



COMUNE DI OTTAVIANO
Città di Pace
Città Metropolitana di Napoli

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO
CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE
N° 17 del 30/03/2026**

OGGETTO: Proroga validità del Piano Operativo Comunale (POC) di anni cinque, ai sensi dell'art. 33-ter alla Legge regionale Campania n. 16/2004

L'anno duemilaventisei il giorno trenta del mese di Marzo alle ore 17:00, il Commissario Straordinario, Dott. Roberto Esposito, nominato con D.P.R. del 28/10/2025, assunto al prot. n. 39293 del 14/11/2025, in modalità telematica e con la partecipazione del Segretario Generale, Enza Fontana;

VISTA la Delibera del C.C. n. 50/2024 che approva il regolamento per lo svolgimento in modalità telematica del Consiglio Comunale, delle Commissioni Consiliari e della Giunta;

VISTA l'allegata proposta di deliberazione predisposta dal responsabile del Settore VII;

DATO ATTO che su detta proposta è stato reso il parere di regolarità tecnica dal suddetto responsabile e quello di regolarità contabile dal Responsabile del Settore IV, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 267/2000;

ASSUNTI i poteri del Consiglio Comunale;

DELIBERA:

- di approvare la proposta di deliberazione approvata in premessa, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- incaricare per l'esecuzione degli adempimenti consequenziali, il Responsabile del Settore VII, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 267/2000;
- di dichiarare la presente Delibera immediatamente esecutiva.

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO
CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. 68 DEL 25/03/2026**

OGGETTO: Proroga validità del Piano Operativo Comunale (POC) di anni cinque, ai sensi dell'art. 33-ter alla Legge regionale Campania n. 16/2004

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO CHE

- il Comune di Ottaviano è dotato di Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 29/07/2015, pubblicato nel BURC n. 67 del 16/11/2015, nonché di Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) approvato con Deliberazione del Consiglio

Comunale n. 49 del 21/05/2015, ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 16 del 22 dicembre 2004 e ss.mm.ii. e del Regolamento Regionale di attuazione per il governo del territorio n. 5/2011;

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 29/12/2020, pubblicata nel BURC n. 32 del 29 marzo 2021, è stato approvato il I Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Ottaviano, ai sensi degli artt. 3 e 25 della L.R. n. 16/2004 e del Regolamento Regionale n. 5/2011, redatto dallo Studio Fedora Architetti Associati (Arch. Martino D'Onofrio e Town pl. Zoe Boviatsi);
- il POC individua e disciplina 14 ambiti di trasformazione per una superficie territoriale complessiva di circa 542.682 mq, articolati nelle seguenti tipologie: Ambiti di Riassetto e Consolidamento (ARC-7, ARC-13, ARC-15, ARC-19), Ambiti di Trasformazione Strategica (ATS-4, ATS-5), Ambiti di Trasformazione Integrata (ATI-1, ATI-6, ATI-7, ATI-8, ATI-11, ATI-12) e Ambiti di Trasformazione per Attività Produttive (ATP-1, ATP-2);
- ai sensi dell'art. 3, comma 5, della L.R. n. 16/2004 e dell'art. 9 del Regolamento Regionale n. 5/2011, il Piano Operativo Comunale individua e disciplina gli interventi da realizzare nell'arco temporale di cinque anni dalla data della sua approvazione, con la conseguenza che il I POC del Comune di Ottaviano avrà scadenza legale in data 30 marzo 2026 (considerato che la scadenza naturale è il 28/03/2026 di sabato);

CONSIDERATO CHE

- nel quinquennio di validità del POC (2021–2026) si sono verificate eccezionali condizioni di incertezza economica, sociale e finanziaria, riconducibili a cause di forza maggiore di rilevanza nazionale e internazionale, che hanno concretamente impedito o significativamente rallentato l'avvio degli interventi di trasformazione pianificati;
- In particolare si evidenzia quanto segue:
 - la pandemia da COVID-19, con le misure di lockdown e le restrizioni alle attività economiche adottate nei bienni 2020–2021 e 2021–2022, ha determinato una grave crisi di liquidità per le imprese private e una diffusa contrazione della capacità di investimento dei soggetti proponenti, rendendo di fatto impraticabile l'avvio delle procedure attuative previste nei comparti del POC;
 - il conflitto armato russo-ucraino, iniziato nel febbraio 2022, ha innescato una crisi energetica di portata europea con conseguente impennata dei prezzi delle materie prime da costruzione (acciaio, legno, cemento, inerti), dei costi dell'energia e dei tassi di interesse bancari, generando un'ulteriore fase di blocco degli investimenti nel settore edilizio e delle opere civili protrattasi per tutto il 2022 e il 2023;
 - le predette condizioni straordinarie hanno determinato un quadro di incertezza sistemica che ha di fatto paralizzato le iniziative di investimento privato negli ambiti di trasformazione individuati dal POC, rendendo non imputabile ai soggetti interessati la mancata attuazione degli interventi pianificati;
 - il Comune di Ottaviano ha avviato le procedure per la redazione di una variante al PUC vigente, in corso di elaborazione, e risulta pertanto necessario garantire continuità alla pianificazione operativa nelle more del completamento e dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico;

