

7. La gestione del piano

Le modalità di gestione del piano attengono a tre questioni principali: la normativa d'attuazione cioè le regole che governano l'esecuzione degli interventi previsti, le modalità per il finanziamento degli interventi pubblici, l'organizzazione della struttura tecnico amministrativa comunale per un'efficace gestione del piano.

Cominciamo dalla *normativa d'attuazione*. Occorre ricordare preliminarmente una novità rispetto al piano regolatore attualmente vigente, quello del 1972, che si riforma con il presente strumento. Si tratta degli *interventi diretti*, quelli cioè che sono disciplinati direttamente con lo strumento generale, ossia con questa variante, e non richiedono pertanto la preventiva elaborazione di strumenti urbanistici esecutivi (la definizione onnicomprensiva di strumento urbanistico esecutivo è stata scelta per avere un riferimento a tutta la gamma degli strumenti attuativi previsti dalla legislazione, dai piani di recupero, ai piani d'insediamento produttivo, ai programmi integrati di riqualificazione urbana, eccetera). Il Prg del 1972 praticamente limitava questa possibilità a una trascurabile percentuale di casi e subordinava tutto il resto all'approvazione di piani urbanistici esecutivi: in quel caso si venivano espressamente indicati i piani particolareggiati esecutivi.

La presente variante prevede invece un ampio ricorso alla modalità dell'intervento diretto. Vi sono anche aree in cui l'intervento diretto si associa alla previsione di piani urbanistici esecuti-

vi: si può citare il caso dell'ambito territoriale delle ex raffinerie, nella zona orientale, dove in attesa del piano urbanistico esecutivo, in tutte le aree esenti da bonifica, possono avviarsi immediatamente interventi di trasformazione urbanistica. La previsione di una pianificazione successiva, di dettaglio, non limita quindi - come sarà meglio precisato in seguito - le possibilità di intervento immediato, ma serve piuttosto a perfezionarne e amplificarne gli effetti verso l'obiettivo auspicato della variante.

In definitiva le aree in cui ogni intervento - tranne quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria - è subordinato alla redazione di piani urbanistici esecutivi rappresentano appena il 13% del totale.

La modalità diretta corrisponde, di norma, come si dice in altra parte della relazione, agli interventi di *conservazione*. Quella indiretta agli interventi di *trasformazione*. Il primo dei due termini riguarda essenzialmente il patrimonio storico e ambientale; il secondo si riferisce agli insediamenti realizzati dopo il secondo conflitto mondiale e, soprattutto, alle aree industriali dismesse e in dismissione. Sono stati invece espressamente esclusi gli interventi di *espansione*, ritenuti inconciliabili con l'obiettivo prioritario, fissato dal documento di *indirizzi*, di procedere con l'esclusiva riqualificazione del patrimonio esistente, per tutelare l'integrità fisica e recuperare l'identità culturale della città.

Rientrano nella modalità d'intervento diretto le aree che la variante individua per la realizzazione di attrezzature pubbliche, con l'evidente eccezione di quelle che saranno reperite in sede di pianificazione esecutiva e che, come si illustra nel paragrafo 3.5, compaiono in una voce distinta nelle tabelle che danno conto della copertura del fabbisogno di servizi. Tale circostanza favorisce l'amministrazione comunale, consentendogli una politica di programmazione poliennale nella realizzazione delle attrezzature pubbliche: formando una *banca di progetti* mediante la quale accedere ai finanziamenti nazionali e internazionali, organizzando i programmi annuali in base alle disponibilità finanziarie e soprattutto rendendo più rapide le procedure di approvazione, senza bisogno del continuo ricorso a varianti in corso d'opera che hanno rappresentato e rappresentano tuttora la prassi corrente nell'approvazione dei singoli progetti.

