



Edilizia in Romania

In collaborazione con:



1. Il mercato di riferimento

1.1. Struttura del mercato

1.2. Andamento congiunturale e livello di competitività del settore edile residenziale

1.2.1. Principali attori

1.3. Andamento congiunturale e livello di competitività del settore edile non residenziale

1.3.1 Principali attori

2. La presenza italiana nel settore di riferimento

2.1. Potenzialità, prospettive, problemi

3. Il quadro normativo e le politiche di sviluppo

3.1. La disciplina

3.1.1. Costituzione di una società

3.1.2 Certificazioni e autorizzazioni

3.1.3 Appalti pubblici

3.2. Le politiche di sviluppo

3.3 I finanziamenti

3.4 Le agevolazioni

un'iniziativa ideata e promossa da:



con il supporto di:



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in collaborazione con:



PROMO P.A.
FONDAZIONE

Pierluigi Piselli
Studio Legale

1. Il mercato di riferimento

1.1. Struttura del mercato

Dal 2007 – anno in cui la Romania è entrata a far parte dell'Unione Europea – ad oggi, il Paese è cresciuto economicamente, diventando meta strategica per le imprese interessate a sfruttare le grandi potenzialità offerte dall'area del centro e dell'Est dell'Europa.

Le spese per gli investimenti previsti per il 2015 dovrebbero ammontare a un totale di 44,76 miliardi di lei, 8,7 miliardi in più rispetto al 2014, pari a circa il 6,3% del PIL e a una quota di spesa del bilancio del 18,7% (+ 3,2 % rispetto al 2014), come riferisce il rapporto sulla situazione macroeconomica del 2015 che accompagna il disegno di legge sul bilancio dello Stato per il 2015 pubblicato recentemente dal Ministero delle Finanze.

Uno degli impegni assunti dalla Romania con il Fondo Monetario Internazionale e la Commissione Europea è quello di riorientare la spesa verso gli investimenti pubblici per ottenere un graduale passaggio da investimenti finanziati interamente da fonti nazionali a investimenti cofinanziati dai fondi europei.

Tuttavia, secondo le stime effettuate, la domanda interna sarà il motore della crescita economica per il prossimo anno. Il tasso di crescita di investimenti fissi lordi sarà del 4%, mentre la spesa delle famiglie per i consumi finali aumenterà del 2,8%.

Per quanto concerne, nello specifico, il mercato edile, esso in Romania ha vissuto fino al 2008 un vero e proprio "boom", le cui cause sono da attribuirsi ad una generale crescita economica del Paese, ai piani di investimento nazionale nel settore, all'afflusso di capitali esteri, ai finanziamenti concessi in tale settore dall'UE e dagli organismi internazionali. Questo trend positivo ha determinato un importante aumento delle importazioni di materiali da costruzione, confermando la posizione di leadership dell'Italia tra i principali fornitori del mercato romeno.

Nel 2008, gli investimenti in immobili per uffici, centri d'affari, abitazioni e lavori stradali, costituivano l'attività più redditizia in Romania nel settore delle costruzioni, con la realizzazione di utili a volte superiori al 40 - 50% del valore dell'investimento.

Attualmente, la crisi economica ha inciso sul settore, sebbene secondo i dati dell'Ufficio Statistico dell'Unione Europea (Eurostat), nel mese di marzo 2014, la Romania si sia classificata al primo

un'iniziativa ideata e promossa da:



con il supporto di:



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in collaborazione con:



PROMO P.A.
FONDAZIONE

Pierluigi Piselli
RICERCA AZIENDARE PROGETTI Studio Legale

posto nella graduatoria relativa alla crescita del volume dei lavori edili, con un aumento del 10,3% rispetto al mese precedente.

I flussi attuali degli investimenti stranieri registrano dei trend attivi tanto quanto quelli romeni nazionali, a dimostrazione di come il mercato romeno risulti sempre “moderno” nelle agende d'internazionalizzazione delle società straniere.

Il presidente del padronato dell'industria del cemento, CIROM, Mihai Rohan, facendo riferimento al settore edile, in generale, e in particolare ai produttori di cemento della Romania ha affermato: “Si auspica che ciò che è stato iniziato sia portato a compimento, il che non può che rallegrarci e darci una spinta nella nostra attività. Nel 2012, l'attività nell'edilizia e nel campo dei materiali da costruzione è aumentata di circa il 4%. L'ingegneria è aumentata del 15% ed ha portato un po' più in avanti questo mercato. Noi, dell'industria del cemento, abbiamo subito, come tutti i costruttori, un calo del 35 - 40% dal 2008 al 2010, e nel 2011 abbiamo avuto una produzione di 7,6 milioni di tonnellate. Il consumo di cemento per abitante indica lo sviluppo di un Paese. Nei Paesi sviluppati dell'Europa, negli ultimi 10 - 15 anni la media è stata di circa 500 chili per abitante, e loro hanno autostrade, ponti, tunnel, mentre in Romania il consumo di cemento si aggira intorno a 350 - 360 chili, con una punta nel 2008” (fonte Radio Romania International).

Nell'ambito dei materiali da costruzione i leader sul mercato sono CarpatCement, una filiale del gruppo tedesco HeidelbergCement, la Holcim Romania, che rappresenta il noto gruppo svizzero, e la filiale del gruppo francese Lafarge. Investimenti importanti in Romania hanno fatto anche le compagnie tedesche, belghe, italiane, svedesi o austriache.

Sono quasi 10.000 i dipendenti che lavorano nelle più grandi fabbriche di materiali da costruzione in Romania, vale a dire circa il 30% della forza lavoro dell'intero settore industriale.

Anche se alcuni sostengono che la Romania si stia deindustrializzando, la produzione di materiali da costruzione avviene ancora prevalentemente a livello locale (ad eccezione del settore delle ceramiche). Nelle imprese che si occupano di cemento, cartongesso, vernici o coperture metalliche, migliaia di romeni continuano a lavorare nonostante la domanda interna mostri un andamento leggermente in calo, a causa della crisi degli ultimi anni. In generale, nell'industria dei materiali da costruzione lavorano attualmente 33.500 dipendenti, settore in cui potrebbero trovare lavoro ben più persone, qualora si potenziasse la domanda interna o si destinasse una maggior parte della produzione all'export.

In tale contesto, le società private di costruzioni ed i consorzi, sia romeni che esteri, potranno trovare maggiori opportunità per il lancio di nuovi progetti ed assumeranno un ruolo decisivo nello sviluppo del settore, se l'esperienza locale unita al know-how delle società europee ed al contributo

un'iniziativa ideata e promossa da:



con il supporto di:



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in collaborazione con:



PROMO PA
FONDAZIONE

Pierluigi Piselli
Studio Legale

dello Stato, sia direttamente che sotto forma di partenariato pubblico-privato, costituiranno gli elementi essenziali per lo sviluppo del settore edile romeno nel prossimo futuro.

