FEDERAZIONE RUSSA – Opportunità infrastrutturali legate alle Olimpiadi Invernali di Sochi 2014

20 Ottobre 2009
L'operazione Sochi 2014 nasce con la firma di **due Protocolli di Intesa** tra Ance e Rub (*Russian Union of Builders*) il 15 maggio 2008 e tra Oar-Oice e la **Uar** (*Union of Architects of Russia*) il 28 novembre 2008. Tali Protocolli hanno consolidato i rapporti in vista di una comune partecipazione ai bandi previsti per il 2009 dall'agenzia russa Olimpstroij, preposta alla gestione dei lavori per le Olimpiadi di Sochi 2014.
In data **13 gennaio 2009**, in occasione del Comitato Permanente Lavori all'Estero dell'Ance, che ha visto la partecipazione del Ministro On. Franco Frattini, il Presidente dell'Oar ha presentato il **progetto alberghiero de "La Venezia e la Milano di Sochi"**, condiviso dagli architetti russi, che vede l'edificazione di due lotti all'interno del villaggio olimpico di Sochi. In detti lotti, per un totale di 49,4 ettari, è prevista la costruzione di strutture ricettive ed i relativi servizi. Più in dettaglio:
– un primo lotto (denominato "La Venezia di Sochi") composto da strutture commerciali e alberghi a 3 stelle per un totale di oltre 4.300 stanze, parzialmente riconvertibili in residence (investimento stimato 300-350 milioni);
– un secondo lotto (denominato "La Milano di Sochi"), per la realizzazione di strutture commerciali e di alberghi a 3, 4 e 5 stelle, anch'essi riconvertibili in residence, per un totale di 4.320 stanze e un investimento stimato di 300-350 milioni di euro.
Il meccanismo previsto da parte russa per la edificazione dei due lotti è quello del Project Financing. I due lotti verrebbero ceduti in concessione per 49 anni, con un canone simbolico. Il concessionario provvederà alla progettazione ed al finanziamento delle opere e a mettere a disposizione a titolo non oneroso gli edifici costruiti alle autorità governative per il loro utilizzo nel periodo delle Olimpiadi Invernali. Alla fine delle Olimpiadi gli immobili torneranno nella disponibilità del concessionario che potrà metterli in vendita.
Il Ministro Frattini ha dato il suo pieno appoggio all'iniziativa assicurando il supporto del Ministero degli Affari Esteri.
Il **16 febbraio 2009** si è poi tenuto presso il Mae la riunione periodica del **Consiglio Italo-Russo per la Cooperazione Economica**, durante la quale è stata ricordata la volontà del gruppo italiano a partecipare ai lavori infrastrutturali per Sochi 2014. Di tale iniziativa si fa menzione nel comunicato congiunto del Consiglio, dove si legge che "*Le Parti incoraggiano l'attività delle rispettive organizzazioni volta a portare avanti i contatti in corso per la progettazione e la costruzione di strutture nel quadro delle olimpiadi invernali del 2014*".
Dal mese di gennaio 2009, inoltre, l'entità del progetto ha spinto ANCE, OICE, OAR, BIIS, SACE e SIMEST, ad affrontarlo in un'ottica sistemica **costituendo presso l'Ance un Tavolo di Lavoro per Sochi 2014** sotto il patrocinio dell'Ambasciata d'Italia a Mosca, del Ministero degli Affari Esteri e del Ministero dello Sviluppo Economico.
Il Tavolo si è riunito più volte nel corso del trimestre gennaio-marzo 2009 ed **ha elaborato uno schema di finanziamento dell'iniziativa mediante Partenariato Pubblico Privato**. Tale schema prevede la costituzione di uno Special Purpose Vehicle (SPV), con il coinvolgimento fra i soci anche della Municipalità di Sochi e/o dell'Agenzia Olimpstroij e/o della Regione di Krasnodar, e la realizzazione da parte della SPV, attraverso appalti a imprese Italiane ed eventualmente Russe, delle opere di urbanizzazione. Successivamente, anche grazie al reinvestimento degli utili derivanti dall'urbanizzazione, si procederebbe al finanziamento, progettazione, costruzione e commercializzazione delle opere nei due lotti.

