

STUDIO LEGALE ASTORINO
Avv. Giuseppe Astorino
Via San Biagio, 33
87055 San Giovanni in Fiore (CS)
Tel/Fax 0984/992125
PEC avv.giuseppeastorino@pec.it

TRIBUNALE CIVILE DI CROTONE

RICORSO EX ART. 669-BIS C.P.C. E ART. 700 C.P.C.

CON RICHIESTA DI EMISSIONE DI DECRETO *INAUDITA ALTERA PARTE*

PER

il Condominio “Villaggio Tucano” in persona dell’amministratore P.T. sig. Ciamei Luca C.F. 91009040790 elett.te dom.to presso lo studio dell’Avv. Giuseppe Astorino, (Cod. Fisc. STR GPP 57A11 H919F) del Foro di Cosenza sito in San Giovanni in Fiore (CS) alla Via San Biagio 33, dal quale è rappr.to e difeso come da mandato in calce al presente atto che, ai fini delle comunicazioni, indica quale PEC: avv.giuseppeastorino@pec.it e quale numero di tel/fax 0984/992125

-ricorrente-

CONTRO

la Società Tucano Immobiliare SrL, in persona legale rappresentante p.t. con sede in Rende (CS) alla Via Brodolini n.35, Cod. Fisc/Part. IVA 01480570785, PEC: tucanoimm@legalmail.it

-resistente-

FATTO

In conseguenza della convenzione stipulata, in data 20 Luglio 1993 Rep. 04, tra il Comune di Isola di Capo Rizzuto e la società Tucano Immobiliare SrL (**Doc.1**) quest’ultima, quale concessionario, in data 27.05.2017, stipulava con il Condominio “Villaggio Tucano” contratto avente decorrenza dal 1 Gennaio 2017 (**Doc.2**) con il quale, visto anche l’Art. 22 del Regolamento di Condominio (**Doc.3**) veniva disciplinata, per iscritto, la fornitura dell’acqua potabile.

Con tale contratto veniva stabilito:

-all’Art.3 “tariffa”:

- 1. La tariffa per il servizio di potabilizzazione ed erogazione dell’acqua è stabilito in Euro 1,00 (uno/00) a metro cubo, IVA inclusa, al momento, con aliquota 10%.*
- 2. E’ espressamente escluso dal contratto il servizio di fognatura e depurazione dell’acqua.*
- 3. La revisione della tariffa del servizio potrà avvenire, previo accordo tra le parti, tenendo conto di eventuali aumenti e/o variazioni dei costi di esercizio da parte del gestore”.*

-all’Art.5 “accertamento dei consumi e lettura dei contatori”:

- 9. “Eventuali consumi presumibilmente anomali rilevati dal Sistema di telelettura installata dal gestore, verranno tempestivamente comunicati all’utente, a reciproca tutela delle parti”.*



Invece, gli importi dovuti per l'immissione in fogna e per la depurazione venivano corrisposti direttamente al Comune di Isola di Capo Rizzuto.

Nonostante quanto stabilito all'**Art.3 n.3** dello stipulato contratto, sopra riportato, per il quale all'eventuale aumento della tariffa si sarebbe potuto pervenire solo previo concorde volontà delle parti la Tucano Immobiliare, con missiva dell'Avv. Andrea Borsani dell'11 Aprile 2019 (**Doc. 4**), comunicava che il prezzo da corrispondere per la fornitura dell'acqua, a partire dal 2019, era di € 1,40 a mc IVA compresa e non più di € 1,00 a mc IVA compresa:

-ANNO 2018/2019: € 1,40 al mc (IVA al 10% compresa) relativamente a mc 26.651 ritenuti consumati con conseguente determinazione di un importo complessivo, al lordo della ritenuta, di € 37.311,48 (fattura n. 3/2019 periodo dal 12.12.2018 al 07.11.2019 mc 26.651 (**Doc.5**) che veniva contestata dall'Avv. Giuseppe Astorino con PEC del 13.11.2019 (**Doc.6**) per cui la Società Tucano Immobiliare SrL emetteva nota credito n. 1/2019 con storno di mc 418 per € 585,20 al lordo della ritenuta (**Doc. 7**) e nota credito n.2/2019 con storno di mc 43 per € 60,20 al lordo della ritenuta (**Doc. 8**) così da ritenere dovuto il minore importo di € 36.666,08 a fronte del quale il Condominio "Villaggio Tucano" corrispondeva, previa contestazione con PEC del 23.12.2019 relativamente a mc 1.045 di acqua ritenuti non imputabili al Condominio in quanto rientranti tra i consumi riportati dal contatore n.9 matr.n.160722427 Lotto Alcione corpo AEI e Ville Alcione (**Doc. 9**), l'importo di € 24.272,07 al netto della ritenuta di € 915,93 (bonifico di € 8.000,00 del 07.01.2020 in favore della Tuc. Imm.- bonifico di € 14.470,84 del 13.02.2020 in favore di Studio Legale Lacava/Granieri – Bonifico di € 1.106,89 del 14.02.2020 in favore della Tuc. Imm. - Bonifico di € 694,33 del 03.03.2020 in favore di Studio Legale Lacava/Granieri) e quindi un importo complessivo di € 25.188,00 avuto riguardo al prezzo contrattualmente stabilito di € 1,00 a mc (compreso IVA al 10%) e all'effettivo consumo ad esso imputabile di mc 25.188 con la conseguenza, per il medesimo condominio, di ritenere non dovuta alla società Tucano Immobiliare SrL, per il periodo dal 12.12.2018 al 07.11.2019, nessun'altra somma e meno che mai quella di €11.478,08 pretesa, illegittimamente, quale differenza scaturente dal maggior prezzo dell'acqua applicato (€ 1,40 al mc IVA al 10% compresa) e dalla contabilizzazione di consumi di mc 1.045 ad esso non imputabili perché, per come sopra rappresentato, duplicati .

La Tucano Immobiliare SrL, preso atto del fatto che l'assemblea dei condomini con deliberazione del 16.02.2020 (**Doc.10**) non aveva accolto, ritenendola ingiusta, la richiesta di aumento del prezzo dell'acqua, con missiva dell'Avv. Andrea Borsani del 02.06.2020 (**Doc11**), invitava il Condominio "Villaggio Tucano" e il Sindaco del Comune di Isola di Capo Rizzuto a portarsi in Cosenza onde trattare il chiesto aumento della tariffa.

L'amministratore del Condominio con PEC del 07.06.2020 chiedeva al Sindaco di conoscere le sue



determinazioni a riguardo (**Doc.12**).

Il Sindaco del Comune di Isola di Capo Rizzuto con E-mail del 22.06.2020 comunicava la sua impossibilità ad essere presente (**Doc.13**).

La società Tucano Immobiliare SrL, con missiva dell'Avv. Andrea Borsani del 02.07.2020 (**Doc.14**) reiterava la richiesta chiedendo al Primo Cittadino del Comune di Isola di Capo Rizzuto di fissare un incontro presso la Casa Comunale onde trattare il chiesto aumento della tariffa relativa alla fornitura dell'acqua potabile.

