

Intervista a Paolo Buzzetti

di Aldo Norsa

Paolo Buzzetti, Presidente di ANCE e di Federcostruzioni
President of ANCE and Federcostruzioni



Intervista del
15 marzo 2012

Le opinioni del presidente dell'ANCE, che è anche presidente di Federcostruzioni, Paolo Buzzetti, interessano particolarmente perché la gravissima crisi attuale spinge le imprese a trovare forme alternative di intervento nel mercato pubblico. Proponendo diverse formule di ppp (partenariato pubblico-privato) nella speranza che ognuna possa risolvere qualche diverso aspetto dell'intricata problematica di una burocrazia che soffoca ogni progetto. E frustra l'iniziativa privata. In particolare vi sono due famiglie di strumenti: il project financing (che è in pista da ormai due decenni, sull'esempio inglese, anche se il dettato legislativo ad-hoc data da un quindicennio) e il leasing in costruendo che è stato introdotto solo cinque anni fa. Il primo strumento è adatto soprattutto alle opere calde, quindi 'tariffabili' allo scopo del recupero dell'investimento, il secondo è praticabile anche per opere 'fredde' in quanto dilaziona i pagamenti e quindi allevia i vincoli economici del committente senza bisogno di inventarsi altre forme di reddito. È quindi adatto per il patrimonio pubblico, a carattere sociale (residenziale in primis), come si argomenta in altro articolo in questo stesso numero della rivista.

Per giungere a quest'ultima specifica domanda al presidente dell'ANCE è stato prima chiesto un commento sull'attuale politica di dismissioni immobiliari (e sull'impatto che potrebbe avere su un mercato già depresso). Successivamente è stato chiesto quale ruolo potrebbero avere le imprese di costruzioni, sapendo che loro interesse è non partecipare alle valorizzazioni in termini finanziari, consoni invece ai meglio attrezzati investitori e sviluppatori, ma operativi, per i periodi più limitati possibili dell'esecuzione (ed eventuale progettazione) con esclusione, per quanto possibile, della gestione.

An interview with
Paolo Buzzetti

The opinions of the chairman of ANCE, who is also president of Federcostruzioni, Paolo Buzzetti, are particularly interesting as a consequence of the present serious crisis that forces companies to find alternative forms of intervention in the public market. They act now by proposing different formulas of Public-Private Partnership (PPP) in the hope that each can solve some different aspect of the intricate problem of a bureaucracy that oppresses every project and that frustrates the private initiative. In particular, there are two families of instruments: «project financing» (which has been applied for the past two decades, following the British example, although the ad-hoc legislative requirement dates fifteen years) and the «building lease» that has been introduced only five years ago. The first instrument is particularly suited for 'hot' works,

Venendo alla terza domanda, specifica al leasing in costruendo, interessa capire quanto può essere applicato non alle opere nuove (il che già avviene con alterna fortuna) ma all'intervento sull'esistente. E questa è la scommessa di un rilancio su basi giuste del «partenariato pubblico-privato».

Aldo Norsa *In tema di dismissioni immobiliari, cosa pensa l'ANCE della politica seguita fin qui: siamo di fronte a vere novità da parte dello Stato - e quali?*

Paolo Buzzetti La crisi ha reso l'argomento di estrema attualità, se consideriamo il contributo che tale iniziativa fornirebbe per alleggerire la pressione che l'enorme debito pubblico esercita sulla ripresa del Paese. Una prospettiva presa in considerazione anche dall'attuale Governo che mira al pareggio di bilancio entro il 2013. Una misura che l'ANCE sostiene e che, inoltre, potrebbe andare nella direzione di un recupero funzionale ed urbanistico di molti immobili o aree cittadine pressoché abbandonate. Vanno, a nostro avviso, poste comunque delle condizioni. Per prima cosa, non tutto il patrimonio immobiliare può e deve essere trattato allo stesso modo. Esistono edifici il cui pregio artistico e storico va adeguatamente tutelato, e per questo la loro eventuale cessione deve sottostare a precisi vincoli di riqualificazione o destinazione d'uso. Inoltre, riteniamo che sarebbe un errore se, per fare 'cassa' in modo rapido, si procedesse ad una svendita degli immobili e non a una loro equa valorizzazione. Nessuna fretta quindi dettata dalla necessità di reperire risorse fresche ma oculatezza nel prevenire possibili speculazioni che determinerebbero il fallimento dell'operazione.

