

QUADRILATERO E TECNICHE DI FINANZIAMENTO

NUOVE STRADE A PEDAGGIO? MEGLIO PUNTARE SUL VALORE

di FLORIO CALENZAI

Da anni si assiste ad un forte squilibrio tra la crescita della domanda di mobilità e la realizzazione di infrastrutture in grado di soddisfarla. I motivi sono i soliti: pochi soldi, poco Governo, tanti «No», tanta burocrazia. Su questo stato di cose è piombata una crisi economica globale che, oltre a noti problemi, farà tanta paura ancora per molto tempo frustrando ulteriormente la domanda di mobilità.

Fior di menti si sono lambiccate per trovare una soluzione, almeno al problema finanziario. In verità per anni abbiamo solo agitato la finanza di progetto come una sorta di bacchetta magica in grado di superare la fisiologica mancanza di denaro pubblico. Dimenticando che il denaro privato si muove solo se l'opera da realizzare genera flussi di cassa (pedaggi) tali da garantire il ritorno e la remunerazione dell'investimento.

Come spesso accade quando si è alle strette, pensa e ripensa, una soluzione si trova. Si chiama «cattura di valore» e la sta sviluppando la Quadrilatero Marche-Umbria, una società pubblica controllata dall'Anas e partecipata dagli enti locali. Questa società sta costruendo e potenziando infrastrutture viarie strategiche per le due regioni, l'asse Perugia-Ancona e l'asse Foligno-Civitanova Marche. L'obiettivo che ha è costruire risparmiando i quattrini dello Stato. L'idea che ne è alla base è molto semplice: il potenziamento o la realizzazione delle infrastrutture viarie, oltre che a migliorare la qualità della vita del territorio, creano le condizioni per un incremento dello sviluppo economico. Una parte di questo beneficio economico viene intercettato, «catturato», per cofinanziare i lavori sull'infrastruttura stessa.

La novità ha interessato anche i ricercatori dell'Università Bocconi i quali, tramite il Certet, hanno pubblicato un volume sull'argomento, «Il finanziamento delle infrastrutture di trasporto» edito dall'Egea, passando al setaccio tutta l'operazione con una sostanziale benedizione. Gli advisor che hanno seguito tutta l'operazione, assistendo la Quadrilatero, sono di primissimo piano: Price WaterhouseCoopers, Cassa Depositi e Pre-

stiti e Unicredit Banca. In sostanza il modello consiste nell'insediamento di nuove attività produttive, sviluppate da privati per mezzo di concessioni, in predeterminate zone chiamate «Aree Leader», adiacenti o connesse alle realizzande infrastrutture viarie. Queste attività - piastre logistiche, centri commerciali, alberghi, poli fieristici, servizi alle imprese - produrranno un valore economico che in parte sarà trasferito alla Quadrilatero per cofinanziare i lavori viari.

La Quadrilatero ha previsto varie modalità di «cattura di valore» da attuarsi nell'arco temporale di trent'anni. I privati che si aggiudicheranno la concessione dei terreni destinati agli insediamenti produttivi pagheranno un canone. Inoltre, sempre per trent'anni, la Quadrilatero si è assicurata, con accordi di programma firmati con gli enti locali, il gettito dell'Ici proveniente dagli immobili destinati alle attività produttive da svilupparsi nelle suddette aree, nonché un contributo una tantum commisurato al 70 per cento degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione.

L'obiettivo finale è far risparmiare alle casse dello Stato almeno il 20 per cento

del costo dell'intera infrastrutturazione viaria, che ha un valore complessivo di circa 2 miliardi di euro. Una prima tranche di otto «Aree Leader» è già stata approvata dal Cipe; ne sono previste complessivamente quindici e forse più. I lavori nei due assi viari sono cominciati già nel 2007 e alla fine dello scorso luglio sono stati pubblicati i bandi di gara per le prime due Aree: una piastra logistica presso Fabriano, in provincia di Ancona, e un centro-servizi dedicato alle attività produttive e commerciali per le aziende del settore tessile presso Valfabbrica, in provincia di Perugia.

Entro la fine di quest'anno saranno messe sul mercato altre Aree. L'offerta sembra essenzialmente rivolta alla figura di operatori specializzati come divisioni immobiliari di grandi banche, fondi, imprenditori immobiliari e property developer. È una grande sfida per la prima volta al banco di prova in Italia. Anche se il contesto economico non è al momento dei migliori, c'è da augurarsi che il mercato sappia cogliere questa interessante occasione che nel proprio interno contiene anche un potente antidoto per rilanciare l'economia.