

PERIZIA PER RIPRISTINO DEI DANNI SUBITI DALL'IMMOBILE

“ISTITUTO MARIA REDDITI”

(Azienda Pubblica di Servizi alla Persona di Sinalunga)

a seguito di tromba d'aria in data 10/09/2026



INDICE

- 1) Dati generali e ubicazione dell'immobile**
- 2) Descrizione dell'immobile**
- 3) Descrizione del danno subito**
- 4) Nesso di causalità tra evento calamitoso e danno subito dall'immobile**
- 5) Valutazione delle opere necessarie ed urgenti**
- 6) Elenco allegati**

La sottoscritta CRESTI ALESSANDRA nata a Sinalunga (SI) il 16/01/1971 – C.F. CRSLSN71A56A468N - con studio professionale in via Marzabotto n. 50, Sinalunga (SI), iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Siena al n. 495, incaricata dal Dott. Franchi Paolo in qualità di Direttore dell'Istituto Maria Redditi (committente), effettuati i necessari sopralluoghi, redige la seguente perizia relativa al ripristino dei danni subiti dall'immobile (di seguito meglio identificato) a causa dell'evento calamitoso verificatosi il giorno 10/09/2026 nel Comune di Sinalunga.

1) DATI GENERALI E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di perizia si trova a Sinalunga in via dei Frati n. 214/A ed è identificato catastalmente al Foglio n. 51 - Particella n. 127 - Subalterno n. 11 – Categoria B/1 – Intestato all'Istituto Maria Redditi. Il Fabbricato ospita vari servizi tra cui Residenza Sanitaria Assistenziale per persone non autosufficienti, Residenza Assistenziale Protetta per persone autosufficienti, Servizio di Centro Diurno per non autosufficienti ed un servizio di Comunità Alloggio Protetta. La struttura è gestita dall'Istituto Maria Redditi per conto dell'Azienda Usl Toscana Sud Est.

2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato, con struttura portante in C.A e copertura a padiglione realizzata perlopiù in laterizio su muretti ed in parte in latero-cemento, si sviluppa principalmente su due livelli - P.T. e P.1° - mentre solo l'estremità posta a Nord Est del corpo principale comprende anche un piano interrato destinato ad obitorio con wc e spogliatoio. L'immobile è circondato da un'ampia pertinenza esclusiva e presenta uno sviluppo planimetrico piuttosto articolato, come di seguito meglio indicato:

- Il Piano Terra, con un corpo centrale e tre ali - due a Nord Ovest ed una a Sud - è occupato nel corpo centrale da locali destinati a wc, cucina, stireria, magazzini e due camere con bagno; nell'ala posta a Sud Est si trovano il soggiorno, la palestra, la biblioteca e il locale di culto mentre le due ali poste a Nord Ovest sono occupate da lavanderia ed uffici. Una centrale termica ed un piccolo locale tecnico, entrambi in corpi di fabbrica a sé stanti, si trovano rispettivamente nella corte interna a Nord Ovest e nella pertinenza ad Est.
- Al Piano Secondo lo sviluppo planimetrico dell'edificio aumenta; le due ali poste a Nord Ovest si estendono infatti nel senso della lunghezza. Nel corpo centrale si trovano la sala lettura, due ampie sale da pranzo, un locale infermieri, una camera con salotto e bagno esclusivo, due bagni, l'infermeria e l'ufficio; nell'ala a Sud sono ubicate delle camere con bagno e balcone e nelle due ali a Nord Ovest,

camere e bagni - nell'ala attestata sul fronte principale - e camere con bagno esclusivo oltre ad un salone, nell'altra ala.

