

Sentenza: 24 marzo 2026, n. 61

Materia: Governo del territorio – LEP

Parametri invocati: art. 117, commi secondo, lettera m), per la materia “*determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali*”, e terzo, per la materia “*governo del territorio*”

Giudizio: Giudizio di legittimità costituzionale in via principale

Ricorrente: Presidente del Consiglio dei ministri

Oggetto: Articoli 3, commi 1 e 2, e 36 della legge Regione Toscana 20 agosto 2025, n. 51 (Semplificazioni in materia edilizia. Adeguamento alla normativa statale di riferimento. Modifiche alla l.r. 65/2014)

Esito:

- illegittimità costituzionale dell’art. 3, comma 2, della l.r. Toscana 51/2025 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.*”;
- illegittimità costituzionale dell’art. 3, comma 2, della l.r. 51/2025, 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*”;
- illegittimità costituzionale degli articoli 3, comma 1, che ha sostituito il comma 2 dell’art. 99 della l.r. Toscana 65/2014, limitatamente alle parole “*dall’articolo 252 septies e*”, e 36, della l.r. Toscana 51/2025.

Estensore nota: Ferraro Domenico

Sintesi:

Il Presidente del Consiglio dei ministri ha impugnato gli articoli 3, commi 1 e 2, e 36 della l.r. Toscana n. 51/2025 per violazione dell’art. 117 Cost., sia con riguardo alla competenza esclusiva statale in materia di determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali (LEP) sia, soprattutto, ai principi fondamentali del governo del territorio desumibili dall’art. 23-ter del d.P.R. 380/2001 (Testo unico sull’edilizia). In particolare, il ricorso censura la disciplina regionale sugli oneri di urbanizzazione nei mutamenti di destinazione d’uso “*verticali*”, rilevando che la normativa statale consente soltanto l’imposizione degli oneri secondari ed esclude implicitamente quelli primari, mentre la legge regionale mantiene entrambe le tipologie. Tale divergenza si porrebbe in contrasto con la ratio statale di semplificazione e uniformazione del regime su tutto il territorio nazionale, determinando un’indebita interferenza con la competenza statale. La Regione Toscana sostiene l’assenza di un contrasto con l’art. 23-ter testo unico sull’edilizia, ritenendo che la norma statale si limiti a prevedere gli oneri di urbanizzazione secondaria senza escludere espressamente quelli primari, che quindi resterebbero dovuti. La Corte, tuttavia, ritiene la questione fondata, affermando che la disciplina degli oneri di urbanizzazione rientra nei principi fondamentali della materia “*governo del territorio*”, che tali oneri, quali corrispettivi pubblici legati al carico urbanistico, devono essere regolati secondo criteri di uniformità nazionale, anche nelle ipotesi di riduzione o deroga. In particolare, la Corte interpreta l’art. 23-ter nel senso che la previsione dei soli oneri secondari implica l’esclusione implicita di quelli primari. Inoltre, la Corte ritiene che ciò sia coerente con la ratio di semplificazione e con il fatto che i mutamenti avvengono in contesti già urbanizzati. Ne consegue che la norma regionale, consentendo ai comuni di imporre anche oneri di urbanizzazione

primaria, si pone in contrasto con i principi fondamentali statali ed è, per tale profilo, costituzionalmente illegittima. La seconda censura riguarda la previsione regionale che consente ai comuni di imporre “*condizioni e limitazioni*” ai mutamenti di destinazione d’uso, mentre l’art. 23-ter t.u. edilizia ammette soltanto le “*condizioni*”. La Corte costituzionale ritiene la questione fondata, chiarendo che le “*condizioni*” e le “*limitazioni*” non sono equivalenti, ma esprimono diversi livelli di incidenza sul diritto di proprietà. Inoltre, la Corte ricorda che le prime costituiscono misure oggettive e non ostative, mentre le seconde rappresentano restrizioni più incisive. Pertanto, l’estensione operata dalla legge regionale attribuisce ai comuni un potere pianificatorio più ampio rispetto a quello consentito dalla disciplina statale di principio e viola l’art. 117, terzo comma, Cost., determinando l’illegittimità costituzionale della norma limitatamente al riferimento alle “*limitazioni*”. Infine, la terza censura riguarda la disciplina regionale che differisce l’applicazione delle semplificazioni dell’art. 23-ter t.u. edilizia, subordinandola all’adeguamento degli strumenti urbanistici comunali entro un termine transitorio. La Corte ritiene la questione fondata, affermando che la normativa statale, qualificabile come principio fondamentale, prevede l’applicazione diretta e immediata della disciplina, senza necessità di interventi attuativi. La Corte prosegue specificando che tale applicazione opera anche nei confronti dei privati e non può essere condizionata o differita dalla legislazione regionale. Ne consegue che le disposizioni regionali che introducono un regime transitorio e subordinano l’efficacia della norma statale alla pianificazione comunale violano l’art. 117, terzo comma, Cost. e sono dichiarate costituzionalmente illegittime. Restano assorbite le ulteriori censure relative ai LEP. In conclusione, la Corte costituzionale dichiara l’illegittimità parziale della l.r. Toscana n. 51/2025, in particolare, dell’art. 3, comma 2, nella parte in cui consente l’applicazione del regime degli oneri comprensivo anche di quelli primari; dell’art. 3, comma 2-ter, limitatamente al riferimento alle “*limitazioni*”, oltre che alle “*condizioni*”; degli articoli 3, comma 1, e 36, nella parte in cui differiscono l’applicazione della disciplina statale sui mutamenti di destinazione d’uso.