



ITALIAN TRADE AGENCY

ICE - Italijanska agencija za spoljnu trgovinu
Odjeljenje Ambasade Italije za promociju privredne saradnje

Punto di Corrispondenza di Podgorica

A large graphic element consisting of two vertical bars with rounded ends, resembling brackets. The left bar is green and the right bar is red. They are positioned on either side of the central text.

NOTA SUL SETTORE EDILIZIO IN MONTENEGRO

2016

Montenegro

NOTA SETTORIALE

EDILIZIA



Giugno 2016

Quadro settoriale

Il settore delle costruzioni in Montenegro – in particolare a scopo residenziale e turistico-alberghiero – suscita molto interesse negli investitori nazionali ed esteri, soprattutto nella zona costiera, ove si registra una crescita sostenuta delle attività turistiche. Il Paese si colloca, infatti, fra i mercati emergenti, tra le cinque destinazioni turistiche europee più interessanti (nel 2015 1.713.109 turisti hanno visitato il Montenegro, con un incremento del 12,9% rispetto all'anno precedente, e per un numero complessivo di pernottamenti pari a 11.054.947, +15,7% rispetto al 2014).

Il turismo rimane dunque il ramo dell'economia con lo sviluppo più dinamico e influisce anche la crescita accelerata di altre attività e servizi collegati.

Il forte incremento dei prezzi degli immobili registrato negli ultimi anni sulla costa montenegrina, soprattutto nel periodo 2006-2010, è stato causato principalmente dall'afflusso di investimenti diretti esteri destinato all'acquisto e alla costruzione di nuove abitazioni turistiche.

Il settore, dal 2005 ad oggi, è caratterizzato anche da un grande incremento di investimenti nel mantenimento e costruzione della rete stradale ed altri progetti infrastrutturali finanziati da parte del governo montenegrino e in collaborazione con organizzazioni finanziarie internazionali. Il boom nel settore delle costruzioni, iniziato nel 1999, si è concluso nel 2008 in concomitanza con l'aggravarsi degli effetti negativi della crisi finanziaria ed economica globale. Gli investimenti nell'edilizia si sono contratti continuamente dal 2008, passando da oltre 400 milioni di euro a poco più di 250 nel 2012 registrando un calo di circa 40% in quattro anni. Dal 2012 si registra una costante crescita, anche se lieve ma più naturale rispetto al boom edile del passato, grazie a nuovi investimenti governativi e non di meno al sostegno delle organizzazioni internazionali come la BERS (Banca europea per la ricostruzione e lo sviluppo).

Valore dei lavori di costruzione
2008-2014

Valore dei lavori	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Totale in migliaia di euro	412.352	362.430	303.454	336.484	257.288	269.693	275.032

Fonte: Elaborazione ICE su dati Monstat

Il Governo ha continuato a lavorare alla creazione del quadro legale in diverse aree al fine di stimolare direttamente e indirettamente l'ambiente d'investimento, eliminare le barriere amministrative per gli investimenti e garantire la completa tutela dei diritti di proprietà. E' stato, inoltre, semplificato il sistema fiscale e ridotto il numero dei giorni necessari all'ottenimento dei permessi di costruzione.

Strategia di sviluppo del settore

Il Montenegro ha definito il percorso di sviluppo del settore delle costruzioni con la sottoscrizione dell'Accordo di stabilizzazione e associazione all'Unione europea del 2007 il che implica anche l'implementazione di determinate riforme settoriali. Partendo dal presupposto che per soddisfare i requisiti per l'ingresso nell'UE è necessario un approccio diverso al settore delle costruzioni di tutti i soggetti che ne fanno parte, il Montenegro ha adottato sotto forma di Strategia il principio di sviluppo del settore edile come processo integrale dell'adesione europea e sviluppo sostenibile del Montenegro fino al 2020.

In base alla suddetta Strategia, il Montenegro ha identificato tutti i punti chiave del settore delle costruzioni e un piano d'azione al fine di adottare le misure necessarie e realizzare gli obiettivi prefissati. La visione dello sviluppo dell'edilizia in Montenegro è caratterizzata dall'integrazione del mercato delle costruzioni montenegrino e quello europeo, dall'obiettivo di posizionarsi nella classifica della competitività tra i quattro paesi leader nella Regione con un settore edile innovativo, basato sul know-how, altamente professionale e tecnologicamente avanzato e organizzato.