3) DESCRIZIONE DEL DANNO SUBITO

I danni subiti dall'immobile riguardano principalmente la copertura del fabbricato, in particolare il manto in tegole olandesi ed i canali di gronda in rame e lamierino in ferro. Il manto è stato danneggiato in maniera piuttosto diffusa con tegole sollevate e rotte dalle raffiche di vento, soprattutto in corrispondenza delle porzioni aggettanti delle falde (linee di gronda) che presentano superfici scoperte piuttosto ampie; anche alcuni colmi presentano lunghi tratti privi di tegole. Le tegole sollevate dal vento, ricadendo sul tetto hanno inoltre provocato la rottura di altre tegole che, pur avendo conservato la posizione originaria, sono state comunque danneggiate. Sempre l'anomala forza del vento ha esercitato un'azione di sollevamento tale che lunghi tratti di canale di gronda sono stati sollevati, piegati e danneggiati, compromettendo la funzionalità del sistema di raccolta delle acque piovane. Molte delle tegole sollevate sono cadute a terra danneggiando alcune auto parcheggiate nell'area sottostante e porzioni di canali di gronda sono stati addirittura rinvenuti a terra a vari metri di distanza dal fabbricato.

Sempre esternamente le raffiche di vento hanno sollevato e spezzato parte della copertura del locale tecnico (antincendio) realizzata in pannelli sandwich coibentati.

Altri danni hanno riguardato l'interno della struttura, in particolare nella sala pranzo al P.1°, a seguito della rottura del vetro di una finestra, il forte vento ha provocato il cedimento di alcuni pendini a sostegno del controsoffitto in cartongesso a quadrotti, con conseguenti problemi di instabilità della porzione di controsoffitto danneggiata; nella sala da pranzo più piccola, allo stesso piano, sono invece state danneggiate alcune lampade ad incasso inserite nel controsoffitto.

A seguito dell'evento la pertinenza esterna del fabbricato necessita infine di operazioni di rimozione, pulizia e smaltimento dei detriti caduti dal tetto (tegole e canali di gronda) e dei rami spezzati, caduti a terra e spostati dal vento stesso.

4) NESSO DI CAUSALITA' TRA EVENTO CALAMITOSO E DANNO SUBITO DALL'IMMOBILE

A seguito del sopralluogo eseguito in data 11/09/2026 nell'immobile danneggiato, si è potuto constatare la sussistenza del nesso di causalità tra l'evento calamitoso del 10/09/2026 e i danni subiti dall'immobile di cui alla presente perizia; quanto sostenuto, già evidente in fase di sopralluogo, è stato comunque avvalorato dal confronto con danni simili riportati da altri immobili, sempre nello stesso Comune, a seguito dell'evento citato.

5) VALUTAZIONE DELLE OPERE NECESSARIE ED URGENTI

In relazione ai danni rilevati e descritti nella presente relazione, si rende necessario procedere tempestivamente con un intervento volto al ripristino delle condizioni di sicurezza e funzionalità delle parti di edificio danneggiate. L'intervento ad oggi necessario per la messa in sicurezza dell'edificio, consistente nella sostituzione di tegole, elementi di colmo, canali di gronda, pannello sandwich, controsoffitti e lampade danneggiate è riconducibile alla Manutenzione Ordinaria ovvero *“opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti”* come indicate all'art. 3- c1 – DPR380/2001.

Per l'impossibilità di installare il ponteggio in tempi rapidi viste le importanti dimensioni del fabbricato, per lo svolgimento in sicurezza dei lavori sarà utilizzato un cestello (dotato di idonea omologazione) che servirà non solo per l'accesso in copertura degli operatori ma anche per il trasporto in quota dei nuovi materiali e per il calo a terra dei detriti. Sarà inoltre installata una linea vita provvisoria che verrà spostata nelle varie porzioni di tetto da mantenere e permetterà agli operatori di lavorare in trattenuta. Vista la tipologia di copertura, non dotata di soletta armata, gli operatori si dovranno inoltre spostare su tavole di legno al fine di evitare il possibile sfondamento dei sottostanti tavelloni in laterizio; tale operazione rallenterà notevolmente le lavorazioni.

Si evidenzia che l'estrema urgenza delle opere è strettamente correlata alla destinazione d'uso dell'immobile adibito a Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA); trattandosi infatti di una struttura sociosanitaria che ospita persone fragili, non autosufficienti e bisognose di assistenza continuativa, l'intervento deve eliminare qualsiasi potenziale fattore di rischio per l'incolumità degli utenti e del personale, garantendo al contempo la piena continuità assistenziale e la salubrità degli ambienti interni.

