

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Operazione Sochi 2014 Scheda di sintesi al 3 aprile 2009

L'operazione Sochi 2014, per la partecipazione e l'aggiudicazione di bandi volti alla progettazione e costruzione del nuovo villaggio olimpico di Sochi in previsione delle Olimpiadi Invernali del 2014, oggi vede coinvolto un tavolo di lavoro italiano composto da **Ance** (Associazione Nazionale Costruttori Edili) con alcune primarie imprese associate, **Oar** (Ordine Architetti di Roma e Provincia), **Oice** (Associazione Società di Ingegneria), **Mae** (Ministero degli Affari Esteri), **Sace**, **Simest** e le due maggiori banche italiane, **Biis** (Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo) di **Intesa San Paolo** e **Unicredit Group**.

L'operazione 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 in presenza dell'ex vice presidente di **Olimpstroj**, Andrey Stroyev. Tali protocolli hanno consolidato i rapporti in vista di una comune partecipazione ai bandi previsti per il 2009 dall'agenzia russa **Olimpstroj**, 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 italiano, 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 u.s. 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....."*

Fin dal mese di gennaio u.s. inoltre, l'entità del progetto ha spinto le tre istituzioni italiane di costruttori e progettisti ad affrontarlo in un'ottica sistemica costituendo **presso l'Ance un Tavolo di Lavoro per Sochi 2014** con le primarie istituzioni finanziarie italiane (fra cui Banca Infrastrutture

Innovazione e Sviluppo di Intesa San Paolo, Unicredit, Sace e Simest) e sotto il patrocinio dell'Ambasciata d'Italia a Mosca e del Ministero degli Affari Esteri italiano.

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.

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 scorso presso la Farnesina e presso la sede Ance. Obiettivo dell'incontro è stato quello di analizzare e valutare con la parte russa la proposta italiana, con le condizioni fondamentali alla base della stessa, per la partecipazione italiana nell'operazione di Sochi.

In particolare, le **due principali condizioni** ritenute irrinunciabili dalle imprese italiane per garantire la profittabilità dell'investimento e quindi la loro partecipazione sono:

- a) 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;
- b) 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.

La riunione tra il tavolo di lavoro italiano e la delegazione Olimpstroij ha indicato possibili risultati positivi, in quanto è stata manifestata una possibile apertura russa alle richieste italiane che dovrà essere confermata dopo approfondimenti e consultazioni in Patria.

Nel corso dell'ultima riunione del tavolo di lavoro, tenutasi il 2 aprile u.s., si è stabilito che l'Ance invierà a breve una **lettera di intenti all'agenzia Olimpstroij** con la quale manifesterà l'interesse del tavolo stesso a concretizzare forme di collaborazione con i russi per portare avanti l'iniziativa. Sulla base di tale lettera Olimpstroij potrebbe presentare al tavolo di lavoro per Sochi un invito a recarsi in Russia al fine di discutere un primo accordo sulle modalità operative che potrebbe essere suggellato dalla firma di un **Memorandum of Understanding italo-russo**.

Il tavolo di lavoro italiano Sochi 2014 oggi può considerarsi in via di completamento, grazie alla partecipazione in esso di soggetti necessari al procedere dell'operazione. Tuttavia, qualora nuovi soggetti italiani manifestassero il proprio interesse ad approfondire l'argomento per una eventuale partecipazione, questi sono pregati di rivolgersi al rappresentante dell'Ance presente in missione oppure direttamente presso la sede dell'Ance in Roma, quale interlocutore delegato dell'operazione (att.ne Dr. Nicolò Andreini, Funzionario dell'Ufficio Internazionale Ance, Tel. + 39 06 84567434 - 437, Fax +39 06 84567566, estero@ance.it).