1.2. Andamento congiunturale e livello di competitività del settore edile residenziale

Gli specialisti affermano che il mercato immobiliare romeno è attraente ed in continuo sviluppo, in quanto si assiste ad un'importante domanda di appartamenti sia di qualità media che di lusso tant'è che con l'affitto si può recuperare quanto investito in breve tempo (anche 7 – 8 anni).

L'offerta è quindi in aumento, visto che sono apparse sul mercato importanti società locali ed internazionali che sviluppano progetti immobiliari.

I valori di un immobile nuovo si aggirano intorno ai 1.200-1.500 euro/mq con top prices che non superano i 2000 euro al mq, invece per l'usato i prezzi vanno da 800 a 1100 euro/mq con zone più prestigiose dove gli immobili hanno quotazioni che comunque non superano i 1500 euro/mq (fonte Tecnocasa).

Però si prevede un aumento del 10-15%, tenuto conto che la domanda è superiore all'offerta. Nelle zone residenziali nel nord e centro della capitale l'affitto degli appartamenti è compreso tra 400-2.000 Euro al mese a seconda delle superfici e delle dotazioni.

Stando agli esperti, gli spazi industriali e quelli di deposito attireranno nei prossimi 5-10 anni i più importanti investimenti sul mercato immobiliare; e ciò dopo che, negli ultimi anni, la principale attrattiva per gli investitori è stata la costruzione di uffici e supermercati.

La Romania rappresenta oggi quindi un'importante opportunità per gli operatori europei attivi nel segmento delle costruzioni: dall'inizio del 2013 infatti si è registrato un interesse reale per il mercato del *real estate*, anche da parte degli investitori esteri.

Durante la conferenza "Infrastrutture e immobiliare - settori chiave per lo sviluppo economico" del 16 dicembre 2014 organizzata dal quotidiano Bursa, sono stati, infatti, oltre 100 i partecipanti provenienti dal mondo immobiliare, con interventi da parte degli specialisti del settore. In linea generale si può affermare che quest'anno si sono registrati aumenti significativi nel settore, oggetto di scambi commerciali ancor più che nel periodo 2007-2008. Durante la conferenza si è anche parlato di un nuovo boom, avvertendo, tuttavia, che è necessario proseguire con cautela.

un'iniziativa ideata e promossa da:



con il supporto di:



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in collaborazione con:



1.2.1. Principali attori

Quasi 200 nuove case saranno completate quest'anno nel complesso residenziale di **Cosmopolis**, nel nord di Bucarest, raggiungendo così un totale di 1500 appartamenti e ville completate, a seguito di investimenti pari a 240 milioni di euro. Il complesso, sviluppato dalla società Opus Land Development, si trova nelle vicinanze del lago Cretuleasca, nei pressi di Soseaua de Centura, tra i ponti Pipera-Tunari e Andronache-Stefanestii. Ahmet Buyukhanli, CEO dell'azienda, ha dichiarato che il 2014 è stato il miglior anno dall'inizio della crisi economica: sono stati investiti 9 milioni di euro nel progetto. Ha aggiunto, inoltre, che il mese scorso sono state completati impianti per ospitare un totale di 2700 residenti. Infine, il progetto generale di sviluppo del complesso di Cosmopolis prevede che quest'anno verranno avviati i lavori per far sorgere una piccola spiaggia sul lago Cretuleasca, prima del suo genere in Romania, con bar e piscine all'aperto. Coldwell Banker Affiliates di Romania è il project manager e agente esclusivo di Cosmopolis. Lo sviluppatore ha recentemente completato anche una partnership con Bancpost, affinché che gli acquirenti di una casa in Cosmopolis possano usufruire condizioni di finanziamento agevolato.

Lo sviluppatore immobiliare spagnolo **Hercesa** prevede di iniziare il prossimo anno la terza fase di costruzione del complesso residenziale di Vivenda di Bucarest che comprende 300 appartamenti. La società sta attualmente negoziando anche un partenariato per la ristrutturazione di un vecchio edificio del centro di Bucarest. Entrambi i progetti richiedono investimenti di circa 30 milioni di euro. "Il nostro piano è quello di vendere le ultime 60 unità abitative del complesso Vivenda entro la fine di novembre. Nel frattempo lavoriamo alla terza fase del progetto. Vogliamo cambiare un po' la struttura degli appartamenti per renderli più efficienti e beneficiare dell'IVA del 5%", ha dichiarato il capo di Hercesa in Romania, Mauricio Gomez Mesa. Hercesa ha implementato diversi progetti residenziali a Bucarest tra i quali il complesso Vivenda, nel quartiere di Titan, e l'Hotel Cismigiu.

1.3. Andamento congiunturale e livello di competitività del settore edile non residenziale

Sia per le Pmi, che possono aggregarsi in ottica consortile e di rete d'impresa per partecipare assieme ai tender europei e statali, sia per le grandi imprese, che da anni operano con successo il mercato romeno, le opportunità offerte dal mercato romeno alle aziende italiane sono piuttosto buone.

Il potenziale di crescita della rete infrastrutturale, ancora molto limitata in Romania, può determinare nuove opportunità sia per le imprese italiane già operanti o che ambiscono a lavorare

un'iniziativa ideata e promossa da:



con il supporto di:



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in collaborazione con:



PROMO P.A.
FONDAZIONE

Pierluigi Piselli
RICERCA AZIENDARE PROGETTI Studio Legale

nel settore delle costruzioni e dei trasporti, sia per le altre dell'indotto, con riferimento in particolare ai materiali di costruzione e alle macchine e mezzi di trasporti da impiegare per la realizzazione di strade, autostrade, gallerie, ponti, ferrovie e stazioni ferroviarie. Esistono infatti ambiziosi piani di sviluppo del sistema stradale romeno, che in parte sono anche in fase di attuazione (nuove autostrade, reti stradali provinciali e locali) proprio grazie alla presenza delle imprese italiane, che hanno ottenuto importanti contratti soprattutto sui grandi progetti.

Inoltre, possono interessare alle aziende italiane azioni legate al completamento dei progetti già avviati.

In questo momento in Romania sono più di 3mila i cantieri aperti in attesa di essere ultimati, per un ammontare degli investimenti pari a quasi due miliardi di euro. Il target di crescita del Paese non può quindi prescindere da un miglioramento della situazione infrastrutturale, come base per lo sviluppo dei prossimi anni e della competitività industriale e regionale dell'area, ragion per cui è prevedibile un deciso balzo in avanti del settore dell'edilizia pubblica, delle infrastrutture, delle grandi opere e delle opere ambientali.

Il sistema infrastrutturale è infatti in miglioramento, proprio grazie agli investimenti europei e statali. Gli investimenti saranno mirati a modernizzare la rete fognaria, gli impianti di depurazione, le strade comunali e provinciali, le infrastrutture ospedaliere e scolastiche. Per completare il quadro delle opportunità, va menzionato anche il settore turistico (e la relativa costruzione di nuovi impianti e strutture), su cui l'attuale Governo punta molto.

