

# Permesso di costruire: il comune non può annullarlo dopo 12 mesi

*Ai sensi dell'art. 21-nonies della Legge 241/1990, l'annullamento di un atto amministrativo, e quindi anche di un permesso di costruire, può avvenire entro 12 mesi dal rilascio, salvo in caso di falsa rappresentazione della realtà, che deve essere ascrivibile interamente al privato.*

di [Matteo Peppucci](#) – 27.11.2024

Ci sono delle precise tempistiche da rispettare, da parte dei comuni, per **annullare i procedimenti amministrativi** adottati in violazione di legge o viziati da eccesso di potere o da incompetenza: tra questi, rientra anche il [permesso di costruire](#), che **la PA può 'cancellare' entro 12 mesi**, senza alcuna possibilità di sospensione del termine.

Le regole, importanti, sono riepilogate dal Tar Napoli nella sentenza 6297/2024 dello scorso 18 novembre, che affronta il tema del permesso di costruire e dell'annullamento d'ufficio, concentrandosi sull'applicazione del termine previsto dall'art. 21-nonies della Legge 241/1990.

La sentenza evidenzia l'importanza del rispetto dei termini di decadenza per l'annullamento d'ufficio e il ruolo cruciale del principio di legittimo affidamento, che tutela il cittadino dagli errori amministrativi commessi dalla pubblica amministrazione.

## Il permesso di costruire del contendere

Una società aveva ottenuto un permesso di costruire per la realizzazione di un complesso sportivo, inclusivo di campi da padel e strutture di servizio.

Il Comune ha **avviato il procedimento di annullamento d'ufficio del permesso**, sostenendo che il titolo fosse stato rilasciato in base a una **"falsa rappresentazione dello stato di fatto"**, dato che l'area risultava classificata come "zona F6 - Fiera mercato" anziché "Verde pubblico - attrezzature per lo sport".

## I termini per l'annullamento d'ufficio e la 'dead-line' dei 12 mesi

Il TAR ricorda che, ai sensi dell'art. 21-nonies della Legge 241/1990, l'annullamento di un atto amministrativo può avvenire entro 12 mesi dal rilascio, salvo in caso di false dichiarazioni.

Nel caso specifico:

- il permesso di costruire è stato rilasciato il 15 settembre 2023;
- la comunicazione di avvio del procedimento di annullamento è stata inviata il 26 luglio 2024;
- il provvedimento finale di annullamento è stato emesso il 19 settembre 2024, oltre il termine annuale.

## Il termine dei 12 mesi non è sospensibile

Il TAR ha stabilito che il termine di 12 mesi per l'annullamento d'ufficio **è perentorio e non sospensibile**, come confermato dall'art. 2966 del Codice Civile.

La comunicazione di avvio del procedimento non può creare una sospensione del termine.

Inoltre, in questo caso **non è stata provata alcuna falsa rappresentazione dello stato di fatto** da parte della società richiedente. La classificazione urbanistica del terreno come "Verde pubblico - attrezzature sportive", infatti, era coerente con la certificazione del Comune stesso.

La motivazione del provvedimento di annullamento, infatti, è scarna nell'addebitare al progettista la mancata indicazione della indicata destinazione, che sarebbe ostativa all'intervento concesso, in quanto **non esplicita in quale modo la diversa destinazione sarebbe stata desumibile chiaramente dagli atti pianificatori**.

### **Annullamento di titoli abilitativi in autotutela: margini di discrezionalità (art.21 nonies legge 241/1990)**

*In materia di annullamento di titoli abilitativi in autotutela da parte della PA, le rappresentazioni non veritiere – non accertate come falso nell'ambito di un procedimento penale – non determinano l'insorgenza di un interesse dell'amministrazione al ripristino della legalità violata.*

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

### **Il principio del legittimo affidamento**

Infine, si evidenzia come il rilascio del permesso di costruire da parte del Comune abbia generato un legittimo affidamento nella società richiedente, basato su certificati e atti amministrativi emessi dall'ente.

La presenza di eventuali errori nei documenti urbanistici non può essere addebitata al privato richiedente.

È, dunque, necessario individuare il limite oltre il quale le azioni del privato assumano i connotati di una consapevolezza idonea ad escludere la configurazione di un affidamento incolpevole, e nella specie i concordanti elementi indicati dall'amministrazione nel certificato di destinazione urbanistica e negli atti del procedimento escludono che si possa parlare di falsa rappresentazione dello stato dei luoghi (che, ai sensi del comma 2-bis dell'art. 21-nonies della L. 241/1990, consente l'annullamento oltre il termine di dodici mesi), **ravvisandosi al più “un concorso di colpa” del Comune, concorso di colpa che però assorbe anche la colpa del privato**, visto che il titolo viene rilasciato dall'amministrazione dopo aver verificato la sussistenza di tutti i presupposti di legge.

Il TAR ha quindi accolto il ricorso della società, annullando il provvedimento comunale per violazione del termine di legge e per difetto di motivazione nel rilevare una presunta falsa rappresentazione.

---

### **Leggi anche**

[Permesso di costruire e titoli abilitativi: le regole sull'efficacia temporale](#)

[Decadenza del permesso di costruire per mancata fine dei lavori: disciplina giuridica delle opere parzialmente eseguite](#)

[Annullamento di titoli abilitativi in autotutela: margini di discrezionalità \(art.21 nonies legge 241/1990\)](#)

[L'abc del permesso di costruire: interventi edilizi, richiesta, presupposti per il rilascio](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*