ATTO DI TRANSAZIONE NON NOVATIVA

Tra

CONDOMINIO AGRESTONE 3A, corrente in 53034 Colle di Val d'Elsa (SI), Località Agrestone, Via Firenze n. 11, C.F. 91007490526, in persona dell'Amministratore pro tempore **Geom. Nadia Rossi**, rappresentato e difeso dall'**Avv. Andrea Bozzi** (C.F. BZZNDR81H04D612Z), con studio in Colle di Val d'Elsa, Piazza Arnolfo di Cambio n. 16, PEC: andreabozzi@pec.ordinecavvocatisiena.it, di seguito, per brevità, il **"Condominio"**

e

COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA, C.F. 00134520527, con sede in Colle di Val d'Elsa (SI), Via Francesco Campana n. 18, in persona del Sindaco pro tempore **Piero Pii**, rappresentato e difeso dall'**Avv. Raffaele Gagliardi** (C.F. GGLRFL79A25D662H), con studio in Milano, Via M. Melloni n. 8, PEC: raffaele.gagliardi@milano.pecavvocati.it, di seguito, per brevità, il **"Comune"**

e

AIG EUROPE S.A., Rappresentanza Generale per l'Italia, C.F. 97819940152 – P.I. 10479810961, con sede in Milano (MI), Piazza Vetra n. 17, in persona del suo legale rappresentante pro tempore Dr.ssa Enrica Testi, rappresentato e difeso dall'**Avv. Raffaele Gagliardi** (C.F. GGLRFL79A25D662H), con studio in Milano, Via M. Melloni n. 8, PEC: raffaele.gagliardi@milano.pecavvocati.it, di seguito, per brevità, **"AIG"**

congiuntamente, le "Parti".

Premesse

a) Con ricorso ex artt. 696 e 696-bis c.p.c., il Condominio ha promosso avanti il Tribunale Ordinario di Siena un procedimento di accertamento tecnico preventivo iscritto al n. R.G. 428/2024, nei confronti del Comune, chiedendo di accertare lo stato dei luoghi, la sussistenza del pericolo di crollo del muro perimetrale condominiale prospiciente Via Firenze, la causa della rovina del muro, le eventuali responsabilità, le opere necessarie al ripristino ed i relativi costi.

b) Nel predetto giudizio è stata espletata consulenza tecnica d'ufficio da parte dell'Ing. Giovanni Luca Giannuzzi, il quale ha accertato:

– l'effettiva esistenza dei vizi lamentati dal Condominio;

– lo stato di avanzato dissesto delle porzioni di muro oggetto di causa, risultanti puntellate per evitare fenomeni di crollo;

condominio 3A LOTTO 3A
Agrestone Via Firenze, 11 - Colle di Val d'Elsa
C.F. 91007490526

– la riconducibilità causale della rovina del muro all'azione spingente degli alberi situati a monte, di proprietà del Comune di Colle di Val d'Elsa, il cui progressivo accrescimento dell'apparato radicale ha determinato un accentuato spanciamento del muro in corrispondenza di ogni pianta;

– la necessità di realizzare una controparete di consolidamento strutturale in cemento armato in aderenza al muro esistente, fondata su paratia di micropali, con stima finale del costo complessivo pari a **€ 90.000,00**.

c) Nelle osservazioni alla bozza di CTU, il consulente tecnico di parte convenuta Geom. Lorenzo Martinelli ha sostanzialmente condiviso l'analisi dei vizi, l'individuazione delle cause e l'ipotesi tecnica di intervento, formulando rilievi soltanto su alcune poste economiche, stimando il costo complessivo in circa € 80.500,00.

d) Le Parti, pur senza riconoscimento reciproco delle rispettive domande, eccezioni e difese, intendono definire bonariamente e in via transattiva ogni questione connessa al procedimento sopra indicato e ai fatti da esso dedotti, ai sensi dell'art. 1965 c.c., mediante reciproche concessioni.

e) Le Parti precisano espressamente che il presente accordo ha **natura non novativa**, sicché esso non estingue il rapporto originario né sostituisce integralmente le posizioni preesistenti, ma ne regola la composizione transattiva nei limiti e alle condizioni di seguito indicate.

f) Il Comune, nell'ambito della presente definizione e quale specifica pattuizione accessoria, intende autorizzare il Condominio al taglio dei tigli insistenti nell'area interessata, a cura e spese del Condominio stesso, senza obbligo di ripiantumazione.