Secondo le stime dello studio condotto dalla società di servizi immobiliari Cushman & Wakefield, apparse su Wall-street.ro, Bucarest si colloca al secondo posto in Europa in termini di tasso di crescita degli uffici costruiti, preceduta soltanto da Istanbul. Le stime si riferiscono al periodo tra il 2014 e il 2016, con oltre 420.000 mq previsti per la consegna.

Secondo il medesimo studio, la Capitale romena si colloca al secondo posto anche per la velocità di vendita o locazione degli uffici costruiti. La Romania vedrà infatti tra il 2014 e il 2016 quasi il 20% degli spazi per uffici concessi in locazione, con una stima di oltre 2 milioni di metri quadri. In particolare le stime mostrano il seguente andamento, per cui circa 146.000 metri quadri di uffici saranno consegnati a Bucarest entro la fine del 2014, 125.000 mq nel 2015, e 150.000 mq nel 2016.

1.3.1 Principali attori

Il gruppo "**Erste Sparkassen**" ha comprato per 30 milioni di Euro l'albergo "NovoHotel" di Bucarest ed un terreno da 15 milioni di Euro vicino a Piazza Victoria, dove si costruiranno uffici.

un'iniziativa ideata e promossa da:



con il supporto di:



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in collaborazione con:



Il gruppo **"Immocast Austrian"** ha investito finora 175 milioni di Euro, acquistando i progetti per la realizzazione di uffici "Bucarest Corporate Center", "Pipera Center", "Iride Business Park" e "Bucarest Global Business Center".

E' in costruzione ma in fase di completamento la Bucharest One Tower, progetto edilizio modernissimo e di grande respiro localizzato nella parte nord di Bucarest in cui la **Globalworth Real Estate** ha investito 60 milioni di Euro.

Il colosso **NEPI** sta progettando la costruzione di tre nuovi centri commerciali in Romania. NEPI risulta essere tra i più attivi in termini di investimenti nel mercato immobiliare romeno. Con la fine del 2015 e il completamento di tutti i progetti in corso, il suo portafoglio attività raggiungerà quota 660mila mq di superficie posseduta, per un valore di oltre 656 milioni di euro. Ad oggi il più grande investimento di NEPI in Romania è costituito dal centro commerciale Mega Mall sito in Bucarest, un investimento dal valore di ben 165 milioni di euro, che verrà completato nel secondo trimestre del 2015.

2. La presenza italiana nel settore di riferimento

Tra le maggiori società italiane operanti nel settore si annoverano:

- **ASTALDI**, gruppo presente in Romania da oltre 20 anni, prevalentemente nel settore delle infrastrutture di trasporto, attualmente impegnato nell'esecuzione dei contratti relativi all'ammodernamento della tratta ferroviaria Bucarest-Costanza (178 milioni di euro), alla realizzazione dei lotti autostradali Medgidia-Costanza (168 milioni di euro), CernavodaMedgidia (119 milioni di euro), Arad-Timisoara (138 milioni di euro), Orastie-Sibiu Lotto 4 (114 milioni di euro) e della tangenziale di Costanza (120 milioni di euro), oltre che nell'esecuzione delle opere relative alla Fase 3 del progetto di ammodernamento dell'Aeroporto Internazionale Otopeni di Bucarest (75 milioni di euro) e alla realizzazione della ferrovia Frontiera-CurticiSimeria (254 milioni di euro). Di recente, a Bucarest ha inaugurato l'innovativo ponte strallato di Basarab e lo Stadio Nazionale "Lia Manoliu", che il 9 maggio 2012 ha ospitato la finale di UEFA Europa League 2011-2012.

A giugno 2012, Astaldi si è aggiudicato anche il contratto per la progettazione e la realizzazione della linea 4 della metropolitana di Bucarest per il tratto tra Parc Bazilescu e Straulesti, del valore complessivo di 164 milioni di euro (Astaldi al 40% è leader della joint venture), come rileva un comunicato stampa del Gruppo. Il contratto prevede la progettazione e la realizzazione delle opere strutturali e degli impianti, 2 chilometri di tunnel da eseguire con TBM, 2 stazioni e 1 deposito con terminal intermodale. Committente dell'iniziativa è METROREX S.A., il gestore della rete metropolitana della Municipalità di Bucarest, per il quale la Astaldi è

un'iniziativa ideata e promossa da:



con il supporto di:



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in collaborazione con:



PROMO P.A.
FONDAZIONE

Pierluigi Piselli
Studio Legale

attualmente impegnata nella esecuzione del contratto da 215 milioni di euro per la realizzazione del Lotto 1 della nuova Linea 5 della stessa metropolitana di Bucarest.

- **FASSA BORTOLO SPA**, società operativa nella produzione di prodotti e soluzioni per l'edilizia, tra i quali calce e derivati, intonaci, pitture e rivestimenti, adesivi, massetti, sistemi di isolamento termico, macchine e attrezzature per cantiere e una linea di lastre in gesso rivestito e accessori per il montaggio, che ha creato una sede secondaria a Bucarest, sotto la denominazione di DUNA PROJECT srl.

- **MENATWORK ITALIA SRL**, fornitore leader nel campo dei prodotti e materiali destinati alle costruzioni, agricoltura ed energia, che nel 2014 ha festeggiato il suo 20esimo anniversario in Romania. L'azienda ha raggiunto l'anno scorso un giro di affari di circa 44 mil. di Euro, registrando una crescita del 15% rispetto al 2012. Come stimato dall'imprenditore italiano Luigi Caverni, il proprietario del gruppo Menatwork, per il 2015, è prevista un'ulteriore crescita grazie alla riorganizzazione delle società componenti del gruppo e lo sviluppo di nuovi segmenti di attività come l'agricoltura e l'efficienza energetica. Sul mercato romeno, Menatwork ha realizzato investimenti per circa 35 mil. di Euro nella produzione di attrezzature industriali e linee tecnologiche nonché nell'aumento della superficie di deposito e del parco auto. Nel periodo corrente, la presenza del Gruppo Menatwork in Romania è formata da:

- 20 società di Bucarest specializzate come segue: 7 nella produzione, 8 commercio, 5 servizi complementari e lavori in costruzioni;
- 4 filiali territoriali a Cluj Napoca, Constanza, Craiova, Bacau;
- una piattaforma industriale di 120.000 mq a Popesti Leordeni, per la sede amministrativa centrale, showroom commerciali, imprese produttrici e depositi;
- una piattaforma industriale di 60.000 mq Giurgiu, destinata ad ospitare i futuri investimenti produttivi.

- **EUROHOLDING**, controllato dal gruppo italiano "Industrie Maurizio Peruzzo", è formato dalle imprese Euroconstruct (edilizia), Europrefabricate (produttore di elementi prefabbricati in cemento armato), Europroducts (produttore di calcestruzzo e serrame), Eurologistica (realizza escavazioni, demolizioni, basamenti speciali), Eurodesign (progettazione), Monlandys (sviluppatore immobiliare) e IMP Romania e Netex. Il gruppo ha realizzato nel 2010 l'ammodernamento della fabbrica di prefabbricati, in seguito ad un investimento di 12 milioni di euro, nonché una base di produzione per la Europroducts, per progetti pari a 4 milioni di euro.

