

La recente sentenza della Corte Costituzionale n. 88 del 26 giugno 2025 merita riflessioni attentissime. Questa pronuncia ha confermato la legittimità costituzionale del termine per l'esercizio dell'annullamento d'ufficio (autotutela) previsto dalla 241/1990 (termine portato a 6 mesi con la L.2025, n. 182). Di fatto introduce una "Sanatoria Temporale" dei vizi sostanziali, superando il dogma dell'illegittimità insanabile. La giurisprudenza del CdS era solida nel ritenere che un provvedimento affetto da gravi violazioni di legge (vizi sostanziali) potesse sempre essere annullabile per ripristinare la legalità. Il Giudice delle Leggi afferma, invece, che il decorso del tempo (ora 6 mesi) opera come una sorta di "sanatoria automatica" per decorso dei termini facendo prevalere il **principio di consolidamento**. Scaduto il termine, l'illegittimità sostanziale non "scompare", ma l'ordinamento impedisce alla P.A. di sanzionarla tramite l'annullamento d'ufficio. Il titolo diventa inoppugnabile. La Corte ha chiarito che l'interesse pubblico alla "legalità edilizia" non è assoluto. Esso deve essere bilanciato con: i) affidamento legittimo: Il cittadino che ottiene un titolo e inizia i lavori deve avere la certezza che il suo investimento sia protetto, e ii) stabilità dei rapporti: La P.A. non può tenere il privato in uno stato di incertezza perenne. Se l'Ufficio Tecnico ha commesso un errore di valutazione sostanziale, ha solo 180 giorni per accorgersene e rimediare. Le ricadute sono però a carico del terzo controinteressato che se non impugna il titolo davanti al TAR entro 60 giorni e la P.A. non lo annulla d'ufficio entro 6 mesi, l'abuso (anche se sostanziale) rimane "cristallizzato" nel titolo abilitativo. Il terzo potrà solo chiedere il risarcimento del danno in sede civile, anche e soprattutto alla P.A., ma non potrà più ottenere la demolizione dell'opera, poiché il titolo è diventato definitivo.

L'unico limite invalicabile alla pietrificazione sanante dei vizi rimane il falso (Art. 21-nonies comma 2-bis) nella condotta del privato. Se il vizio sostanziale è frutto di una rappresentazione falsa o incompleta del progetto (ad es. ho dichiarato una distanza di 5 metri che in realtà è di 2), il termine di 6 mesi non decorre mai. In questo caso, il titolo rimane annullabile senza limiti di tempo. Oppure condotte dolose costituenti reato accertate con sentenza passata in giudicato. In questi casi, l'Amministrazione conserva il potere di annullamento anche oltre il termine perentorio.