Tutto ciò premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto,

si conviene e stipula quanto segue

Art. 1 – Premesse e allegati

1.1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

1.2. Le Parti riconoscono di avere piena conoscenza del contenuto degli atti del procedimento R.G. 428/2024 e, in particolare, del ricorso introduttivo e della relazione di CTU.

Art. 2 – Oggetto della transazione

2.1. Con il presente accordo, le Parti intendono definire in via bonaria, a saldo, stralcio e transazione, ogni pretesa, ragione, domanda, eccezione o contestazione del Condominio nei confronti del Comune e di AIG, nonché ogni correlata contestazione del Comune e di AIG nei confronti del Condominio, nascente dai fatti oggetto del procedimento di accertamento tecnico preventivo n. R.G. 428/2024 e dal dissesto del muro perimetrale prospiciente Via Firenze.

LOTTO 3.1

2.2. La definizione transattiva riguarda esclusivamente i fatti, i danni, le opere, i costi, le responsabilità e le conseguenze dedotte o deducibili con riferimento al suddetto procedimento e ai rapporti tra le Parti ad esso connessi.

Art. 3 – Obbligazione di pagamento

3.1. A titolo transattivo, e senza che ciò comporti ammissione di responsabilità da parte del Comune e/o di AIG, il **Comune** e per esso **AIG**, che interviene nel presente atto solo quale terzo pagatore, fatti salvi i rispettivi rapporti interni nascenti dalla polizza assicurativa n.ILIE000497, si obbligano a corrispondere al Condominio la somma complessiva di:

€ 80.000,00 (diconsi euro ottantamila/00)

a saldo, stralcio e transazione della controversia di cui in premessa.

3.2. Il pagamento dovrà essere eseguito **entro e non oltre 15 (quindici) giorni** dalla data di sottoscrizione del presente atto da parte di AIG per conto del Comune, mediante bonifico bancario sul conto corrente allo stesso intestato (Condominio Agrestone 3A) avente il seguente IBAN: **IT04A0760114200000064402894**

3.3. Il pagamento si intenderà effettuato soltanto con l'effettivo accredito della somma sul conto indicato dal Condominio.

3.4. In caso di ritardo nel pagamento, decorreranno automaticamente gli interessi legali dalla scadenza al saldo, ferma la disciplina di cui al successivo art. 8.

Art. 4 – Rinuncia del Condominio ed effetti satisfattivi

4.1. **Solo a seguito dell'integrale e tempestivo pagamento** della somma di cui all'art. 3, il Condominio:

– dichiara di accettare detta somma a totale definizione transattiva della controversia;

– rinuncia irrevocabilmente nei confronti del Comune e di AIG ad ogni domanda, azione, diritto, pretesa, presente o futura, di natura risarcitoria, restitutoria e riparatoria del muro condominiale, delle reti interrate e dei sottoservizi oggetto del procedimento R.G. 428/2024 e descritte nella relazione peritale del CTU Ing. Giovanni Luca Giannuzzi;

– si impegna a non promuovere ulteriori giudizi aventi il medesimo oggetto e titolo nei confronti del Comune e di AIG, dichiarando definitivamente soddisfatta ogni propria pretesa nei confronti del Comune e di AIG, comunque connessa ai fatti oggetto del procedimento R.G. 428/2024, comprese le opere di consolidamento, ripristino e messa in sicurezza del muro, nonché gli eventuali danni alle reti e ai sottoservizi oggetto dell'accertamento tecnico;

–assume a proprio carico l'esecuzione delle opere necessarie, nel rispetto della normativa applicabile, senza ulteriori pretese economiche nei confronti del Comune per i fatti oggetto di transazione.