Torniamo alla combinazione di interventi diretti e indiretti. Le modalità per la *formazione dei piani urbanistici esecutivi* non ricalcano quasi mai, nella disciplina di questo piano, la tradizionale procedura cosiddetta dei *piani a cascata*, per la quale tutti gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione del piano urbanistico esecutivo in cui rientrano: questa era l'impostazione del Prg vigente, prima della revisione che ne ha operato la variante di salvaguardia. La nostra normativa propone invece, dovunque è possibile, una diversa procedura - che potremmo definire di *sussidiarietà pianificatoria* - che sostanzialmente inverte la successione delle fasi, rendendo immediatamente possibile l'attuazione degli interventi consentiti dalla normativa di zona e considerando - di norma - il piano urbanistico esecutivo come l'atto conclusivo, non propedeutico, del processo di pianificazione, al

quale spetta il compito di riconnettere e valorizzare il complesso delle realizzazioni che intanto avranno luogo. Questa procedura non è estensibile a tutte le aree assoggettate alla redazione di piani esecutivi; in particolare, essa non è prevista laddove il piano propone una completa riconfigurazione, come nell'esempio già citato dell'area degli impianti petrolchimici soggetti a bonifica. Trova applicazione, invece, nei luoghi in cui la trasformazione urbanistica non mette in discussione lo schema infrastrutturale fondamentale e nelle aree di riqualificazione ambientale dove, in attesa del piano per il *parco delle colline*, non solo dev'essere possibile effettuare gli altri interventi previsti dalla variante, a cominciare da quelli indicati nella normativa di zona, ma è indispensabile che ciò accada ai fini della tempestività nell'azione di salvaguardia. In tutte queste circostanze, il piano non dev'essere subito, ma auspicato dai diretti interessati perché da esso possono dipendere benefici economici a sostegno dell'iniziativa privata.

La strutturazione delle *norme di attuazione* corrisponde all'impostazione appena descritta, che combina interventi diretti e indiretti. Le norme si compongono infatti di quattro parti: le prime due, rispettivamente normativa di zona e normativa tipologica per il centro storico, disciplinano gli interventi diretti; invece, la terza si occupa degli ambiti interessati da specificazioni normative e, quindi, soprattutto della disciplina per le aree dove gli interventi sono subordinati a piano urbanistico esecutivo. Per gli immobili che ricadono in questi ambiti, la disciplina urbanistica si ricava dalla lettura combinata della normativa di zona o tipologica e della normativa d'ambito.

Per quanto riguarda la *classificazione in zone*, si ricorda che il piano, confermando

l'impostazione assunta con le varianti di salvaguardia e per la zona occidentale, prevede una soluzione in analogia alle definizioni del Dm 2 aprile 1968, n. 1444. Le zone A e B riguardano, come nel decreto, i territori edificati. La zona E include non solo il territorio agricolo, come per la corrispondente zona del decreto ministeriale, ma anche tutte le aree di pregio ambientale e naturalistico, che tuttavia ricadono ora anche e soprattutto nelle sottozone della F (spazi e attrezzature pubbliche nel citato decreto) riservate al parco territoriale di Napoli. Si tratta, quindi, delle parti del territorio non urbanizzate per le quali sono previste modalità diversificate di tutela. La zona D riguarda, poi, le altre aree specializzate oltre la F: quelle per la produzione di beni e servizi. E' il caso di sottolineare che, diversamente da quanto previsto dal Dm 1444/1968, le zone D non si riferiscono a nuovi insediamenti produttivi, ma alla riconversione delle attuali aree industriali, per le quali s'intende confermare il prevalente carattere produttivo. Si è ritenuto, tuttavia, di utilizzare ugualmente questa classificazione per segnalare la profonda azione di rinnovamento che interessa questi insediamenti e, in tal modo, per distinguerli da quelli collocati nel tessuto consolidato, del quale assumono la denominazione di zona.

La preminente esigenza di tutela delle aree non urbanizzate, che rappresenta un indirizzo di fondo della nostra pianificazione urbanistica, rende inutile la zona C, che nel citato decreto ministeriale è quella destinata all'espansione edilizia. Altra differenza riguarda l'introduzione della zona G – insediamenti urbani integrati. L'aggiunta di questa nuova zona a quelle previste dal Dm 1444/1968 testimonia in un certo senso una novità – le aree industriali dismesse da riconvertire a nuovi usi – rispetto all'epoca

in cui fu stabilita la disciplina sulla zona omogenea. La suddivisione in zone adottata nella pianificazione di Napoli coincide pertanto con l'individuazione di zone omogenee previste dallo stesso decreto, considerando la zona G come parte della zona omogenea tipo B: riguarda, infatti, anch'essa territori prevalentemente edificati.

