

## 5. La gestione del piano.

Il piano urbanistico esecutivo ha, tra gli altri, il compito di formulare soluzioni che, nel rispetto degli obiettivi e quindi dei parametri urbanistici fissati dalla variante generale, garantiscano la praticabilità economica dell'intervento. La *variante per la zona occidentale* si propone infatti di conseguire un tendenziale pareggio tra costi e ricavi, affinché l'esborso pubblico possa essere, al più, limitato alle principali e maggiormente impegnative opere di urbanizzazione. Le modalità urbanistiche adottate per conseguire questo obiettivo sono state illustrate nei capitoli precedenti. Le caratteristiche di fattibilità economico-finanziaria del piano sono esposte nello *studio di fattibilità economico-finanziaria* a esso allegato. In questo capitolo si evidenziano, anche con riferimento a questo elaborato, i principali contenuti economici delle scelte, e delle modalità per l'attuazione del piano.

*Il bilancio economico* degli interventi è ovviamente condizionato dalle relative modalità di gestione, sulle quali occorre pertanto preliminarmente soffermarsi prima di esaminare i suoi contenuti economici. Con delibera di giunta comunale n 2569 del 24 luglio 2000, l'amministrazione comunale ha previsto di costituire una società di trasformazione urbana (*Stu*) ai sensi dell'art. 17, comma 59 della legge 15 maggio 1997 n 127, con lo scopo di provvedere agli interventi previsti nell'*ambito* di Coroglio, in attuazione della variante al Prg per l'area occidentale di Napoli.

Tale strumento, recentemente introdotto nella legislazione nazionale, è stato ritenuto il più idoneo tra quelli disponibili per conseguire le finalità urbanistiche che la *variante* persegue. Gli interventi previsti costituiscono –come si è detto– un insieme organico di edilizia residenziale, produttiva e di opere di urbanizzazione. Queste ultime, in particolare, superano notevolmente lo *standard* che la legge fissa per il loro dimensionamento, in proporzione alle volumetrie da realizzare. Di conseguenza anche i relativi oneri, che si intende porre a carico dei soggetti che realizzano gli interventi, sono sovradimensionati rispetto allo standard medio.

Il modello di insediamento che il piano propone è infatti molto diverso da quelli tradizionalmente praticati negli interventi definiti di *espansione*, cioè di edificazione in aree agricole esterne alla città, dove chi realizza gli interventi (quasi sempre il proprietario o i proprietari delle aree) ha l'obbligo di realizzare a proprie spese le sole attrezzature indispensabili alle nuove costruzioni. Nel nostro caso, le urbanizzazioni – il parco, la spiaggia, la ferrovia metropolitana, il verde e le altre attrezzature di quartiere – che pure soddisfano com'è ovvio le esigenze di servizi dei nuovi interventi, rappresentano soprattutto un'attrezzatura per l'intera città. Non sono un complemento, seppure importante, dell'edilizia ma gli elementi caratterizzanti e qualificanti della nuova Bagnoli. Dal loro successo, per tempi e qualità delle realizzazioni, dipende anche in buona parte l'innalzamento dei valori immobiliari del nuovo quartiere.

Come si vedrà, il valore economico complessivo del patrimonio immobiliare che si va a costituire può coprire i costi delle urbanizzazioni previste, anche in queste rilevanti dimensioni. Esse –a loro volta– contribuiscono in misura determinante al conseguimento di tale valore. Ma perché questo circuito positivo funzioni occorre che si rispettino alcune indispensabili condizioni. Occorre, in primo luogo, che la realizzazione del complesso degli interventi sia affidato a un unico soggetto, capace di riequilibrare – di perequare – i diversi valori fondiari determinati dalle scelte urbanistiche: il valore fondiario dell'area destinata a parco dev'essere lo stesso di un'area destinata ad attività produttive o di un'altra destinata a residenze di qualità. E' necessario inoltre che la gestione dell'intervento sia libera di programmare fasi e tempi dell'iniziativa avendo come

obiettivo la completa realizzazione dell'opera e non gli specifici interessi dei proprietari delle aree. Solo in questo modo si garantisce la progressiva ma completa realizzazione anche delle parti economicamente meno attraenti; quelle che potrebbero essere invece sacrificate in un procedimento d'attuazione organizzata per segmenti indipendenti, inevitabilmente condizionata dalla pressioni ad anticipare quelli più vantaggiosi in termini di profitto economico.

