono accessibili solo da un alto.

A Someo l'edificio di tre piani è costituito da due cantine seminterrate con il soffitto a volta, da due cucine, da due camere e da un sottotetto. Ad eccezione di quest'ultimo tutti i locali sono accessibili solo dall'esterno e attraverso le logge. Il portico e la loggia sovrastante sono realizzati con archi a tutto sesto mentre la loggia posta all'ultimo piano è di legno.



**Figura 111**  
**Tipologie di edifici di pietra valmaggese**  
**Dimore doppie con porticati e logge parzialmente chiusi**

Non di rado anche le logge vengono chiuse e dalla tecnica con la quale sono state realizzate queste chiusure si deduce che si tratta di interventi successivi.  
 A Roseto (VM.8.4) il porticato è chiuso con due nicchie simmetriche ed è sostenuto da un pilastro centrale monolitico munito di capitello. La loggia a cui si accede con una scala laterale è portata da montanti di legno ed è chiusa su un lato.  
 A Terra di Dentro mentre il porticato è chiuso solo sui lati la loggia è stata quasi completamente chiusa sui due lati mantenendo i pilastri lignei per motivi statici e riducendone la superficie a un semplice atrio d'accesso ai due locali retrostanti.



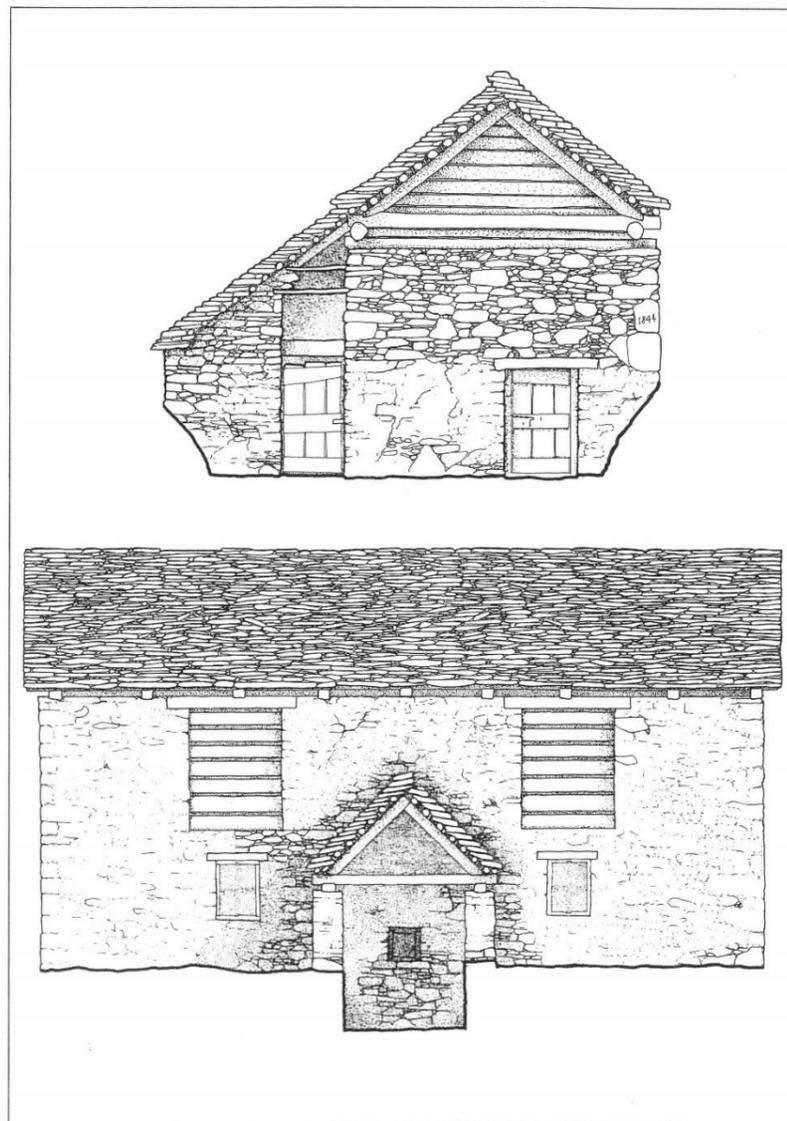
### Le aree residue

Le numerose aree poste tra i villaggi del fondovalle e i monti, tra i monti stessi, tra quest'ultimi e gli alpi sono oggi considerate di poco valore pur rappresentando una vasta parte del territorio di ogni singolo comune<sup>13</sup>. In effetti il taglio e la pulizia dei boschi hanno perso ogni interesse economico, mentre le rocce e le pietraie costituiscono ormai solo un oggetto di carattere paesaggistico. Eppure, fino nel secondo dopoguerra, anche queste erano aree preziose, quindi contese, motivo di liti e persino di sentenze giuridiche. Preziose perché vastissime (in alcuni comuni rappresentavano oltre la metà del territorio) e poiché permettevano lo svolgimento di diverse attività e l'approvvigionamento di alcune materie prime indispensabili alla vita in ogni villaggio di montagna.

13. È sintomatico il fatto che nei Piani regolatori attualmente in vigore queste zone residue non vengono neppure citate.

**Figura 12**  
Stalla-fienile a due vani posti in altezza con aggiunta laterale. (Curt du Munt, 1'186 metri s/m, Comune di Brontallo). (Disegno estratto dal libro di Armando Donati, *Monti, uomini e pietre*, Locarno 1992. Scala 1:100).

**Figura 13**  
Stalla-fienile doppia. (Corsgèll, 1'290 metri s/m, Comune di Prato-Sornico). (Disegno estratto dal libro di Armando Donati, *Monti, uomini e pietre*, Locarno 1992. Scala 1:100).



VM8.4  
Cavergno  
Roseto  
Tavola V

Facciata sud



1:100