

# Ripubblicazione del Piano Regolatore generale: quando è obbligatoria, quando è esclusa

*Una recente sentenza ci dà l'occasione per parlare della ripubblicazione del piano regolatore generale: quando si deve procedere alla ripubblicazione, quando è esclusa, e la ripubblicazione nel caso di modifiche introdotte in sede di approvazione provinciale o regionale*

di **Mario Petrulli** - 4 ottobre 2022



Una recente sentenza ([TAR Veneto, sez. II, sent. 19 settembre 2022, n. 1406](#)) ci dà l'occasione per parlare della **ripubblicazione del piano regolatore generale**. Vediamo quindi quando si deve procedere alla ripubblicazione, quando la ripubblicazione è esclusa, la ripubblicazione nel caso di modifiche introdotte in sede di approvazione provinciale o regionale.

Quando si deve procedere alla ripubblicazione

Secondo un consolidato orientamento<sup>[1]</sup>, la **necessità di ripubblicazione del piano** sussiste allorché, in un qualunque momento della procedura che porta alla sua approvazione (ed in particolare quando ciò avvenga a séguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate), vi sia stata una sua **rielaborazione complessiva**, cioè un mutamento delle sue caratteristiche essenziali e dei criteri che alla sua impostazione presiedono; in altri termini, la necessità di ripubblicazione si impone allorquando fra la fase di adozione e quella di approvazione siano intervenuti mutamenti tali da determinare un **cambiamento radicale delle caratteristiche essenziali** del piano e dei criteri che presiedono alla sua impostazione<sup>[2]</sup>.

Quando la ripubblicazione è esclusa

La ripubblicazione, viceversa, deve **escludersi**, per assenza di una rielaborazione complessiva del piano, quando, in sede di approvazione, vengano introdotte **modifiche che riguardano la disciplina di singole aree o singoli gruppi di aree**<sup>[3]</sup>; in altri termini, l'obbligo *de quo* non sussiste nel caso in cui le modifiche consistano in **variazioni di dettaglio** che comunque ne lascino inalterato l'impianto originario, quand'anche queste siano numerose sul piano quantitativo ovvero incidano in modo intenso sulla destinazione di singole aree o gruppi di aree<sup>[4]</sup>.

Ad esempio<sup>[5]</sup>, non è stata ritenuta necessaria la ripubblicazione nel caso in cui due lotti erano stati, in un primo tempo, inseriti nel perimetro di un'unica "zona di espansione" a destinazione "C2-9", con prescrizione di previa **predisposizione di piano particolareggiato** ai fini dell'edificazione per un solo lotto e individuazione degli altri due come aree da cedere al Comune per urbanizzazioni; a séguito di osservazioni ritualmente presentate dalla società titolare dei suoli, l'Amministrazione comunale aveva modificato la predetta destinazione, prevedendo, per i due lotti non destinati all'edificazione, l'inserimento di uno in una

zona di completamento “B6” e l’inserimento dell’altro come zona “G6”, comprendente aree da cedere al Comune per la realizzazione di “*parco o giardino pubblico di quartiere*”.

Parimenti, la ripubblicazione è stata esclusa:

- in un’ipotesi di modifica riguardante solo le aree a contorno ad alcune ville storiche disseminate nel territorio comunale[6];
- nel caso di una modifica consistente nell’accorpamento di due ambiti, con il mantenimento comunque della previsione di specifiche capacità edificatorie per ciascuno dei due ambiti accorpati[7];
- nel caso di reinserimento di una singola strada[8].

La ripubblicazione in caso di modifiche introdotte in sede di approvazione provinciale o regionale

Per quanto concerne l’obbligo di ripubblicazione del piano a seguito delle modificazioni che possono essere introdotte in sede di approvazione provinciale o regionale, occorre distinguere le **modifiche obbligatorie** (in quanto indispensabili per assicurare il rispetto delle previsioni del piano territoriale di coordinamento, la razionale sistemazione delle opere e degli impianti di interesse dello Stato, la tutela del paesaggio e dei complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici, l’adozione di standard urbanistici minimi ed in genere l’osservanza della normativa urbanistico-edilizia) da quelle **facoltative** (consistenti in innovazioni non sostanziali) e da quelle **concordate**.

Mentre, infatti, per le modifiche facoltative e concordate, ove superino il limite di rispetto dei canoni guida del piano adottato, sussiste l’obbligo della ripubblicazione da parte del comune, diversamente, per le modifiche obbligatorie non sorge tale obbligo, poiché proprio il carattere dovuto dell’intervento provinciale o regionale rende superfluo l’apporto collaborativo del privato, superato e ricompreso nelle scelte pianificatorie operate in sede di adozione ed approvazione del P.R.G.[9].

Ripubblicazione obbligatoria, un caso recente

Nella recente **sent. 19 settembre 2022, n. 1406, del TAR Veneto, sez. II**, è stata **ritenuta necessaria la ripubblicazione di una variante del piano** dopo che, in un primo tempo, erano stati **stipulati ed inseriti** nel piano alcuni **accordi pubblico-privati** e successivamente una parte di tali piani erano stati **stralciati** per evitare un eccesso di S.A.U. ed altri ancora venivano **sostituiti con nuovi accordi**.

Secondo i giudici, la scelta di “salvare” alcuni accordi nonostante il superamento di S.A.U. ed il diverso trattamento riservati ai diversi accordi sono elementi che individuano un nuovo assetto di valutazione alla base della variante, con l’ulteriore elemento critico dell’assenza di adeguata motivazione in merito al suddetto diverso trattamento.