



TRIBUNALE DI CROTONE
Sezione Civile

in persona del Giudice Monocratico Mauro Giuseppe Cilardi, nella causa civile n. 791/2025
R.G., vertente tra

Condominio "Villaggio Tucano" (di seguito Condominio), in persona dell'amministratore p.t. (C.F. 91009040790), rappresentato e difeso dall'Avv. Giuseppe Astorino

-ricorrente-

contro

Tucano Immobiliare S.r.l. (di seguito Tucano), in persona del legale rappresentante p.t. (P.I. 01480570785), rappresentata e difesa dall'Avv. Marika Campisi

-resistente-

letti gli atti ed esaminati i documenti;

lette le note scritte depositate in sostituzione dell'udienza di trattazione del 22.7.2025;

ha pronunciato la presente

ORDINANZA

1. Con ricorso *ex art. 700 c.p.c.*, promosso *ante causam* e depositato il 18.6.2025, il Condominio "Villaggio Tucano", premesso che:

- in conseguenza della convenzione sottoscritta in data 20.7.1993 tra il Comune di Isola di Capo Rizzuto e la Tucano Immobiliare S.r.l., quest'ultima, quale concessionaria, in data 27.5.2017 stipulava con il suddetto Condominio un contratto per regolamentare la fornitura dell'acqua potabile con decorrenza dall'1.1.2017;

- l'art. 3 del citato contratto prevedeva, *inter alia*, che: "*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*";

- nonostante tale previsione, la Tucano comunicava con missiva dell'11.4.2019 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;

- con missive del 2.6.2020, del 2.7.2020 e del 16.10.2020 la Tucano, preso atto della volontà contraria all'aumento, espressa dai condomini con delibera assembleare del 16.2.2020, invitava il Condominio e il Comune di Isola di Capo Rizzuto a trattare il richiesto aumento di prezzo, senza esito;

- con sentenza n. 641/2021 il TAR Calabria dichiarava illegittima la pretesa di tale aumento, statuendo che la tariffa per la fornitura dell'acqua non poteva essere stabilita *ad libitum* dalla Tucano;
- nonostante la predetta sentenza, la Tucano reiterava la richiesta di pagamento di un prezzo superiore rispetto a quello originariamente concordato;
- con messa in mora del 25.7.2024 la Tucano intimava al Condominio il pagamento della somma di € 62.955,66 a titolo di differenza sul prezzo della fornitura d'acqua potabile effettuata dal 12.12.2018 sino al 29.11.2023, avvertendo che, in mancanza, avrebbe provveduto alla riduzione dell'erogazione dell'acqua a partire dal 14.8.2024;
- a mezzo pec del 30.7.2024 il Condominio contestava la legittimità della pretesa, diffidando la società dal porre in essere la suddetta riduzione;
- con pec del 23.12.2024 indirizzata al Condominio e al Comune di Isola di Capo Rizzuto la Tucano rivendicava un credito non pagato per la fornitura di acqua potabile 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 dall'1.12.2023 al 30.11.2024) e contestava l'allaccio abusivo operato da un condomino nell'agosto 2024, avvertendo che, in mancanza del pagamento della somma intimata, avrebbe interrotto la fornitura, riconducendola alla quantità d'acqua prevista dalle norme di riferimento e ritenuto comunque risolto di diritto il contratto in essere;
- tale richiesta di pagamento veniva posta all'ordine del giorno dell'assemblea del Condominio del 9.2.2025, che deliberava la sua reiezione;
- pertanto, il 31.3.2025 la Tucano comunicava che il contratto di fornitura in oggetto era stato rescisso e che, in mancanza di un contratto, avrebbe proceduto ad erogare l'acqua con applicazione del regolamento stabilito dalla società Pubblica SORICAL, concessionaria del Servizio Idrico Integrato per tutta la Provincia di Crotone, garantendo i quantitativi minimi previsti per legge;
- quindi, in mancanza del pagamento richiesto, la Tucano procedeva alla riduzione della portata dell'acqua e della pressione all'uscita del potabilizzatore;
- il Condominio con pec del 7.4.2025 denunciava la mancata osservanza da parte della Tucano degli obblighi posti a suo carico in forza del contratto di fornitura in oggetto e l'ingiusta riduzione dell'acqua e con successiva pec del 23.4.2025 contestava alla società l'operata riduzione dell'acqua;
- la suddetta richiesta di pagamento, riproposta all'ordine del giorno dell'assemblea del Condominio dell'1.5.2025, non veniva approvata, stante la mancanza di un concordato aumento della tariffa;
- con nota del 13.6.2025 il Comune di Isola di Capo Rizzuto, sollecitato dal Condominio ad assumere gli opportuni provvedimenti, chiedeva alla Tucano di rappresentare la propria posizione con riferimento alle contestazioni mosse sul punto dal Condominio;
- quanto al *fumus*, sosteneva: l'illegittimità della revisione della tariffa della fornitura di acqua potabile; l'illegittimità della riduzione della portata e della pressione del flusso dell'acqua; l'illegittimità della tariffa applicata dalla Tucano per gli anni 2019/2024;

