



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE



Furto acqua condominiale

10 Gennaio 2019 Redazione

L'allaccio alla rete di acqua potabile di proprietà del condominio, prima del punto di derivazione all'appartamento, costituisce reato.

Il reato di furto ha diverse sfaccettature. Non deve necessariamente riguardare gli oggetti fisici, ma anche quelli incorporei come l'[energia elettrica](#). È ad esempio classificabile come furto anche quello della luce, tipico di chi si allaccia all'impianto

del vicino di casa senza così pagare la bolletta. In ambito condominiale è anche possibile parlare di **furto d'acqua**: si ha quando uno dei proprietari degli appartamenti si allaccia alla rete di proprietà del condominio evitando, in questo modo, che il proprio contatore segni gli scatti per i consumi. Un comportamento come questo, però, può essere scoperto con facilità da un amministratore attento; l'appartamento abitato, che segni un irrisorio consumo di acqua, può infatti generare un immediato sospetto. Una recente sentenza della Cassazione **[1]** ha precisato quando scatta il reato di **furto di acqua condominiale** e quali sono le pene per il responsabile. Vediamo cosa è stato detto in questa occasione.

Le tubature dell'acqua a chi appartengono?

Le tubature dell'acqua sono di proprietà del condominio fino al punto di derivazione in cui si biforcano verso i singoli appartamenti; da tale momento diventano di proprietà individuale e il titolare dell'unità abitativa è anche responsabile delle perdite e dei relativi danni prodotti. Il fatto però che, prima dell'allaccio all'appartamento, la tubatura sia condominiale non significa che ogni condomino ne possa fare ciò che vuole. La Cassazione ha detto infatti che la condominalità delle tubature attraverso le quali scorre l'acqua potabile non comporta la proprietà di quest'ultima da parte dei condomini. Questi ultimi, pertanto, sono obbligati a pagarne il consumo individuale secondo le modalità di calcolo stabilite dal regolamento del condominio.

Risultato: chi si impossessa dell'acqua senza corrispondere il pagamento per l'uso della stessa commette il reato di **furto aggravato**. Vediamo qual è la pena e perché si tratta di furto più grave.

Furto di acqua condominiale: conseguenze penali

Una volta accertato che l'appropriazione di acqua condominiale integra il reato di furto aggravato vediamo quali sono le pene previste dalla legge per tale comportamento.

Il codice penale **[2]** descrive il reato di furto come quel comportamento

consistente nell'impossessarsi di una cosa mobile altrui al fine di trarne profitto per sé o per altri.

La pena è la reclusione da 6 mesi a 3 anni e la multa da 154 a 516 euro.

Il successivo articolo **[3]** prevede poi alcune **aggravanti**. Tra questa vi è quella di aver commesso il furto su cose esistenti in uffici o stabilimenti pubblici o esposte per necessità o per consuetudine o per destinazione alla pubblica fede, o destinate a pubblico servizio o a pubblica utilità (...). L'acqua è tra queste.

Da quanto abbiamo appena detto derivano due conseguenze:

- se è vero che la tubatura dell'acqua appartiene al condominio e non al singolo condomino, l'impossessamento della stessa, attraverso l'abusivo allaccio alla rete comune, costituisce **furto**. L'indebito vantaggio consiste nel non pagare, in tal modo, la propria quota di spesa;
- se è anche vero che l'acqua è destinata a un servizio di pubblica utilità non può che derivare l'**aggravante**.

Il fatto che il furto sia aggravato comporta anche un'importante conseguenza: quella dell'inapplicabilità della cosiddetta [particolare tenuità del fatto](#). Una norma del codice penale **[4]** prevede infatti che tutti i crimini puniti fino a massimo 5 anni di reclusione e/o con la sanzione pecuniaria vengono direttamente archiviati: non si procede né col processo, né quindi con l'applicazione della pena. Resta salva la possibilità della vittima di chiedere il risarcimento del danno. Il precedente rimane sulla fedina penale del colpevole.

Affinché si possa ottenere tale beneficio però il reo non deve essere abituale e il fatto non deve essere "grave".

Nel nostro caso, ossia quello di **furto dell'acqua condominiale**, proprio l'esistenza dell'aggravante impedisce l'applicazione della particolare tenuità del fatto.

Come giustamente sottolinea la Cassazione, la pena prevista in astratto per il furto aggravato non permette l'applicazione di tale causa di non punibilità. La giurisprudenza di legittimità ha affermato che le circostanze aggravanti previste per il reato di furto comportano un aumento della pena in misura superiore ad un terzo e la determinazione della stessa in modo autonomo rispetto all'ipotesi

criminosa tipica. Conseguentemente, non risulta applicabile la causa di non punibilità per particolare tenuità del fatto alle ipotesi di furto aggravato, in quanto punite nel massimo con la reclusione pari a sei anni.

A ciò si aggiunga il fatto che, secondo quanto detto e rimarcato più volte dalla giurisprudenza, l'**acqua** è un bene destinato al **pubblico servizio** con finalità ad un uso di pubblico vantaggio o di utilità collettiva. Pertanto l'allacciamento abusivo e diretto alla rete idrica condominiale - indipendentemente dal fatto che tale condotta abbia arrecato un danno alla fornitura di acqua agli altri utenti - resta un **furto aggravato** che non può essere "perdonato".

Conseguenze civili per il furto di acqua condominiale

Sotto il profilo penale, la sussistenza del reato implica la condanna del colpevole e la sanzione da corrispondere allo Stato. Nel processo penale, il condominio può costituirsi **parte civile** per chiedere il **risarcimento dei danni** subiti, danni corrispondenti evidentemente alla perdita delle entrate per il pagamento della bolletta.

Inoltre c'è da ricordare che il codice civile **[5]** stabilisce che, nelle parti di un'unità immobiliare normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà o destinate all'uso individuale, il condomino **non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni** o che determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. La norma conferma ulteriormente l'illiceità della condotta di chi si allaccia alla rete condominiale senza autorizzazione.