4.2. La rinuncia di cui al presente articolo copre il dedotto e il deducibile in relazione alla vicenda oggetto di ATP, nei limiti di quanto qui transatto.

4.3. Fino all'integrale pagamento della somma pattuita, restano impregiudicati tutti i diritti, le azioni e le eccezioni del Condominio derivanti dal rapporto originario e dagli atti del procedimento, in coerenza con la natura non novativa del presente accordo.

Art. 5 – Autorizzazione al taglio dei tigli e realizzazione delle opere di consolidamento e messa in sicurezza

5.1. Il Comune **autorizza espressamente** il Condominio a procedere, a propria cura e spese, al **taglio dei tigli** insistenti nell'area interessata dal dissesto del muro e indicati nella documentazione tecnica del procedimento.

5.2. Il taglio avverrà nel rispetto della normativa vigente, delle eventuali prescrizioni tecniche e di sicurezza applicabili, nonché delle modalità esecutive eventualmente richieste dagli uffici competenti.

5.3. Le Parti convengono espressamente che il taglio dei tigli autorizzato con il presente atto avverrà **senza alcun obbligo di ripiantumazione** a carico del Condominio.

5.4. Restano a carico del Condominio i soli costi materiali ed operativi relativi al taglio e all'eventuale rimozione, salvo quanto diversamente imposto da norme inderogabili o da provvedimenti amministrativi specifici.

5.5. Il Condominio provvederà ad eseguire le opere di consolidamento e messa in sicurezza entro 12 mesi dalla sottoscrizione del presente accordo, previa acquisizione dei titoli necessari, mantenendo nel frattempo le misure provvisionali di sicurezza.

Art. 6 – Natura non novativa dell'accordo

6.1. Le Parti dichiarano espressamente che la presente transazione ha **natura non novativa** e non comporta estinzione del rapporto originario per novazione ai sensi dell'art. 1230 c.c., mancando ogni volontà non equivoca di sostituire alle obbligazioni e posizioni preesistenti un nuovo ed autonomo rapporto.

6.2. Il presente accordo è concluso ai sensi dell'art. 1965 c.c. al solo fine di comporre bonariamente la controversia mediante reciproche concessioni.

condominio 3A LOTTO 3.1
Agrestone Amministrazioni Immobiliari
C.F. 91067490526

6.3. Conseguentemente, ove il presente accordo non venga eseguito nei termini pattuiti, il Condominio potrà avvalersi dei rimedi derivanti sia dal presente atto sia dal rapporto originario e dagli atti del procedimento, secondo quanto previsto dalla disciplina delle transazioni non novative.

Art. 7 – Spese del procedimento e compensazioni

7.1. L'importo transattivo di € 80.000,00 di cui all'art. 3 è da ritenersi onnicomprensivo e costituisce l'importo definitivo dovuto al Condominio per tutte le pretese sostanziali oggetto della controversia.

7.2. Quanto alle spese legali e tecniche del procedimento di ATP, le Parti convengono che:

– ciascuna Parte sopporterà le proprie spese legali;

– restano ferme le eventuali spese di CTU e le eventuali statuizioni già adottate o adottande dal Giudice, salvo rinuncia o diverso accordo espresso tra le Parti.

Art. 8 – Inadempimento

8.1. Il mancato pagamento, totale o parziale, della somma di cui all'art. 3 entro il termine convenuto costituirà grave inadempimento.

8.2. In tal caso:

– il Condominio non sarà vincolato alle rinunce di cui all'art. 4;

– il presente accordo potrà essere risolto ai sensi degli artt. 1453 e ss. c.c., con facoltà per il Condominio di agire per il recupero integrale delle proprie originarie pretese, detratto quanto eventualmente già incassato;

– resteranno altresì esperibili tutti i rimedi coerenti con la natura non novativa del presente accordo.

8.3. L'eventuale tolleranza di ritardi o irregolarità non costituirà rinuncia ai diritti derivanti dal presente atto.

Art. 9 – Buona fede, riservatezza e cooperazione esecutiva

9.1. Le Parti si impegnano a dare esecuzione al presente accordo secondo correttezza e buona fede.

9.2. Le Parti si impegnano, ove necessario, a sottoscrivere ogni ulteriore atto o dichiarazione utile per l'attuazione del presente accordo e per la definizione del procedimento pendente.