Nel quadro dell'obiettivo strategico di adesione all'Unione europea, il Montenegro sta pianificando di migliorare la competitività del settore attraverso le seguenti attività:

- Definire un miglior quadro normativo e istituzionale dello sviluppo dell'edilizia
- Adattare e modificare l'attuale regolamentazione tecnica come base per instaurare il sistema di qualità (direttive europee relative ai materiali di costruzione, efficienza energetica, rifiuti edili, standard ISO ecc.)
- Incentivare gli investimenti del settore pubblico e privato
- Migliorare la competitività del settore con nuove tecnologie e l'innovazione
- Migliorare la professionalità della manodopera attraverso un sistema di istruzione migliore
- Sviluppare l'industria dei materiali di costruzione basata sui principi dello sviluppo sostenibile

Progetti d'investimento

Uno dei progetti di successo più noti – e in gran parte già realizzato – è il centro turistico e portuale di lusso “**Porto Montenegro**”. Al posto della vecchia caserma “Arsenale” sono stati realizzati complessi residenziali, ristoranti, negozi e una marina, già parzialmente completata, che può ospitare fino a 450 posti barca. L'investimento complessivo, sostenuto da importanti gruppi finanziari internazionali (LVMH, Rothschild, Munk), ha superato i **100 milioni di euro**. Porto Montenegro si è affermato come destinazione turistica di fama mondiale per le attività da diporto motivo per cui ha ricevuto nel 2015 il premio Superyacht Marina of the Year al London Boat Show. Il 6 maggio 2016 è stato annunciato l'acquisto del Porto Montenegro da parte di International Corporation of Dubai (ICD), fondo sovrano di Dubai.

A Porto Montenegro si affiancherà nei prossimi anni lo sviluppo dell'area costiera di **Lustica**, ad opera del **Gruppo egiziano Orascom** di Sawiris. E' previsto un investimento di circa **un**

miliardo di euro entro il 2025. Nel novembre del 2009 il Gruppo egiziano ha stipulato un accordo con il governo montenegrino per la realizzazione di un progetto integrato per la costruzione di 2.350 unità residenziali, sette alberghi con 1.370 stanze complessive, un'area portuale con due marine da 120 e 50 posti barca, un campo da golf, un centro commerciale, un centro urbano e tutte le infrastrutture secondarie indispensabili (su una superficie complessiva di 6.560.880 mq). I lavori di costruzione sono iniziati a ottobre 2013.

Più recentemente, la **State Oil Company of Azerbaijan Republic (SOCAR)** battendo una concorrente statunitense, si è aggiudicata la concessione di un'area militare dismessa per la realizzazione di strutture turistico-alberghiere (Progetto **One&Only Portonovi**) nella località di **Kumbor**. Sarà un'impresa italiana, Pizzarotti, che si è aggiudicata l'appalto, a costruire il primo resort "One&Only" nel Mediterraneo, per un valore di 256 milioni di euro, arricchito da un centro conferenze, un porto turistico per 220 imbarcazioni di lusso, aree commerciali di pregio, due beach club, 273 tra appartamenti e ville, impianti sportivi. **Qatari Diar** si è aggiudicata l'area costiera di **Plavi Horizonti** (34.000 mq) per la realizzazione del complesso alberghiero di lusso **Beyond Horizon**, con un investimento di circa 250 milioni di euro. E' ancora incerto il futuro del progetto di realizzazione del resort turistico a causa di irrisolte questioni legate alla proprietà e all'espropriazione dei terreni.

Futuri progetti di investimenti nel settore turistico

- **Baia Masline - „Utjeha“.** La Baia Masline dista circa 15km dalla città di Bar, verso Ulcinj. Nell'entroterra della baia è situato il piccolo insediamento Utjeha per cui spesso la Baia Masline viene chiamata anche Baia Utjeha. La spiaggia nella Baia Masline è lunga circa 200m e la larghezza media è di 20m.
Status: -
- **Isola Lastvica con la fortezza Mamula:** situata nelle Bocche di Cattaro, si estende su una superficie di 31.848 mq. E' prevista la costruzione di un complesso di lusso. Il Governo montenegrino ha già lanciato la gara, che prevede 49 anni di locazione con la possibilità' di proroga fino a 90 anni.
Status: Firmato il contratto con il primo classificato al tender per la concessione a lungo termine, Orascom Development Holding
- **Baia Bigovo:** il progetto dovrebbe essere realizzato a Grbalj, nel comune di Kotor, che si estende sulla superficie di 72.635 mq, suddiviso in due blocchi, uno dei quali è destinato al turismo di alto livello e l'altro alla costruzione di campi sportivi e centri di ricreazione.
Status: la preparazione della documentazione di gara è in fase finale
- **Progetto Njivice:** Njivice dista 5 km da Igalo e 9 km da Herceg Novi. Questa località rappresenta un grande potenziale per il turismo nautico. E' prevista la costruzione di un complesso alberghiero (business-congress) con una marina, appartamenti e strutture commerciali. L'Ente montenegrino per la gestione della zona costiera prevede di dare questa zona in locazione a 30 anni con l'obbligo per l'investitore di sviluppare, costruire e gestire il complesso turistico.