- quanto al *periculum*, prospettava l'esistenza di un pregiudizio grave e irreparabile, non potendo i condomini, durante la stagione estiva, fruire totalmente dei loro appartamenti né locarli;

tanto premesso, così concludeva: "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 sé 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".

Rigettata l'istanza di emissione di provvedimento *inaudita altera parte* e regolarmente instaurato il contraddittorio, con memoria depositata il 17.7.2025 la Tucano Immobiliare S.r.l. si costituiva in giudizio, eccependo, in via preliminare, il difetto della legittimazione attiva del ricorrente e chiedendo, nel merito, il rigetto della domanda in quanto infondata in fatto ed in diritto, con condanna al risarcimento del danno ex art. 96 c.p.c.; vinte le spese, in distrazione.

Istruita documentalmente, la causa veniva trattata e decisa all'udienza indicata in epigrafe, sostituita dal deposito di note scritte tempestivamente effettuato dalle parti.

2. IN VIA PRELIMINARE.

2.1. Va sin da subito precisato che, dal punto di vista istruttorio, la causa è matura per la decisione senza la necessità di procedere ad un'integrazione del materiale probatorio in atti; in particolare, devono ritenersi superflue le richieste di prova orale articolate dalle parti nei rispettivi atti introduttivi.

2.2. Occorre, altresì, premettere che la controversia viene definita sulla base delle ragioni che di seguito si espongono, dovendosi ritenere disattesi, per implicito, tutti gli argomenti, difese, questioni, domande ed eccezioni che, sebbene non espressamente menzionati, sono logicamente incompatibili con la presente decisione.

2.3. Sempre in via preliminare, va respinta l'eccezione, sollevata dalla Tucano, di difetto della legittimazione attiva del Condominio per la mancata autorizzazione dell'amministratore ad agire in giudizio.

Va, infatti, condiviso il noto insegnamento della Suprema Corte, secondo cui la necessità dell'autorizzazione (o della ratifica) assembleare per la costituzione in giudizio dell'amministratore di condominio va riferita soltanto alle cause che esorbitano dalle

attribuzioni dell'amministratore ai sensi dell'art. 1131, commi 2 e 3 c.c. (v. da ultimo Cass. 16290/2025).

Il caso di specie, afferendo all'esecuzione di un contratto di fornitura d'acqua stipulato dal Condominio, ha evidentemente ad oggetto questioni relative alla gestione ordinaria di un servizio comune, per la cui tutela l'amministratore del Condominio può agire in giudizio anche senza autorizzazione assembleare (si veda, peraltro, quanto affermato da Cass. n. 24391/2008 secondo cui: *"ai sensi degli artt. 1130, primo comma, n. 4), e 1131 cod. civ., l'amministratore del condominio è legittimato, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad agire in giudizio, nei confronti dei singoli condomini e dei terzi, per compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni di un edificio, ivi compresa la richiesta delle necessarie misure cautelari"*).