In mancanza di riscontro, la Tucano Immobiliare SrL, in data 16.10.2020 per il tramite dell'Avv. Andrea Borsani (**Doc. 15**), rinnovava la richiesta alla quale pure non veniva data risposta.

oooooooooooooooooooooooooooo

ANNO 2019/2020: € 1,40 a mc (IVA al 10% compresa) relativamente a mc 25.231 ritenuti consumati con conseguente determinazione di un importo complessivo, al lordo della ritenuta, di € 35.323,48 (fattura n. 4/2020 periodo dal 07.11.2019 al 01.12.2020 (**Doc.16**) che il Condominio contestava con PEC dell'Avv. Giuseppe Astorino del 07.12.2020 (**Doc.17**) alla quale la Tucano Immobiliare SrL faceva seguire nota credito n.1/2020 dell'11.12.2020 relativamente a mc 460 per un importo di € 642,62 al lordo della ritenuta (**Doc.18**) con la conseguenza di considerare come consumati mc 24.771 e quindi ritenere dovuto il minore importo di € 34.680,86 al lordo della ritenuta a fronte del quale il Condominio "Villaggio Tucano" corrispondeva il complessivo importo di € 24.771,00 al lordo della ritenuta avuto riguardo al prezzo contrattualmente stabilito di € 1,00 a mc (compreso IVA al 10%), all'effettivo consumo ad esso imputabile di mc 24.771 e della somma vantata a credito di € 5,67 come da nota debito n.3 del 16.12.220 (**Doc.19**) per avere pagato gli oneri di depurazione ad essa imputabili (**bonifico € 23.864,57 - ritenuta operata € 900,76 - nota debito € 5,67**) con la conseguenza, per il medesimo condominio, di ritenere non dovuta alla società Tucano Immobiliare SrL, per il periodo dal 07.11.2019 al 01.12.2020, nessun'altra somma e meno che mai quella di € 9.909,86 pretesa, illegittimamente, quale differenza scaturente dal maggior prezzo dell'acqua applicato (€ 1,40 al mc IVA al 10% compresa) relativamente ai consumi effettivi pari a mc 24.771.

oooooooooooooooooooooooooooo

La illegittimità del preteso aumento del prezzo dell'acqua, perché contrastante con quanto stabilito all'Art.3 n. 3 del detto contratto, veniva confermata dalla Sentenza n. 641/2021 (resa nel procedimento n.00943/2013 Reg. Ric. Santa Maria delle Grazie Immobiliare SrL c/ Comune di Isola di Capo Rizzuto e Tucano Immobiliare SrL) con la quale il TAR Calabria aveva statuito che la tariffa per la fornitura dell'acqua non poteva essere stabilita ad libitum dalla Tucano Immobiliare SrL: "le tariffe non possono essere fissate ad libitum dal concessionario" (Doc. 19.1).



La Tucano Immobiliare SRL, nonostante la notifica/conoscenza della Sentenza del TAR Calabria n. 641/2021 continuava **a chiedere, unilateralmente e quindi illegittimamente**, il pagamento di un prezzo superiore a quello contrattualmente concordato.

oooooooooooooooooooooooooooo

ANNO 2020/2021: € 1,40 al mc (IVA al 10% compresa) relativamente a mc 39.400 ritenuti consumati con conseguente determinazione di un importo complessivo, al lordo della ritenuta, di € 55.160,12 (fattura n. 06/2021 periodo dal 01.12.2020 al 15.12.2021 (**Doc.20**) a fronte del quale il Condominio “Villaggio Tucano”, previa contestazione con PEC dell’Avv. Giuseppe Astorino del 20.12.2021 (**Doc. 21**), corrispondeva l’importo di € 39.400,00 al lordo della ritenuta avuto riguardo al prezzo contrattualmente stabilito di € 1,00 a mc (compreso IVA al 10%) e all’effettivo consumo ad esso imputabile di mc 39.400 (ritenuta operata € 1.432,73 - bonifico del 21.12.2021 Avv. Fabrizio Loizzo pignoramento c/o terzi € 12.000,00 - bonifico Sestito Vincenzo pignoramento c/o terzi €15.368,08 – bonifico Tucano Imm. € 10.519,16 del 23.12.2021 – nota debito per depurazione € 80,04 versati in sua vece come da nota debito n.1 del 23.12.2021 – (**Doc.22**) con la conseguenza, per il medesimo condominio, di ritenere non dovuta alla società Tucano Immobiliare Srl, per il periodo dal 01.12.2020 al 15.12.2021, nessun’altra somma e meno che mai quella di € 15.760,12 quale differenza scaturente dal maggior prezzo dell’acqua applicato (€ 1,40 al mc IVA al 10% compresa)

oooooooooooooooooooooooooooo

ANNO 2021/2022: € 1,40 al mc (IVA al 10% compresa) relativamente a mc 32.965 ritenuti consumati con conseguente determinazione di un importo complessivo, al lordo della ritenuta, di € 46.151,09 (fattura n. 7/2022 periodo dal 15.12.2021 al 01.12.2022 – (**Doc.23**) a fronte del quale il Condominio corrispondeva, previa contestazione **del 08.12.2022 (Doc 24)** l’importo di € 31.148,00 al lordo della ritenuta (**bonifico € 29.579,82 del 13.12.2022 - ritenuta operata di € 1.132,65**) avuto riguardo al prezzo contrattualmente stabilito di € 1,00 a mc (compreso IVA al 10%) e considerato l’effettivo consumo al medesimo imputabile di mc 31.148 determinati sottraendo ai mc indicati dalla Tucano Immobiliare pari a mc 32.965 numero mc 1.740 per dispersioni imputabili al fornitore e numero mc 77 non imputabili al Condominio in quanto già considerati tra i consumi rilevati dal contatore n.9 matr.n.160722427 -Lotto Alcione corpo AEI e Ville Alcione - nonché la somma di € 435,52 vantata a credito per gli oneri di depurazione pagati in sua vece di cui alla nota debito n.3 del 05.12.2022 (**Doc.25**) con la conseguenza, per il medesimo condominio, di ritenere non dovuta alla società Tucano Immobiliare Srl, per il periodo dal 15.12.2021 al 01.12.2022, nessun’altra somma e meno che mai quella di € 15.003,10 pretesa, illegittimamente, quale differenza scaturente dal maggior prezzo dell’acqua applicato (€ 1,40 al mc IVA al 10% compresa), per consumi ad esso non imputabili pari a mc 1.740 oltre mc 77 perché duplicati e per non avere considerato la nota debito di



€ 435,52 relativa al versamento effettuato in vece della resistente per oneri di depurazione da imputarsi a quest'ultima.