Veniamo ora alla seconda questione, le *modalità per il finanziamento degli interventi* previsti dalla variante, ossia dei dispositivi che si prevedono per il reperimento delle risorse economiche occorrenti per realizzare le iniziative comunali e in particolar modo le opere di urbanizzazione.

La nuova pianificazione della città non prevede - come si è visto - una crescita della popolazione residente e la relativa urbanizzazione di aree libere a scopi residenziali. I fabbisogni di attrezzature riguardano pertanto un *limitato fabbisogno aggiuntivo*, scaturente dalle nuove attività che si formano nelle aree oggetto di trasformazione urbanistica, e soprattutto un *rilevante fabbisogno arretrato* per far fronte al grave deficit degli insediamenti esistenti. In molti casi le due iniziative si intrecciano, nel senso che proprio nel quadro delle operazioni di riconversione urbanistica è possibile, oltre che indispensabile, reperire parte delle aree occorrenti per far fronte agli enormi deficit arretrati, in particolare di verde.

Su chi ricadono gli oneri per far fronte a questo impegno particolarmente gravoso? Specie in considerazione dell'entità del fabbisogno arretrato? L'amministrazione pubblica deve farsene carico per intero oppure vi può essere una partecipazione dei soggetti privati che sono impegnati nelle iniziative a reddito che il piano prevede? Il principio a cui fare riferimento in linea generale può

essere così riassunto: ogni operatore deve farsi carico dell'onere per le opere di urbanizzazione che la legge prevede di realizzare per quella tipologia d'intervento - urbanistico o edilizio - di cui è titolare.

Come può essere applicata questa regola di carattere generale alla presente variante? Una prima distinzione che viene in evidenza a questo fine riguarda le tipologie dell'intervento urbanistico-edilizio, che possono essere ricondotte a due fondamentali raggruppamenti.

Il primo raggruppamento è quello delle *estese operazioni di riconversione di aree dismesse o in dismissione*, essenzialmente le produttive a oriente e le militari a nord e nel centro della città, quelle che sono state classificate come zone omogenee Db o G. La quantità di servizi che la variante prescrive negli ambiti assoggettati a piani urbanistici esecutivi risponde essenzialmente a esigenze urbanistiche: può essere pertanto di entità superiore o inferiore a quella prescritta dal Dm 1444/1968 che, com'è noto, fissa il proporzionamento tra edilizia e servizi. Questo piano stabilisce pertanto la quantità di aree per servizi che deve essere reperita nelle singole operazioni di ristrutturazione urbanistica e stabilisce separatamente l'onere di urbanizzazione che va posto a carico degli operatori, indicando per tutti lo stesso riferimento minimo agli obblighi stabiliti dalla legge, che richiede tuttavia la definitiva statuizione con una convenzione al momento dell'approvazione del progetto o piano d'intervento. Si tratta pertanto di due distinte decisioni che operano a una diversa scala amministrativa. La prima, quella relativa alla quantità di servizi che sono compresi in una determinata operazione, è una scelta del piano che può essere modificata solo con una variante urbanistica. La seconda attiene invece all'ambito di

gestione del piano e può subire variazioni anche con provvedimenti amministrativi appropriati, che non configurano variante urbanistica. Il piano stabilisce insomma le modalità per calcolare l'onere di partecipazione alle spese di urbanizzazione, ma consente che la relativa misura possa subire variazioni in sede di gestione. Tale onere è indicato inizialmente come somma del valore - a prezzo di esproprio - delle aree occorrenti per i servizi in proporzione all'entità dell'insediamento, ai sensi del Dm 1444/1968 e del costo di realizzazione delle relative opere. In questa relazione, al paragrafo 5.3, sono indicati i costi attuali delle opere di urbanizzazione ai fini della determinazione, in sede di convenzione, dell'onere da porre a carico dell'esecutore dell'intervento edilizio. La determinazione di tale valore dev'essere fissata in sede di attuazione dell'intervento, in ragione all'andamento congiunturale dei prezzi o in ragione delle caratteristiche qualitative che l'amministrazione vuole conseguire con la realizzazione delle opere di urbanizzazione, oppure perché il comune intende offrire agevolazioni per promuovere o accelerare la realizzazione di iniziative che producono vantaggi, per esempio in materia di occupazione. Il costo delle opere in un determinato ambito di trasformazione urbanistica potrebbe essere inoltre, in tutto o in parte, scomputato del valore - a prezzo di esproprio - di immobili che l'operatore decidesse di cedere all'amministrazione, per la realizzazione di urbanizzazioni, in aggiunta a quelli a cui è tenuto per la realizzazione dei servizi nella proporzione stabilita dal Dm 1444/1968, a cominciare dalle aree comprese nel proprio ambito d'intervento.