then 'chargeable' for the purpose of recovering the investment, while the latter is feasible even for 'cold' works, as it postpones payments and thus relieves the economic constraints of the client without the need to create other forms of income. Therefore, it is suitable for the public properties, especially those with a social function (primarily residential), as it is discussed in another article in this same issue of the journal.

In order to get to this specific question in the interview with the president of ANCE it was first asked to comment on the current policy of selling of public real estates (and the impact it could have on an already depressed market). Then, he was asked what role may have the construction companies, knowing that their interest is not to participate in the financial revamping (that pertains to the best equip-

ped investors and developers), but on an executive task, for the shorter possible time and avoiding, whenever possible, the management of the built works. Coming to the third question, the one specific on «building lease», it was important to understand whether it can be applied on works on the existing asset, rather than on new buildings (as it is generally used for). This is the bet of a revival of public-private partnership funded on good basis.

Aldo Norsa *In terms of property sales, what's ANCE's position on the strategies followed so far: are we facing real new approaches from the State - and what?*

Paolo Buzzetti The crisis made this a topic of extreme urgency, considering the contribution that this initiative would provide for releasing the pressure that the huge public debt exerts

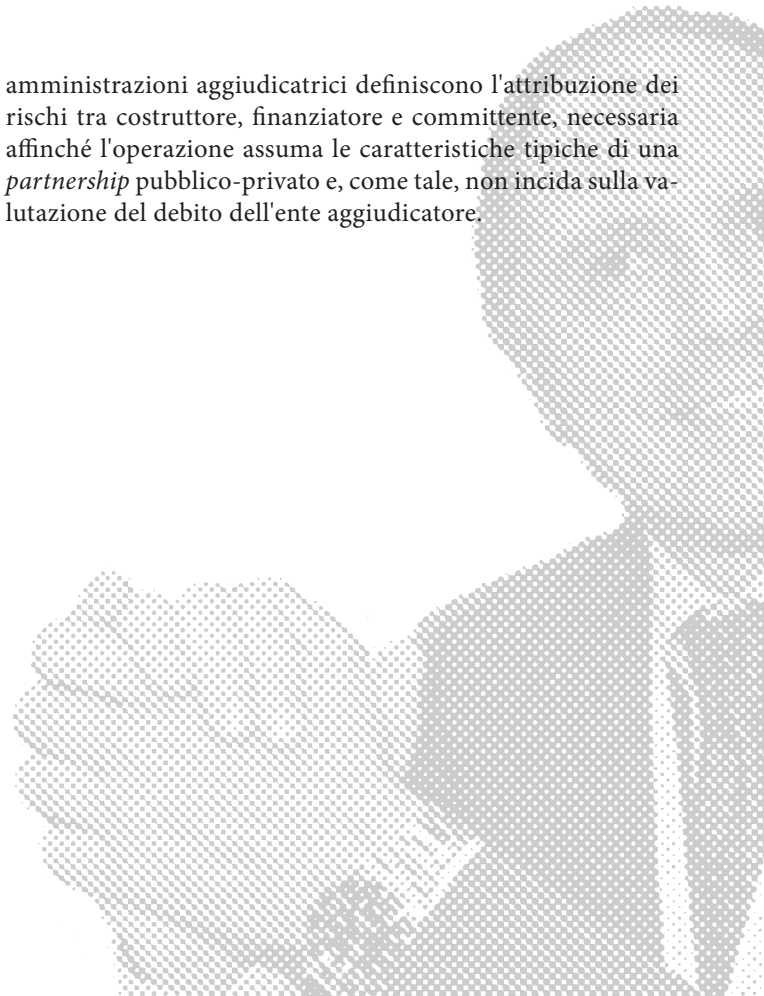
A.N. Qual è il ruolo che le imprese di costruzioni possono svolgere? Quali opportunità e quali rischi da un'ampia politica di dismissione?

