

La Corte intervenendo in materia di edilizia dichiara, a seguito di ricorso governativo l'illegittimità di alcune disposizioni della legge della Regione Toscana 20 agosto 2025, n. 51 (Semplificazioni in materia edilizia. Adeguamento alla normativa statale di riferimento. Modifiche alla l.r. 65/2014).

Il governo si duole della divergenza tra l'art. 3, comma 2 della l.r. 51/2025 e la normativa statale interposta di cui all'art. 23-ter t.u. edilizia (dpr 6 giugno 2001, n. 380) in merito agli oneri di urbanizzazione dovuti nell'ipotesi di cambiamento di destinazione d'uso "verticale", ovvero operante tra diverse categorie funzionali.

La norma statale per tali mutamenti di destinazione d'uso si limita a porre a carico del richiedente il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria¹, mentre la disposizione regionale prevede l'obbligo di pagare sia gli oneri di urbanizzazione primaria sia quelli di urbanizzazione secondaria.

Alla dichiarazione della illegittimità dell'art.3, comma 2 della l.r. 51/2025² la Corte perviene affermando che:

- la disciplina degli oneri di urbanizzazione rientra nella materia dell'edilizia, confluita, unitamente all'urbanistica, nella materia «governo del territorio», di cui all'art. 117, terzo comma, Cost.;
- la determinazione degli oneri, anche in quanto correlata alla misura degli standard, non può che essere regolata da un criterio di uniformità sull'intero territorio nazionale...
- la normativa regionale in contrasto con la normativa statale, consente ai comuni di imporre, ai fini del mutamento di destinazione d'uso "verticale", la debenza anche degli oneri di urbanizzazione primaria con conseguente violazione della competenza statale nella materia governo del territorio.

Una violazione dei medesimi ambiti di potestà legislativa statale determina la dichiarazione di illegittimità dell'attribuzione ai comuni della possibilità di stabilire nei propri strumenti di pianificazione urbanistica, specifiche **limitazioni** ai mutamenti di destinazione d'uso

¹ Gli oneri di urbanizzazione sono corrispettivi di diritto pubblico volti a compensare la collettività del nuovo carico urbanistico, quale maggiore dotazione di servizi che l'opera assentita andrà a generare (sentenza n. 247 del 2020). Il principio di onerosità del titolo abilitativo è stato introdotto dalla legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150) e più diffusamente è stato disciplinato dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per edificabilità dei suoli). Si è imposto, a carico di chi richiede il permesso di costruire, un costo di costruzione e, appunto, gli oneri di urbanizzazione, distinti in oneri di urbanizzazione primaria (strade, fognature, rete di distribuzione di energia elettrica e gas, ecc.) e in oneri di urbanizzazione secondaria (servizi per la collettività, asili nido e scuole per l'infanzia, mercati, chiese, impianti sportivi, strutture sanitarie, ecc

² Nella parte in cui ha introdotto il comma 2-bis all'art. 99 della legge della Regione Toscana 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio), limitatamente alle parole «Resta ferma l'applicazione delle disposizioni di cui al titolo VII, capo I di cui alla presente legge.

"verticale"³ in quanto l'art. 23-ter del testo unico dell'edilizia fa riferimento alle sole «condizioni» e non anche alle «limitazioni».

Viene infine dichiarata illegittima⁴ la previsione di una disciplina transitoria che differisce e condiziona l'applicazione dell'art. 23-ter del t.u. dell'edilizia⁵ all'approvazione, da effettuarsi entro due anni da parte dei comuni, di un'apposita variante di adeguamento dei loro strumenti di pianificazione urbanistica, o di una specifica disciplina che stabilisca le specifiche condizioni e limitazioni al potere di disporre il mutamento di destinazione d'uso di immobili, in quanto l'applicazione diretta, senza la necessità di una disciplina transitoria, è prevista espressamente dalla legge statale e risponde alla logica della semplificazione che connota la modifica normativa.

³Viene dichiarata in particolare l'illegittimità costituzionale dell'art. 3, comma 2, della legge reg. Toscana n. 51 del 2025, nella parte in cui ha introdotto il comma 2-ter dell'art. 99 della legge reg. Toscana n. 65 del 2014, limitatamente alle parole «e limitazioni»,

⁴Viene in particolare dichiarata l'illegittimità costituzionale degli artt. 3, comma 1, che ha sostituito il comma 2 dell'art. 99 della legge reg. Toscana n. 65 del 2014, limitatamente alle parole «dall'articolo 252 septies e», e 36, della legge reg. Toscana n. 51 del 2025.

⁵Tale disposizione recita:

“Art. 23-ter Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

1. Ai fini del presente articolo, il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa, da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

1-bis. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, **ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.**

Omissis”