Questa modalità può favorire l'obiettivo prevalente dell'amministrazione di acquisire nel più breve tempo possibile tutti o gran parte degli

immobili occorrenti per le opere di urbanizzazione previste dal piano. Essa consente infatti agli operatori che possiedono immobili tra quelli che il piano destina a servizi su tutto il territorio cittadino - è il caso a esempio delle autorità militari che sono titolari dell'operazione di trasformazione urbanistica cosiddetta *delle caserme* nella zona nord - di evitare con la loro cessione l'esborso delle somme occorrenti per far fronte agli oneri di urbanizzazione previsti dal piano urbanistico.

In definitiva, la variante prevede che, nel quadro degli interventi di riconversione urbanistica delle aree dismesse, possano essere tendenzialmente soddisfatte tutte le limitate esigenze di fabbisogni aggiuntivi di servizi, contribuendo in misura ragguardevole alla risoluzione del fabbisogno arretrato, senza aggravio economico per il comune. Per tutti questi casi la spesa a carico pubblico è limitata in linea di massima, per ogni piano, alle quantità di servizi che la variante dimensiona in eccedenza rispetto al limite minimo fissato nel Dm 1444/1968, assunto come riferimento perequativo tra tutte le operazioni previste.

Resta il problema del finanziamento delle urbanizzazioni che non ricadono nei piani urbanistici esecutivi e non si avvantaggiano pertanto del meccanismo di finanziamento appena descritto. E' possibile e in che misura che il loro costo venga posto a carico dei restanti interventi, cui il piano attribuisce l'onere di contribuire economicamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione? Questa *seconda categoria* di iniziative comprende interventi che vanno dalla fascia più alta del tipo *diretto* nel centro storico, come disciplinati dalla normativa tipologica, alla ristrutturazione urbanistica nei quartieri prevalentemente residenziali realizzati nel secondo dopoguerra, le parti

che il piano classifica come zona Bb. Si tratta insomma, prevalentemente, di operazioni nelle zone classificate come A e B. Tutte queste opere riguardano immobili nei quali l'iniziativa di riqualificazione - non solo quando rientra nella fascia della conservazione come nel centro storico, ma anche quando comporta opere di ristrutturazione urbanistica - non sempre produce spazi aggiuntivi da offrire per la realizzazione di servizi pubblici. In questo caso, pertanto, la partecipazione economica dei soggetti preposti alla realizzazione degli interventi non può che essere, di norma, quella del *contributo alle spese di urbanizzazione* previsto all'art 3 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 che, com'è noto, è stabilito con deliberazione del consiglio comunale sulla base delle tabelle parametriche istituite dalla Regione in relazione alle classi d'ampiezza e ad altri parametri caratterizzanti i singoli comuni. L'ultima delibera regionale di revisione e aggiornamento delle suddette tabelle parametriche risale al 1985. La sua applicazione nella nostra città comporterebbe valori oscillanti tra 3.880 £/mc e 19.400 £/mc. In definitiva, per gli interventi che non comportano aumenti di superficie o ne prevedano soltanto di lieve entità, come nel caso che abbiamo in esame, il contributo agli oneri di urbanizzazione non può superare, allo stato attuale, per la nostra città un valore di 3.880 £/mc.