- **TIRRENA SCAVI SPA**, impresa di costruzioni edili e stradali nata nel 1973 nella città di Viareggio, dal 1994 presente in Romania, con base principale nella città di Cluj-Napoca, in Transilvania, dove ha creato una efficiente struttura produttiva che le ha permesso di portare a compimento, in diverse aree del paese, numerosi progetti di diversa e complessa natura (tra questi il contratto per la progettazione

un'iniziativa ideata e promossa da:



con il supporto di:



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in collaborazione con:



PROMO.P.A.
FONDAZIONE

 **Pierluigi Piselli**
Studio Legale

e la realizzazione dei lavori relativi al lotto autostradale Timisoara – Lugoj (lot 2), per un importo di 96,217 milioni di euro. Il contratto prevede la progettazione ed esecuzione di 25,62 km di autostrada, la realizzazione di 9 viadotti, 12 cavalcavia, 2 aree di sosta e uno svincolo completo. La dotazione autostradale, dal punto di vista impiantistico, è costituita da illuminazione e impianti tecnologici secondo gli standard europei.

2.1. Potenzialità, prospettive, problemi

Gli imprenditori italiani inizialmente hanno iniziato a costituire joint ventures o stipulare contratti con produttori locali per la fornitura e assemblaggio di parti o beni strumentali al settore edile, finché si è giunti agli ultimi investimenti diretti di alcuni grandi gruppi per lo sviluppo delle infrastrutture.

Secondo i dati del Registro del Commercio della Romania, nei primi cinque mesi dell'anno 2014 sono state registrate 2.579 nuove imprese a partecipazione estera. Di queste, 1.045 sono imprese a capitale italiano, circa il 40% del totale. Il numero totale di imprese estere dal 1991 è arrivato quindi a 194.469 con un capitale versato di circa 38,68 miliardi di euro. 526 aziende a partecipazione estera sono state registrate solo nel mese di maggio scorso con un capitale versato di circa 8,032 miliardi di euro. Di queste 141 sono italiane, 43 turche, 39 tedesche, 32 ungheresi, 29 francesi e 26 cinesi.

Al 31 maggio 2014 erano registrate complessivamente 38.074 imprese a partecipazione italiana, il 19,68 del totale delle aziende a partecipazione estera registrate in Romania, con un capitale versato di circa 1,724 miliardi di euro.

Oggi si può dunque affermare che le aziende italiane sono nel pieno di un processo di internazionalizzazione per cui si è passati da una fase di outsourcing ad un progetto finalizzato a stabilire una posizione permanente dell'impresa italiana nell'economia romena. Queste aziende hanno quindi ristrutturato i loro processi produttivi, si sono radicate e sono divenute parte importante del tessuto economico locale.

Il prodotto "Made in Italy" per il settore edilizio è infatti molto apprezzato sul mercato romeno, soprattutto nell'ambito dei prodotti lapidei, delle piastrelle ceramiche, della rubinetteria domestica e dei sanitari.

Per di più, nel campo dei materiali da costruzione, l'Italia rappresenta il principale Paese fornitore.

La presenza italiana è dunque ormai diffusa in tutto il Paese, anche se i dati mostrano una certa concentrazione nelle zone della Romania che per prime sono state oggetto degli investimenti italiani, come la provincia di Timis dove si è creato un vero e proprio modello distrettuale italiano, e il municipio di Bucarest.

un'iniziativa ideata e promossa da:



con il supporto di:



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in collaborazione con:



Nei prossimi sette anni il mercato rumeno delle costruzioni raggiungerà la piena maturità e l'Italia, prima per numero di imprese che hanno investito dopo il 1989, dovrebbe consolidare la propria leadership.

Pertanto, la Romania sta conoscendo una spettacolare crescita immobiliare propiziata dall'aumento dei salari, dalla nascita della classe media e dal programma "prima casa", grazie al quale il Governo garantisce mutui trentennali a tassi agevolati per privati che desiderano acquistare terreni e abitazioni.

Dal 1° gennaio 2012 i cittadini residenti nell'Unione Europea possono acquistare direttamente terreni senza essere obbligati a costituire una società tant'è vero che *Price Waterhouse Coopers* ha dichiarato che "gli investimenti immobiliari in Romania si dimostreranno i più remunerativi nel medio/lungo termine per quanto riguarda l'intera Europa. L'attuale investimento immobiliare in Romania dimostrerà nei prossimi dieci anni un incremento pari a cinque volte il suo valore".

Altre autorevoli fonti si sono espresse positivamente sull'argomento:

→ *Colliers International* (una delle società immobiliari leader a livello mondiale) ha dichiarato che "la Romania è da considerarsi attualmente una Top Investment Location".

→ *Jones Lang LaSalle* (società multinazionale di consulenza finanziaria e immobiliare) prevede "a medio termine per la Romania la più alta crescita mai registrata rispetto a tutti i paesi europei (European Regional Economic Growth Index)".

→ *Channel4* (una delle principali emittenti televisive pubbliche britanniche) ha indicato che "la Romania è al primo posto tra i 20 paesi europei più profittevoli in termine di reddito stimato nei prossimi 10 anni nel settore immobiliare".

→ *The New York Times* ha condotto uno studio sulla Romania da cui si evince che "il mercato immobiliare della Romania viene guardato con molto interesse da parte degli investitori; esso è in forte espansione grazie ad investimenti stranieri favoriti dai prezzi di acquisto relativamente bassi e dall'ingresso in Unione Europea che ha contribuito a rafforzare la fiducia degli investitori e delle banche. La crescita del settore immobiliare in Romania non porterà soltanto ad una rapida salita dei prezzi nel medio periodo ma anche ad un miglioramento della qualità, avvicinando il mercato immobiliare di questo paese agli standard europei".

→ "Con il declino dell'attrattività di Polonia e Repubblica Ceca, la Romania è salita al terzo posto tra i mercati più attraenti per gli investimenti diretti esteri in Europa centrale e orientale, dopo l'Ungheria e la Turchia": è quanto riferito mostra l'edizione 2014 dello studio European attractiveness survey dalla società di consulenza *Ernst & Young (EY)*.

un'iniziativa ideata e promossa da:



con il supporto di:



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in collaborazione con:



PROMO P.A.
FONDAZIONE

Pierluigi Piselli
Studio Legale

Il boom immobiliare romeno, quindi, aveva attirato e sta attirando molti investitori che sviluppano partnership e joint venture per poter meglio operare sul territorio, sia tra investitori privati sia tra privati ed enti pubblici in modo da sfruttare sinergicamente le reciproche competenze. Tra le tantissime possiamo citare come esempio quella tra **Unicredit** (la più grande banca italiana, la terza europea) e **Pirelli RE** (società immobiliare del Gruppo Pirelli), che insieme hanno dato vita ad una nuova società in Romania per le grandi potenzialità che offre il mercato locale con lo scopo di attirare capitali stranieri per investire nel settore immobiliare, ed in "particolare mirano da un lato a sviluppare piattaforme locali di asset management e servizi specialistici e dall'altro ad attrarre capitali da primari operatori finanziari internazionali per coinvestire nei diversi segmenti immobiliari con particolare focus su progetti di sviluppo residenziale".

