

Formula Quadrilatero per le grandi opere, Unicredit va a caccia di fondi

Per ingolosire i potenziali investitori nulla è stato lasciato al caso. C'è persino una lista di architetti celebri, pronti a firmare i progetti, glorie nazionali come Paolo Portoghesi e Mario Cucinella, e star d'oltre oceano del calibro di Daniel Libeskind, lo stesso che a New York sta riportando in vita Ground Zero, e Richard Meier, noto in Italia per aver ingabbiato l'Ara Pacis. Tutto per aggiungere appeal a una formula che va forte nel nord Europa ma che in Italia è al debutto: la cattura del valore, importata da Quadrilatero, società pubblica di progetto controllata al 90,4% dall'Anas e partecipata dalle camere di commercio e dagli enti locali di Marche e Umbria. Si tratta in questo caso di completare una grande infrastruttura viaria, che collegherà le due regioni, con un costo stimato di circa 2,2 miliardi di euro, 1,7 miliardi dei quali garantiti da fondi pubblici. Alla cifra restante dovrebbe provvedere appunto la cattura del valore, che si traduce nel coprire tra il 15 e il 20% del costo delle opere dando in concessione per 30 anni poli commerciali, turistici e industriali che sorgono lungo i percorsi, l'asse Perugia-Ancona e la Foligno-Civitanova, più l'intersecazione **Fabriano-Camerino**. Alberghi, outlet, negozi e insediamenti produttivi verranno realizzati nelle cosiddette aree leader: otto già individuate dalla controllata Anas e approvate dal Cipe con la legge obiettivo, più altre sette in via di definizione. Così si calcola di rastrellare almeno 320 milioni di euro. Dalla fase iniziale del progetto dovrebbero arrivare, nelle stime di Banca Marche, circa 153 milioni, comprendendo oltre ai canoni trentennali, Ici, oneri di urbanizzazione e contributi delle camere di commercio, che possono per legge aumentare fino al 20% il diritto annuale percepito dagli associati per destinarlo alla realizzazione delle infrastrutture.

Con i cantieri stradali aperti e quattro anni di lavori davanti, è partita ora la caccia ai finanziatori, anzi sviluppatori come preferiscono chiamarli alla Quadrilatero, che dovranno realizzare e gestire i progetti. Gaetano Galia, manager di lungo corso

nel settore aeronautico, dal 2007 presidente operativo della società, ha girato il loro arrolamento a un'associazione temporanea di imprese costituita per l'occasione tra Unicredit, nel ruolo di advisor, PriceWaterhouseCoopers Advisory e Cassa Depositi e Prestiti, della partita per coinvolgere il più possibile anche gli enti locali. Secondo quanto risulta a Milano Finanza, la preferenza va però a investitori puri, fondi e merchant bank, e ne sarebbero già stati individuati una dozzina: Aig Lincoln, Babcock & Brown, Beni Stabili Sgr, Bnl Fondi Immobiliari, Catalyst Capital, Citibank, Deutsche Bank, Fondimmobiliari Sgr, Ing, LaSalle Investment, Morgan Stanley Real Estate Investment e

Redevco. A questi si aggiunge la categoria dei promotori, società impegnate nella ricerca di siti immobiliari, da destinare soprattutto a outlet e centri commerciali. La lista comprende

rebbe Altarea, Chamartin Sirco Management, Cogei Costruzioni, Finsud, Galotti, Percassi, Hines Italia, Imcom, Lamaro, McArthurGlen, Palladium Italia e società di real estate come Pirelli, Rdm, Redico, Sircom e Generali Properties. Il riscontro sul campo, il più atteso, arriverà a breve, perché sono già partiti i bandi di gara per le prime due aree leader (un centro produttivo di Valfabbrica, e un polo logistico a Fabriano). Entro fine mese ne verranno pubblicati altri due, per aggiudicare delle aree di sosta a Gualdo Tadino e soprattutto il polo fieristico di Falconara. C'è l'ipotesi di allungare i tempi, spostando da metà novembre a fine anno la dead-line dei bandi già pubblicati, perché la complessità dell'operazione ha spinto società e advisor ad allargare la platea degli sviluppatori. La formula poi è una novità assoluta, aspetto che non aiuta a fare in fretta. Lottimismo, però, è di rigore alla Quadrilatero, che nel frattempo si è assicurata l'adesione di Rete Ferroviaria Italiana. Infatti, è stato firmato un protocollo d'intesa con Rfi, che si impegna a consentire la realizzazione di uno snodo ferroviario al servizio del polo logistico che sorgerà a Fabriano. (riproduzione riservata)

Angela Zoppo