



TRIBUNALE DI CROTONE
SEZIONE FERIALE

riunito in camera di consiglio, composto dai Magistrati:

dott. Emmanuele Agostini	Presidente
dott.ssa Alessandra Angiuli	Giudice rel. est.
dott. Vincenzo Corvino	Giudice

letti gli atti di causa;

sciolta la riserva di cui al 14.8.2025;

all'esito della Camera di Consiglio del 16.8.2025;

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

nel procedimento iscritto al n. 983/2025 r.g., promosso

da

Condominio "Villaggio Tucano", cod. fisc. 91009040790, in persona dell'amministratore p.t., legale rappresentante p.t., Ciamei Luca, elettivamente domiciliato in San Giovanni in Fiore, alla via San Biagio, 33, presso lo studio dell'avv. Giuseppe Astorino (cod. fisc. STRGPP57A11H919F - pec: avv.giuseppearino@pec.it), il quale lo rappresenta e difende per mandato in atti;

-reclamante-

contro



Tucano Immobiliare s.r.l., cod. fisc./p. IVA 01480570785, in persona del legale rappresentante p.t., elettivamente domiciliata in Crotone, alla via Firenze, n. 65, presso lo studio dell'avv. Marika Campisi (cod. fisc. CMPMRK90S59D122P - pec: campisimarika@pec.it), che la rappresenta e difende per mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

-reclamata -

per

l'annullamento, la revoca e/o la riforma dell'ordinanza del Tribunale di Crotone del 27.7.2025, cron. 5152/2025 (nel procedimento recante R.G. n. 791/2025), comunicata il 30.7.2025.

MOTIVI

I.- Con ricorso *ex art. 669terdecies* c.p.c. il Condominio Villaggio Tucano ha proposto reclamo contro l'ordinanza del Tribunale di Crotone in epigrafe indicata, esponendo: che con ricorso *ex artt. 669 bis e 700* c.p.c. del 18.6.2025 aveva chiesto al Tribunale di Crotone l'emissione di un provvedimento di urgenza a tutela del diritto dei condomini alla piena fruizione dell'acqua potabile, come da convenzione del 20.7.1993 tra il Comune di Isola di Capo Rizzuto e la Tucano Immobiliare s.r.l., in attuazione della quale tra la Tucano Immobiliare e il Condominio in data 27.5.2017 era stato stipulato contratto di fornitura idrica; che dal 2019 la Tucano Immobiliare, in difetto di accordi, aveva preteso una tariffa maggiorata, contestata dal Condominio anche in ragione della sentenza del T.A.R. Calabria n. 641/2021, che aveva affermato l'illegittimità di tariffe idriche determinate ad libitum dal concessionario; che in data 25.7.2024 la Tucano Immobiliare aveva notificato formale messa in mora per € 62.955,66 con l'avvertimento che in difetto di pagamento avrebbe proceduto alla riduzione della fornitura dal 14.8.2024, alla quale aveva risposto



il Condominio contestando la diffida; che con pec del 23.12.2024 la Tucano Immobiliare aveva aumentato la pretesa economica ad € 124.315,76, aggiungendo una seconda voce di credito, addebitando al Condominio dispersioni, aveva contestato un presunto allaccio abusivo da parte di un condomino, aveva dichiarato la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Condominio; che il Condominio rigettava le pretese con pec del 27.12.2024; che l'assemblea condominiale nelle date 9.2.2025 e 1.5.2025 deliberava di non riconoscere il credito in favore della Tucano Immobiliare; che con comunicazione del 31.3.2025 la resistente continuava ad emettere fatture con riserva in base a tariffe Sorical, inapplicabili al Condominio, ribadiva la risoluzione del contratto, comunicava che l'erogazione dell'acqua sarebbe proseguita secondo i quantitativi minimi; che dal 1.4.2025 la Tucano Immobiliare, pertanto, procedeva alla riduzione della portata dell'acqua ed all'abbassamento della pressione idrica, con gravi disagi per i condomini, soprattutto della parte "alta" del villaggio; che a seguito delle contestazioni del Condominio, anche il Comune di Isola di Capo Rizzuto chiedeva giustificazioni a Tucano Immobiliare; che pertanto era presentato ricorso al Tribunale motivando ampiamente sul fumus e sul periculum; che, nel corso del procedimento cautelare, era emerso un fatto nuovo, ossia la rottura della condotta principale ed il possibile intorbidimento dell'acqua, comunicato da Tucano Immobiliare in data 19.7.2025; che il Tribunale di Crotone, con l'ordinanza impugnata, rigettava l'istanza cautelare; che il provvedimento del Tribunale di Crotone era ingiusto, in quanto: l'esclusione del periculum in mora era erronea, in quanto non corrispondeva al vero che il pregiudizio lamentato dal Condominio fosse di natura economica o ricreativa e pertanto risarcibile in via ordinaria, poiché il diritto ad un'abitazione dignitosa e funzionalmente idonea è da considerarsi diritto fondamentale anche se per un'abitazione