ANNO 2022/2023: € 1,40 al mc (IVA al 10% compresa) relativamente a mc 28.883 ritenuti consumati con conseguente determinazione di un importo complessivo, al lordo della ritenuta, di € 40.436,29 (fattura n. 10/2023 periodo dal 02.12.2022 al 29.11.2023 – **(Doc.26)** a fronte del quale il Condominio corrispondeva, previo contestazione con PEC dell'Avv. Giuseppe Astorino del 10.01.2024 **(Doc. 27)**, l'importo complessivo di € 28.833,00 avuto riguardo al prezzo contrattualmente stabilito di € 1,00 a mc (compreso IVA al 10%) e considerato l'effettivo consumo al medesimo imputabile di mc 28.883 **(di cui € 26.149,09 con bonifico del 28.12.2023, € 45,75 vantati a credito per gli oneri di depurazione pagati in sua vece per come da nota debito n.2 del 19.12.2023 – (Doc. 28)** ed € 2.688,16 vantati a credito nei confronti della Società "Le Castella Servizi SrL" alla quale la resistente aveva ceduto i crediti che sarebbero stati dalla stessa vantati nei confronti del Condominio in quanto da quest'ultima sul deposito cauzionale di € 3.000,00 effettuato a copertura dei costi di energia elettrica che si sarebbero sostenuti **(Doc.29)** detratta la somma di € 311,84 da quest'ultima trattenuta per i consumi effettivi di energia elettrica relativi all'anfiteatro da imputare al ricorrente **(Doc.29.1)** con la conseguenza, per il medesimo condominio, di ritenere non dovuta alla società Tucano Immobiliare SrL, per il periodo dal 02.12.2022 al 29.11.2023, nessun'altra somma e meno che mai quella di € 11.553,29 pretesa, illegittimamente, quale differenza scaturente dal maggior prezzo dell'acqua applicato (€ 1,40 al mc IVA al 10% compresa).

oooooooooooooooooooooooooooo

La Società Tucano Immobiliare SrL, con avviso di messa in mora del 25.07.2024 **(Doc.30)**, avanzava richiesta di pagamento della somma di € 62.955,66, a suo dire, vantata a credito quale differenza sul prezzo delle forniture di acqua potabile effettuate **a partire dal 12.12.2018 e sino al 29.11.2023** con l'avvertimento che, in mancanza di pagamento, avrebbe provveduto alla riduzione dell'erogazione dell'acqua a partire dal 14 Agosto 2024.

Il Condominio "Villaggio Tucano", con PEC del 30.07.2024 a firma dell'Avv. Giuseppe Astorino, **(Doc.31)** contestava la legittimità della richiesta avanzata dalla resistente con la detta messa in mora del 25.07.2024 diffidandola dal porre in essere la minacciata riduzione dell'acqua con riserva, a riguardo, di ogni azione

La Società Tucano Immobiliare SrL, con PEC del 01.08.2024 **(Doc.32)**, inviata anche al Sindaco del Comune di Isola di Capo Rizzuto, contestava il contenuto della PEC del 30.07.2024 ricevuta dall'Avv. Giuseppe Astorino nell'interesse del Condominio ribadendo, al contempo, la legittimità dell'adeguamento tariffario e quindi la legittimità della richiesta del pagamento, quale differenza, dell'importo **di € 62.955,66.**



La Società Tucano Immobiliare SrL, nonostante la mancata corresponsione della somma richiesta, **consapevole della illegittimità** della minacciata riduzione dell'acqua e delle conseguenze che alla medesima sarebbero potute derivare per i danni che i condomini avrebbero potuto subire, **non dava** corso alla minacciata riduzione dell'erogazione dell'acqua potabile. subito

oooooooooooooooooooooooooooo

ANNO 2023/2024: € 1,43798 al mc (IVA al 10% compresa - superiore al prezzo prima richiesto di € 1,40 - e a quello originario di € 1,00) relativamente a mc 42.679 ritenuti consumati di cui 13.970 per dispersioni con conseguente determinazione di un importo complessivo, al lordo della ritenuta, di € 61.360,10 (fattura n. 7/2024 periodo dal 01.12.2023 al 30.11.2024 (**Doc. 33**) a fronte del quale il Condominio, previa contestazione **con PEC del 27.12.2024 (Doc. 34) e con PEC del 30.12.2024 (Doc.35)**, avuto riguardo al prezzo contrattualmente stabilito di € 1,00 al mc e al consumo ritenuto effettivamente imputabile **al medesimo** di mc 28.709 (al netto delle dispersioni pari a mc 13.970 perché da imputare al fornitore), **corrispondeva** l'importo di € 28.709,00 di cui € 27.772,76 pagati con bonifico del 03.01.2025, € 771,75 pagati con bonifico del 12.03.2025 ed € 164,48 vantati a credito per gli oneri di depurazione ed energia elettrica pagati in luogo della resistente per come da nota debito n.1 del 20.12.204 (**Doc. 36**) con la conseguenza, per il medesimo condominio, di ritenere non dovuta alla società Tucano Immobiliare SrL, per il periodo dal 30.11.2023 al 29.11.2024, nessun'altra somma e meno che mai quella di € 32.651,11 quale differenza scaturente dal maggior prezzo dell'acqua applicato (€ 1,40 al mc IVA al 10% compresa) e per consumi ad esso non imputabili pari a mc 13.970 in quanto dispersioni da porsi a carico del fornitore.

oooooooooooooooooooooooooooo

La Società Tucano Immobiliare SrL, **con PEC del 23.12.2024 (Doc.37)** indirizzata oltre che al Condominio "Villaggio Tucano" anche al Sindaco del Comune di Isola di Capo Rizzuto:

a) rivendicato un credito non pagato per la fornitura di acqua potabile **di € 124.315,76** di cui € 62.955,66 per differenze relative alle forniture effettuate a partire dal 12.12.2018 e sino al 29.11.2023 ed € 61.360,00 per differenza relativa alla erogazione di mc 42.679,00 di acqua potabile dal 01 Dicembre 2023 al 30 Novembre 2024 al costo di € 1,43798 comprensiva delle dispersioni per mc 13.970 che riteneva doversi imputare al Condominio;

b) contestato un allaccio abusivo operato da parte di un condomino, accertato a seguito dell'intervento congiunto da parte di un manutentore dipendente della medesima Tucano Immobiliare SrL e di un manutentore dipendente del Condominio "Villaggio Tucano", cui faceva seguire denuncia penale contro ignoti;

comunicava che, in mancanza di pagamento della somma di € 124.315,76 avrebbe proceduto alla interruzione della fornitura e a portarla alla quantità di acqua prevista dalle norme di



riferimento e di ritenere, comunque, risolto il contratto in essere: “ *La Tucano Immobiliare SrL, si trova costretta a interrompere la fornitura dell’acqua potabile a tutti gli stabili facenti parte del Condominio “Villaggio Tucano” e a portarla alla quantità di acqua prevista dalle norme di riferimento in ambito di fornitura considerate un bisogno primario, e contestualmente a dovere ritenere risolto il contratto di utenza in essere con il Condominio Villaggio Tucano e ad intraprendere azioni legali per il recupero del credito*” e ciò, nonostante che il Condominio “Villaggio Tucano” avesse contestato la PEC ricevuta in data 23.12.2024 con le sopra richiamate PEC del 27.12.2024 (vedi Doc. 34) e del 30.12.2024 (vedi Doc.35) sia riguardo all’importo richiesto quale differenza tariffaria sia riguardo all’addebito delle dispersioni pari a 13.970 mc in quanto da imputarsi a responsabilità del fornitore.