Tra le caratteristiche che attirano PMI e grandi gruppi dell'edilizia vanno citati:

- 1) la quota unica di tassazione sia sul profitto delle imprese che sul reddito delle persone fisiche del 16% e sulle compravendite immobiliari al massimo del 3% sul valore dichiarato;
- 2) il costo della manodopera che, seppur in crescita, è comunque competitivo, visti gli investimenti nel campo dell'educazione e dell'ICT che stanno formando nuove risorse altamente qualificate;
- 3) un trend di crescita negli ultimi anni - considerata la crisi - tendenzialmente positivo;
- 4) la prossima adozione dell'Euro (presumibilmente entro il 2019);
- 5) l'affluenza di vari tipi di finanziamenti, anche a fondo perduto;
- 6) la vicinanza dall'Italia e una rete stradale, ferroviaria e aeroportuale in grande sviluppo e ammodernamento;
- 7) il Programma Prima Casa, l'IVA al 5%, l'accesso al credito ipotecario e la riduzione dei tassi di interesse sui depositi bancari;
- 8) una posizione geografica eccellente, vista l'intersezione degli Itinerari commerciali tradizionali, che permettono accesso a oltre 240 milioni di consumatori in un raggio di 1.000 chilometri ed inoltre è situata al centro dei tre corridoi europei del trasporto: per il trasporto ferroviario e su strada il corridoio Berlino-Praga-Budapest-Arad-Bucarest-Costanza-Istanbul/Salonico. Per il trasporto fluviale il corridoio Costanza-Basarabi-Danubio-Reno. Sempre per il trasporto su strada e ferroviario il corridoio Helsinki-Mosca/Kiev-Bucarest/Costanza-Alessandria;
- 9) la presenza di istituzioni già consolidate come Unindustria Romania, la Camera di Commercio Italo/Romena e numerosi studi di consulenza Italiani che sono in grado di seguire tutte le tematiche aziendali.

Peraltro, la normativa sulle società commerciali non distingue i soci persone fisiche/giuridiche romeni da quelli esteri, per un principio ormai acquisito dalla normativa romena di parità di trattamento tra operatori

un'iniziativa ideata e promossa da:



con il supporto di:



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in collaborazione con:



PROMO P.A.
FONDAZIONE

Pierluigi Piselli
BORSA AZIENDALE PROGETTI Studio Legale

locali ed esteri. Pertanto, non vi è alcuna distinzione tra società mista ed investimento estero al 100%, né è prevista un'autorizzazione preventiva all'investimento, salvo per quelli nel settore bancario, che richiedono l'approvazione della Banca Nazionale della Romania (BNR).

Gli investitori esteri possono, quindi, acquisire l'intero capitale nella maggior parte delle imprese, con la sola eccezione dei settori della difesa e della sicurezza nazionale, per i quali è necessario il nulla osta delle autorità competenti.

Gli investitori italiani, tuttavia, lamentano i seguenti problemi principali:

- le procedure amministrative basate su meccanismi di controllo, soprattutto per l'ottenimento delle licenze ed i permessi;
- i meccanismi burocratici riguardanti le procedure di aggiudicazione delle gare d'appalto;
- il sistema giudiziario non efficiente;
- poca disponibilità delle banche locali a concedere crediti commerciali (il portafoglio creditizio delle banche non ha registrato aumenti considerevoli negli ultimi anni poiché le stesse richiedono severissime garanzie e a tali problematiche si aggiungono gli effetti negativi sul credito determinati dalla crisi economica);
- a livello finanziario – visto che il totale attivo del settore bancario ammonta a 82,3 miliardi di euro, di cui più dell'80% è detenuto da banche straniere – le principali criticità restano il livello dei *non performing loans* (pari a circa il 16% dei prestiti totali) e le possibili conseguenze negative derivanti dall'esposizione rispetto agli istituti dell'area euro;
- la procedura per l'acquisto di terreni e dei beni immobili non sufficientemente sicura (spesso esistono dei problemi connessi alla proprietà degli stessi, perciò accade sovente che terze persone rivendichino diritti sulla proprietà dello stesso terreno, sebbene sia in programma una riforma che disciplini ogni dettaglio di tale procedura);
- la legislazione fiscale sottoposta a frequenti modifiche (nonostante la situazione sia migliorata negli ultimi anni, anche in virtù dell'ingresso nell'Unione Europea, le norme relative alle responsabilità in materia fiscale sono ancora soggette a frequenti mutamenti);
- la procedura del rimborso dell'IVA lunga e complicata: gli investitori devono infatti attendere mesi, con notevoli problemi soprattutto per i nuovi investitori, costretti a sostenere i costi di tale attesa. Nonostante gli sforzi del Governo, che ha adottando dei provvedimenti per velocizzare tali procedure, sussistono ancora delle difficoltà per le imprese.

un'iniziativa ideata e promossa da:



con il supporto di:



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in collaborazione con:



3. Il quadro normativo e le politiche di sviluppo

3.1. La disciplina

3.1.1. Costituzione di una società

Il diritto romeno prevede la possibilità di costituire e registrare una società in loco (quindi di diritto romeno), anche con capitale al 100% estero, oppure di acquisire quote di una società già attiva; non è obbligatoria la presenza di un socio romeno né sono previste agevolazioni particolari all'investitore straniero che entri in società con un partner locale.

È ammessa anche la registrazione di una Succursale, registrata presso il Registro delle Imprese, oppure un Ufficio di rappresentanza commerciale - soggetto ad autorizzazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze, da rinnovarsi annualmente dietro pagamento di un tassa fissa (1.200 dollari) e di un'imposta sulla rappresentanza pari a 4.000 euro (equivalente in moneta locale).

Le società commerciali verranno costituite in una delle seguenti forme:

- a) società a nome collettivo (S.n.c.);
- b) società in accomandita semplice (S.a.s.);
- c) società per azioni (S.A.);
- d) società in accomandita per azioni (S.a.a.);
- e) società a responsabilità limitata (S.r.l.).

Ai fini della registrazione di una società è obbligatorio il versamento del capitale sociale, il cui ammontare minimo prescritto è di circa 50 Euro per le Società a Responsabilità Limitata (anche a socio unico) e circa 25.000 Euro per le Società per Azioni, con un numero minimo di due soci.