In particolare, le **due principali condizioni** ritenute irrinunciabili dalle imprese italiane per garantire la profittabilità dell'investimento e quindi la loro partecipazione sono:
– che vengano affidate ad imprese italiane parte delle opere di urbanizzazione dell'area olimpica. Gli investitori italiani si impegnerebbero poi a reinvestire gli utili derivanti dall'urbanizzazione nella costruzione dei due lotti;
– che, nell'ambito del complesso delle cautele e garanzie complessive che assisteranno l'iniziativa, vi sia una garanzia sul diritto di riconversione post-olimpica delle strutture e che enti pubblici russi si impegnino formalmente all'acquisto o alla locazione di una quota (da definire) di immobili che rimanessero invenduti oltre un certo termine temporale.
Lo schema è stato illustrato a una **delegazione russa** composta dal Vice Presidente per le Finanze dell'Agenzia Olimpstroij, **Osipov**, e dal Direttore del Settore Gare, **Bereznitskiy**, nel corso di un incontro tenutosi, su invito dell'Ance, il **23 marzo 2009** presso la Farnesina e presso la sede Ance.
Alla richiesta avanzata da parte di Olimpstroij di inviare *"proposte ufficiali al fine di poter valutare le prospettive di collaborazione ed effettuare l'analisi dei rischi"*, il Tavolo di Lavoro italiano ha elaborato ed inviato **10 aprile 2009** una formale **lettera di manifestazione di interesse** all'ex Presidente di Olimpstroij, Kolodyazhny.
Con **lettera del 28 aprile u.s. il Vice Presidente Osipov** ha risposto esprimendo *"la difficoltà russa di affidare alla parte italiana le opere di urbanizzazione di Sochi 2014 in deroga al principio di gara"*, come invece richiesto dal Tavolo di Lavoro, al quale invece Osipov ha domandato di rivedere le richieste prendendo in considerazione tale difficoltà.
Il Tavolo di Lavoro per Sochi 2014 si è dunque riunito nuovamente (**8 maggio 2009)** ed ha rielaborato la propria posizione. Il gruppo si è dichiarato ancora una volta d'accordo nel non voler procedere unicamente ad un investimento italiano presso la Municipalità di Sochi, ma ha auspicato altresì di poter partecipare a gare indette da Olimpstroij, ed ancora da identificare, al fine di ottenere l'affidamento di opere finanziate dallo Stato russo i cui utili possano essere eventualmente reinvestiti, in un secondo momento, nella progettazione, costruzione e commercializzazione dei 2 lotti di strutture alberghiere citati. Ciò con soluzioni finanziarie innovative quali, ad esempio, gli ipotizzati schemi PPP.
Inoltre, al fine di superare la fase di stallo, il Tavolo di Lavoro ha elaborato **un "Aide Memoire"** sull'operazione Sochi 2014 che il Presidente Buzzetti, durante gli Stati Generali delle Costruzioni del **14 maggio 2009**, ha consegnato *brevi manu* al Presidente del Consiglio Berlusconi, in vista del viaggio dello stesso a Sochi e dei conseguenti incontri con il Presidente Putin. Nell'Aide Memoire, oltre a presentare l'operazione, si è auspicata la presentazione di un invito da parte russa a Mosca per discutere le opportunità di intervento.