La Soc. Tucano Immobiliare SrL **con PEC del 02.01.2025 (Doc.38)** ribadiva le avanzate richieste di pagamento rimarcando che la fattura n.7/2024 di complessivi € 61.360,10 era stata emessa in corso di validità del contratto sottoscritto nel 2017 avuto riguardo a quanto stabilito all’art.3 n.3 : “*la revisione della tariffa del servizio potrà avvenire, previo accordo delle parti riconoscendo così la legittimità della posizione assunta dal condominio*” **così da riconoscere, essa stessa, la illegittimità della richiesta stante la NON sussistenza di alcun accordo tra le parti.**

La richiesta della Soc. Tucano Immobiliare SrL di pagamento della somma di € 124.315,76, **di cui € 62,955,66** per differenze prezzo unitario relative alle forniture di acqua potabile effettuate dal **12.12.2018 e sino al 29.11.2023** ed € 61,360,10 per differenza prezzo unitario relativa alla erogazione di mc 42.679 di acqua effettuata dal **01 Dicembre 2023 al 30 Novembre 2024** comprese le dispersioni per mc 13.970 che riteneva di dover imputare al Condominio, veniva posta all’ordine del Giorno dell’assemblea condominiale del 09.02.2025 che deliberava il NON accoglimento della richiesta stante la mancanza di un preventivo concordato aumento della tariffa **(Doc. 39).**

oooooooooooooooooooooooooooo

La Soc. Tucano Immobiliare SrL **in data 31 Marzo 2025** comunicava:

- a)** l’importo della fornitura d’acqua potabile per il 1° Bimestre 2025 allegando la relativa fattura con riserva di chiedere la differenza avuto riguardo alla tariffa che sarebbe stata pubblicata da SORICAL;
- b)** **che il contratto** della fornitura d’acqua potabile **stipulato nel maggio 2017** era stato “resciso” per come da PEC del 23.12.2024 in conseguenza dell’allaccio abusivo che un condomino aveva effettuato nell’Agosto 2024;
- c)** **che in mancanza** di un contratto, avrebbe proceduto alla erogazione dell’acqua con applicazione del regolamento stabilito dalla società Pubblica SORICAL concessionario del Servizio Idrico Integrato (SII) per tutta la Provincia di Crotone garantendo i quantitativi



minimi previsti dalla legge **(Doc.40)**.

oooooooooooooooooooooooooooo

La società Tucano Immobiliare, in mancanza del pagamento richiesto, procedeva alla riduzione della portata dell'acqua e alla riduzione della pressione all'uscita del potabilizzatore che era sempre stata tra i 6 e gli 8 bar con la conseguenza, per gli abitanti gli appartamenti posti a monte, ai piani 2 e 3 (lotti Cormorano E-F ; Pellicano 1 - Pellicano 2 A-B-C-D-E; Pellicano 3 A-B-C-D-E-F-G) di non vedersi arrivare l'acqua al rubinetto con una pressione tra 1,5 e 3 bar per come nel passato era sempre accaduto.

Il Condominio "Villaggio Tucano", a mezzo PEC dell'Avv. Giuseppe Astorino a data 07.04.2025, preso atto delle decisioni unilaterali assunte dalla Tucano Immobiliare SrL, denunciava al Comune di Isola di Capo Rizzuto, per l'ennesima volta, la mancata osservanza da parte della medesima delle obbligazioni poste a suo carico in forza della Convenzione stipulata in data 20 Luglio 1993 Rep. 4 e l'ingiusta riduzione dell'acqua con la dichiarata "rescissione" del contratto per non avere il Condominio corrisposto la somma di cui aveva richiesto il pagamento **(Doc.41)**.

Il condominio, nella persona del suo amministratore p.t., con **PEC del 23 Aprile 2025** contestava la riduzione dell'erogazione dell'acqua operata dalla Tucano Immobiliare SrL e la dichiarata "rescissione" del contratto per non essere dovuta la somma di € 124.315,76 di cui era stato richiesto il pagamento **(Doc.42)** di cui € **62,955,66** quale differenza conseguente al maggior prezzo dell'acqua preteso (€ **1,40 a mc** anzicchè € 1,00) relativamente alla fornitura di acqua potabile effettuata dal Dicembre 2018 a Novembre 2023, ed € **61,360** quale differenza conseguente al maggior prezzo dell'acqua preteso (€ **1,43798** a mc anzicchè € 1,00) sui consumi addebitati al Condominio dal 01 Dicembre 2023 al 30 Novembre 2024 comprese le dispersioni per mc 13.970 che riteneva di doversi a questo imputare.

La richiesta delle sopra indicate somme veniva riproposta all'ordine del Giorno dell'assemblea condominiale del 01.05.2025 che, però, non l'approvava stante la mancanza di un, preventivo, concordato aumento della tariffa **(Doc.43)**.

oooooooooooooooooooooooooooo

Il Condominio, in mancanza di riscontro alla PEC del 07.04.2025, in data 11.06.2025, reinviava al Comune di Isola di Capo Rizzuto nota con la quale, richiamate le precedenti missive inviate e denunciato il perdurare degli ingiusti e illegittimi comportamenti posti in essere dalla Tucano Immobiliare SrL, chiedeva al sig. Sindaco di assumere le conseguenti decisioni **(Doc.44)**.

Il Comune di Isola di Capo Rizzuto con nota del 13.06.2025 chiedeva alla Tucano Immobiliare SrL di rappresentare la propria posizione in riferimento alle contestazioni mosse dal Condominio "Villaggio Tucano" entro gg 15 dalla ricezione dell'invito pena l'assunzione dei provvedimenti



ritenuti opportuni e/o necessari (**Doc.45**).

oooooooooooooooooooooooooooo

Sulla base delle sopra rappresentate circostanze in fatto, il Condominio Villaggio Tucano in persona del suo amministratore p.t. si è determinato a richiedere un provvedimento d'urgenza al fine di poter tutelare i propri interessi da conseguenze pregiudizievoli irreparabili per le seguenti ragioni di

DIRITTO

1) Sul fumus boni iuris:

Sebbene la sussistenza del "*fumus boni iuris*" ossia dell'approssimativa verosimiglianza dell'esistenza in diritto della pretesa azionata risulta già da quanto dedotto nel fatto del presente atto, il cui contenuto si intende qui integralmente trascritto, riteniamo comunque opportuno precisare quanto segue:

oooooooooooooooooooooooooooo

-Decadenza ex legge della concessione per la fornitura di acqua potabile:

Preliminarmente, deve rappresentarsi **che l'affidamento** alla Società Tucano Immobiliare SrL della potabilizzazione ed erogazione dell'acqua conseguente alla stipula con il Comune di Isola di Capo Rizzuto della Convenzione n.4 del 20 Luglio 1993 è **DECADUTO per come statuito dal TAR Calabria con la Sentenza n. 641/2021** (divenuta definitiva) nella causa promossa dalla società Santa Maria delle Grazie Immobiliare SrL contro il Comune di Isola di Capo Rizzuto e la Società Tucano Immobiliare SrL, iscritta al n.943/2013 Reg. Ric. nella quale per l'appunto si legge:.....**8.3** "*Quanto agli ultimi due profili, parte ricorrente sottolinea come l'affidamento alla Tucano Immobiliare S.r.l. delle opere di urbanizzazione, non escluda che la loro gestione, ed in particolare l'erogazione dell'acqua potabile, rappresenti un servizio pubblico per cui le tariffe non possono essere fissate ad libitum dal concessionario.*

Allo stesso modo, pretendere che la Tucano Immobiliare S.r.l. si faccia carico degli oneri di manutenzione delle opere di urbanizzazione significa richiedere che tali oneri non vengano fatti ricadere sui beneficiari del servizio.