destinata ad uso stagionale, così come il diritto alla salute ed all'igiene personale ed ambientale; l'ordinanza impugnata svalutava il richiamo del diritto alla salute, in quanto le gravi carenze igienico-sanitarie, la riduzione quantitativa rilevante dell'erogazione dell'acqua, la pressione insufficiente e intermittente e il peggioramento qualitativo dell'acqua incidevano in modo rilevante sulla salute ed erano puntualmente documentati in atti oltre che riconosciuti dalla resistente; il periculum in mora risultava sussistente anche sotto il profilo patrimoniale, in relazione al danno economico potenziale derivante dall'impossibilità di locare gli appartamenti del complesso residenziale durante la stagione estiva, da valutarsi anche in via potenziale; il periculum era stato erroneamente escluso anche sulla base di una pretesa tardività dell'azione cautelare, in quanto l'azione giurisdizionale era stata tempestivamente intrapresa subito dopo il manifestarsi degli effetti pregiudizievoli e all'esito del fallimento dei tentativi di soluzione alternativa; era stata erroneamente valutata la riduzione della portata e della pressione dell'acqua, che - a differenza di quanto ritenuto dal giudice del procedimento cautelare - non aveva rispettato i livelli minimi previsti dalla normativa in vigore, tanto che la stessa Tucano Immobiliare aveva versato in atti specifiche dichiarazioni attestanti la non idoneità funzionale del servizio idrico; il giudice del cautelare aveva erroneamente ritenuto che la segnalazione del peggioramento qualitativo dell'acqua, in particolare la torbidità, fosse tardiva e quindi irrilevante per il presente procedimento, in quanto la valutazione sui fatti e sul periculum va compiuta tenendo conto anche di eventuali fatti nuovi, emersi in corso di causa; infine, era stata erroneamente ritenuta la domanda inerente ad una controversia di mera natura economica.

Ha chiesto, pertanto, in accoglimento del reclamo, l'accertamento della sussistenza del fumus boni juris e del periculum in mora, la riforma



dell'ordinanza reclamata, l'accoglimento del ricorso ex art. 700 c.p.c. originariamente formulato, e l'ordine, anche inaudita altera parte, di ripristinare pienamente l'erogazione del servizio idrico, con condanna alle spese del doppio grado; in subordine, la riforma sulle spese del primo grado e la compensazione delle stesse in ragione del rigetto dell'eccezione di carenza di legittimazione attiva dell'amministratore e di condanna ex art. 96 c.p.c. proposte dalla resistente.

II.- Si è costituita Tucano Immobiliare s.r.l., chiedendo la conferma del provvedimento reclamato, deducendo: che il reclamo era inammissibile per mancanza di motivi specifici, limitandosi a riprodurre le stesse deduzioni di cui al giudizio cautelare, senza addurre elementi nuovi; che correttamente il giudice della prima fase aveva escluso la sussistenza del periculum in mora in quanto la domanda cautelare era fondata sul diritto alle vacanze e su pregiudizi di natura essenzialmente patrimoniale; che le questioni sulla torbidità dell'acqua non rientravano nell'oggetto della domanda cautelare, limitata al flusso della pressione, considerato che non vi era alcun nesso di causalità tra riduzione della pressione dell'acqua e sopravvenuta torbidità della stessa; che, comunque, in seguito all'intorbidimento dell'acqua, erano stati compiuti controlli da Le Castella Servizi s.r.l. che gestisce l'erogazione dell'acqua e la manutenzione del depuratore, conclusi nell'accertamento in merito alla rottura di tubature non dipendenti dal gestore né da responsabilità di Tucano Immobiliare; che le analisi eseguite sulla qualità dell'acqua nelle date 22.7.2025 e 5.8.2025 avevano restituito una qualità dell'acqua chimico-fisica perfettamente in linea con i parametri di legge; che correttamente con l'ordinanza impugnata era stato attestato che la domanda cautelare era tardiva, poiché già dal 23.12.2024 parte ricorrente era a conoscenza che vi sarebbe stata una riduzione dell'erogazione idrica a causa di conflitti tra le parti di natura meramente