3. NEL MERITO.

3.1. Il ricorso è infondato e va respinto.

In punto di diritto, l'art. 700 c.p.c. prescrive che: *"fuori dei casi regolati nelle precedenti sezioni di questo capo, chi ha fondato motivo di temere che durante il tempo occorrente per far valere il suo diritto in via ordinaria, questo sia minacciato da un pregiudizio imminente e irreparabile, può chiedere con ricorso al giudice i provvedimenti d'urgenza, che appaiono, secondo le circostanze, più idonei ad assicurare provvisoriamente gli effetti della decisione sul merito"*.

E' noto che l'accoglimento della domanda *ex art. 700 c.p.c.* richieda la concorrenza dei due requisiti del *fumus boni iuris*, inteso come accertamento delibativo del diritto cautelando, fondato sulla ritenuta probabilità della sua esistenza, e del *periculum in mora*, costituito dal riscontro di una situazione pregiudizievole che si profili con i caratteri dell'immediatezza e prossimità e che non consenta, se non tempestivamente arrestata, una completa reintegrazione del diritto azionato, ovvero cui non sia possibile rimediare nemmeno con il comune denominatore rappresentato dal risarcimento del danno.

Con la conseguenza che è preclusa la concessione del provvedimento interinale laddove manchi anche uno soltanto dei suddetti presupposti (*ex plurimis*, Trib. Modena, 25 marzo 2024, Trib. Torino, 26 novembre 2020; Trib. Bologna, 10 aprile 2009; Trib. Bari, 19.3.2008; Trib. Roma, 21 aprile 2006).

Inoltre, sempre in termini generali, va evidenziato che il pregiudizio che costituisce condizione per la concessione del provvedimento d'urgenza deve essere imminente e irreparabile.

In altri termini, deve trattarsi di una situazione di pericolo oggettiva, involontaria, reale e attuale e non integralmente rimediabile con le tecniche risarcitorie in equivalente pecuniario o con gli strumenti di reintegrazione in forma specifica.

In particolare, in considerazione del fatto che i rimedi cautelari d'urgenza comportano l'adozione di provvedimenti invasivi della sfera giuridica della controparte all'esito di una cognizione meramente sommaria, il disposto dell'art. 700 c.p.c. consente l'anticipazione totale o parziale della tutela conseguibile all'esito di un ordinario giudizio di merito solo nelle ipotesi in cui la durata del processo ordinario potrebbe andare a detrimento della situazione

giuridica soggettiva azionata, per essere questa esposta al pericolo di un pregiudizio che, oltre che grave ed imminente, sia, altresì, irreparabile.

Occorrono, inoltre, una specifica allegazione e una concreta dimostrazione dell'irreparabilità delle possibili conseguenze derivanti dalla mancata adozione del provvedimento cautelare, mediante l'indicazione di validi indici dai quali poter desumere in termini di piena oggettività la consistenza dell'eventuale nocumento legato alla condotta di controparte.

In ogni caso, la sussistenza del *periculum* deve essere negata nel caso in cui la pretesa violazione sia conosciuta e tollerata per un apprezzabile periodo di tempo senza che nelle more sia assunta alcuna iniziativa processuale, il che costituisce sintomo di una tolleranza non compatibile con il ricorso *ex art. 700 c.p.c.* (v., tra tanti, Trib. Torino, ord. 5.7.2007; Trib. Napoli, ord. 5.7.2001).

3.2. Ciò posto, nel caso di specie non può dirsi sussistente il requisito del *periculum in mora* per le ragioni che si vanno ad esporre.

In primo luogo, va osservato che a fondamento del *periculum* il Condominio ha dedotto che i condomini, a suo dire, non potranno, durante l'attuale stagione estiva, fruire totalmente dei loro appartamenti né locarli (cfr. ricorso introduttivo).