Tali ultimi due motivi di ricorso sono fondati nei limiti di seguito specificati. Invero, quanto meno con riferimento ai servizi di erogazione dell'acqua potabile e di raccolta delle acque fognarie, si è in presenza di un servizio pubblico locale di rilevanza economica, ai sensi dell'art. 117 d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

In proposito, occorre ricordare che le modalità di affidamento di tale servizio sono, ed erano al momento dell'emanazione della valutazione impugnata, stabilite dall'art. 34, commi 20 ss. 18 ottobre 2012, n. 179, conv. con mod. con l. 17 dicembre 2012, n. 221, con la precisazione che gli affidamenti in essere alla data di entrata in vigore del decreto non conformi ai requisiti previsti dalla normativa europea avrebbero dovuto essere adeguati entro il termine del 31 dicembre 2013 e che il mancato adempimento degli obblighi previsti dalla legge avrebbe determinato la cessazione



dell'affidamento alla data del 31 dicembre 2013.

D'altra parte, come sottolineato in giurisprudenza, non solo le opere di urbanizzazione primaria devono necessariamente passare nella proprietà del Comune, il quale soltanto può garantire un accettabile e uniforme livello di qualità dei servizi in favore dei propri cittadini che non potrebbe essere garantito da un soggetto privato il quale, ovviamente, non potrebbe che gestire i servizi in chiave imprenditoriale e quindi in funzione dell'ottenimento di utili; ma soprattutto la gestione di simili servizi deve necessariamente essere garantita dall'Ente locale vuoi con una gestione diretta, vuoi anche con la concessione, previa gara di appalto, a soggetti privati ma ovviamente, in quest'ultimo caso, con un appropriato disciplinare del servizio che, unitamente alla supervisione e controllo dell'ente concedente, assicuri una qualità delle prestazioni da rendere ai cittadini consona all'attuale momento storico (TAR Sardegna, Sez. II, 8 marzo 2017, n.168).

È evidente, allora, che il provvedimento impugnato, nel ritenere che ogni questione relativa all'erogazione del servizio di distribuzione dell'acqua potabile e di raccolta delle acque reflue fosse definitivamente regolata dalla convenzione stipulata nel 1993, ha violato gli artt. 112 ss. d.lgs. n. 267 del 2000, come denunciato dalla parte ricorrente, e la disciplina successiva che su tale norma si innesta.

– Nei termini delineati dal § 8. il ricorso deve trovare accoglimento, con annullamento della sola parte di interesse del provvedimento definitiva”.

Indubbio, dunque, è il fatto che, in forza dell'art. 34 comma 20 e comma 21, legge 221/2012, l'affidamento del servizio di potabilizzazione ed erogazione dell'acqua in favore della Tucano Immobiliare SrL **è decaduto** e ciò ancor più ove si consideri che il legislatore per superare la frammentazione delle gestioni esistenti in materia e affermare il principio di unicità della gestione per ciascun ambito territoriale ottimale ha stabilito la necessità che il servizio di fornitura, dell'acqua potabile, la depurazione e la immissione in fogna debba essere espletato da un unico soggetto S.I.I. (servizio idrico integrato) mediante:

- affidamento diretto c.d. in house providing;
- esternalizzazione della gestione mediante affidamento a società scelta con gara a evidenza pubblica;
- affidamento a società mista pubblico-privata con selezione del socio privato attraverso gara a c.d. doppio oggetto, mirante contestualmente ad affidare il servizio e a selezionare il socio privato operativo;
 - *in materia si è affermato* si così il principio di unicità della gestione per ciascun ambito territoriale ottimale.

A quanto sopra deve aggiungersi che la società Tucano Immobiliare SrL, quale soggetto erogatore dell'acqua potabile, NON aveva assolto l'obbligo di predisporre, a tutela dei fruitori del servizio, la



carta del servizio integrato e di predisporre il regolamento del servizio di distribuzione e fornitura di acqua potabile motivi, **anche questi, motivo di decadenza.**

All'attualità, concessionario per il servizio idrico integrato per la Provincia di Crotone è SORICAL.

oooooooooooooooooooooooooooo

- Illegittimità aggiornamento tariffario - Irretroattività della tariffa;

Indubbio è che, in ragione di tutto quanto sopra esposto, ovvero di quanto stabilito dalla indicata Sentenza del TAR Calabria n.641/2021 (vedi Doc.19.1), la normativa richiamata di cui all'art. 34 comma 20 e comma 21 legge 221/2012 e dall'art. 3 n.3 del detto contratto di fornitura dell'acqua, comunque stipulato nel maggio 2017 senza che al medesimo venissero allegate, a tutela degli utenti, la c.d. carta dei servizi e il regolamento del servizio di distribuzione e fornitura dell'acqua potabile, **alla Società Tucano Immobiliare SrL NON può riconoscersi il diritto di procedere, d'imperio ovvero unilateralmente**, all'aumento della tariffa e **di richiedere il pagamento** della differenza tariffaria per le partite pregresse in quanto in contrasto con quanto stabilito dall'art.11 disp. prel. c.c. (Cass 17959/2021) e quindi **il diritto di chiedere**, per le sopra indicate causali, **il pagamento della complessiva somma di € 124.315,76.**

Un aumento della tariffa, per come stabilito all'art. 3 n. 3 dello stipulato contratto (Vedi Doc.2.) e dall'art.1322 c.c., sarebbe stato possibile solo previo accordo tra le parti con la conseguenza, in mancanza di accordo ed in carenza di un potere impositivo in capo alla Società Tucano Immobiliare SrL, di non potere, questa, procedere, si ribadisce, ad alcun aumento della tariffa né per il presente, né per il futuro e meno che MAI per il passato ponendosi tale ultima richiesta in contrasto con quanto previsto dall'art. 11 disp. Prel. (Cass. Ord. n. 17959 del 2021)

oooooooooooooooooooooooooooo

A quanto sopra, deve aggiungersi che, per gli anni in questione, alla Società Tucano Immobiliare SrL **mai si potrebbe riconoscere il diritto a procedere all'aggiornamento della Tariffa anche nell'impossibile caso** in cui si volessero ritenere applicabili le disposizioni **ARERA** in ragione di quanto stabilito **all'art. 8 della Deliberazione 27 dicembre 2019 n. 580/2019/r/idr “ Casi di esclusione aggiornamento tariffario” :**

Casi di esclusione dall'aggiornamento tariffario

- 8.1 Ove non interessati da procedure di affidamento già avviate dall'Ente di governo dell'ambito ai sensi delle norme in vigore, sono esclusi dall'aggiornamento tariffario i gestori diversi dal gestore d'ambito, cessati *ex lege*, che esercitano il servizio in assenza di un titolo giuridico conforme alla disciplina *pro tempore* vigente, in violazione di quanto previsto dall'art. 172 del d.lgs. 152/06, come individuati tramite ricognizione svolta dagli Enti di governo dell'ambito o dagli altri soggetti competenti e trasmessa all'Autorità.
- 8.2 Sono esclusi dall'aggiornamento tariffario i gestori del servizio idrico integrato il cui titolo ad esercire il servizio sia stato dichiarato invalido con sentenza passata in giudicato, ovvero ritirato o annullato in via amministrativa.