Il **9 luglio 2009** l'Ambasciatore italiano a Mosca Vittorio Surdo ha intrattenuto un **incontro con** il neo-Presidente di Olimpstroij Taymuraz **Bolloev**, da cui sono emersi i due fondamentali punti di seguito:
– quanto alle condizioni auspicate dal Tavolo di Lavoro Sochi 2014 circa i due lotti "La Venezia e La Milano di Sochi" (assegnazione delle opere di urbanizzazione della nuova Città Olimpica o di qualunque progetto finanziato dal Governo russo; e garanzia di assorbimento da parte di soggetti pubblici di una percentuale dell'eventuale invenduto), il Presidente Bolloev ha indicato che esse dovrebbero essere esaminate in una fase successiva, alla luce del fatto che non è stato ancora approvato il piano di sviluppo urbanistico della Città di Sochi, necessario per definire la cornice giuridica entro cui dovrà essere predisposto il pacchetto di progetti relativi alle strutture abitative;
– Bolloev ha inoltre espresso l'interesse di Olimpstroij ad un coinvolgimento italiano nello specifico ambito della costruzione delle strade di montagna (con stanziamenti pubblici) che dovranno assicurare i collegamenti tra gli impianti e la Città Olimpica. In proposito, egli ha evidenziato le ristrette scadenze temporali che caratterizzano la realizzazione di queste opere. In particolare, per una sezione stradale, della lunghezza di 13 km, era prevista entro il mese di settembre la pubblicazione di bandi di gara, mentre il lavoro nella sua interezza dovrebbe essere completato entro novembre 2010.

Sulla base di tali ultime indicazioni, il **29 luglio 2009** si è tenuta una riunione del Tavolo di Lavoro nel corso della quale le imprese di costruzione ad esso partecipanti si sono dichiarate molto interessate a discutere con le controparti russe le opportunità di lavori per le autostrade di montagna indicate dal Presidente Bolloev. Le imprese hanno inoltre discusso l'eventualità di costituire un Consorzio al fine di partecipare alle gare per gli interventi autostradali, sebbene reputino necessario ricevere maggiori dettagli sui relativi progetti. A tal fine, un numero limitato di rappresentanti del Tavolo si è dichiarata ben disponibile a recarsi nella Federazione Russa per tenere gli incontri con Olimpstroj oltre che con la Regione di Krasnodar, la Municipalità di Sochi e la Russian Union of Builders. A tal fine, l'ANCE ha sollecitato l'Ambasciata d'Italia a Mosca ad organizzare quanto prima tali incontri.
Si è tenuto a **Verona il 3 ottobre 2009 il Forum Italo-russo** "*Olimpiadi di Sochi 2014: la partnership pubblico – privata*", organizzato dall'*Associazione Conoscere Eurasia* con lo scopo di contribuire in modo concreto e significativo ad instaurare collaborazioni tra soggetti italiani e russi per la realizzazione delle opere infrastrutturali relative alle Olimpiadi Invernali di Sochi 2014. Il Forum ha rivestito particolare interesse per l'Ance in quanto ha rappresentato un'ulteriore ed importante tappa dell'attività del *Tavolo di Lavoro Sochi 2014*, di cui erano presenti a Verona rappresentanti di Ance, Oar, Oice e Biis di Intesa Sanpaolo. All'evento, il Vice Presidente Ance Marani, il Presidente Oar Schiattarella ed il Presidente Oice Oddi Baglioni hanno asserito il fermo interesse della filiera delle costruzioni italiana a procedere concretamente nei colloqui con Olimpstroij sulla proposta – redatta sotto forma di Lettera di Intenti il 10 aprile 2009 – di partecipazione a bandi volti alla progettazione ed alla costruzione di due lotti di strutture ricettive e servizi – i cosiddetti progetti de "La Venezia di Sochi" e "La Milano di Sochi" – per un ammontare complessivo di circa 700 milioni di euro, attraverso l'implementazione di schemi di Partenariato Pubblico Privato con la stessa Olimpstroij, la Regione di Krasnodar e/o la Municipalità di Sochi. Ance ed Oice hanno inoltre manifestato l'espresso interesse di discutere con i vertici di Olimpstroij i dettagli di una eventuale partecipazione italiana alla costruzione di tratte, ancora da definire, dell'autostrada di montagna che dovrà assicurare il collegamento fra la nuova città olimpica e gli impianti sciistici, come ventilato dal neo-Presidente di Olimpstroij Bolloev nel colloquio avuto con l'Ambasciatore d'Italia a Mosca Surdo. Al fine di discutere le due tipologie di interventi citati, il *Tavolo di Lavoro Sochi 2014* ha confermato la completa disponibilità di recarsi a Mosca in una data ravvicinata.