patrimoniale che andavano avanti da tempo; che l'ordinanza reclamata era corretta anche in punto di valutazione sulla condanna sulle spese di lite.

III.- In data 14.8.2025, sulle note scritte depositate dalle parti, il Collegio della Sezione Feriale ha riservato la decisione.

* * * *

IV.- Il reclamo è infondato e deve essere rigettato.

V.- Correttamente il giudice *a quo* ha infatti rigettato il ricorso per l'insussistenza dell'indefettibile requisito del *periculum in mora*.

Come noto, tale requisito si identifica nel fondato pericolo di temere che, durante il tempo necessario per far valere il diritto in via ordinaria, questo sia minacciato da un pregiudizio 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.

Orbene, nella fattispecie in esame il giudice della fase cautelare ha correttamente escluso la sussistenza del *periculum in mora* in quanto "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”.

Come, pertanto, ben rilevato dal giudice della prima fase, la domanda cautelare è stata evidentemente avanzata a tutela di un diritto strettamente patrimoniale, che di per sé è ostativo all'accoglimento in sede cautelare.

Sulla base della stessa documentazione allegata dalle parti nel giudizio di primo grado e nel presente, infatti, appare evidente che qualora il Condominio ricorrente corrispondesse a Tucano Immobiliare il pagamento richiesto, l'erogazione dell'acqua riprenderebbe secondo i quantitativi previsti in contratto, trattandosi di questione, per l'appunto patrimoniale, relativa alla



contrapposizione delle posizioni delle parti sulle tariffe applicabili (secondo il Condominio quelle di cui alla convenzione del 2017, secondo Tucano Immobiliare quelle maggiorate), che va avanti sin dal 2019, quando Tucano Immobiliare ha iniziato ad applicare tariffe maggiorate e diverse da quelle previste in convenzione.

Alla prima intimazione di pagamento di Tucano Immobiliare del 25.7.2019 ha infatti fatto seguito una corposa interlocuzione scritta tra le parti e già in data 25.7.2014 Tucano Immobiliare aveva comunicato al Condominio che avrebbe ridotto l'erogazione dell'acqua se non fosse stato compiuto il pagamento dei debiti pregressi; a tale comunicazione è seguita altra comunicazione del 23.12.2024 con la quale è stata reiterata la richiesta di pagamento e l'avviso sulla riduzione dell'erogazione dell'acqua, in mancanza di pagamenti.

Il periculum deve essere escluso, peraltro, quando, come nel caso in questione, la riduzione dell'erogazione era ampiamente preannunziata e non è avvenuta a sorpresa, in quanto la controversia sul pagamento risale al 2019 e l'avviso sulla riduzione dell'erogazione al luglio 2024.

Il comportamento processuale del ricorrente esclude pertanto una situazione di obiettiva urgenza, in quanto nel frattempo il Condominio ben avrebbe potuto attivare un giudizio in via ordinaria, e non limitarsi a contestare le richieste della Tucano Immobiliare in via stragiudiziale o deliberare rifiuti di pagamenti.

L'insussistenza del requisito dell'irreparabilità del danno discende anche da ulteriori considerazioni, non ultima la genericità, sul punto, delle allegazioni del ricorso, prive di un qualche sostegno probatorio. Peraltro, quanto al lamentato pregiudizio economico – anche a non voler seguire la tesi che nega, in radice, la configurabilità di un danno grave ed irreparabile in



ipotesi di pregiudizio di natura economica – si ritiene che, nel caso di specie, esso comunque non sussista, in quanto il Condominio ben avrebbe potuto cautelarsi con un'azione ordinaria, da avviare ben prima del ricorso cautelare.

Non va omesso di considerare, altresì, che correttamente il giudice di primo grado ha escluso la sussistenza del *periculum* anche a fronte dell'asserito peggioramento della qualità delle acque oggetto della fornitura per intorbidimento.

