

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E TUTELA DELL’AFFIDAMENTO: I LIMITI ALL’AUTOTUTELA EDILIZIA

Una recente pronuncia del Consiglio di Stato (Sez. IV, 24 dicembre 2025 n. 10299) affronta un profilo di particolare rilievo in materia di autotutela amministrativa, chiarendo i limiti all’annullamento d’ufficio del permesso di costruire rilasciato sulla base del certificato di destinazione urbanistica.

Il caso

Una società otteneva dal Comune di Casamarciano un certificato di destinazione urbanistica attestante che un’area di proprietà ricadeva in zona omogenea destinata a “Verde pubblico – attrezzature per lo sport”.

Sulla base di tale certificazione, l’amministrazione comunale rilasciava un permesso di costruire per la realizzazione di un impianto sportivo con campi da padel e un edificio di servizio.

Successivamente, il Comune avviava un procedimento di annullamento d’ufficio del titolo edilizio, ritenendo che il permesso fosse stato rilasciato sulla base di una non corretta rappresentazione della disciplina urbanistica. In particolare, secondo il P.G.T., l’area sarebbe ricompresa nella sottozona “F6 – Fiera e mercati”, incompatibile con la realizzazione di edifici permanenti.

Il T.A.R. accoglieva il ricorso proposto dalla società, annullando il provvedimento di annullamento in autotutela. Il Comune proponeva appello, sostenendo che la condotta del privato avesse determinato un errore dell’amministrazione e che, pertanto, l’annullamento fosse legittimo anche oltre il termine di dodici mesi di cui all’art. 21-nonies della l. n. 241/1990.

La decisione

Il Consiglio di Stato ha respinto l’appello, confermando integralmente la decisione di primo grado.

Il Collegio ha ribadito che la deroga al termine decadenziale per l’esercizio dell’autotutela è ammessa esclusivamente nei casi in cui l’errore dell’Amministrazione sia causalmente imputabile a una falsa o non veritiera rappresentazione dei fatti da parte del privato. Tale presupposto non ricorre, tuttavia, quando l’errore discenda da un’attività istruttoria o certificativa direttamente svolta dall’amministrazione.

Nel caso di specie, sia il certificato di destinazione urbanistica sia il parere favorevole al rilascio del titolo edilizio provenivano dal Comune. Ne consegue che l’eventuale

errore interpretativo degli strumenti urbanistici è imputabile all'Amministrazione medesima e non al privato, tanto più considerando che gli atti erano stati adottati dallo stesso funzionario comunale, con conseguente operatività del principio di immedesimazione organica.

La sentenza conferma, inoltre, che il certificato di destinazione urbanistica, pur avendo natura dichiarativa, costituisce un atto ufficiale idoneo a fondare il legittimo affidamento del privato e a sorreggere la presentazione dell'istanza edilizia. Viene, infine, escluso che la comunicazione di avvio del procedimento possa determinare la sospensione del termine di dodici mesi previsto dall'art. 21-nonies l. n. 241/1990.

Conclusioni

La pronuncia riveste significativo interesse applicativo, poiché chiarisce che, pur in presenza di un titolo edilizio rilasciato in conformità a un certificato di destinazione urbanistica emanato dalla stessa amministrazione, eventuali errori interpretativi degli strumenti urbanistici non possono essere imputati al privato. In tali ipotesi, non ricorre alcuna falsa rappresentazione dei fatti idonea a legittimare l'esercizio dell'autotutela oltre il termine decadenziale.

La decisione si inserisce nel consolidato orientamento giurisprudenziale volto alla tutela dell'affidamento legittimo e richiama gli Enti locali a un rigoroso svolgimento dell'attività istruttoria e certificativa.

DISCLAIMER

Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

2

Laura Sommaruga, Partner
Email: laura.sommaruga@grplex.com

Abdurrahman Gad Elrab, Associate
Email: abdurrahman.gadelrab@grplex.com