

Imposto come deterrente per lottizzazioni abusive, può compromettere la commerciabilità dei suoli

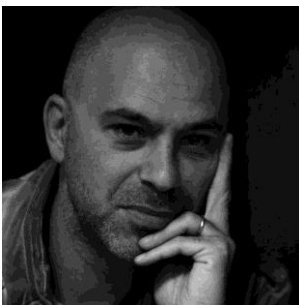
VISTA la richiesta presentata in data 23.06.2017, prot. n. 13.657, dal Sig. [redacted] con studio in [redacted] Via [redacted] in qualità di tecnico incaricato, al fine di ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, di cui all'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, per uso compravendita, relativamente ai terreni posti nel Comune di [redacted] distinti catastalmente nel foglio di mappa [redacted], dalle particelle n° [redacted]

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune;

SI CERTIFICA

che l'area descritta in premessa ed evidenziata nell'allegata planimetria, risulta compresa:

- nel Piano Strutturale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale [redacted] e pubblicato sul B.U.R.T. del 12.11.2008 n. 46;



Carlo Pagliai Ingegnere e urbanista
Urban Planning, building and real estate consultant
Blogger, YouTuber and digital communicator



Fu introdotto per la prima volta nel 1985 con la prima legge sul condono edilizio come strumento deterrente la lottizzazione abusiva

Da allora ha mantenuto praticamente le medesime procedure e finalità anche nel "travasò" nell'[articolo 30 del Testo Unico Dpr 380/01](#).

La principale funzione del Certificato di Destinazione Urbanistica è appunto di **"fotografare" il regime di edificabilità dell'area** in maniera formale e sostanziale, mentre i fabbricati sono esclusi dal contenuto e valore certificativo di esso.

Il fine di tale certificazione, desumibile dall'art. 30 del D.P.R. 380/2001, è la **salvaguardia di un primario interesse pubblico di ordinato sviluppo e assetto del territorio**, e in via complementare, la tutela della parte acquirente mediante questa sorta di "pubblicità immobiliare".

Il CDU infatti è un elemento di supporto del convincimento della parte acquirente (Cass. Civ. III n. 16496/2017).

Infatti, il Certificato di Destinazione urbanistica deve contenere prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata (art. 30 c.2 del TUE).

Nelle richieste formali di CDU devono essere **allegati un estratto di mappa catastale aggiornato**, con evidenziate le particelle oggetto di richiesta, e un **estratto dello strumento urbanistico comunale** della stessa area.

Quali sono le prescrizioni urbanistiche, e da quali atti possono/devono essere estrapolati?

L'attuale ordinamento indica la presenza delle prescrizione urbanistiche. Sicuramente queste devono essere estrapolati dagli unici atti ufficiali dove sono riportati, ovvero gli strumenti urbanistici, e quindi in prima linea troveremo il Piano Regolatore Comunale, o le rispettive forme previste dalle norme regionali (PGT, PUC, Reg. Urb, P.O. e tanti altri).

E' sufficiente/corretto che il CDU faccia riferimento **alle sole prescrizioni urbanistiche derivanti dagli strumenti urbanistiche comunali** ?

Bella domanda.

La ratio attorno alla quale ruota il CDU, quale presupposto necessario per la validità degli atti traslativi, è fare leva sulla **piena consapevolezza della destinazione d'uso territoriale legittima** e prevista dagli atti di pianificazione e governo del territorio.

Tale aspetto si applica per qualunque natura dei terreni:

- **non edificati** (agricoli, incolti, ecc);
- **edificabili** e dotati di potenzialità edificatoria (nuove espansioni, previsioni attuative, ecc);
- **edificati**, in tutto o in parte (zone di saturazione, ecc);

Alla suddetta ratio si deve affiancare anche quella di **funzione deterrente alla proliferazione di lottizzazioni abusive**, pertanto il preminente scopo è appunto pubblicizzare il regime di edificabilità dei suoli vigente al momento della richiesta del CDU, senza entrare nel merito se i manufatti esistenti siano legittimi, o edificati con titoli legittimi.