Al termine del Forum, i rappresentanti del *Tavolo di Lavoro Sochi 2014* hanno inoltre tenuto un **colloquio bilaterale con il Vice Presidente di Olimpstrij Osipov**, al quale hanno ribadito con forza l'esigenza della filiera delle costruzioni di ricevere da parte russa risposte quanto più concrete su dettagli e forma delle proposte di partecipazione italiana alle due tipologie di lavori. Osipov si è quindi impegnato, una volta rientrato in patria, a definire una data utile, entro il mese corrente, nella quale una delegazione del Gruppo italiano potrà essere ricevuta a Mosca dal Presidente Bolloev ed eventualmente dal Vice Presidente del Consiglio responsabile per Olimpstroij Kozak.
Confermando il forte interesse russo ad una partecipazione italiana ai lavori olimpici, Osipov ha voluto puntualizzare che sarebbe auspicabile la partecipazione del *Tavolo* italiano a tutte le gare di aggiudicazione dei lavori per Sochi, le quali, sebbene internazionalmente aperte per esigenze di legislazione interna russa, sono comunque supervisionate dalla stessa Olimpstroij. Osipov ha poi precisato i due punti di seguito:
– relativamente ai progetti de "La Venezia e la Milano di Sochi", attualmente Olimpstroij sta riconsiderando l'ubicazione dei lotti e l'ammontare complessivo delle unità di ricezione e servizi e comunque non sarà possibile per l'Ente governativo partecipare direttamente allo schema PPP elaborato dalla parte italiana. Ciò non esclude tuttavia la possibilità di coinvolgere negli stessi schemi la Municipalità di Sochi e/o la Regione di Krasnodar: di qui l'esigenza di incontrare anche rappresentanti di tali due Istituzioni nel corso della prossima visita a Mosca;
– circa poi l'autostrada di montagna, essa rappresenta un intervento della massima priorità. Olimpstroij ne sta attualmente definendo i dettagli. Il relativo bando internazionale dovrebbe uscire entro la fine del corrente mese, ma dati i brevi tempi previsti per proporre le candidature (20 giorni circa a partire dalla pubblicazione del bando), nel corso della missione a Mosca Olimpstroij potrebbe

anticiparne le condizioni alla delegazione italiana.
Stanti tali importanti aperture da parte russa, l'Ufficio Lavori all'Estero e Relazioni Internazionali dell'Ance ha inviato il **7 ottobre 2009** una **lettera al Vice Presidente Osipov** con richiesta di organizzare la prospettata missione a Mosca in una data quanto più immediata, con l'obiettivo di:
– discutere la partecipazione del Gruppo italiano al design, alla costruzione ed allo sviluppo di strutture alberghiere nella nuova città olimpica di Sochi 2014, come proposto con i progetti de *"La Venezia e La Milano di Sochi"*, sebbene da rivedere sulla base delle nuove esigenze di Olimpstroij riguardanti lotti alternativi e numero di camere da realizzare;
– avere maggiori informazioni e dettagli sui lavori ancora da realizzare relativamente alle autostrade di montagna che collegheranno la nuova città olimpica con gli impianti sciistici;
– discutere la partecipazione a qualunque gara per il design, la costruzione e lo sviluppo di altri lavori infrastrutturali per Sochi 2014 che sarà emessa da Olimpstroij nei prossimi mesi e per la quale la qualità ed il know-how italiani potrebbero rappresentare un valore aggiunto.
Attualmente il Tavolo di Lavoro sta attendendo la risposta da parte di Olimpstroij con indicazioni circa una data utile per un incontro nella Federazione Russa che, ci è stato assicurato, è di estremo interesse anche per l'Agenzia.
Per ulteriori informazioni in merito all'attività del *Tavolo di Lavoro Sochi 2014*, si prega di rivolgersi allo scrivente Ufficio (Dr. Nicolò Andreini, Tel. 0684567434; estero@ance.it).