Una gestione unitaria è inoltre indispensabile per disporre modalità di redazione dei progetti dei singoli interventi (concorso di progettazione, incarico diretto, finanza di progetto, eccetera) che –con riferimento alle unità minime d'intervento previste dal *Pue*– siano di volta in volta quelle più adatte a conseguire gli standard qualitativi appropriati.

Gli strumenti tradizionali di urbanistica operativa che la legislazione vigente mette a disposizione non consentono di perseguire questi obiettivi in maniera esaustiva e soddisfacente. Vediamoli in dettaglio.

*Il piano di lottizzazione* –se gestito in termini corretti– avrebbe in teoria il vantaggio di promuovere la costituzione di un soggetto unico, quell'unione dei proprietari richiesta dalla legge, che potrebbe garantire modalità *perequative* e unitarietà dell'iniziativa, nei termini indicati in precedenza. Si tratta però di un vantaggio che vale soprattutto nel caso di piani di espansione edilizia, ma viene invece del tutto annullato negli interventi di trasformazione urbanistica, come quello di Bagnoli. Nella *trasformazione*, infatti, si ha una frammentazione della proprietà generalmente più elevata rispetto a quanto accade negli interventi di *espansione* e quindi crescono proporzionalmente le difficoltà di accordo tra gli stessi proprietari.

Il metodo dell'attuazione per *comparti edificatori* presenta, invece, altri svantaggi: primo fra tutti quello di una suddivisione dell'iniziativa in unità minime d'intervento ognuna delle quali comprende le opere edilizie e le relative opere di urbanizzazione, dimensionate in equilibrio economico tra di loro. Si tratta di uno strumento originariamente concepito per attuare i piani particolareggiati in aree edificate della città, in cui la ridotta dimensione delle opere di urbanizzazione –normalmente attrezzature di quartiere come giardini, parcheggi, scuole, eccetera– consente di ripartirle nei diversi comparti edificatori, ponendone l'attuazione a carico dei relativi proprietari. E' appena il caso di osservare che questa modalità non si addice al nostro caso, non essendo possibile frazionare le opere di urbanizzazione come sarebbe richiesto dallo strumento d'intervento. Entrambi gli strumenti utilizzati hanno inoltre un limite intrinseco nel fatto di essere concepiti soprattutto come strumenti d'iniziativa privata, in particolare dei proprietari delle aree nel primo caso, essendo l'iniziativa pubblica molto rara nella pratica applicazione, se pure consentita dalla norma, non solo in via surrogatoria ma anche come autonoma decisione del comune. L'intervento, in entrambi i casi, è comunque ristretto in una dialettica tra proprietari delle aree e amministrazione pubblica; una dialettica che non è strutturalmente in grado di garantire le capacità gestionali tipiche dei migliori operatori privati, né consente di esercitare al meglio i poteri d'intervento, in materia di regime dei suoli e di acquisizione dei finanziamenti, che sono propri dell'operatore pubblico. Questi strumenti sono, in poche parole, tipici di una diversa fase dello sviluppo della città: una fase in cui il problema della riutilizzazione di aree dismesse in posizione centrale –con un elevato valore immobiliare e al tempo stesso di importanza strategica per la collettività– non si era ancora posto.

L'esigenza di un controllo assoluto sul regime dei suoli è indispensabile per l'attuazione del piano di Coroglio. Si può anzi affermare che tale esigenza è connaturata alle scelte approvate con la variante e confermate e specificate con il piano urbanistico esecutivo. E' sufficiente ricordare ancora una volta, in proposito, che la variante prevede un bassissimo indice di edificazione territoriale e, al tempo stesso, oneri di urbanizzazione in quantità notevolmente superiori allo standard di legge: ciò potrebbe determinare la

resistenza dei proprietari delle aree –la cui tendenza è ovviamente di sfruttare al massimo la rendita di posizione che i terreni posseggono- se non fosse consentito all'amministrazione pubblica di potere acquisire la titolarità delle stesse, anche sostituendosi al proprietario se ciò risultasse necessario per garantire l'attuazione del piano, nell'interesse dell'intera collettività. E' da ricordare inoltre che il piano opera una distribuzione delle quantità edilizie nelle aree dei diversi proprietari con modalità che, per esigenze urbanistiche cioè di qualità del nuovo insediamento, non hanno potuto tenere conto dei diritti volumetrici che a ognuno di essi è assegnato, in ragione dell'indice di edificabilità territoriale applicato alla superficie dell'area posseduta.

