

Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU): cosa accade se non è riportato un vincolo?

La Corte di Cassazione chiarisce quando l'omissione di vincoli nel CDU non comporta responsabilità risarcitoria per il Comune

di [Gianluca Oreto](#) – 28.04.2025

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) può ritenersi vincolante nei confronti del Comune che lo ha emesso? Un'omissione nel CDU è sufficiente a fondare un'azione risarcitoria? Oppure esistono limiti oggettivi alla responsabilità dell'amministrazione, specie in presenza di vincoli urbanistici provenienti da strumenti sovraordinati?

Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU): interviene la Cassazione

Queste domande assumono rilevanza centrale alla luce dell'ordinanza n. 6469/2025 della Corte di Cassazione, che interviene nuovamente sul tema della responsabilità amministrativa connessa alla mancata indicazione di vincoli nel CDU che, secondo quanto previsto all'art. 30, comma 3, del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia o TUE):

"Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici".

Ma cosa accade se il CDU omette l'indicazione di un vincolo urbanistico rilevante, come quello idrogeologico? È proprio il caso della nuova ordinanza dei giudici di Cassazione che sono intervenuti in merito alla vendita di un terreno da parte di un privato che, sulla base del CDU rilasciato dal Comune, lo riteneva edificabile. Il certificato, tuttavia, non riportava la presenza di un vincolo idrogeologico sopravvenuto per effetto dell'adozione del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI). L'acquirente ha quindi agito in giudizio, lamentando di essere stato indotto in errore e chiedendo il risarcimento per il danno patrimoniale subito.

Il Comune si è difeso sostenendo che il vincolo derivava da un atto normativo esterno al piano di governo del territorio (PGT) e, quindi, comunque conoscibile.

Il principio espresso dalla Cassazione

Con la nuova ordinanza, la Suprema Corte ha respinto il ricorso del privato, stabilendo un principio rilevante: la mancata indicazione nel CDU di un vincolo urbanistico non è di per sé sufficiente a fondare la responsabilità dell'amministrazione, qualora tale vincolo risulti comunque conoscibile in forza di strumenti urbanistici sovraordinati, come il PAI, dotati di efficacia *erga omnes*.

Gli ermellini, infatti, hanno precisato che il vincolo idrogeologico, essendo previsto dal PAI e quindi da uno strumento a validità normativa generale, era assistito da una presunzione legale di conoscenza e dunque *"privo di decisività il fatto asseritamente omesso"* nel CDU.

La decisione, dunque, non scardina l'impianto normativo, ma ne chiarisce i confini. Il CDU, ai sensi dell'art. 30, comma 3, ha valore dichiarativo e certifica lo stato urbanistico di un fondo secondo gli strumenti vigenti, ma non può sostituirsi alla piena conoscenza da parte del destinatario degli atti pianificatori sovraordinati.

La responsabilità del Comune, quindi, non può estendersi a omissioni che riguardino vincoli comunque opponibili, già efficaci e conoscibili al momento dell'adozione dello strumento urbanistico.

Conclusioni

Alla luce di questa pronuncia, l'attività istruttoria del tecnico incaricato alla compravendita o al progetto edilizio non può limitarsi al solo CDU. È necessario:

- verificare gli atti urbanistici generali e i vincoli paesaggistici o idrogeologici presenti negli strumenti sovraordinati (PAI, PPR, PAI-PTR, ecc.);
- valutare la data di efficacia di tali strumenti rispetto alla data del CDU;

- evidenziare le eventuali difformità o omissioni nelle relazioni tecniche di supporto.

Il nuovo intervento della Cassazione rappresenta un'importante riaffermazione dei limiti della responsabilità comunale nei casi di errore nel CDU. Non ogni omissione nel certificato può essere considerata fonte automatica di responsabilità risarcitoria: occorre verificare se il vincolo era in ogni caso conoscibile.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*