



Studio
Inzaghi

The legal side of **real estate**

La Cassazione Civile azzera la funzione del CDU e del legittimo affidamento che vi riponevano i privati e gli operatori professionali

April 2025

Questione giuridica

Con la sentenza n. 6469/2025, la Suprema Corte di Cassazione ha affermato la sostanziale inefficacia del certificato di destinazione urbanistica (CDU) “omissivo” quale strumento idoneo a fondare il legittimo affidamento dei privati e degli operatori professionali.

Nel caso di specie, il CDU ometteva di segnalare la presenza di un vincolo idrogeologico di inedificabilità sull’area di proprietà del ricorrente, compromettendo il suo affidamento sulla possibilità di edificare nel lotto.

Vicenda

Il ricorrente aveva acquistato un terreno ritenendolo edificabile, in ragione dell'omessa indicazione nel Certificato di Destinazione Urbanistica ("CDU") rilasciato dal Comune di Ghedi di un vincolo di inedificabilità derivante dal Piano di Assetto Idrogeologico ("PAI") e già recepito nel Piano di Governo del Territorio ("PGT") adottato.

Il Tribunale di Brescia aveva condannato il Comune a risarcire il ricorrente per oltre 230.000 €, mentre la Corte d'Appello di Brescia aveva ribaltato la decisione, ritenendo che l'efficacia del PGT (una volta approvato e pubblicato) fosse **erga omnes** e dunque **presunta come conosciuta da chiunque**.

Ricorso in Cassazione

Il ricorrente originario ha impugnato la sentenza d'appello con due motivi:

1. contestava che il PGT avesse efficacia erga omnes, sostenendo che non era stato pubblicato sul BUR;
2. sosteneva che il CDU fosse fuorviante e che vi fosse un nesso causale tra il comportamento del Comune e il danno subito.

Entrambi i motivi sono stati dichiarati **inammissibili**:

- il PGT era stato ritenuto approvato e pubblicato, con efficacia erga omnes;
- il ricorrente non ha dimostrato con sufficiente precisione che la pubblicazione mancasse né che il certificato attestasse in modo esplicito l'edificabilità;
- Inoltre, secondo la Corte, l'area risultava comunque già soggetta a vincoli del PAI, anch'esso efficace **erga omnes**.



Ricorso incidentale condizionato di ITAS MUTUA

ITAS MUTUA aveva contestato la validità della copertura assicurativa e lamentato l'omessa valutazione di alcune clausole contrattuali, ma il ricorso è stato **assorbito**, essendo stato rigettato quello principale.

Esito del giudizio

- Ricorso principale: **inammissibile**
- Ricorso incidentale: **assorbito**
- il ricorrente è stato condannato al pagamento delle **spese processuali** in favore sia del Comune di Ghedi che di ITAS MUTUA.



Commento

La pronuncia in esame offre un'importante occasione per riflettere sulla centralità dell'attività di due diligence urbanistica nelle operazioni di acquisto immobiliare, soprattutto quando vi è in gioco l'edificabilità del bene.