Si precisa inoltre che l'intervento descritto è finalizzato esclusivamente alla messa in sicurezza immediata del fabbricato e che ciò non esclude comunque la necessità di un intervento di sistemazione dell'intera copertura che sarà realizzato in un futuro prossimo al fine di evitare che i movimenti del manto, causati dalle forti raffiche di vento, provochino infiltrazioni d'acqua che renderebbero insalubri i sottostanti locali; detta circostanza è infatti assolutamente da prevenire anche vista la particolare destinazione della struttura.

Il conseguente intervento indicato, esteso all'intera copertura, dovrà essere realizzato facendo riferimento a tutti gli obblighi normativi compresi quelli relativi alla sicurezza nello svolgimento dei lavori (si veda installazione ponteggi ed installazione di sistemi di sicurezza in copertura per i futuri interventi in copertura); tali aspetti saranno comunque approfonditi al momento dell'effettiva esecuzione dei lavori. Per i lavori di sistemazione dell'intera copertura sarà prodotto successivamente idoneo computo metrico estimativo.

Come da computo allegato, gli interventi attualmente previsti per la messa in sicurezza dell'immobile a seguito dell'evento calamitoso citato comporteranno una *spesa stimata* di complessivi €. 70.126,32 (Euro settantamilacentoventisei/32) oltre IVA dovuta.

6) ELENCO ALLEGATI

- 1) documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- 2) visura catastale dell'immobile;
- 3) planimetria catastale dell'immobile;
- 4) computo metrico estimativo;
- 5) copia di un documento di identità del professionista incaricato della stesura della perizia.

Sinalunga, 17/09/2026

FIRMA E TIMBRO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI





















Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **18/09/2026**

**Immobile di catasto fabbricati****Causali di aggiornamento ed annotazioni****Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/09/2026****Dati identificativi:** Comune di **SINALUNGA (A468) (SI)**Foglio **51** Particella **127** Subalterno **11****Classamento:**Rendita: **Euro 6.690,79**Categoria **B/1^a**, Classe **2**, Consistenza **8.097 m³****Indirizzo:** VIA DEI FRATI n. 214/A Piano S1-T - 1**Dati di superficie:** Totale: **2.574 m²****Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/04/2019 Pratica n. SI0015159 in atti dal 18/04/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4503.1/2019)**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)**> Dati identificativi**Comune di **SINALUNGA (A468) (SI)**Foglio **51** Particella **127** Subalterno **11**

VARIAZIONE del 17/04/2018 Pratica n. SI0016720 in atti dal 18/04/2018 FRAZ.-FUS-AMPL.-VAR. DIDESTINAZIONE (n. 5000.1/2018)

Particelle corrispondenti al catasto terreniComune di **SINALUNGA (A468) (SI)**Foglio **51** Particella **127****> Indirizzo**

VIA DEI FRATI n. 214/A Piano S1-T - 1

VARIAZIONE del 17/04/2018 Pratica n. SI0016720 in atti dal 18/04/2018 FRAZ.-FUS-AMPL.-VAR. DIDESTINAZIONE (n. 5000.1/2018)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 6.690,79**
Categoria **B/1^a**, Classe **2**, Consistenza **8.097 m³**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/04/2019
Pratica n. SI0015159 in atti dal 18/04/2019
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4503.1/2019)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **2.574 m²**

VARIAZIONE del 17/04/2018 Pratica n. SI0016720 in
atti dal 18/04/2018 Protocollo NSD n. FRAZ.-FUS-
AMPL.-VAR. DIDESTINAZIONE (n. 5000.1/2018)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
18/04/2018, prot. n. SI0016720

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. ISTITUTO MARIA REDDITI (CF 00805470523)^{b)}

sede in SINALUNGA (SI)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. VARIAZIONE del 17/04/2018 Pratica n. SI0016720
in atti dal 18/04/2018 FRAZ.-FUS-AMPL.-VAR.
DIDESTINAZIONE (n. 5000.1/2018)

Visura telematica

Legenda

a) B/1: Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme
b) Codice fiscale collegato 81001890524



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Siena

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	Identificativi Catastali:	Compilata da:
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sinalunga	Sezione:	Lucarelli Jury
Via Dei Frati _____ civ. 214/A	Foglio: 51	Iscritto all'albo:
	Particella: 127	Geometri
	Subalterno: 11	Prov. Perugia _____ N. 03946