9.3. Salvi obblighi di legge, di ordine dell'autorità o esigenze difensive, le Parti si impegnano a mantenere riservato il contenuto economico del presente accordo.

Art. 10 – Comunicazioni

Condominio 3A LOTTO 3.1
Agrigento - Via Ferrara n. 11 - Colle di Val d'Elsa

10.1. Ogni comunicazione relativa al presente accordo dovrà essere effettuata per iscritto ai recapiti PEC o agli indirizzi risultanti dal presente atto o da successiva comunicazione scritta delle Parti.

10.2. Le comunicazioni si intenderanno conosciute secondo le regole di legge applicabili alle comunicazioni scritte e telematiche.

Art. 11 – Legge applicabile e foro competente

11.1. Il presente accordo è regolato dalla legge italiana.

11.2. Per ogni controversia relativa all'interpretazione, esecuzione, validità o efficacia del presente accordo sarà competente in via esclusiva il **Foro di Siena**, salvo diversa inderogabile previsione di legge.

Art. 12 – Disposizioni finali

12.1. Il presente atto costituisce l'integrale regolamentazione degli accordi intervenuti tra le Parti in relazione al suo oggetto.

12.2. Ogni modifica del presente accordo dovrà risultare da atto scritto sottoscritto da tutte le Parti.

12.3. L'eventuale nullità o inefficacia di una singola clausola non comporterà nullità dell'intero accordo, che continuerà a produrre effetti per la parte residua compatibile con la volontà delle Parti.

12.4. Il presente atto è redatto in tante copie quante sono le Parti, previa lettura, approvazione e sottoscrizione.

Colle di Val d'Elsa, 30 settembre 2026

Per il Condominio Agrestone 3A

L'Amministratore pro tempore **Geom. Nadia Rossi**

Per il Comune di Colle di Val d'Elsa

Il Sindaco pro tempore **Piero Pii**

Per AIG

Il legale rappresentante **Enrica Testi**

AIG Europe S.A.
Rappresentanza Generale per l'Italia
Enrica Valeria Testi
Procuratore Ufficio Sinistri

Approvazione specifica

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti dichiarano di approvare specificamente le seguenti clausole: **art. 3** (obbligazione di pagamento); **art. 4** (rinuncia del Condominio ed effetti satisfattivi); **art. 5** (autorizzazione al taglio dei tigli **e realizzazione delle opere di consolidamento e messa in sicurezza**); **art. 6** (natura non novativa dell'accordo); **art. 8** (inadempimento); **art. 11** (foro competente).

Per il Condominio Agrestone 3A

Per il Comune di Colle di Val d'Elsa

Per AIG

AIG Europe S.A.
Rappresentanza Generale per l'Italia
Enrica Valeria Testi
Procuratore Ufficio Sinistri

Rinuncia alla solidarietà professionale

Ai sensi dell'art. 13, comma 8, della L. 31 dicembre 2012, n. 247, i sottoscritti difensori dichiarano di rinunciare alla solidarietà tra i propri assistiti rispettivamente gravante sulle Parti in relazione al pagamento dei compensi professionali, nei limiti e con riferimento alle posizioni di seguito indicate:

L'Avv. Andrea Bozzi, difensore del Condominio Agrestone 3A, dichiara di rinunciare alla solidarietà dei condòmini per i propri compensi relativi al procedimento R.G. 428/2024 e al presente atto transattivo.

L'Avv. Raffaele Gagliardi, difensore del Comune di Colle di Val d'Elsa e di AIG, dichiara di rinunciare alla solidarietà tra i propri clienti per i propri compensi relativi al procedimento R.G. 428/2024 e al presente atto transattivo.

Avv. Andrea Bozzi

(difensore del Condominio Agrestone 3A)

Avv. Raffaele Gagliardi

(difensore del Comune di Colle di Val d'Elsa e di AIG)