Status: Tender lanciato, il termine per la presentazione delle offerte è stato fissato all'8 febbraio 2016.

- **Complesso turistico-militare Valdanos:** Valdanos si trova nel sud del Montenegro, a 4 km da Ulcinj. La superficie di questo complesso è di 3,580 mq, la spiaggia sabbiosa è lunga circa 300m. E' prevista la costruzione di un complesso alberghiero di lusso con una marina. Il Governo montenegrino pubblicherà una gara d'appalto, con l'obbligo per l'investitore di sviluppare, costruire e gestire il complesso. Il valore dell'investimento è stimato a circa 211 milioni di euro.

Status: -

- **Centro sciistico Savin Kuk:** Situato nel nord del Montenegro, sulla montagna Durmitor. La costruzione di un villaggio turistico nell'attuale locazione del centro sciistico Savin Kuk prevede la costruzione di un albergo a 4 stelle, impianti per l'affitto di attrezzature sciistiche, insediamenti commerciali, bungalows. Il Governo montenegrino intende provvedere alla costruzione di un complesso di 1.300,000 mq e pubblicare una gara d'appalto per gli investitori che hanno una grande esperienza in questo settore, e concedere la locazione per 90 anni. Il valore dell'investimento previsto è di circa 90 milioni di euro.

Status: nel prossimo periodo sarà aggiornata l'esistente documentazione d'appalto

- **Complesso turistico-militare Mediteran:** tale complesso si trova a Zabljak, nella zona più attraente del Parco Nazionale del Durmitor. Si pianifica la ricostruzione dell'attuale *resort* e la costruzione di un complesso turistico per le vacanze, con ristoranti, bungalows, ecc. Il valore stimato dell'investimento è di 6,2 milioni di euro. Il bando di gara sarà pubblicato dal Governo e il periodo di locazione è stabilito per un minimo di 31 a un massimo di 90 anni.

Status: bando di gara prorogato diverse volte, ultimo termine per la presentazione delle offerte è stato fissato al 10 giugno 2016.

- **Località "Donja Arza",** situata sulla costa nella prossimità dell'omonimo forte austro-ungarico nelle vicinanze della spiaggia Žanjic sulla strada per la Grotta Blu. La località in concessione include terreni della superficie di 94.681m² e la superficie marittima di 4.695m². Il periodo di locazione è stato fissato da un minimo di 31 a un massimo di 90 anni.

Status: Tender lanciato, il termine ultimo per la presentazione delle offerte è 11 marzo 2016

- **Complesso turistico Ecolodge, Vranjina.** La località in concessione si estende su una superficie di 13.132m² ed è situata nel parco nazionale "Lago di Scutari" sulla penisola Vranjina in prossimità della strada statale Podgorica-Bar. Il piano prevede la realizzazione di 30 alloggi per un totale di 61 letti, un ristorante, una sala conferenze, un centro wellness e SPA, spiagge e una pista ciclabile.

Status: Tender lanciato, il termine ultimo per la presentazione delle offerte è stato fissato al 21 marzo 2016

- **Località Kolasin 1600, Bjelasica e Komovi.** La zona del centro turistico invernale Kolasin 1.600 è situata nella parte sud dell'area di Bjelasica a circa 1600 metri di altezza e si

estende su una superficie di 27,2 ettari. La località comprende un quartiere centrale con alberghi, appartamenti e unità abitative monofamiliari e gli impianti sciistici. Il valore dell'investimento stimato si aggira intorno ai 65-75 milioni di euro.