RILEVATO CHE

- l'art. 32, comma 1, della Legge Regionale Campania n. 5 del 29 aprile 2024 ("Semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi – Disposizioni in materia di governo del territorio, edilizia, paesaggio e beni culturali"), ha introdotto l'art. 33-ter alla Legge regionale Campania n. 16/2004 il cui comma 7 reca "*Il PO ha durata quinquennale. Alla sua scadenza, se non prorogato per i successivi cinque anni, le previsioni non attuate e le relative eventuali norme tecniche di attuazione decadono*", prevedendo espressamente la possibilità di proroga dei Piani Operativi Comunali con deliberazione del Consiglio Comunale, anche in considerazione di cause di forza maggiore o di eventi eccezionali che abbiano impedito l'ordinaria attuazione delle previsioni pianificatorie;
- il Commissario Straordinario, nominato con Decreto Prefettizio in sostituzione degli organi ordinari del Comune di Ottaviano, esercita ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000 (TUEL) e del D.P.R. n. 261/2006 tutti i poteri del Consiglio Comunale, ivi compresa la competenza all'adozione di atti di pianificazione urbanistica e delle relative varianti e proroghe;

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE VII
PROPONE DI DELIBERARE**

Di dichiarare la premessa che, costituendo parte integrante e sostanziale del presente atto, si intende quivi richiamata e trascritta, ed inoltre di approvare:

ART. 1 – PROROGA DELLA VALIDITÀ DEL I PIANO OPERATIVO COMUNALE

È prorogata per anni cinque - e comunque non oltre la data di approvazione della variante al Piano Urbanistico Comunale in corso di elaborazione la validità del I Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Ottaviano, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 29/12/2020 e pubblicato nel BURC n. 32 del 29/03/2021.

A seguito della presente deliberazione, il termine di scadenza del I POC è differito al 28 marzo 2031, salvo che non intervenga in data anteriore l'approvazione della variante al PUC.

ART. 2 – AMBITI E COMPARTI INTERESSATI

La proroga di cui all'art. 1 si estende a tutti gli ambiti di trasformazione, sub-ambiti e comparti individuati e disciplinati dal I POC vigente, e segnatamente:

Ambiti di Riassetto e Consolidamento: ARC-7 Via Lucci; ARC-13 Via P. Di Prisco; ARC-15 Via P. Di Prisco; ARC-19 Via Sarno;

Ambiti di Trasformazione Strategica: ATS-4 Masseria San Domenico; ATS-5 Contrada Frascelli;

Ambiti di Trasformazione Integrata: ATI-1 Masseria San Domenico; ATI-6 Contrada Frascelli; ATI-7 Via Ferrovia dello Stato; ATI-8 Via Vecchia Sarno; ATI-11 Località Cutoli; ATI-12 Località Pentelete;

Ambiti di Trasformazione per Attività Produttive: ATP-1; ATP-2.

Rimangono integralmente vigenti e applicabili le Norme Tecniche di Attuazione), le Schede d'Ambito Tecnico-Normative e tutti gli elaborati grafici e documentali del POC, senza alcuna modifica ai parametri urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso ammesse e alle modalità attuative ivi previste.

ART. 3 – MOTIVAZIONE DELLA PROROGA

La proroga è disposta in considerazione delle seguenti cause oggettive che hanno impedito la normale attuazione del POC nel quinquennio di ordinaria validità:

- a. le misure di contenimento della pandemia da COVID-19, adottate a livello nazionale negli anni 2020–2022, hanno determinato un prolungato blocco delle attività economiche, una grave crisi di liquidità del sistema delle imprese private e una drastica contrazione della capacità di investimento dei soggetti proponenti;
- b. il conflitto russo-ucraino, avviato nel febbraio 2022, ha causato una crisi energetica e delle materie prime da costruzione di portata europea, con aumenti dei costi di produzione che hanno reso economicamente non sostenibili, almeno nel breve periodo, gli investimenti edilizi e urbanistici pianificati;
- c. il perdurante stato di incertezza economica e finanziaria ha disincentivato le iniziative di investimento privato negli ambiti di trasformazione, in assenza di condizioni di mercato tali da garantire la bancabilità e la sostenibilità economica degli interventi;
- d. il Comune di Ottaviano ha avviato la revisione dello strumento urbanistico generale (variante al PUC), ancora in corso di elaborazione, con la conseguente esigenza di garantire la continuità della pianificazione operativa nelle more del completamento del procedimento.

ART. 4 – EFFICACIA E PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione produce effetti dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania (BURC), ai sensi dell'art. 3, comma 5, della L.R. n. 16/2004 e dell'art. 9 del Regolamento Regionale n. 5/2011.

Decorso il termine di esecutività, la presente deliberazione verrà trasmessa alla Regione Campania – Direzione Generale per il Governo del Territorio, per i conseguenti adempimenti di legge.

Della presente deliberazione sarà altresì data pubblicazione nell'Albo Pretorio comunale on-line per la durata di quindici giorni consecutivi.

ART. 5 – MANDATO AL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Si dà mandato al Responsabile del Settore VII – Urbanistica ed Edilizia Privata di porre in essere ogni atto consequenziale e necessario per l'esecuzione della presente deliberazione, ivi compresa la trasmissione alla Regione Campania e la pubblicazione nel BURC.

Il sottoscritto Responsabile di Settore dichiara di aver preliminarmente verificato l'insussistenza a proprio carico dell'obbligo di astensione e di non trovarsi, quindi, in posizione di conflitto di interesse, neanche potenziale, di cui agli artt. 6 e 7 del D.P.R. n°62/2013 recante il Codice di comportamento dei dipendenti pubblici, alle disposizioni del vigente Codice di comportamento del Comune di Ottaviano e alla Legge n°190/2012.

Il Responsabile del Settore VII
Ing. Giacomo Notaro

Letto, confermato e sottoscritto

Il Commissario Prefettizio
Dott. Roberto Esposito

(atto sottoscritto digitalmente)

Il Segretario Generale
Enza Fontana