I documenti richiesti, relativamente al Paese di origine dell'investitore, sono per ogni socio:

- il proprio casellario giudiziario o un'autodichiarazione, autenticata dal notaio, di non avere pendenze con la giustizia nel Paese di origine;
- il proprio casellario fiscale o un'autodichiarazione, autenticata dal notaio, di non avere debiti fiscali verso lo stato romeno;
- per ogni socio persona giuridica l'ultimo bilancio contabile ed un certificato della Camera di Commercio (visura camerale) avente tutti i dati della società (numero di registrazione, soci, capitale sociale, sede sociale, incarichi ecc.).

un'iniziativa ideata e promossa da:



con il supporto di:



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in collaborazione con:



Per la semplificazione delle formalità amministrative riguardanti la registrazione e l'autorizzazione al funzionamento delle società commerciali, è attivo un Ufficio Unico nella struttura di ogni Ufficio del Registro del Commercio presso il tribunale, che espleta, per conto e a carico degli interessati, l'intero iter burocratico per le registrazioni di una società.

3.1.2 Certificazioni e autorizzazioni

In Romania è necessario l'ottenimento di certificazioni/autorizzazioni per i materiali di costruzione utilizzati, per il personale coinvolto nella messa in opera e per il processo effettivo di messa in opera della costruzione.

- Per materiali edili

L'autorità responsabile della certificazione dei materiali di costruzione è l'INCERC - Istituto Nazionale di Ricerca e Sviluppo nel settore Edile.

L'INCERC è responsabile dell'elaborazione delle licenze tecniche nel settore edile, delle prove e delle misurazioni di laboratorio, delle prescrizioni e della regolamentazione relativa alla progettazione degli edifici e delle perizie.

- Per il capo cantiere

L'Ordine n. 257/2005 concernente le procedure di autorizzazioni prevede l'ottenimento obbligatorio di una licenza per esercitare l'incarico di capo cantiere. L'autorità emittente dell'autorizzazione è l'Ispettorato Statale delle Costruzioni.

I settori di attività in cui i capi cantieri sono autorizzati ad esercitare il lavoro sono: costruzioni civili, industriali, agrarie e miniere di superficie; strade, ponti, piste aeree, funivie; ferrovie, metropolitane, tram; lavori idrotecnici, gallerie sotterranee; lavori tecnici di edilizia e reti di acqua e fognatura; lavori di costruzioni di silvicoltura; monumenti, complessi e siti storici, archeologici e culturali.

- Per gli Operai

Gli operai edili non necessitano l'ottenimento di alcuna autorizzazione speciale.

Nel prossimo futuro, gli esperti del settore prevedono l'introduzione di una certificazione che attesti la capacità tecnico/professionale di ciascun operaio. Poiché attualmente non vengono richieste tali certificazioni, è obbligatoria la presenza di un ingegnere edile in ogni squadra di operai.

L'autorizzazione relativa ad altri soggetti operanti nel settore è regolamentata da:

- Decisione n. 925/1995 relativa al Regolamento di collaudo e perizia tecnica della qualità dei progetti, dell'esecuzione dei lavori e delle costruzioni;

un'iniziativa ideata e promossa da:



con il supporto di:



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in collaborazione con:



PROMO P.A.
FONDAZIONE



Pierluigi Piselli
Studio Legale

- Ordine n. 777/2003 relativo alla Guida per l'attestazione tecnica professionale degli specialisti operanti nell'edilizia.

- Per la commercializzazione dei materiali di costruzione

Non è previsto nessun tipo di autorizzazione speciale per la commercializzazione di materiali edili, eccetto l'autorizzazione al funzionamento della società commerciale con l'oggetto di attività riportato nello statuto.

3.1.3 Appalti pubblici

Le norme base, con successive modifiche, che regolano la materia degli appalti pubblici in Romania, fornendo le linee guida alle istituzioni pubbliche appaltanti ed ai soggetti privati partecipanti alle gare, sono le seguenti:

- ORDINANZA GOVERNATIVA DI URGENZA NR. 34/2006 (sancisce le norme di base e le linee guida per l'attribuzione dei contratti d'acquisto pubblico ed i contratti di concessione relativi ai lavori pubblici ed ai servizi);
- ORDINANZA GOVERNATIVA DI URGENZA NR. 94/2007 (contiene alcune modifiche ed integrazioni dell'Ordinanza Governativa di Urgenza nr. 34/2006);
- ORDINANZA DI URGENZA N. 72 DEL 17 GIUGNO 2009 (contiene alcune modifiche ed integrazioni della Ord. Governativa Nr. 34/2006 e regola le procedure di attribuzione del contratto di acquisto pubblico, del contratto di concessione di lavori pubblici e del contratto di concessione servizi, ed anche le modalità di risoluzione delle eventuali contestazioni).

3.2. Le politiche di sviluppo

Nell'ambito del Summit Europeo sul Quadro Finanziario Multiennale (QFM) dell'Unione Europea sono state definite le previsioni di budget per il nuovo periodo di programmazione europea e le priorità politiche per i prossimi 7 anni.

Per la Romania, i fondi UE continueranno ad essere uno dei più importanti strumenti da utilizzare per:

- ridurre le disparità regionali;
- promuovere la crescita economica a livello regionale e locale;
- rafforzare la competitività;
- aumentare l'occupazione.

Il raggiungimento di questi obiettivi è possibile solo:

- stimolando la competitività delle imprese;

un'iniziativa ideata e promossa da:



con il supporto di:



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in collaborazione con:



PROMO P.A.
FONDAZIONE

Pierluigi Piselli
Studio Legale

- facilitando l'accesso ai finanziamenti
- sviluppando un ambiente favorevole per la creazione di nuove imprese e coltivando la cultura dell'imprenditorialità;
- sostenendo le imprese che vogliono operare all'estero e accedere ai nuovi mercati;
- garantendo una forza lavoro qualificata ed adattabile.

All'inizio del 2013 poi il programma ha subito delle trasformazioni importanti:

La gestione dei progetti presentati sull'Asse I non è più affidata all'Organismo Intermedio per le PMI (Bucarest) ma alle 7 Agenzie di Sviluppo Regionale (ADR) organizzate per aree geografiche, permettendo un contatto più facile e diretto con i beneficiari dei progetti

Alle ADR è stata affidata anche la valutazione e selezione dei progetti presentati nel 2011 e nel 2012 che erano molto in ritardo. Su 1.657 progetti presentati nell'ambito dell'asse prioritario I ne sono stati approvati 1277, il cui valore totale è di oltre 800 milioni di euro.

Sono state adottate misure di semplificazione delle procedure (in particolare quelle relative alla preparazione dei contratti di finanziamento).

Viste, poi, le difficoltà di ottenere prestiti bancari, è stato deciso che la prova della capacità di cofinanziare i progetti deve essere consegnata entro 90 giorni dalla firma del contratto.

Sono state adottate anche delle nuove procedure per il rimborso delle varie tranches di finanziamento, che hanno portato a tempi di rimborso ridotti fino a 20 giorni (in condizioni normali) e la liquidazione di tutti i pagamenti in ritardo.

Tra l'altro, sono in programma significative riforme fiscali in materia edilizia e anche nell'ambito dei PPP.

Non va trascurata la rilevanza del citato Programma governativo "Prima Casa", strumento di grande attrazione per le imprese operanti nel settore immobiliare.