Status: Tender lanciato, il termine ultimo per la presentazione delle offerte è stato fissato al 21 marzo 2016

- **Velika Plaža (Spiaggia Grande) - valorizzazione turistica attraverso lo sviluppo, costruzione, finanziamento e gestione del complesso turistico di lusso e concessione a lungo termine del terreno della Spiaggia Grande.** L'area della superficie di 1.357 ettari della Spiaggia Grande è destinata allo sviluppo di un complesso turistico. E' pianificata la realizzazione del progetto attraverso la concessione della località per un periodo massimo di 90 anni e la costruzione di un complesso turistico polifunzionale di lusso e sostenibile a lungo termine che include gli alberghi, impianti sportivi, unità abitative ed altri edifici utili per la comunità. Il valore stimato dell'investimento è di circa 3-4 miliardi di euro.

Status: in cerca di investitori

- **Ada Bojana - valorizzazione turistica della località attraverso lo sviluppo, la costruzione, finanziamento e gestione del complesso turistico di lusso e concessione a lungo termine dell'isola Ada** di fronte all'estuario del fiume Bojana (Buna), che segna il confine fra Albania e Montenegro, ed ha una spiaggia di sabbia bianca lunga 3.5 km. La grandezza dell'isola è di circa 520 ettari mentre è pianificata la valorizzazione di almeno 100 ettari inclusi i diritti di concessione per lo sviluppo e gestione di un prestigioso complesso turistico di alta qualità. E' prevista la costruzione di almeno un albergo a 4+ o 5 stelle e sarà tenuta in considerazione la realizzazione di un villaggio turistico con ville ed altri tipi di alloggi, una marina ecologica con 50 posti barche, spiaggia di sabbia, zona di vegetazione sulle dune dietro la spiaggia e una riserva naturale con boschi, paludi e prati.

Status: è in corso la soluzione dei problemi legati alla proprietà dei terreni.

- **Progetto „Ulcinjaska rivijera“ AD Ulcinj - Kamp Neptun (Campo di Nettuno), Ulcinj.** Il Kamp Neptun si estende sulla superficie di 72.201 m² con annessi gli edifici di circa 2.000 m² (non in funzione) ed è situato su una parte della Velika Plaza – Brijeg od Mora (Spiaggia Grande – Collina del Mare)

- **Sektor 16 – Kotor – complesso turistico e nautico Kotor.** Il progetto prevede la concessione a lungo termine di almeno 30 anni della località situata nel Comune di Kotor e la costruzione di un complesso turistico e nautico. Il valore dell'investimento è stimato a circa 90 milioni di euro.

Status: è in corso la preparazione del capitolato d'appalto e l'elenco delle attività per la valorizzazione della località.

- **Complesso turistico “Ostrvo cvijeća” (Isola dei fiori) ed il terreno Prevlaka.** L'Isola dei fiori è una piccola isola di forma ovale, lunga 300 e larga 200m con spiagge di superficie totale di 1.200m². La località dista 2 km da Tivat e presenta, a causa dell'ambiente naturale conservato, grandi possibilità per lo sviluppo del turismo d'élite.

Status: Vengono analizzate le varie possibilità per la risoluzione dei problemi legati alla proprietà