Si pongono a questo punto due problemi solo apparentemente contrapposti. Il primo è di avviare un confronto con la Regione al fine di pervenire a un aggiornamento dei suddetti parametri, affinché sia possibile la determinazione del contributo agli oneri di urbanizzazione maggiormente vicino ai costi effettivi che il Comune dovrà sopportare per adeguare i servizi pubblici per gli immobili e gli insediamenti oggetto degli

interventi in questione a standard, qualitativamente e quantitativamente, aggiornati. Il problema opposto è di adottare opportuni criteri che consentano, eventualmente, di correggere in decremento tale valore dove e quando ciò sia ritenuto necessario, per esempio in aree particolarmente svantaggiate dal punto di vista del degrado o della composizione sociale; ovvero nei casi in cui l'interesse pubblico è di accelerare l'esecuzione degli interventi. Si tratterebbe anche qui di decisioni appartenenti alla sfera amministrativa della gestione del piano, la cui modifica, che in questo caso va considerata di misura e non di contenuto, non comporta variazione urbanistica. Queste eventuali determinazioni potrebbero essere assunte pertanto dal consiglio comunale, nell'ambito delle competenze che la legge assegna a questo organismo in materia di oneri di urbanizzazione e che sarebbe opportuno specificare ulteriormente in sede di legislazione regionale.

Questa forma di finanziamento non potrà comunque coprire - bene che vada - se non una piccola quota della spesa occorrente per far fronte alla realizzazione di tutto il fabbisogno arretrato, nelle ingenti quantità calcolate al paragrafo 3.5. Occorre pertanto mettere in campo ulteriori iniziative di sostegno all'azione pubblica, che resta però insostituibile nel perseguimento dell'obiettivo di attrezzare adeguatamente la città. Non si deve dimenticare infatti che il soddisfacimento del fabbisogno di servizi nei termini fissati dalla legge è uno dei principali compiti pubblici e merita conseguentemente investimenti anche rilevanti.

E' importante certo che il meccanismo che fa crescere tale fabbisogno - perché non stabilisce rigidi criteri di controllo per le nuove iniziative, come purtroppo è accaduto nel passato anche a

Napoli, per esempio nella realizzazione del centro direzionale - sia interrotto e possa essere pertanto precisamente calcolato e bloccato il fabbisogno pregresso. Una volta assunta questa importante decisione è possibile programmare la risoluzione di tale fabbisogno pregresso sulla base dei finanziamenti pubblici di cui la città può disporre per trasferimenti statali, oltre che per gli oneri di urbanizzazione versati dai privati nei termini che abbiamo appena descritto.

Ma resta la necessità di un sostegno all'azione pubblica nella realizzazione delle attrezzature: quali possono esserne le forme? Nel nostro caso non sembra possibile un ricorso esteso alla cosiddetta *perequazione urbanistica*. Questa soluzione in verità è sostanzialmente praticata nelle aree di riconversione produttiva. Per esempio lo è nell'area di Bagnoli disciplinata dalla variante per la zona occidentale, dove per l'attuazione del piano è stata decisa la costituzione di una società di economia mista ai sensi dell'art. 17 della legge 127/1997, che rappresenta indubbiamente una forma efficace di perequazione urbanistica. Altrettanto può essere fatto con soluzioni identiche o analoghe nelle aree oggetto di riconfigurazione urbanistica. Questa soluzione non può essere però estesa a includere tutte le urbanizzazioni previste dal piano, essenzialmente per due ragioni. La prima è che il piano - configurato come è stato su obiettivi di qualità urbanistica - non prevede nuove iniziative in quantità sufficiente a compensare il complesso delle spese previste per opere pubbliche; nè sarebbe ragionevole incrementare tale previsione, per esempio aumentando gli indici di edificazione nella zona orientale o addirittura attribuendo edificabilità a nuove aree, per la sola ragione di finanziare le realizzazioni pubbliche. Si tratterebbe, come è facile comprendere, di un atteggiamento

giamento che potremmo definire *simoniaco*, un atteggiamento che deve restare estraneo alla corretta amministrazione urbanistica. Il perseguimento dell'equilibrio finanziario resta indubbiamente un importante obiettivo delle previsioni urbanistiche che - come la nostra - intendono assumere precisi requisiti di concretezza. Questa modalità è già contemplata infatti a Bagnoli, nei termini di cui si è detto, e il piano intende estenderla anche ad altre importanti operazioni di trasformazione. Ma essa non può e non deve condizionare entro un certo limite la qualità delle realizzazioni.

La seconda ragione è di carattere pratico. Mettere in relazione, connettere indissolubilmente, l'attuazione di operazioni diverse per tipologia, spesso anche inevitabilmente distanti sotto il profilo fisico come la realizzazione di una scuola o di una piscina e la costruzione di un complesso di edilizia commerciale, comporta difficoltà operative rilevanti - come si sta evidenziando in alcune città che hanno deciso di sperimentare questo metodo - che possono determinare il rallentamento o addirittura il blocco di entrambe le iniziative.