Si ribadisce: il CDU fornisce solo le prescrizioni riguardanti l'area. La norma del TUE sottace.

Nella prassi vedo spesso rilasciare CDU dai comuni che estrapolano informazioni e prescrizioni derivanti dagli atti e strumenti di Pianificazione territoriale e Governo del territorio, ma solo di tipo comunale.

E se sussistono vincoli di vario genere, non censiti o cartografati negli strumenti e prescrizioni urbanistiche del Comune?

Tranne in un solo caso, non mi è mai capitato di ottenere un CDU dove compaiono anche prescrizioni urbanistiche derivanti da atti/piani/strumenti settoriali o di natura sovraordinata.

Da una parte sarebbe utile e condivisibile indicare anche tutti i vincoli sovraordinati.

Ammetto che potrebbe apparire ridondante ed eccessivo per i vincoli di natura "relativa" ovvero non comportanti inedificabilità assoluta (paesaggistici);

Sarebbe quanto meno opportuno indicare tutti i vincoli comportanti inedificabilità assoluta o addirittura preordinati all'esproprio per pubblica utilità.

Il rilascio di un CDU attestante qualità edificatoria errata di un'area costituisce comportamento colposo del funzionario, e quindi astrattamente idoneo a risolversi in un illecito civile con conseguente configurabilità di un'obbligazione risarcitoria della P.A. verso l'acquirente della medesima area (Cass. Civ. III n. 16496/2017).

Certamente se i vincoli sovraordinati sono effettivamente recepiti, inseriti e cartografati negli elaborati tecnici dello strumento urbanistico comunale, essi sono da riportare nel CDU in quanto implicanti prescrizioni sulla natura urbanistica contenuti nello stesso strumento comunale?

Anche in questo caso la norma sottace.

O meglio: il Testo Unico DPR 380/01 all'articolo 30 al comma 2 si parla di prescrizioni urbanistiche (mentre nell'abrogata versione dell'art. 18 L. 47/85 si legge "tutte le prescrizioni urbanistiche"); i commi successivi del TUE tirano in ballo soli strumenti urbanistici generali e/o strumenti attuativi. In tal caso è evidente l'assenza di riferimenti ad atti e strumenti di natura pianificatoria.

Quindi, sotto la luce della prudenza, riterrei opportuno indicare le prescrizioni urbanistiche vigenti sull'area, anche quelle settoriali o sovraordinate se recepite nel PRG direttamente o meno.

Si rischia però di porre a carico delle PA un enorme gravame di verifiche per ogni CDU, che forse eccede l'**originale ratio dell'edificabilità dei suoli** mediante il [reato di lottizzazione abusiva](#), posto che l'art. 30 del TUE principalmente riguarda appunto questo tipo di abuso.

Il CDU viene rilasciato dal dirigente o responsabile dell'U.T. comunale entro trenta giorni dalla richiesta dell'interessato, e conserva validità di un anno dal suo rilascio.

Tale certificazione **può essere richiesta da chiunque** per individuare le tipologie di intervento sugli immobili cui si riferisce (aree), non venendo meno la sua validità se allegato in atto di trasferimento in cui le Parti siano diverse dal soggetto richiedente il CDU (Cass. Civ. III n. 16496/2017).

Esso va **allegato obbligatoriamente negli atti tra vivi**, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni (art. 30 c.2 del TUE).

L'obbligo non si applica quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'**area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati**.