Scheda n.1 Scala 1: 200



PIANTA PIANO S1



Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Sinalunga
 Via Dei Frati _____

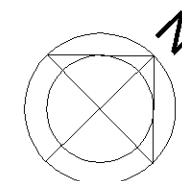
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 51
Particella: 127
Subalterno: 11

Compilata da: Lucarelli Jury	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Perugia	N. 03946

Scheda n.2 Scala 1: 500



PIANTA PIANO TERRA





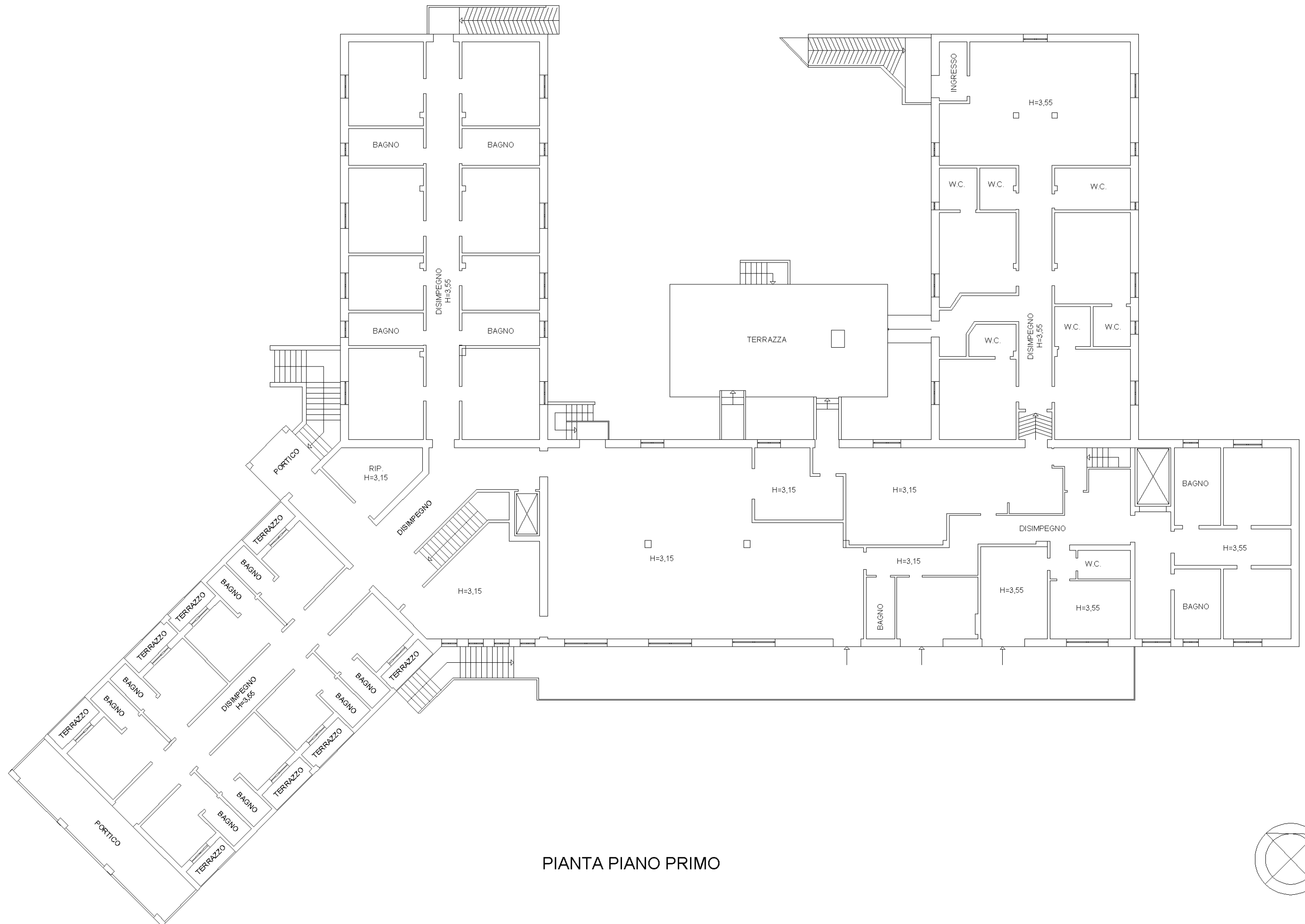
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Sinalunga
 Via Dei Frati _____