Vediamo allora quale soluzione il piano prevede per determinare un sostegno finanziario all'impresa pubblica di adeguamento degli standard urbanistici. Una prima possibilità riguarda la *titolarità pubblica* delle realizzazioni. La nostra ipotesi è di prevedere che alcune tipologie di attrezzature si realizzino per iniziativa privata, determinando in tal modo un risparmio per l'erario. Questa possibilità non può ovviamente riguardare tutte le attrezzature: non può riguardare per esempio gli impianti scolastici o quelli sanitari che rappresentano un'esclusiva prerogativa pubblica. Nè può riguardare il sistema del verde diffuso, i giardini di quartiere per il gioco

dei bambini e la sosta degli anziani. Questa possibilità può essere invece praticata per quelle attrezzature dove già oggi è molto esteso il ricorso all'iniziativa privata per la loro gestione: l'esempio più evidente è quello delle *attrezzature sportive*. Per il funzionamento di quelle esistenti il Comune si rivolge spesso, com'è noto, a soggetti privati che garantiscono la manutenzione degli impianti e la fruizione pubblica - con modalità convenzionalmente concordate - in cambio di una parziale utilizzazione a fini commerciali dell'opera. Dev'essere allora possibile, oltre che conveniente, che l'iniziativa privata entri in campo sin dall'inizio, promuovendo la stessa realizzazione dell'opera che dovrebbe comunque avvenire in regime convenzionato per garantire le forme di uso collettivo a fronte delle quali, oltre all'autorizzazione comunale alla realizzazione, potrebbe anche essere previsto un sostegno economico da parte dell'amministrazione pubblica in forme diverse da stabilire. L'onere economico per il Comune si potrebbe comunque ridurre in misura considerevole senza che ciò comprometta in alcun modo i risultati di gestione.

Un altro settore di applicazione dell'iniziativa privata convenzionata che il piano ipotizza è quella relativa ai *grandi parchi*. Come abbiamo visto al paragrafo 3.3, la realizzazione del sistema di parchi di cui il piano prevede la costituzione non comporta necessariamente l'esproprio preventivo degli immobili interessati. L'esproprio preventivo sarà preferito in tutti i casi in cui si dimostrerà inevitabile per conseguire l'obiettivo, ma la sua generalizzazione è considerata addirittura controproducente in linea di principio perchè comporterebbe l'espulsione dal grande sistema verde di quelle attività - in primo luogo l'agricoltura - la cui permanenza e sviluppo

rappresenta invece uno degli elementi qualificanti del parco. Anche in questo caso, perciò, il piano prevede di procedere mediante forme d'intesa con l'iniziativa privata, sostenendo le attività esistenti e quelle che si prevede di introdurre - nel campo del tempo libero, dello sport e del turismo innanzitutto - che svolgono anche un'insostituibile funzione di presidio per questi luoghi, e ricevendone in cambio forme concordate di fruizione pubblica. A sostegno di quest'orientamento vi è la motivazione, esposta al citato paragrafo 3.3, che giudica il *vincolo di assoggettamento all'uso pubblico* altrettanto efficace, dal punto di vista giuridico, dell'acquisizione, per assicurare la funzione pubblica del bene.

Ci resta da trattare, per concludere, il tema delle *iniziative istituzionali* che l'attuazione del piano suggerisce e in qualche modo pretende. Un primo livello d'iniziativa riguarda i rapporti tra il nostro Comune e le altre amministrazioni pubbliche territoriali: la Regione Campania, in primo luogo, la Provincia e gli altri Comuni che, in modo diverso, sono interessati e coinvolti nell'attuazione delle iniziative previste dalla variante. L'argomento è stato già affrontato al paragrafo 3.1, dove sono state sommariamente descritte le proiezioni alla scala metropolitana delle decisioni di politica territoriale che qui si propone di assumere per il comune di Napoli. Esse richiedono necessariamente di assumere un'ottica di concertazione istituzionale che - sulla base del programma di interventi previsti dalla variante - può essere impostata in termini sistematici e di programma, anticipando per quanto è possibile il funzionamento di quell'organismo di governo metropolitano che resta un obiettivo fondamentale per la politica urbanistica napole-

tana e del quale però purtroppo non si dispone ancora.