Per rispondere a questa esigenza di carattere generale, che trova conferma nel nostro caso, il legislatore ha introdotto la *Stu* che è da considerarsi a tutti gli effetti uno strumento di urbanistica operativa, concepito espressamente per far fronte alle nuove esigenze di gestire la trasformazione delle aree dismesse. La *Stu* è, in primo luogo, uno strumento per garantire una compensazione dei diritti dei singoli proprietari rispetto agli squilibri eventualmente –sarebbe meglio dire necessariamente- determinati dalle scelte del piano urbanistico. Dà inoltre all'amministrazione pubblica la possibilità di associare alla propria iniziativa operatori privati –e quindi capitali e capacità manageriali– scelti *ad hoc*, in funzione delle caratteristiche dell'iniziativa urbanistica che si intende intraprendere, senza per questo rinunciare alla qualificazione pubblica dell'iniziativa e ai numerosi vantaggi che ciò comporta. La norma della *Stu* consente infine di centralizzare in capo alla società la proprietà di tutte le aree, evitando in tal modo, gli inconvenienti descritti in precedenza. Il ricorso alla *Stu* per l'attuazione del piano di Coroglio è pertanto una decisione connaturata al complesso delle scelte urbanistiche che il piano opera ed è formulata come norma vincolante ai fini della loro attuazione.

La legge prevede che *il mandato della Stu* è di provvedere “alla preventiva acquisizione delle aree interessate dall'intervento, alla trasformazione e alla commercializzazione delle stesse”. Il primo compito della società è pertanto di conseguire l'acquisizione delle le aree interessate dall'intervento “consensualmente o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del comune”. A tal fine, è dichiarata la pubblica utilità, per tutte le aree individuate con l'atto di costituzione della società, anche per quelle che non riguardano l'esecuzione di opere pubbliche.

Ulteriore successivo compito della società è quello di dar corso alla trasformazione delle aree acquisite, occupandosi preliminarmente di eseguire la progettazione delle relative opere. Nel nostro caso non occorrerà provvedere alla progettazione urbanistica esecutiva che è stata effettuata dal comune e le cui elaborazioni saranno consegnate alla società, dopo la loro approvazione del consiglio comunale, affinché dia corso a tutti i successivi adempimenti. La società avrà invece il compito di curare direttamente la progettazione edilizia –preliminare o definitiva a seconda dei casi, in conformità alla normativa di attuazione del presente piano- per tutte le opere di sua diretta competenza. Le modalità di redazione dei progetti potranno variare a seconda della necessità e della complessità del progetto: dal concorso di progettazione – il primo dei quali è già stato deliberato dalla giunta comunale e riguarda, com'è noto, l'area del parco urbano e delle attrezzature che esso contiene– all'affidamento diretto a liberi professionisti, alla progettazione mediante le proprie strutture tecniche, alla finanza di progetto, eccetera. Tra le opere di competenza della società rientrano, in primo luogo, tutte le urbanizzazioni, le generali (il parco urbano, le grandi infrastrutture di trasporto), le primarie (strade, fogne e altri sottoservizi) e le secondarie (tutte le attrezzature di quartiere): il piano urbanistico esecutivo identifica precisamente, anche a questo fine, tutte le suddette opere,

indicandone la posizione e le caratteristiche fondamentali.

La società provvede infine alla commercializzazione delle aree, in forme diverse, puntualmente esaminate nello *studio di fattibilità*: La vendita anzitutto, ma anche la cessione in gestione onerosa. La vendita può riguardare le aree a utilizzazione fondiaria, ma anche quegli edifici che la società dovesse decidere, per ragioni di convenienza, di realizzare di propria iniziativa. Lo *studio*, come vedremo, definisce la prima ipotesi *di valorizzazione* e la seconda *immobiliare pura*. L'introduzione di questa nuova figura nella legislazione urbanistica consente, in sostanza, di applicare negli interventi di riqualificazione urbanistica in aree dismesse, centrali e pertanto pregiate, il sistema definito *dell'urbanizzazione pubblica* che ha governato la crescita pianificata delle grandi capitali europee nel dopoguerra. In entrambi i casi vi è un differenziale di valore immobiliare che le amministrazioni pubbliche possono incamerare –sottraendolo alla speculazione fondiaria– per finanziare le opere di urbanizzazione: se nella fase di espansione il differenziale era tra il valore agricolo di partenza e quello urbano, nella riqualificazione di aree industriali il differenziale è tra l'attuale destinazione manifatturiera e quella urbana di qualità. In entrambi i casi il controllo pubblico consente di conciliare la costituzione di un patrimonio di urbanizzazioni, e quindi il conseguimento di rilevanti vantaggi per la collettività, con formazione di un'offerta di aree fabbricabili da immettere sul mercato immobiliare in un regime di concorrenza che –come l'esperienza ha dimostrato– fa crescere tra l'altro la qualità del prodotto edilizio. L'elemento nuovo, quello che fa la differenza tra la nostra esperienza e quella del passato, riguarda il maggiore valore economico e la maggiore complessità dell'esperienza contemporanea. E' per questo che l'amministrazione pubblica –attraverso la formazione della *Stu*– ha la possibilità di dotarsi di partner che le consentano di affrontare questa situazione più complessa avendo a disposizione adeguate risorse finanziarie e manageriali.