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 51
Particella: 127
Subalterno: 11

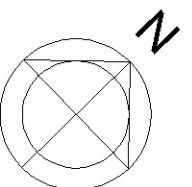
Compilata da: Lucarelli Jury	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Perugia	N. 03946

Scheda n.3

Scala 1: 200



PIANTA PIANO PRIMO



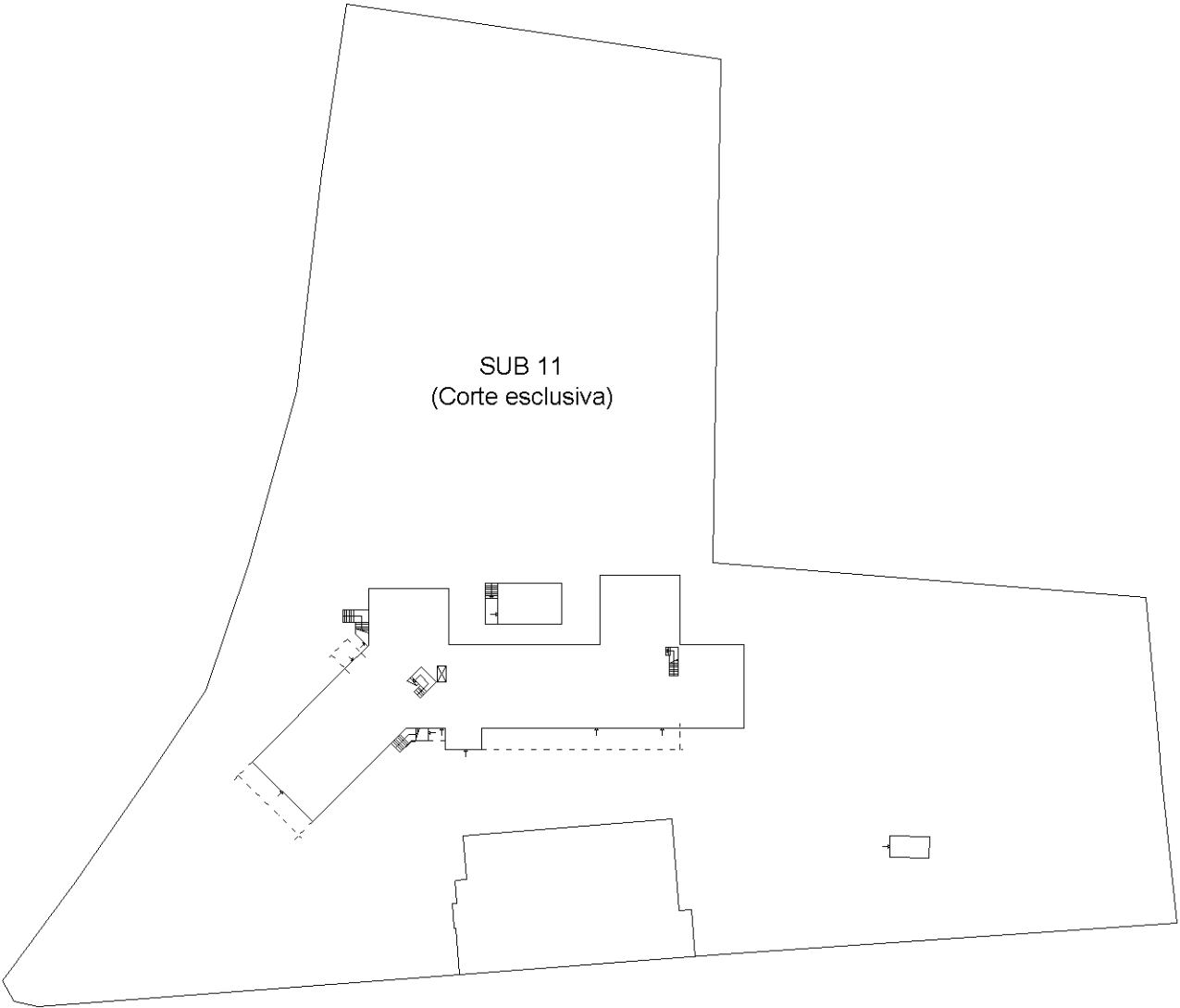


Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Sinalunga _____
 Via Dei Frati _____ civ. 214/A _____