In caso di mancata allegazione del CDU tali atti di trasferimento:

- **non possono essere stipulati**; il notaio o pubblico ufficiale non può rogare l'atto di trasferimento in assenza di CDU, ponendo a carico di egli l'obbligo formale di allegazione;
- **non possono essere trascritti** nei pubblici registri immobiliari; il Conservatore dei RR.II. non può ricevere e trascrivere questi atti se non contengono il CDU;
- **sono nulli**; l'assenza di esso rende inefficace gli effetti del trasferimento stesso, come se non fosse mai avvenuto;

L'unica eccezione della sua assenza nell'atto di trasferimento è il mancato rilascio entro il termine (trenta giorni) per inadempienza della PA: in tal caso in luogo della sua allegazione può essere **sostituito da una dichiarazione dell'alienante** (venditore) o di uno dei dividendi, attestante l'avvenuta presentazione della domanda nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi. (art. 30 c.4 del TUE):

La sua assenza negli atti può inficiare la commerciabilità dei terreni

Per mia esperienza, nei rogiti notarili ho constatato un paio di episodi in cui tale **dichiarazione di parte viene inserita sotto forma di auto attestazione** allegando la domanda presentata al Comune con relativa ricevuta di deposito protocollata; in questi casi si consiglia pure di farsi fare un certificato dall'URP comunale attestante lo stato del procedimento amministrativo.

Consiglio anche di verificare, o far **verificare dai professionisti abilitati, se lo stato di avanzamento dell'iter sia concluso correttamente**: può infatti presentarsi il caso in cui l'ufficio tecnico abbia effettivamente rilasciato il CDU nei termini e che per disguidi interni non sia giunto o comunicato il buon fine all'Ufficio Relazioni col Pubblico comunale, o all'interessato stesso.

Se quanto sopra è sicuramente noto ad un professionista, sicuramente non sarà noto al normale cittadino che, dopo aver presentato la richiesta, non si interessa diligentemente sul decorso dell'iter oppure non riceve formale comunicazione dell'avvenuto rilascio.

Gli atti di trasferimento nei quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di parte se attinente, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa.

Il CDU ha un anno di validità, però attenzione alle varianti PRG

Dicevamo: il CDU 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.

Ergo, rispetto alla data di presentazione (e/o di rilascio) del CDU **un Comune potrebbe aver adottato o approvato una modifica allo strumento urbanistico generale, lo stesso dicasi per previsioni con effetto attuativo comunque denominate**. In tal caso è quanto meno opportuno verificare se la variazione abbia inciso o meno sulle prescrizioni urbanistiche dell'area interessata.

Quindi non si tratta solo di verificarne la semplice "zonizzazione", ma soprattutto i contenuti normativi e regolamentari connessi allo strumento urbanistico generale, vedi le **Norme Tecniche Attuative**.

Per esempio la zona potrebbe essere rimasta zonizzata con la stessa classificazione di "Zona saturazione B1" e perfino mantenendo gli stessi indici di edificabilità, limitandosi a modificare l'altezza massima degli edifici.

In questo caso le prescrizioni urbanistiche dell'art. 30 TUE sono state modificate? A mio avviso sì.

Pertanto il consiglio è di far verificare da tecnici abilitati (e preparati) le eventuali modifiche intervenute tra il PRG vigente al rilascio del CDU e quelle vigenti alla stipula dell'atto di trasferimento.

Discorso diverso per i **Regolamenti edilizi**. Essi se non contengono elementi prescrittivi, non necessitano di essere menzionati nel CDU, salvo caso contrario.

Consiglio finale: verificare attraverso gli strumenti urbanistici online le eventuali varianti, senza perdere d'occhio comunque la strumentazione sovraordinata e tutti gli atti settoriali, come vincoli di qualunque natura.

Questo, quanto meno, per avere sempre una chiara consapevolezza delle caratteristiche urbanistiche dell'area oggetto di commerciabilità.

06/07/2017

P.S: approfitto per segnalarti che il tema è trattato anche nel Corso online sul Decreto 'Scia 2'.

[Corso online 'SCIA 2'](#): *dove vuoi, quando vuoi.* [su_button

url="https://www.studiotecnicopagliai.it/videocorso-scia-2-edilizia/" target="blank" style="flat" background="#00b52a" color="#ffffff" size="6" center="no" icon="icon: user" icon_color="#ffffff" text_shadow="1px 1px 1px #000000"]PROGRAMMA CORSO 'SCIA 2'[/su_button]