Per la società di trasformazione di Bagnoli il relativo provvedimento di costituzione prevede un ulteriore compito rispetto a quelli fin qui indicati. Esso consiste, in generale, nello svolgere un'attività di promozione allo sviluppo dell'intera zona occidentale e, in particolare, nel fornire assistenza e consulenza a quanti – soggetti pubblici o privati– intendono intraprendere iniziative imprenditoriali in attuazione delle variante per la zona occidentale. Tale previsione ha lo scopo di determinare un concreto rapporto di collegamento e continuità tra la trasformazione e lo sviluppo dell'area ex industriale e la riqualificazione delle aree circostanti, incluse nella variante per la zona occidentale. Per questo territorio è già operante da tempo la disciplina urbanistica approvata con la *variante*, che consente di realizzare, con procedura diretta, iniziative produttive specie nel settore del turismo e del tempo libero, di dimensioni certamente più contenute delle analoghe previste a Coroglio, che però insieme a esse dovrebbero costituire un comprensorio ricco e articolato, in cui le grandi attrezzature di nuova costruzione si integrano con quelle di dimensione più ridotta che nascono valorizzando le preesistenze e riqualificando gli insediamenti storici. La *Stu* dovrebbe promuovere e sorreggere le iniziative, soprattutto dei piccoli operatori che spesso non hanno mezzi adeguati per accedere al mercato dei finanziamenti e per seguire rapidamente e con successo le procedure per ottenere permessi e concessioni, ai fini della realizzazione delle attività previste.

*Il piano di fattibilità economico - finanziario* allegato al presente strumento urbanistico è formulato, come si è detto, nell'ipotesi che la gestione dell'intervento sia posta in capo alla *società di trasformazione urbana* di cui si è appena detto. Esso dimostra che le entrate previste con la vendita degli immobili destinati a edilizia residenziale e a edilizia produttiva (produzione di beni e produzione di servizi), ma anche con i ricavi di

gestione di alcuni impianti d'interesse pubblico, consentono di far fronte alle spese per la definitiva acquisizione al patrimonio comunale delle aree destinate ad attrezzature e spazi pubblici e per la realizzazione delle relative opere. Il piano di fattibilità dimostra pertanto la praticabilità di uno dei principali obiettivi della *variante*, quello di dare luogo a un'iniziativa con bilancio economico in pareggio. Anzi, mentre la variante ipotizzava, sulla base di stime ovviamente approssimative (si tratta di stime non allegate alla variante, che furono però consegnate ai consiglieri comunale nel corso della discussione della variante stessa), che le spese per alcune delle opere pubbliche previste dovessero comunque restare a carico dell'operatore pubblico, il piano di fattibilità dimostra invece che il pareggio può essere conseguito in pieno. Il piano di fattibilità è stato elaborato esaminando dettagliatamente tutte le opere e le attività che concorrono in generale alla realizzazione del nostro insediamento –dalla acquisizione delle aree alle spese generali– e stimando, per ognuna di esse, il costo che la sua realizzazione comporta e i guadagni che può procurare. Per quanto riguarda i costi è stato necessario considerare l'alternativa tra due soluzioni che comportano valori diversi: è il caso, per esempio, della ferrovia metropolitana, il cui costo può variare da 280 miliardi (se i lavori per lo scavo della trincea sono contestuali a quelli di bonifica) a 350 miliardi (se non si riesce a garantire questo coordinamento). I guadagni, a loro volta, possono essere procurati dalla vendita degli immobili –come per le residenze, per i volumi a destinazione commerciale, eccetera– ma anche dai ricavi di gestione di quelle grandi attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico –come a esempio il sistema congressuale– che per loro caratteristiche lo consentono. Per il loro calcolo dei guadagni, *lo studio* ipotizza prezzi di vendita prudenziali, specie in rapporto alla consistente rivalutazione dei valori immobiliari che il piano consente di conseguire: solo per fare qualche esempio, il prezzo medio a metro quadro per l'edilizia residenziale è stato valutato in 4,5 milioni e in 4 milioni quello dell'edilizia terziaria. Nella formazione di questo prezzo rientra la quota necessaria per coprire – sul totale dei guadagni – il finanziamento della totalità delle opere di urbanizzazione. L'attribuzione di quest'onere alle diverse tipologie di beni è stata effettuata con un metodo compensativo, proporzionando questa quota in termini crescenti rispetto alla remuneratività potenziale del bene.