Quest'ottica di concertazione assume una rilevanza tutta particolare nei rapporti tra Comune e Regione che sono decisivi per l'attuazione del piano. Qui non si fa riferimento al dialogo che sarebbe opportuno tenere in fase d'istruttoria da parte della Regione ai fini dell'approvazione: in questo caso si tratta peraltro di un rapporto che è già in atto e che occorre solo intensificare in questa delicata fase conclusiva. Le esigenze di un dialogo più intenso vanno al di là di questo pur decisivo periodo e riguardano la gestione del piano in alcuni aspetti di particolare rilievo tra i quali, in questa sede è sufficiente ricordarne due.

Il primo concerne *il parco regionale delle colline di Napoli* che - come si è detto al paragrafo 3.3 - rappresenta uno strumento decisivo per attuare le decisioni che la variante propone in materia di tutela e valorizzazione del patrimonio di particolare pregio paesistico e ambientale della nostra città. La formazione del parco, con l'istituzione del relativo organismo di gestione, richiede una legge regionale ad hoc che in questo caso potrebbe avrebbe una gestazione particolarmente semplice e rapida in quanto nasce da una richiesta del Comune interessato o di quello principale, nell'ipotesi auspicabile che il confine del parco possa spingersi al di là dei nostri confini comunali. Il secondo aspetto riguarda invece la definizione dei parametri per l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione, la cui determinazione è ferma, come abbiamo visto, a più di dieci anni addietro. Anche in questo caso c'è bisogno di un provvedimento regionale affinché il Comune disponga di strumenti per governare adeguatamente, dal punto di vista economico - molto più di quanto non possa fare oggi - le ini-

ziative di riqualificazione che il piano intende attivare.

L'altro livello di iniziative istituzionali che è opportuno richiamare in questa sede è quello inerente *l'organizzazione della macchina comunale* per la gestione del piano. E' necessario essere fino in fondo consapevoli delle novità che il piano introduce dal punto di vista dei compiti comunali e trarne le dovute conseguenze organizzative, per sfruttare in pieno i benefici che la sua approvazione può determinare.

La questione in termini generali riguarda il diverso ruolo che questo piano attribuisce all'iniziativa comunale in generale e agli uffici comunali in particolare, rispetto al precedente. Non bisogna dimenticare infatti che per quasi trenta anni i nostri uffici sono stati abituati a considerare lo strumento urbanistico vigente come un sistema di vincoli, una carta dei divieti, per il fatto che la quasi totalità degli interventi erano subordinati alla preventiva approvazione dei piani particolareggiati che, come si sa, non si è mai verificata. Con l'approvazione della variante, questa situazione cambia radicalmente. Prendiamo il caso del centro storico dove prevarranno gli interventi direttamente consentiti dal piano. La disciplina tipologica che regola questo procedimento è un testo complesso, anche perchè

supera i tradizionali steccati delle modalità d'intervento introdotte dalla legge 457/1978: la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro, eccetera. Non è difficile immaginare che gli uffici che esaminano le richieste di autorizzazione e concessione edilizia saranno sommersi di pratiche da esaminare, progetti di restauro che per la prima volta sfuggono alle definizioni della suddetta legge 457/1978. Si tratta di un impegno che, se non per quantità certamente per qualità, va considerato più gravoso di quello ancora in atto per l'esame delle domande di condono.

Noi pensiamo a una *gestione amichevole di questo piano* e, in questa direzione, sarà di straordinaria utilità l'informatizzazione già impostata di tutti gli elementi costitutivi della variante, che consentirà ai cittadini un accesso diretto a tutte le informazioni urbanistiche necessarie.

Questo nuovo piano postula insomma, al tempo stesso, un ruolo attivo, promozionale dell'azienda comunale e una sua rinnovata e rafforzata capacità di indirizzo e controllo. Si tratta di questioni che richiedono anzitutto approfondimenti nelle sedi appropriate e quindi conseguenti decisioni amministrative in tempi utili. Il periodo che intercorre tra l'adozione e l'approvazione del piano dovrebbe essere impiegato per dar corso a questa importante riforma.