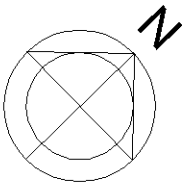
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 51
Particella: 127
Subalterno: 11

Compilata da:
Lucarelli Jury
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Perugia N. 03946

Scheda n.4 Scala 1: 1000



PIANO TERRA



Comune di Sinalunga (SI)
Provincia di Siena

pag. 1

COMPUTO METRICO

OGGETTO:

Opere di ripristino dei danni subiti dall'immobile di proprietà dell'Istituto Maria Redditi, posto in via dei Frati, n. 214/A, Sinalunga (SI), a seguito di eventi atmosferici in data 10/09/2026

COMMITTENTE:

APSP Istituto Maria Redditi - via dei Frati, n. 214/A - 53048 -Sinalunga (SI)

Data, 17/09/2026

IL TECNICO

arch. Alessandra Cresti

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	D I M E N S I O N I				Quantità	I M P O R T I	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
	<u>LAVORI A MISURA</u>							
1 NP.1 18/09/2026	Piattaforme Piattaforma Autocarrata articolata o telescopica di altezza fino a 20 m - (nolo a caldo), da 2 a 10 giorni Piattaforma per accesso alla copertura *(par.ug.=27,00*8)	216,00				216,00		
	SOMMANO ora					216,00	72,00	15'552,00
2 S2.01.0010.0 01 19/09/2026	LINEA VITA ANTICADUTACosto di utilizzo, per la sicurezza dei lavoratori, di linea vita temporanea orizzontale, fornita e posta in opera. Sono compresi: l'uso per la durata delle fasi di lavoro che lo richiedono al fine di garantire la sicurezza dei lavoratori; il montaggio con tutto ciò che occorre per eseguirlo; lo smontaggio; il documento che indica le caratteristiche tecniche, le istruzioni per l'installazione, per l'uso e la manutenzione; l'accatastamento e lo smaltimento a fine opera. Classi di ancoraggio A1, A2 e C di cui alla UNI EN 795/2002.La protezione è e resta di proprietà dell'impresa. E' inoltre compreso quanto altro occorre per l'utilizzo temporaneo della linea vita. Misurato per ogni punto di attacco, fino alla distanza massima tra due punti di m 15,00, per l'intera durata delle fasi di lavoro, al fine di garantire la sicurezza dei lavoratori. Per due punti di attacco con distanza massima tra essi non maggiore di m 15. linea vita temporanea da 15 m. posta lungo i colmi di tutte le fade					6,00		
	SOMMANO cad					6,00	30,30	181,80
3 TOS25_RU. M10.001.003 19/09/2026	Operaio edile Qualificato pulizia del tetto dai detriti *(par.ug.=5*8)	40,00				40,00		
	SOMMANO ora					40,00	35,80	1'432,00
4 TOS25_RU. M10.001.004 19/09/2026	Operaio edile Comune pulizia del tetto dai detriti *(par.ug.=5*8) pulizia piazzali dai detriti *(par.ug.=2,00*4*8) smontaggio controsoffitto CAP sala pranzo *(par.ug.=2*4)	40,00 64,00 8,00				40,00 64,00 8,00		
	SOMMANO ora					112,00	32,07	3'591,84
5 TOS25_02.A 03.022.002 19/09/2026	Smontaggio di manto di copertura in tegole e coppi o marsigliesi, anche per superfici parziali con accantonamento dei materiali allo stesso piano della copertura; esclusi interventi localizzati alla sola gronda ed il calo a terra del materiale per una superficie oltre mq 10,00					611,00		
	SOMMANO m²					611,00	14,43	8'816,73
6 TOS25_02.A 07.001.001 19/09/2026	Carico, trasporto e scarico a mano su autocarro portata 3,50 m³ tegole e altri detriti di pulizia copertura					64,00		
	SOMMANO m³					64,00	63,04	4'034,56
7 TOS25_01.C 03.021.004 19/09/2026	MANTO DI COPERTURA IN LATERIZIO posto su idoneo supporto. Compresa la muratura dei filari di gronda e di colmo. Fornitura e posa. con tegole portoghesi nuovo manto di copertura paria 35% dell'intero tetto					611,00		
	SOMMANO m²					611,00	35,58	21'739,38
8 TOS25_02.A 03.032.001 19/09/2026	Smontaggio di docce, raccordi, pluviali, canali di gronfa, converse e simili, compreso disancoraggio dai sostegni; misurazione sviluppo per lunghezza: per qualsiasi dimensione smontaggio canali di gronda		102,00			102,00		
	SOMMANO m²					102,00	14,70	1'499,40
9	PANNELLI TIPO SANDWICH PER COPERTURA. Pannelli tipo sandwich							
	A R I P O R T A R E							56'847,71