Si tratta di un programma governativo il cui obiettivo è favorire l'acquisto della prima abitazione per i cittadini romeni, sostenendo condizioni di credito vantaggiose, con lo scopo di sbloccare il mercato immobiliare e il settore delle costruzioni.

Il Governo garantirà i prestiti per l'acquisto delle prime abitazioni come segue:

- fino ai 60.000 Euro per le abitazioni già esistenti;
- fino ai 70.000 Euro per le abitazioni in costruzione;

un'iniziativa ideata e promossa da:



con il supporto di:



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in collaborazione con:



Pierluigi Piselli
Studio Legale

- fino ai 75.000 Euro nel caso di costituzione di un'associazione di investitori con un minimo di 7 soci.

Lo stato garantirà l'80% dal valore del credito ipotecario attraverso il Fondo di Garanzia dei crediti per le PMI. Il governo tratterà con le banche, in funzione della loro presenza nel territorio, del tempo di erogazione del mutuo e delle somme anticipate dall'acquirente.

È prevista anche una quota ridotta dell'IVA del 5% applicata su tutti i contratti di compravendita.

I requisiti per l'accesso al programma, che riguarda anche le nuove case in costruzione, sono i seguenti:

- non essere proprietari di un'altra abitazione, individualmente o in comune con altre persone;
- disporre di un anticipo minimo del 5% sul prezzo di acquisto dell'abitazione
- non avere in corso un mutuo ipotecario.

Inoltre, vanno segnalati alcuni eventi fieristici, che potranno offrire alle grandi e PMI opportunità di sviluppo e confronto come:

- a) l' **ENREG (Arad, 3 – 5 marzo 2015)** per la promozione delle energie rinnovabili e dell'efficienza energetica;
- b) il **CONSTRUCT EXPO (Bucarest, 26 – 29 marzo 2015)** dedicato alle tecnologie, gli equipaggiamenti, i materiali e i sistemi per costruzioni;
- c) l' **INVENTIKA (14 – 17 ottobre 2015)**, a Bucarest vero e proprio salone delle invenzioni e innovazioni.

3.3 I finanziamenti

Per fronteggiare gli effetti della crisi, nel marzo 2009 era stato raggiunto un accordo da una parte tra Fondo Monetario Internazionale, Unione Europea e Banca Mondiale, dall'altra con BERS e BEI per un prestito di circa 20 miliardi di Euro al fine di ridurre il deficit esterno e di bilancio, di stabilizzare il tasso di cambio, di aumentare la liquidità per favorire la concessione di credito alle imprese.

Alla fine del luglio 2013, è stato concordato con FMI, Commissione Europea e Banca Mondiale un nuovo Accordo Precauzionale di due anni per un valore di 4 mld di Euro; tale accordo è stato oggetto di una seconda rivalutazione nel 2014, che si è venuta a concludere con la firma di una lettera d'intenti da parte del presidente del governo romeno.

Per il nuovo periodo di programmazione 2014-2020, l'Unione Europea ha stanziato 39,88 miliardi di Euro di fondi strutturali, in aumento del 18% rispetto al precedente finanziamento per il periodo 2007-2013.

un'iniziativa ideata e promossa da:



con il supporto di:



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in collaborazione con:



Pierluigi Piselli
Studio Legale

Ad agosto 2014, la Commissione Europea ha infatti convalidato l'Accordo di partenariato 2014 - 2020 con la Romania, che si compone di otto programmi operativi ossia: Programma Operativo Grande Infrastruttura (infrastruttura, trasporti, ambiente), Programma Operativo Regionale, Programma Operativo Capitale Umano, Programma Operativo Competitività, Programma Operativo Capacità Amministrativa, Programma Operativo Assistenza Tecnica, Programma Nazionale di Sviluppo Rurale e Programma Operativo per gli Affari Marittimi e la Pesca.

In particolare:

a) Il Programma Operativo Grande Infrastruttura (POGI) 2014-2020 risponde alle esigenze di sviluppo individuate a livello nazionale in termini di infrastrutture e di risorse con un Budget di Euro 2,590 mld (FESR) ed Euro 6,935 (Fondo di Coesione).

Considerato l'elevato grado di complementarità delle tipologie di investimenti in infrastrutture, la promozione degli investimenti avverrà nell'ambito di un unico programma operativo con l'obiettivo generale: *"Sviluppo infrastrutture di trasporto, dell'ambiente, dell'energia e la prevenzione dei rischi in linea con gli standard europei per la creazione delle premesse di una crescita economica sostenibile, in termini di protezione e di uso efficiente delle risorse naturali"*.

Le principali carenze affrontate dal POGI riguardano soprattutto il livello inadeguato di sviluppo delle infrastrutture di base in Romania, sia nel settore dei trasporti che nella fornitura di servizi pubblici rispetto agli standard europei, in linea con le normative in vigore, pertanto la maggior parte dei fondi verrà destinata al settore delle infrastrutture e dei trasporti, dello sviluppo urbanistico e dell'educazione.

Tra gli assi prioritari figura lo sviluppo dell'infrastruttura urbana nella Regione Bucarest-Ilfov.

Sul punto, il Ministro dello Sviluppo Regionale, Liviu Dragnea, ha affermato che buona parte dei fondi europei saranno destinati alla costruzione di 500 scuole e ad investimenti nell'infrastruttura ospedaliera.

b) Particolare importanza riveste anche il Programma REGIO (il cui budget totale è pari a 6,298 miliardi Euro), il quale comprende una serie di investimenti indirizzati alla riduzione delle disparità delle Regioni della Romania. Tra gli obiettivi si evidenziano infatti l'ammodernamento degli edifici pubblici in materia di efficienza energetica, il sostegno allo sviluppo urbano e alla rivitalizzazione economica e sociale delle comunità urbane svantaggiate.

c) Nondimeno, il PNDR (Programma nazionale dello Sviluppo rurale)¹ rappresenta un efficace strumento attraverso il quale l'Unione Europea stanzierà finanziamenti a fondo perduto destinati ad

¹ Il budget totale si stima pari a circa 18,6 mld euro, di cui 10,6 mld euro per i pagamenti diretti - le spese "tradizionali" della PAC - dal Fondo europeo agricolo di garanzia (FEAGA) e circa 8.02 mld euro destinati allo sostegno dei progetti di investimento mediante il Piano Nazionale di Sviluppo Rurale (PNDR) 2014-2020 (finanziato dal Fondo europeo agricolo per lo sviluppo rurale - FEASR)

un'iniziativa ideata e promossa da:



con il supporto di:



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in collaborazione con:



PROMO.P.A.
FONDAZIONE

 **Pierluigi Piselli**
STUDIO LEGALE

interventi nelle zone rurali come l'ammodernamento delle aziende agricole, delle unità di lavorazione e dell'infrastruttura rurale e servizi rinnovo delle strutture presenti nei villaggi.

Nello specifico, il contributo a fondo perduto concesso da detti programmi di finanziamento prevede un contributo variabile in funzione dell'ubicazione dell'investimento e della dimensione aziendale²:

- max 70% → imprese piccole
- max 60% → imprese medie
- max 50% → imprese grandi.

