

Il **certificato di destinazione urbanistica**, tipicamente abbreviato con la sigla “CDU”, documento che assume rilevanza per la circolazione dei terreni, attesta:

- 1) la destinazione di uno o più terreni con l’indicazione dei relativi dati catastali;
- 2) i parametri urbanistici;
- 3) eventuali vincoli.

QUANDO E’ NECESSARIO

L’art. 30 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U.) dispone che *“Gli **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** sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l’area interessata.”*. Tale inciso chiarisce l’importanza, strettamente collegata alla necessità, dell’allegazione del certificato agli atti indicati.

MODALITA’ DI RILASCIO

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato, a norma del medesimo art. 30 *“dal dirigente o responsabile del competente **ufficio comunale** entro il termine perentorio di **trenta giorni** dalla presentazione della relativa domanda.”*.

Chiunque abbia l’esigenza di presentare domanda per il rilascio dovrà, dunque, rivolgersi al Comune ove è situato il terreno d’interesse e presentare la relativa domanda che dovrebbe essere evasa nel termine precedentemente ricordato. Qualora ciò non dovesse verificarsi, il soggetto potrà sostituire lo stesso certificato con una dichiarazione attestante, oltre all’avvenuta presentazione della domanda, la destinazione urbanistica secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, l’eventuale dichiarazione dell’inesistenza di questi ultimi o la prescrizione di strumenti attuativi, così come lo stesso art. 30 sottolinea.

DURATA

Sempre l’art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001 chiarisce, in maniera inequivocabile, la durata del CDU stabilendo che *“conserva validità per **un anno** dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell’alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.”*.

Nel caso, decisamente frequente nella prassi, in cui il certificato sia stato rilasciato in una data diversa rispetto a quella di stipula, comunque non anteriore ad un anno, sarà sufficiente che la parte alienante o uno dei dividendi dichiarino che non sono intervenute, nel periodo “finestra”, modificazioni degli strumenti urbanistici.

QUANDO SI PUO’ OMETTERE

Nonostante l’importanza evidenziata, è possibile omettere l’allegazione del CDU in alcune specifici casi, ovvero:

– quando il terreno costituisce pertinenza di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purchè la **superficie** sia complessivamente **inferiore a 5.000 metri quadrati**, e la vendita del terreno sia contestuale con quella dell'edificio o porzione dello stesso;

e per **alcune categorie di atti**, quali:

- divisioni ereditarie;
- donazioni tra coniugi o parenti in linea retta;
- testamenti;
- atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

CONCLUSIONE

Il certificato di destinazione urbanistica è un importante, quasi imprescindibile, strumento per gli atti aventi ad oggetto la circolazione di terreni poiché, ove anche siano previste eccezioni, la sua allegazione permette di accogliere la certezza di essere al riparo da ipotesi di nullità relative, oltre ad una migliore identificazione dell'immobile, risultando, pertanto, fortemente consigliabile in ogni circostanza.