Orbene, contrariamente a quanto sostenuto dal ricorrente, tali circostanze non appaiono idonee da sole a integrare il requisito in parola (nei termini sopra delineati), in quanto:

- non può essere utilmente valorizzato il generico riferimento al diritto *ex art. 32 Cost.*, potenzialmente leso dalla decisione della resistente di ridurre l'erogazione del servizio idrico, atteso che il Condominio si è specificatamente lamentato della lesione del "*diritto di poter pienamente godere delle vacanze al mare*", ossia di una posizione soggettiva di cui non è, tuttavia, rinvenibile alcun fondamento normativo nel nostro ordinamento;
- va, inoltre, precisato che, con riguardo al servizio idrico, la legge detta una disciplina che prevede un quantitativo minimo di erogazione che deve essere in ogni caso garantito e che, nel caso in esame, è stato assicurato, essendo pacifico che la Tucano ha ridotto l'erogazione del servizio nel rispetto dei quantitativi minimi previsti per legge;
- quanto poi alla dedotta impossibilità per i condomini di locare gli appartamenti durante la stagione estiva, in disparte il fatto che il Condominio non ha adeguatamente provato la perdita di concrete occasioni di guadagno legate alla (mancata) locazione degli appartamenti, deve in ogni caso osservarsi che, per giurisprudenza costante, il pregiudizio irreparabile previsto dall'*art. 700 c.p.c.* sussiste solo quando siano in discussione posizioni soggettive di carattere assoluto, principalmente attinenti alla sfera personale del soggetto (e spesso anche dotate di rilievo e protezione a livello costituzionale) che rendano necessario un pronto ed immediato intervento cautelare al fine di assicurarne la completa tutela e non nei casi in cui siano, invece, in discussione esclusivamente aspetti e profili di carattere economico e quindi, in quanto tali, sempre riparabili.

E per vero, a tal proposito, non è peregrino ritenere che la presente domanda cautelare sia stata avanzata a tutela di un diritto strettamente patrimoniale, come tale di per sé ostativo ad una pronuncia di accoglimento in sede cautelare.

E difatti:

- in base alle allegazioni difensive e alla documentazione prodotta in atti, appare ragionevole ritenere che, qualora il Condominio corrisponda alla Tucano il pagamento richiesto, la Tucano procederebbe a ripristinare l'erogazione dell'acqua secondo i quantitativi previsti contrattualmente;

- nella dichiarazione contenuta nel ricorso introduttivo, il Condominio ha precisato che "*il presente procedimento ha un valore € 124.315,76*" (cfr. pag. 16 ricorso), che corrisponde all'entità della somma pretesa dalla società resistente, il cui mancato pagamento ha comportato l'operata riduzione da parte di quest'ultima.

A ciò si aggiunga che il *periculum* pare difettare anche in virtù del fatto che, come documentalmente provato e riconosciuto dalle stesse parti, la lamentata riduzione del servizio idrico è da ricondursi causalmente alla sussistenza di pretese creditorie, inerenti al contratto di fornitura *de quo*, avanzate dalla società resistente sin dal 2019, risalendo la prima missiva di messa in mora al 25.7.2019.

A tale intimazione ha fatto seguito tra le odierne parti contendenti un lungo carteggio, nel corso del quale la Tucano con messa in mora del 25.7.2024 ha comunicato al Condominio che, in mancanza del pagamento di pretesi crediti, avrebbe ridotto l'erogazione dell'acqua e con successiva messa in mora del 23.12.2024 ha reiterato l'intimazione di pagamento, avvertendo il Condominio che, in mancanza, avrebbe ricondotto la fornitura ai quantitativi d'acqua previsti dalle norme di riferimento, come in effetti ha fatto.