- 83 Fermo restando quanto previsto dal comma 8.1, è sospeso, inoltre, l'aggiornamento tariffario per le gestioni sul cui titolo ad esercire il servizio è pendente un contenzioso giurisdizionale e in cui sia stata emanata dall'autorità giudiziaria una misura cautelare sospensiva o limitativa del titolo stesso, per tutta la durata dell'efficacia della misura medesima, ovvero in cui sia stata emanata dall'autorità giudiziaria una sentenza, anche di primo grado se non successivamente sospesa, che abbia accertato l'invalidità del titolo medesimo.
- 84 Fermo restando quanto previsto dal comma 3.3 della deliberazione 585/2012/R/IDR e dal comma 2.3 della deliberazione 88/2013/R/IDR per quanto concerne le annualità 2012 e 2013, sono altresì escluse dall'aggiornamento tariffario le gestioni che, a fronte dell'avvenuto affidamento del servizio idrico integrato al gestore d'ambito, non risultino aver effettuato la prevista consegna degli impianti, in violazione delle prescrizioni date in tal senso da parte del soggetto competente.
- 85 Fermo restando quanto previsto dal comma 3.4 della deliberazione 585/2012/R/IDR e dal comma 2.4 della deliberazione 88/2013/R/IDR per quanto concerne le annualità 2012 e 2013, nonché dal comma 7.4 della deliberazione 643/2013/R/IDR e dal comma 10.5 della deliberazione 664/2015/R/IDR, sono escluse dall'aggiornamento tariffario le gestioni che - alla data del 31 gennaio 2020 ovvero del 31 gennaio 2022 (con riferimento rispettivamente alle determinazioni tariffarie per il biennio 2020-2021 e 2022-2023) o comunque nei termini previsti dai provvedimenti dell'Autorità recanti l'esclusione dall'aggiornamento tariffario - non abbiano adottato la Carta dei servizi, nonché le gestioni che, alla medesima data, in violazione della normativa applicabile, fatturavano un consumo minimo impegnato, limitatamente agli ambiti tariffari in cui tale consumo veniva fatturato.
- 86 Sono, infine, esclusi dall'aggiornamento tariffario i gestori che non provvedano al versamento alla Csea delle componenti tariffarie perequative.
- 87 Le casistiche di esclusione dall'aggiornamento tariffario di cui al presente articolo, ad eccezione di quella prevista dal comma 8.1, hanno un'efficacia biennale; la causa di esclusione di cui al richiamato comma 8.1 opera per tutto il periodo regolatorio ovvero fino al subentro da parte del gestore legittimo affidatario.
- 88 Le disposizioni del presente articolo lasciano impregiudicato quanto previsto al precedente comma 5.8 e non pregiudicano il riconoscimento di eventuali variazioni di costo dei servizi il cui corrispettivo è approvato dall'Autorità.

oooooooooooooooooooooooooooo

Imputazione delle dispersioni al fornitore:

La perdita dell'acqua comunicata dalla Società Tucano Immobiliare SrL in data 27 Ottobre 2024 (**Doc.46**) sarebbe stata certamente scoperta prima se questa avesse ottemperato alla prescrizione di cui all'art. 5 n. 9 del contratto stipulato nel Maggio del 2017 che recita:

“Eventuali consumi presumibilmente anomali rilevati dal sistema di telelettura installato dal gestore, verranno tempestivamente comunicati all'utente, a reciproca tutela delle parti”.

Indubitabilmente si è in presenza di un consumo assolutamente anomalo sol che si pensi che i **consumi effettivi** dal 01.12.2023 al 30.11.2024, dati dalla sommatoria dei contatori dei condomini, sono stati pari a mc 28.790 mentre i consumi riportati dalla Tucano Immobiliare SrL sono stati 42.790 con una perdita occulta di 13.970 mc verificatasi all'interno del Lotto Gabbiano e comunicata al



ricorrente solo in data 27.10.2024 (Vedi Doc.46)

La Tucano Immobiliare SrL, potendo avvalersi della telelettura, avrebbe dovuto rilevare il notevole consumo anomalo molto più velocemente e altrettanto velocemente intervenire per eliminarne la causa con la conseguenza, in mancanza, di non poter essere, il consumo anomalo, imputato al Condominio “Villaggio Tucano”.

La III Sezione Civile della Corte di Cassazione, nell’**ordinanza 15 settembre 2021, n. 24904 (testo in calce)**, ha precisato che: “ *è onere gravante sulla società di gestione del servizio idrico integrato, in questo caso della società che provvede alla sola fornitura dell’acqua, di informare l’utente sull’eventuale presenza di consumi anomali e che l’adempimento o meno dell’utente al suo onere di verificare il regolare funzionamento dell’impianto e del contatore, nonché di effettuare la cd. autolettura, non esclude, di per sé, la sussistenza dell’inadempimento dell’azienda somministrante al proprio (distinto) obbligo di segnalazione dei consumi anomali, con conseguente diritto dell’utente, in caso di omissione, al risarcimento del danno*”.

Nel massimo, ma proprio nel massimo, fermo restando le superiori eccezioni e difese, al Condominio, in via del tutto transattiva, si sarebbe potuto chiedere di farsi carico del consumo anomalo in misura percentuale, mai superiore al 50%, per come stabilito dall'ARERA all'art. 19, comma 3, dell'allegato A alla deliberazione n. 218/2016/R/idr

oooooooooooooooooooooooooooo

ILLEGITTIMITA’ DELLA RIDUZIONE DELLA PORTATA DELL’ACQUA E/O DELLA PRESSIONE DI EROGAZIONE / ILLEGITTIMITA’ DELLA DICHIARATA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO:

In ragione della illegittimità della richiesta di pagamento della somma di € 124.315,76 **di cui € 62.955,66** per differenze prezzo unitario (**€ 1,40 anzicchè € 1,00**) relative alle forniture di acqua potabile effettuate dal **12.12.2018 e sino al 29.11.2023** ed **€ 61.360,10** per differenza prezzo unitario relativa alla erogazione di mc 42.679 di acqua effettuata dal **01 Dicembre 2023 al 30 Novembre 2024** comprese le dispersioni per mc 13.970 che riteneva di dover imputare al Condominio (**€ 1,437678 anzicchè € 1,00**), **ASSOLUTAMENTE ILLEGITTIMA** deve ritenersi:

a) la effettuata, a partire dal 31 Marzo 2025, riduzione della portata dell’acqua al minimo vitale e la effettuata diminuzione della pressione all’uscita del potabilizzatore, che è sempre stata tra i 6 e gli 8 bar, con la conseguenza di non consentire l’arrivo dell’acqua ai rubinetti di tutti gli appartamenti e particolarmente ai rubinetti degli appartamenti posti ai primi e secondi piani degli stabili insistenti nelle zone a monte (lotti Cormorano E-F ; Pellicano 1- Pellicano 2 -A-B-C-D-E; Pellicano 3 A-B-C-D-E-F-G (**Doc. 47**), con una pressione tra 1,5 e i 3 bar cosa quest’ultima possibile solo ove il fornitore immetta l’acqua nella rete idrica, all’uscita del potabilizzatore, **come sempre fatto**, con una



pressione tra i 6 gli 8 bar;

b) la dichiarata “rescissione” del contratto di fornitura dell’acqua stipulato nel maggio 2017 per avere il Condominio Villaggio Tucano correttamente eseguito tutte le obbligazioni nascenti dal contratto, avuto riguardo ai mc d’acqua effettivamente consumati.