P.B. È innegabile che le imprese di costruzioni potrebbero giocare un ruolo determinante in questa operazione se al piano di dismissioni si accostasse una profonda, e necessaria a nostro avviso, operazione di riqualificazione degli immobili o delle aree urbane coinvolte. Si tratta di un progetto che non può prescindere dal coinvolgimento diretto di tutti i soggetti coinvolti, Stato, Enti locali, imprese e cittadini. Da tempo l'ANCE promuove un piano di riqualificazione delle nostre città che restituisca vivibilità e attrattività economica ai nostri centri urbani. A tal fine il processo di dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato può essere funzionale a un piano di recupero generale delle città fungendo da spinta economica.

A.N. Il «leasing in costruendo» è un interessante strumento alternativo alla vendita? Con quali attenzioni? Con quali eventuali vantaggi per le imprese di costruzioni?

P.B. Più che nelle operazioni di dismissione, il leasing in costruendo si è rivelato uno strumento efficace per il finanziamento di nuove opere di media dimensione, come scuole, edilizia abitativa e parcheggi. È una forma di partenariato pubblico-privato in cui appaltatore e finanziatore operano ciascuno nel proprio campo, con responsabilità disgiunta nei confronti dell'amministrazione. Il ricorso a questa formula è comunque ancora scarso, sia per l'esiguo numero di operatori finanziari attivi nel mercato del leasing immobiliare pubblico sia per la poca chiarezza con la quale i bandi emanati dalle

amministrazioni aggiudicatrici definiscono l'attribuzione dei rischi tra costruttore, finanziatore e committente, necessaria affinché l'operazione assuma le caratteristiche tipiche di una partnership pubblico-privato e, come tale, non incida sulla valutazione del debito dell'ente aggiudicatore.



on the country's economic growth. Sales of public stocks are seen a possibility even by the current government that aims at the budget balance by 2013. These are measures that have ANCE's support and, furthermore, could go in the direction of a functional restoration of many buildings and urban areas virtually deserted. However, in our opinion, some constraints have to be laid down. First, not all real estate can and should be treated the same way. There are buildings in which the artistic and historical value should be adequately protected, and therefore their eventual sale is subject to specific constraints on refurbishment and final use. Furthermore, we believe that it would be wrong to proceed to a sale off of properties, in order to make 'cash' quickly, rather than at their fair value. No hurry then should be imposed by the need to rai-

se fresh resources, but any possible speculation should be prevented that would lead to the failure of the whole operation.

A.N. What is the role that construction companies can play? What opportunities and risks can come from a broad policy of divestment?

P.B. It's true that construction companies could play a decisive role in this process if the disposal plan is flanked by a profound (and necessary in our view) operation of redevelopment of the buildings or the urban areas involved. This is a project that can not be separated from the direct involvement of all the involved stakeholders: State, local agencies, businesses and citizens. Since the past ANCE promotes a redevelopment of our cities, that would be able to provide livable and attractive economic returns to

our urban centers. To this end, the disposal process of the State properties may become functional to a recovery plan of cities, then acting as a general economic boost.

A.N. The «building lease» is an interesting alternative tool for sale? What cares are needed? Which are the possible benefits for construction companies?

P.B. Rather than in divestment operations, the «building lease» has proved an effective instrument for the financing of new works of medium size, such as schools, housing and parking. It's a form of public-private partnership where the contractor and financier work each in his own field, with separated responsibilities toward the administration. This formula is rarely used still, both for the low number of operators that are active in the financial market of public property leasing,

and for the lack of clarity with which the call for tenders define the allocation of risk between the manufacturer, the financier and the client. Such clarity is necessary for the operation to take on the typical features of a public-private partnerships and, as such, it does not affect the valuation of debt of the contracting entity.