Per procedere a un confronto tra entrate e uscite si è proceduto quindi a collocare spese e ricavi nel tempo: l'arco temporale entro il quale si prevede di portare a termine la realizzazione degli interventi è stato inizialmente stimato in 10 anni, effettuando tuttavia in seconda battuta una verifica anche nell'ipotesi che esso possa protrarsi fino a 15 anni. Il flusso monetario è stato analizzato con riferimento allo strumento di gestione prescelto –la *Stu*– avendo schematicamente ipotizzato per esso tre diversi modelli di comportamento: l'ipotesi che è stata definita *immobiliare pura*, che prevede un'attività esclusiva della *Stu*, in tutte le fasi dell'intervento, fino alla vendita del prodotto finito; l'ipotesi che è stata definita *valorizzazione pura*, in base alla quale la *Stu* provvede a urbanizzare l'area nel suo insieme, vendendo poi ad altri operatori, esterni alla società, i terreni fabbricabili; una terza ipotesi ottenuta dalla combinazione delle prime due, che definiamo *mista*. Si tratta in sostanza di una contaminazione della *valorizzazione pura*, avendo ipotizzato che, in questo caso, la società realizzi direttamente i soli immobili a destinazione commerciale, terziaria e manifatturiera per poi metterli in vendita.

*Lo studio* fa agire questi modelli in quattro diversi scenari, ottenuti ipotizzando due alternative per ognuno dei due fattori che possono sensibilmente influenzare lo sviluppo dell'operazione economica. Il primo fattore è quello dei costi che, come si è detto, possono variare in una banda di oscillazione, definendo un minimo e un massimo del costo complessivo dell'operazione. Il secondo fattore è invece quello della partecipazione

finanziaria da parte del comune.

Conviene soffermarsi brevemente su quest'aspetto anche perché è collegato al tema dell'acquisizione delle aree. Il provvedimento di legge nazionale in corso di approvazione, che assegna un ulteriore finanziamento per il completamento delle attività di bonifica prevede – sostanzialmente – che i fondi pubblici investiti nella bonifica si traducano in parte in uno sconto a favore del comune di Napoli nell'acquisizione delle aree bonificate. Su questa base, il piano stima in 185 miliardi circa la somma da corrispondere ai proprietari per acquisire queste aree e tutte le altre oggetto dell'iniziativa: la stima è effettuata per tutte le aree con riferimento all'indice di fabbricazione territoriale fissato con la variante, detraendo per le aree oggetto di bonifica l'importo corrispondente alla valorizzazione determinata dalla bonifica stessa, in conformità ai parametri fissati dalla legge suddetta. L'acquisizione, a queste condizioni di favore, è effettuata dal comune che a sua volta cede le aree alla società al diverso prezzo, corrispondente al loro valore di mercato, che è stato stimato in 423 miliardi circa. La differenza tra questi due valori, pari a 238 miliardi circa, costituisce la riserva finanziaria mediante la quale il Comune può intervenire anche finanziariamente nella partecipazione alla società, con modalità e tempi da stabilire, per garantire l'equilibrio economico dell'operazione.

La combinazione dei tre diversi modelli di comportamento della società con i quattro scenari economici appena indicati dà luogo a 12 diverse soluzioni di conto economico dell'operazione, che a questo punto possono essere esaminate anche per i risultati finanziari che consentono di conseguire, ipotizzando come si è detto un programma dei lavori a 10 anni. Gli indici che lo studio utilizza a questo fine cassa sono il *Van* (valore attuale netto) e il *Tir* (tasso interno di rendimento). Il primo consente di riferire all'attualità i flussi di cassa – con un saggio d'interesse che in questo caso è stato fissato al 5% - e di valutare, al momento iniziale, l'incremento di ricchezza prodotto dall'operazione: un'iniziativa è conveniente se il *Van* è superiore a zero. Il *Tir* è, a sua volta il saggio d'interesse che rende uguale a zero il *Van*. Per ognuna delle soluzioni configurate lo studio indica i risultati conseguiti in termini di saldo economico e anche in termini di *Van* e di *Tir*. Per una di tali soluzioni, quella ritenuta più aderente alle condizioni reali nelle quali si realizzerà l'iniziativa, lo studio effettua, come si è già detto, una verifica nell'ipotesi che il programma dei lavori abbia uno slittamento da 10 a 15 anni.