- **Caserma “Gornji Klinci” – Herceg Novi.** La località dell’immobile è situata sulla penisola Lustica, nel comune di Herceg Novi a sudovest di Mala Rosa, in prossimità del villaggio Klinci. L’immobile in questione è un ex complesso militare abbandonato nel 2008.
Status: Fino ad oggi non è stato registrato alcun interesse degli investitori
- **Magazzino „Morinj“ Kotor.** La superficie totale del terreno è 55.182m² e vi sono presenti otto edifici non registrati nel catasto.
Status: Fino ad oggi non è stato registrato alcun interesse degli investitori
- **Magazzino „Dobre vode“ Bar.** La superficie totale del terreno è 10.071 m² e vi sono presenti tre edifici non registrati nel catasto.
Status: Fino ad oggi non è stato registrato alcun interesse degli investitori
- **Magazzino „Kopita“ Kolašin.** La superficie totale del terreno diviso in due parcelle è di 14.784m². Ci sono sei edifici della superficie di 2.717m².
Status: Fino ad oggi non è stato registrato alcun interesse degli investitori
- **Località "Kabala for" Comune di Herceg Novi.** Il bando di gara previsto ha l’obiettivo di valorizzare la località “Kabala for” attraverso la concessione del terreno a lungo periodo allo scopo di garantire la costruzione di un complesso turistico-alberghiero di alta qualità.
- **Valorizzazione turistica della località presa in considerazione dal piano territoriale per “Bjelasica e Komovi” – Cmiljača.** Situata nell’area nord di Bjelasica, nel comune di Bijelo Polje, e nella parte nordest del centro sciistico “Žarski”, si estende su una superficie di 7,5 ettari. Cmiljača servirà come un’ulteriore località di alloggi durante i mesi invernali ed estivi.
Status: La documentazione d’appalto è in fase di preparazione
- **Progetto “Kraljičina plaža” (Spiaggia della Regina) - Dubovica I**
La spiaggia è situata nella località di Dubovica e include terreni che si estendono su due comuni, Bar e Budva; non ci sono infrastrutture comunali. Il piano prevede la vendita dei terreni di proprietà dei due comuni e la concessione a lungo termine dell’area destinata al turismo.
Status: La „Queens Beach Development Company“, parte della Royal Group degli Emirati Arabi Uniti si è aggiudicata nel 2014 il bando di gara per l’affidamento del progetto di sviluppo “Kraljičina plaža” ma a causa di problemi legati alla proprietà dei terreni ha rinunciato completamente al progetto nel 2015. Sono ancora in corso i processi legali e in contemporanea i due comuni stanno lavorando alla preparazione di un progetto infrastrutturale indispensabile per garantire l’accesso all’area attualmente raggiungibile solo via mare. Il valore stimato dell’investimento è di circa 184 milioni di euro; è prevista, infatti, la costruzione di 140 ville, 50 abitazioni e 30 appartamenti di lusso per lo Yachting Club.
- **Località "Buljarica"**
Il piano prevede una prima fase di vendita dei terreni di proprietà dei comuni di Bar e Budva e dello Stato e una seconda fase di lancio del bando di gara per la concessione a lungo termine della località con l’obbligo per l’investitore di realizzare un complesso turistico polifunzionale con contenuti di altissimo livello inclusa una marina, alberghi, ville di lusso, appartamenti e altri edifici destinati al commercio e all’amministrazione.

Status: -

Finanziamenti europei ed internazionali

Nel panorama internazionale, gli Organismi internazionali e l'Unione Europea svolgono un ruolo strategico per lo sviluppo dei Paesi emergenti e fungono da catalizzatori di risorse provenienti da cofinanziatori pubblici e privati.

La Banca Mondiale e l'Unione Europea intervengono in tutti i paesi beneficiari, mentre le Banche regionali (regione intesa come continente/area) focalizzano la loro attività nelle aree di appartenenza.

Per quanto riguarda il processo di adesione all'Unione Europea il 17 dicembre 2010 il Montenegro ha ricevuto ufficialmente lo status di paese candidato.

Il 25 aprile 2014 la Commissione europea ha adottato la decisione per il trasferimento della responsabilità di gestione di fondi di pre-adesione relativi al fondo operativo per lo Sviluppo regionale 2011-2013 IPA componente III ed il 28 luglio per la Componente IV. Il 5 dicembre 2014 il Coordinatore nazionale IPA ha firmato gli accordi finanziari che hanno reso disponibili i mezzi agli organi statali montenegrini. Il Paese, dunque, con successo prosegue il suo percorso di adesione all'UE, e gli accordi sottoscritti segnando una fase importante per l'inizio della gestione autonoma dei fondi di assistenza di pre-adesione.

I fondi IPA stanziati per il Montenegro per il periodo 2007-2013 sono stati pari a circa 235 milioni di euro.

IPA II stabilisce un nuovo quadro per fornire l'assistenza di pre-adesione per il periodo 2014-2020 per un ammontare dedicato di 270,5 milioni di euro. La novità più importante di IPA II è il suo focus strategico sui settori prioritari e sulla prestazione dei paesi beneficiari nell'implementare riforme chiave necessarie per l'adesione all'Unione europea. IPA II si rivolge a un quadro di riforme di settori pre-definiti. Questi settori coprono le aree strettamente legate alla strategia di allargamento, come la democrazia e *la governance*, lo stato di diritto, crescita e competitività.

La Banca Europea per la Ricostruzione e lo Sviluppo (BERS) è concentrata ad elargire prestiti nello sviluppo delle infrastrutture. Ad oggi la BERS, che ha funzione di catalizzatore di altri investimenti, ha sottoscritto accordi per 53 progetti del valore cumulativo di investimenti pari a 529 milioni di euro. Il portafoglio attuale della Banca è di 405 milioni di euro di cui il 23% è estato destinato allo sviluppo delle infrastrutture, 42% al settore energetico, 15% al settore finanziario ed il 20% allo sviluppo dell'industria, commercio e agribusiness.