



Comunicato del 30 aprile 2026

EDILIZIA: ILLEGITTIMA LA DISCIPLINA TOSCANA SUI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI POICHÉ IN CONTRASTO CON LE NORME STATALI SUGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Con la [sentenza numero 61](#), depositata oggi, la Corte costituzionale ha dichiarato l'incostituzionalità della legge della Regione Toscana numero 51 del 2025 nella parte in cui disciplina i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili in modo non conforme ai principi fondamentali stabiliti dalla normativa statale di riferimento (art. 23-ter del Testo Unico dell'Edilizia), incidendo illegittimamente sugli oneri di urbanizzazione, sui poteri dei Comuni e sui termini di applicazione.

Il Presidente del Consiglio dei ministri ha impugnato gli articoli 3, commi 1 e 2, e 36 della richiamata legge regionale toscana, ritenendoli in contrasto con l'articolo 117 della Costituzione, sia con riferimento alla competenza statale «determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali» (art. 117, secondo comma, lettera *m*, Cost.), sia con riferimento ai principi fondamentali in materia di «governo del territorio», dettati dall'articolo 23-ter del Testo unico edilizia, per come modificato dal cosiddetto decreto “Salva Casa” (d.l. n. 69 del 2024).

Con una prima censura, lo Stato ha impugnato la disciplina regionale nella parte in cui, per i mutamenti di destinazione d'uso “verticale”, mantiene l'obbligo di corresponsione anche degli oneri di urbanizzazione primaria, in contrasto con la disciplina statale che prevede il solo riferimento agli oneri di urbanizzazione secondaria e non richiede il reperimento di ulteriori aree per servizi o parcheggi.

Secondo il ricorrente, la normativa statale è ispirata a una logica di semplificazione e riduzione degli oneri che il legislatore regionale avrebbe disatteso.

La sentenza ha ritenuto fondata la questione, affermando che la disciplina degli oneri di urbanizzazione rientra nei principi fondamentali della materia «governo del territorio» e che la normativa statale, nel prevedere il solo riferimento agli oneri di urbanizzazione secondaria, si colloca in un sistema coerente con la natura dei mutamenti di destinazione d'uso in aree già urbanizzate. La disposizione regionale, al contrario, consentendo di mantenere anche gli oneri di urbanizzazione primaria, si pone in contrasto con tale assetto.

È stata accolta anche la seconda censura, relativa alla previsione regionale che attribuisce ai Comuni la possibilità di stabilire, nei propri strumenti urbanistici, non solo “condizioni” ma anche “limitazioni” ai mutamenti di destinazione d'uso.

La Corte ha chiarito che le “limitazioni” si distinguono dalle “condizioni” per un maggiore grado di incisività sul diritto di proprietà e ampliano indebitamente il margine di intervento comunale rispetto al modello delineato dalla normativa statale, alterando così il bilanciamento fissato dal legislatore statale in materia di «governo del territorio».

Infine, la pronuncia ha dichiarato l'illegittimità costituzionale anche della disciplina regionale transitoria. La legge toscana, infatti, subordinava l'applicazione della normativa statale sull'uso degli immobili all'approvazione, entro due anni, di varianti urbanistiche comunali o di appositi atti di adeguamento. La sentenza ha rilevato che la disciplina statale prevede invece un'applicazione diretta e immediata delle nuove disposizioni, coerente con la finalità di semplificazione, ed è rivolta a tutti i soggetti dell'ordinamento, senza necessità di mediazione da parte della pianificazione comunale. Il differimento previsto dalla legge regionale è stato quindi ritenuto illegittimo.

Sono rimaste assorbite le ulteriori censure relative alla competenza statale in materia di livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali.

Roma, 30 aprile 2026