L'esame di queste soluzioni consente di trarre alcune importanti conclusioni circa la fattibilità dell'operazione Bagnoli. E' importante anzitutto rilevare che l'operazione si è dimostrata praticabile, in regime di completo autofinanziamento: il costo complessivo nell'ipotesi peggiore è pari a 2.208 miliardi; i ricavi potenziali nell'ipotesi migliore sono pari a 2.277 miliardi. Era questo l'obiettivo della variante, e ovviamente di questo piano, e lo studio dimostra che esso è pianamente conseguibile. Lo studio dimostra inoltre che l'operazione, se ben gestita, può addirittura consentire risultati vantaggiosi dal punto di vista della redditività finanziaria, condizione essenziale per attrarre potenziali investitori come partner della *Stu* nel momento in cui essa si allargherà, come è previsto nei suoi atti statuari, alla compagine dei soci privati: ben 6 tra le ipotesi considerate consentono di avere un *Van* uguale o maggiore di zero con un *Tir* pari al saggio d'interesse del 5%. L'ipotesi che lo studio considera più plausibile è quella che fa riferimento al modello di comportamento misto, valutando al massimo le spese ma prevedendo una partecipazione finanziaria da parte del comune. La seconda considerazione riguarda proprio la partecipazione finanziaria del comune all'operazione. Sulla base dei risultati dello studio si può affermare che essa è essenziale per la buona riuscita dell'operazione, dal punto di vista della sua fattibilità economico-finanziaria. Ciò significa in sostanza che il differenziale economico nel valore delle aree per effetto della bonifica, quel differenziale che la legge prevede di

trasformare in sconto per il comune nell'acquisizione delle aree stesse, è determinante per conseguire le finalità urbanistiche che il Comune si prefigge per Bagnoli. Se esso venisse a mancare il comune dovrebbe procurarsi risorse finanziarie sostitutive.

La terza considerazione riguarda le modalità per l'attuazione del piano e ci riporta all'argomento trattato in apertura di questo capitolo: la formazione della *Stu*, nei termini previsti, è condizione essenziale per il conseguimento dei risultati dal punto di vista economico-finanziario e quindi degli obiettivi urbanistici prefissati. Il modello di gestione deve al tempo stesso avere carattere *pubblico*, essere *unitario* e caratterizzarsi per provate *capacità manageriali*. L'esigenza del carattere pubblico si può spiegare, per esempio, ricordando che il saggio d'interesse del 5% su cui lo *studio*, come abbiamo visto, basa la fattibilità dell'operazione è plausibile solo in relazione alla *missione pubblica della società*, ma non può conveniente ugualmente conveniente per normali operatori immobiliari. L'esigenza di una gestione unitaria si può motivare ricordando invece che solo in questo modo è possibile effettuare quelle compensazioni economiche, tra parti più e meno redditizie, che sono essenziali per garantire l'integrazione e la complessità funzionale che qualificano il nuovo insediamento. Se ciò non fosse possibile –ossia se ogni parte dovesse rispondere a un proprio autonomo bilancio economico- sarebbe difficile avere garanzie circa la realizzazione di componenti importanti del piano: le piastre produttive, per esempio. L'esigenza di capacità manageriali di gestione è collegata invece, anzitutto, al coordinamento che occorre assicurare per ridurre le spese. Per restare a un esempio già fatto, è evidente che molte delle spese previste, quella della linea metropolitana o quella del parco, per esempio, possono considerevolmente ridursi se i relativi lavori potranno essere coordinati con quelli della bonifica. Ma essenziale è anche il rispetto del programma dei lavori: l'indiscutibile complessità dell'intervento pretende per questo eccellenti capacità di programmazione, per far combaciare disponibilità delle aree, approntamento dei progetti esecutivi e disponibilità delle risorse finanziarie. Non a caso la bozza di convenzione tra Comune e *Stu* prevede proprio, all'articolo 4, che la società debba formulare un proprio programma d'intervento adeguatamente organizzato per rispondere a queste esigenze.