Deve rilevarsi, sul punto, in primo luogo che tale questione non ha nulla a che fare con quella oggetto del ricorso, ossia con la riduzione dell'erogazione idrica, e non è neppure questione che rientra nella sfera di gestione della resistente, in quanto la Tucano Immobiliare ha dimostrato con idonee allegazioni e documenti che Le Castella Servizi s.r.l., che gestisce l'erogazione dell'acqua e la manutenzione del depuratore (peraltro soggetto giuridico diverso dal resistente), successivamente all'evento del 19.7.2025, consistente nella rottura di tubature non dipendenti da Tucano Immobiliare, ha effettuato nei giorni seguenti analisi chimico-fisiche e batteriologiche dell'acqua, eseguite da laboratorio accreditato nelle date 22.7.2025 e 5.8.2025, che hanno attestato che l'acqua destinata all'uso umano non presente difformità o alterazioni batteriologiche, come del resto attestato anche nelle analisi esibite dal Condominio.

VI.- Il rigetto del ricorso per l'insussistenza del *periculum in mora* comporta l'assorbimento delle altre questioni (esame del *fumus boni juris*, eccezioni di difetto di strumentalità e di sussidiarietà del ricorso).

VII.- Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate ai sensi del D.M. n. 55/2014, come aggiornato dal D.M. n. 147/2022, tenuto conto del valore della controversia come dichiarato dal ricorrente, dell'assenza della fase istruttoria ed in applicazione dei valori medi della tariffa, ridotti del 50% in



considerazione della semplicità delle questioni giuridiche controverse ed esclusa la fase istruttoria, non svolta.

VIII.- Deve darsi atto, altresì, della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del reclamante di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello già versato.

Infatti, l'art. 1 comma 17, L. 24.12.2012, n. 228 (c.d. legge di stabilità) ha introdotto, in seno all'art. 13 del d.P.R. 30.5.2002, n. 115, il nuovo comma *1quater*, in cui è previsto che “quando l'impugnazione, anche incidentale, è respinta integralmente o è dichiarata inammissibile o improcedibile, la parte che l'ha proposta è tenuta a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, principale o incidentale, a norma del comma 1-bis”. In queste ipotesi, “il giudice dà atto nel provvedimento della sussistenza dei presupposto di cui al periodo precedente e l'obbligo di pagamento sorge al momento del deposito dello stesso”.

Le nuove disposizioni “si applicano ai procedimenti iniziati dal trentesimo giorno successivo alla data di entrata in vigore della legge” (art. 1 comma 18). La normativa è stata pubblicata sulla G.U. 29.12.2012 n. 302 ed è entrata in vigore in data 1.1.2013. L'art. 13, co. *1quater* d.P.R. 115/2002 si applica, pertanto, ai procedimenti iniziati dalla data del 31.1.2013. L'articolo in esame, riferendosi alle “impugnazioni”, si applica anche ai reclami. Del resto, ai fini del Contributo Unificato, anche il reclamo è considerato strumento di impugnazione (v. Circ. Min., 31.7.2002, n. 5).

P.Q.M.

il Tribunale, visto l'art. 669 *terdecies* c.p.c., definitivamente pronunciando sul reclamo in epigrafe, lo rigetta e per l'effetto:



- Conferma l'ordinanza del Tribunale di Crotone del 27.7.2025, cron. 5152/2025 (nel procedimento recante R.G. n. 791/2025), comunicata il 30.7.2025;
- Condanna il reclamante Condominio Villaggio Tucano al pagamento delle spese sostenute dalla reclamata Tucano Immobiliare s.r.l., che liquida in € 2.613,00 per compensi professionali, oltre IVA, CPA e compenso forfettario del 15%, da corrispondersi direttamente in favore dell'avv. Marika Campisi, dichiaratasi anticipataria;
- Dà atto della sussistenza dei presupposti, a carico del reclamante, dell'obbligo di cui all'art. 13 co. 1quater d.P.R. 115/2002 e manda la cancelleria per gli adempimenti di rito.

Si comunichi.

Così deciso in Crotone, nella Camera di consiglio della sezione feriale del 16.8.2025.

Il Giudice est.

dott.ssa Alessandra Angiuli

Il Presidente

dott. Emmanuele Agostini