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	D I M E N S I O N I				Quantità	I M P O R T I	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							56'847,71
11.03.0020.0 02 19/09/2026	per copertura composti da due lamiere in acciaio zincato con procedimento SENDZIMIR e interposto poliuretano espanso, forniti e posti in opera. Sono compresi: il fissaggio con viti in acciaio cadmiato; i canali di gronda. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Sono escluse le scossaline. Pannelli con spessore mm 50. copertura locale antincendio					23,20		
	SOMMANO mq					23,20	74,00	1'716,80
10 TOS25_RU. M11.001.002 19/09/2026	Installatore/Operaio metalmeccanico 5^ categoria - C3 sistemazione lampade interne *(par.ug.=1*8)	8,00				8,00		
	SOMMANO ora					8,00	32,81	262,48
11 TOS25_01.F 05.010.010 19/09/2026	Fornitura e posa in opera di canali di gronda completi di ancoraggi, staffature, tiranti: in rame spess 8/10 mm, Sv. 33 cm gronde sul fronte edificio, deu ali lato nord-ovest e ala lato sud *(lung.=12,6+3,3+13,3+12,8+12,8)		54,80			54,80		
	SOMMANO m					54,80	80,89	4'432,77
12 TOS25_01.F 05.010.015 19/09/2026	Fornitura e posa in opera di canali di gronda completi di ancoraggi, staffature, tiranti: in lamiera zincata spessore 8/10 mm. sviluppo cm. 33 lato sud-est		48,20			48,20		
	SOMMANO m					48,20	33,09	1'594,94
13 TOS25_01.F 05.010.010 19/09/2026	Fornitura e posa in opera di canali di gronda completi di ancoraggi, staffature, tiranti: in rame spess 8/10 mm, Sv. 33 cm					0,00	80,89	0,00
14 TOS25_17.N 05.002.014 19/09/2026	Recinzioni e accessi di cantiere Montaggio di recinzione area adibita a cantiere,esclusa idonea segnaletica diurna e notturna – con pannelli elettrozincati di lunghezza 3,50 m x altezza 2,00 + basamento in cemento, incluso nolo per il primo mese. recinzione posta lungo il perimetro dell'edificio					97,00		
	SOMMANO cad					97,00	23,03	2'233,91
15 TOS25_01C AM.C02.011 .001 19/09/2026	Controsoffitto realizzato con pannelli componibili di dimensione 600x600 mm rispondente ai CAM, di cui al decreto M.I.T.E 23-06-2022 (Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi) e appoggiati su struttura antisganciamento e antisismica, in acciaio zincato preverniciato, composta da profili portanti e profili intermedi a T, fissati alla struttura muraria tramite pendinatura regolabile; inclusi profili intermedi e perimetrali Con pannelli in quadrotti di fibra 600x600 mm controffitto CAP sala pranzo					31,00		
	SOMMANO m²					31,00	72,36	2'243,16
16 TOS25_02.A 07.011.001 19/09/2026	Scarrettamento dei materiali di risulta in ambito di cantiere per distanze non superiori a m 50,00. da demolizioni di qualsiasi genere trasporto di detriti					17,70		
	SOMMANO m³					17,70	44,89	794,55
	Parziale LAVORI A MISURA lire							70'126,32
	T O T A L E lire							70'126,32
	A R I P O R T A R E							70'126,32

[illegible]