Ciò detto, la riduzione della portata dell’acqua e la riduzione della pressione per come sopra indicato, devono considerarsi ,comunque illegittime per avere il Condominio corrisposto, al netto dell’ingiusta richiesta di pagamento della differenza tariffaria di cui alla fattura n. 7/2024 relativamente alle forniture d’acqua effettuate nel periodo dal 01.12.2023 al 30.11.2024 nella quale si riportano anche le dispersioni per mc.13.970 imputabili al gestore (Vedi Doc.33), un importo superiore alla metà di quello richiesto per come, in via di principio, stabilito dalla delibera ARERA n. 311/2019/R/IDR.

oooooooooooooooooooooooo

2) Sul *periculum in mora*:

Per quanto riguarda l’ulteriore requisito del cd. “*periculum in mora*”, che afferisce ad un pregiudizio imminente ed irreparabile al diritto fatto valere in giudizio, occorre rilevare che è indubbio:

a) che la riduzione della fornitura dell’acqua, peraltro indicata dalla Società Tucano Immobiliare SrL in modo del tutto generico senza alcuna garanzia circa la erogazione del minimo vitale previsto dalla normativa in essere così come la non meglio definita riduzione della pressione dell’acqua all’uscita del potabilizzatore impeditiva di un flusso, al rubinetto, con pressione al rubinetto tra l’1,5 e i 3 Bar, destinate a protrarsi per tutto il tempo occorrente al ricorrente Condominio Villaggio Tucano a far valere i propri diritti nel giudizio di merito, sta determinando un pregiudizio grave e irreparabile per i condomini non potendo questi fruire, unitamente ai loro nuclei familiari, totalmente, dell’appartamento con conseguente grave limitazione del diritto di poter pienamente godere delle vacanze al mare che offrono numerosi benefici per la salute, sia fisica che mentale (l'esposizione al sole, il contatto con l'acqua e l'aria salmastra possono migliorare il sistema immunitario, la respirazione e la salute della pelle e ridurre lo stress con conseguente miglioramento dell'umore e della flessibilità cognitiva) e, dunque, con violazione del diritto alla salute costituzionalmente garantito;

b) per non potere i condomini interessati alla locazione degli appartamenti per la stagione estiva procedere alla stipula dei relativi contratti con grave pregiudizio economico per i medesimi.

oooooooooooooooooooooooo

Concludendo, alla luce di quanto rappresentato si appalesa essere incontestabile il diritto del ricorrente a procedere con il presente strumento cautelare.

oooooooooooooooooooooooo

3) Richiesta di emissione di decreto *inaudita altera parte*:



La richiesta di decreto *inaudita altera parte* è giustificata ogni qual volta sussistono ragioni di urgenza talmente impellenti che non permettono neanche di attendere il decorso di pochi giorni necessari per la convocazione della controparte ovvero quando l'attuazione del provvedimento cautelare può essere pregiudicata dalla previa instaurazione del contraddittorio da evitarsi ancorchè momentanee.

Nel caso di specie la convocazione della controparte può concretamente pregiudicare l'attuazione dell'invocato provvedimento cautelare tenuto conto del fatto che la denunciata condizione impedisce, nel pieno della stagione estiva, al condomino e al suo nucleo familiare, una immediata e totale fruizione dell'appartamento al mare con la conseguenza di possibili danni alla salute sua e dei componenti il nucleo familiare di cui sopra si è detto e con possibili gravi danni economici per i condomini che, interessati, si vedrebbero impediti alla stipula di contratti di locazione per la stagione estiva.

Considerata l'estrema urgenza oggi rappresentata, si chiede che il Giudice Voglia Ordinare, *inaudita altera parte*, il ripristino della normale portata dell'acqua e l'adozione all'uscita del potabilizzatore di una pressione tra i 6 e gli 8 bar così da garantire una pressione, al rubinetto, tra 1,5 e i 3 bar.

Sull'azione di merito:

Il provvedimento richiesto in questa sede deve essere anticipatorio nonché conservativo degli effetti della Sentenza che verrà emessa nel successivo giudizio di merito.

L'azione di merito avrà ad oggetto, oltre alla conferma del provvedimento qui invocato ovvero la domanda di condanna della Tucano Immobiliare SrL al ripristino della normale portata dell'acqua e l'adozione all'uscita del potabilizzatore di una pressione tra i 6 e gli 8 bar così da garantire una pressione, al rubinetto di tutti gli appartamenti, tra 1,5 e i 3 bar, anche la richiesta di disconoscimento della ingiusta pretesa avanzata dalla medesima società di vedersi corrispondere somme superiori per le sostenute, illegittime, differenze tariffarie relative a partite pregresse ovvero alle forniture dell'acqua effettuate nel corso degli anni dal 2018 al 2024 e relative alla fornitura in corso, nonché la richiesta di disconoscimento della ingiusta pretesa di somme per i consumi occulti ovvero per i consumi anomali verificatisi nell'anno 2024 in quanto imputabili al gestore e, infine, anche la domanda di risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali subiti e subendi dal condominio "Villaggio Tucano" ovvero dai condomini che lo compongono, anche all'immagine.

Tutto ciò premesso, ritenuto e considerato, l'Avv. Giuseppe Astorino, in qualità,

RICORRE

all'Ill.mo Tribunale adito, affinché, ai sensi del combinato disposto degli art. 700 c.p.c. e artt. 669-bis e seguenti c.p.c., Voglia *contrariis reiectis*,

1) **IN VIA PRINCIPALE**, con decreto *inaudita altera parte*, assunte, ove occorra, sommarie



informazioni, ordinare/sospendere e, comunque, disporre ogni altro provvedimento d'urgenza, che appaia, secondo le circostanze, più idoneo ad eliminare il pregiudizio subito e subendo per tutti i motivi meglio dedotti nel corpo dell'atto e contestualmente fissare l'udienza di comparizione delle parti davanti a sè assegnando all'istante un termine perentorio per la notificazione del ricorso e dell'emittendo decreto e a tale udienza con ordinanza confermare, modificare o revocare il provvedimento emanato con detto decreto;

2) **IN VIA SUBORDINATA**, ove non siano ritenuti sussistenti i presupposti per l'emissione del decreto *inaudita altera parte*, fissare la comparizione delle parti in contraddittorio, procedendo nel modo ritenuto opportuno agli atti di istruzione ritenuti indispensabili e, con ordinanza, provvedere ordinando, sospendendo /revocando e, comunque, emettendo ogni altro provvedimento d'urgenza, che appaia, secondo le circostanze, più idoneo ad eliminare il pregiudizio subito e subendo per tutti i motivi dedotti nel corpo dell'atto;

3) Con vittoria di spese e compensi oltre rimborso forfettario per spese generali oltre IVA e CPA come per legge”.

Ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 si dichiara che il presente procedimento ha un valore € 124.315,76 e che, trattandosi di procedimento cautelare, va versato un contributo unificato dimezzato pari ad € 275,00.

RICHIESTE ISTRUTTORIE:

1) Vero che la Tucano Immobiliare SrL, sin dal 31 Marzo 2025, ha proceduto alla riduzione della portata dell'acqua e alla riduzione della pressione all'uscita del potabilizzatore al di sotto dei 6/8 bar con conseguente pressione all'uscita dei rubinetti dei singoli appartamenti al di sotto dell'1,5 bar in particolare per gli appartamenti posti ai primi e secondi piani degli stabili insistenti nelle zone a monte (lotti Cormorano E-F ; Pellicano 1- Pellicano 2 -A-B-C-D-E; Pellicano 3 A-B-C-D-E-F-G;

Su tale circostanza si indica quale testimone, con riserva di indicarne altri, il sig. Criscuolo Giuseppe da (88841) Isola di Capo Rizzuto (KR) Via Crotone Loc.tà Giardinelli n.3.

PRODUZIONE DOCUMENTALE:

1. Doc. 1 Convenzione N. 4/1993 (file [1.pdf](#))
2. Doc. 2 Contratto Acqua (file [2.pdf](#))
3. Doc. 3 Regolamento Condominiale Art. 22 (file [3.pdf](#))
4. Doc. 4 Missiva Avv. Borsani del 11/04/2019 (file [4.pdf](#))
5. Doc. 5 Fattura Tucano n. 3/2019 (file [5.pdf](#))
6. Doc. 6 Pec Avv. Astorino a tucano Immobiliare del 13/11/2019 (file [6.pdf](#))
7. doc. 7 nota credito (tucano imm.) n. 1/2019 di euro 585,20 (file [7.pdf](#))
8. Doc. 8 Nota Credito (tucano imm.) n. 2/2019 (file [8.pdf](#))



9. Doc. 9 Pec del 23/12/2019 (Condominio) (file [9.pdf](#))
10. Doc. 10 Verbale assemblea del 16.02.2020 (file [10.pdf](#))
11. Doc. 11 Missiva Avv. Borsani del 02.06.2020 (file [11.pdf](#))
12. Doc. 12 Pec dal Condominio al Sindaco del Comune di Isola 07.06.2020 (file [12.pdf](#))
13. Doc. 13 e-mail del Sindaco del Comune di Isola Capo Rizzuto del 18/06/2020 (file [13.pdf](#))
14. Doc. 14 Missiva Avv. Borsani del 02.07.2020 (file [14.pdf](#))
15. Doc. 15 Missiva Avv. Borsani del 16.10.2020 (file [15.pdf](#))
16. Doc. 16 Fattura Tucano n. 4/2020 del 02.12.2020 (file [16.pdf](#))
17. Doc. 17 Pec Avv. Astorino alla Tucano Imm. del 07.12.2020 (file [17.pdf](#))
18. Doc. 18 Nota Credito Tucano n. 1/2020 del 11.12.2020 (file [18.pdf](#))
19. Doc. 19 Nota Debito n. 3/2020 del 16.12.2020 (file [19.pdf](#))
20. Doc. 19.1 Sentenza Tar n. 641/2021 (file [19.1.pdf](#))
21. Doc. 20 Fatt. Tucano n. 6/2021 del 16.12.2021 (file [20.pdf](#))
22. Doc. 21 Pec contestazione Avv. Astorino del 20.12.2021 (file [21.pdf](#))
23. Doc. 22 Nota Debito n. 1/2021 del 23.12.2021 (file [22.pdf](#))
24. Doc. 23 Fatt. Tucano n. 7 del 05.12.2022 (file [23.pdf](#))
25. Doc. 24 Pec Condominio contestazione del 08.12.2022 (file [24.pdf](#))
26. Doc. 25 Nota Debito n. 3 del 05.12.2022 (file [25.pdf](#))
27. doc. 26 fatt. tucano n. 10 del 20/12/2023 (file [26.pdf](#))
28. Doc. 27 Contestazione Pec Avv. Astorino del 10/01/2024 (file [27.pdf](#))
29. doc. 28 nota debito n. 2 del 19/12/2023 (file [28.pdf](#))
30. Doc. 29 Prospetto Contabile (file [29.pdf](#))
31. Doc. 29.1 Pec inviata a Le Castella Servizi del 07.12.2023 addebito consumi (file [29.1.pdf](#))
32. Doc. 30 avviso di messa in mora Tucano Imm. del 25.07.2024 (file [30.pdf](#))
33. Doc. 31 Pec Contestazione Avv. Astorino del 30.07.2024 (file [31.eml](#))
34. Doc. 32 Pec Riscontro Tucano del 01.08.2024 (file [32.pdf](#))
35. Doc. 33 Fatt. tucano n. 07/2024 del 06.12.2024 (file [33.pdf](#))
36. Doc. 34 Contestazione Pec Condominio del 27/12/2024 (file [34.pdf](#))
37. Doc. 35 Contestazione Pec Condominio del 30/12/2024 (file [35.pdf](#))
38. Doc. 36 Nota Debito n. 1 del 20/12/2024 (file [36.pdf](#))
39. Doc. 37 Pec tucano imm. Al condominio e al Sindaco del 23.12.2024 (file [37.pdf](#))
40. Doc. 38 Pec Tucano del 02.01.2025 (file [38.pdf](#))
41. Doc. 39 Verbale assemblea del 09.02.2024 (file [39.pdf](#))
42. Doc. 40 Pec Tucano del 31.03.2025 (file [40.pdf](#))



- 43. Doc. 41 Pec Avv. Astorino del 07.04.2025 Diffida alla esecuzione della convenzione (file [41.eml](#))
- 44. Doc. 42 Pec dal Condominio alla Tuc. Imm. del 23.04.2025 (file [42.pdf](#))
- 45. Doc. 43 Verbale Assemblea del 01.5.2025 (file [43.pdf](#))
- 46. Doc. 44 Pec dal Condominio al Comune di Isola del 11.06.2025 (file [44.pdf](#))
- 47. Doc. 45 Riscontro Comune di Isola di Capo Rizzuto del 13.06.2025 (file [45.pdf](#))
- 48. Doc. 46 Pec da Tucano Imm. A condominio del 27.10.2024 (file [46.pdf](#))
- 49. Doc. 47 Piantina Lotti Cormorano e Pellicano (file [47.jpg](#))

Con osservanza, si produce la seguente documentazione:

San Giovanni in Fiore

Lì 18.06.2025

Avv. Giuseppe Astorino