Orbene, in base al complessivo incartamento processuale è evidente che la riduzione *de qua* non è avvenuta "a sorpresa", in quanto il Condominio era ben consapevole, sin da epoca sensibilmente anteriore alla proposizione del presente ricorso (iscritto a ruolo il 18.6.2025), dell'esistenza di contestazioni in ordine al *quantum* da versare per il pagamento della fornitura in esame e della connessa e concreta possibilità di una riduzione del servizio idrico (poi effettuata il 31.3.2025) e ciononostante è rimasto giudizialmente inerte.

E difatti, il Condominio si è sostanzialmente limitato a deliberare, in via assembleare, il rifiuto delle richieste di pagamento avanzate dalla Tucano e a sollevare, a sua volta, contestazioni in via stragiudiziale, per poi dolersi con il presente ricorso, presentato a ridosso dell'estate, del fatto che - a suo dire - i condomini non potranno, durante l'attuale stagione estiva, fruire pienamente dei loro appartamenti né locarli.

Infine, va precisato che il requisito del *periculum in mora* non può essere riconosciuto neppure a fronte del dedotto sopravvenuto peggioramento della qualità dell'acqua oggetto della fornitura *de qua* (cfr. note scritte dep. 21.7.2025 da parte ricorrente) per l'assorbente ragione che trattasi di circostanza inconferente con l'odierna materia del contendere, giacché la tutela invocata in via d'urgenza dal Condominio è limitata al flusso (ovverosia alla quantità) d'acqua erogata in forza del contratto *de quo* e non attiene alla qualità della stessa (come, peraltro, reso evidente dall'indicazione dell'instauranda azione di merito, a cui, come noto, il ricorso cautelare è strumentale - v., al riguardo, pag. 15 ricorso).

In definitiva, in virtù di tutte le suesposte considerazioni, deve ritenersi non sussistente e comunque non provato dal ricorrente, su cui gravava il relativo onere, il "*pregiudizio imminente ed irreparabile*" previsto dall'art. 700 c.p.c. come requisito preliminare per l'accoglimento del ricorso.

La riscontrata carenza di tale indefettibile requisito osta all'accoglimento della domanda cautelare; aspetto questo che assorbe e rende superfluo l'esame di ogni ulteriore questione posta dalle parti.

4. DOMANDA EX ART. 96 C.P.C..

Va, infine, respinta la domanda di condanna *ex art. 96 c.p.c.* avanzata dalla Tucano contro il Condominio, non essendovi prova che il secondo abbia agito con dolo o colpa grave.

Peraltro, va al riguardo data continuità all'orientamento costante della Suprema Corte, secondo cui è onere della parte che richiede il risarcimento - e che nella specie non è stato assolto - dedurre e provare concretamente l'effettiva esistenza di un danno che sia immediata conseguenza della condotta processuale della controparte, da cui discende che il Giudice non può liquidare il danno, neanche equitativamente, qualora non risultino agli atti non elementi idonei ad identificarne concretamente l'esistenza, desumibili anche da nozioni di comune esperienza e dal pregiudizio che la parte resistente abbia subito per essere stata costretta a contrastare un'iniziativa del tutto ingiustificata dell'avversario (Cass. n. 22951/2019).

5. SPESE.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo, tenuto conto del valore dichiarato della controversia e dei parametri minimi fissati dal D.M. 147/2022, in ragione della contratta attività processuale e della natura delle questioni giuridiche trattate ed esclusa la fase istruttoria, di natura documentale.

P.Q.M.

RIGETTA il ricorso;

RIGETTA la domanda *ex art. 96 c.p.c.*;

CONDANNA il ricorrente alla rifusione delle spese di lite sostenute dalla resistente, che liquida in € 2.613,00, oltre a 15% RSG, CPA e IVA come per legge, con distrazione in favore della procuratrice dichiaratasi distrattaria.

Si comunichi.

Crotone, 27 luglio 2025.

Il Giudice

Mauro Giuseppe Cilardi

Ordinanza emessa su bozza predisposta con la collaborazione del Funzionario AUPP Antonio De Rasis.