Ai fini della rilevanza tecnica del progetto, vanno considerate varie caratteristiche quali:

- la rilevanza regionale del progetto;
- il contributo alla realizzazione degli obiettivi indicati nel POS;
- l'effettiva capacità finanziaria, tecnica e operativa del beneficiario;
- il grado di esperienza nel management dei progetti;
- la maturità del progetto;
- la regolarità nei pagamenti delle imposte;
- impatto positivo sull'ambiente;
- la possibilità di creare nuovi posti di lavoro;
- sostenibilità dell'investimento dopo l'implementazione.

Si evidenzia, peraltro, che nella maggior parte dei programmi di finanziamento le imprese dovranno dimostrare di aver svolto almeno un anno di attività economica e di aver conseguito un utile operativo nell'ultimo esercizio finanziario.

Con l'adesione all'Unione Europea, oltre ai finanziamenti europei concessi alla Romania, il Ministero delle Finanze della Romania ha messo a disposizione degli investitori programmi di aiuto dello Stato per il finanziamento dei progetti che contribuiscono alla riduzione delle disparità economiche e sociali rispetto alla media degli Stati membri dell'UE, attraverso la creazione di nuovi posti di lavoro.

Nel periodo 2014-2020, in Romania risultano aperti 2 di questi: **Decisione del Governo 807/2014** e **Decisione del Governo 332/2014** destinati allo sviluppo e all'ammodernamento delle PMI e delle grandi imprese³.

² Per la Regione Bucarest-Ilfov la quota di cofinanziamento sarà diminuita del 10% rispetto alle quote menzionate.

³ Le piccole imprese sono aziende che hanno tra i 10 e i 49 dipendenti ed un giro d'affari annuale netto inferiore od uguale a 10 milioni di euro in Lei, le medie imprese sono aziende che hanno tra 50 e 249 dipendenti e una cifra di affari annua netta inferiore o uguale a 50 milioni di euro

un'iniziativa ideata e promossa da:



con il supporto di:



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in collaborazione con:



- Attraverso la Decisione del Governo n. 332 del 2014 è stato approvato per il periodo 2014-2020 lo schema di aiuto statale di un budget complessivo di 600 milioni di euro: i finanziamenti sono destinati a investimenti che contribuiscono alla creazione di minimo 20 posti di lavoro, di cui almeno 3 per persone svantaggiate.
Il finanziamento ha un valore massimo del 50% del valore del progetto, a condizione che l'investimento e i posti di lavoro creati vengano mantenuti per un periodo minimo di 5 anni per le grandi imprese e 3 anni per le PMI. Le attività eleggibili per il finanziamento si riferiscono all'apertura di una nuova unità di produzione, l'ammodernamento di un'unità già esistente, diversificazione della linea di produzione; cambiamenti nel processo di produzione ecc.
- La Decisione del Governo 807/2014 stabilisce invece lo stanziamento di finanziamenti per investimenti iniziali in attivi materiali. L'entità dell'aiuto a fondo perduto varia in base al tipo di attività e alla regione dove si implementa il progetto di investimento. Il budget complessivo dello schema è pari a 600 milioni di euro.

Entrambi gli schemi di finanziamento statali sono avviati gradualmente attraverso bandi e la nuova apertura è prevista per l'inizio del prossimo anno.

Il rimborso delle spese eleggibili avviene dietro presentazione della domanda di rimborso da parte del beneficiario e la verifica in loco da parte dei rappresentanti del Ministero delle Finanze Pubbliche.

L'accordo di finanziamento non equivale, perciò, all'ottenimento dell'aiuto che viene versato sul conto del beneficiario solo dopo l'effettuazione del pagamento delle spese eleggibili ed in seguito all'approvazione della richiesta di rimborso.

in Lei, mentre le grandi imprese in Romania sono le aziende con oltre 250 dipendenti e un giro d'affari annuale netto superiore ai 50 milioni di euro o attivi totali oltre il valore ai 43 milioni di euro in Lei.

un'iniziativa ideata e promossa da:



con il supporto di:



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in collaborazione con:



PROMO P.A.
FONDAZIONE

IP Pierluigi Piselli
BORICA ALTA FORMAZIONE PROGETTI Studio Legale

VALORE DEL FINANZIAMENTO HG 332/2014; 807/2014					LIVELLO MASSIMO DELL'AIUTO DELLO STATO (mil. di Euro)
REGIONE	PROVINCIE	PERIODO	PERCENTUALE DEL FINANZIAMENTO		
NORD-EST	Bacău, Botoșani, Iași, Neamț, Suceava, Vaslui	2014-2020	50%		37,5
SUD-EST	Brăila, Buzău, Constanța, Galați, Vrancea, Tulcea	2014-2020	50%		37,5
SUD MUNTENIA	Argeș, Călărași, Dâmbovița, Giurgiu, Ialomița, Prahova, Teleorman	2014-2020	50%		37,5
SUD-OVEST OLTENIA	Dolj, Gorj, Mehedinți, Olt, Vâlcea	2014-2020	50%		37,5
NORD-OVEST	Bihor, Bistrița-Năsăud, Cluj, Maramureș, Satu-Mare, Sălaj	2014-2020	50%		37,5
CENTRO	Alba, Brașov, Covasna, Harghita, Mureș, Sibiu	2014-2020	50%		37,5
OVEST	Arad, Caraș-Severin, Hunedoara, Timiș	2014-2020	35%		26,25
ILFOV	Ilfov	2014-2020	35%		26,25
		2014-2017	15%		11,25
	Bucarest	2018-2020	10%		7,5

(fonte ICE)

3.4 Le agevolazioni

Negli ultimi 20 anni la Romania ha attuato una politica di forte liberalizzazione degli investimenti esteri attraverso una serie di agevolazioni fiscali, come l'aliquota unica di tassazione dei redditi al 16% e la semplificazione delle procedure per la costituzione delle società. Da segnalare i progressi in ambito fiscale, con la costante riduzione del deficit pubblico, legati alle recenti politiche di austerità.

Come già accennato, le normative locali (Legge sugli investimenti diretti, Legge sulle Zone Franche, Legge sulle zone sfavorite, Legge sui parchi industriali) indicano un trattamento identico per gli investitori, indifferente se siano nazionali o esteri.

un'iniziativa ideata e promossa da:



con il supporto di:



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in collaborazione con:



PROMO P.A.
FONDAZIONE

Pierluigi Piselli
Studio Legale

Inoltre, il territorio romeno presenta alcune zone franche allo scopo di promuovere gli scambi internazionali e di aumentare le risorse economiche del paese, nei porti marittimi e fluviali, nonché nelle zone di confine presso le dogane.

La legge che regola le zone franche è la Legge n. 84 del 21.07.1992.

Ciascuna zona franca ha un regolamento di organizzazione e funzionamento, con una propria amministrazione organizzata secondo la forma delle regie autonome, enti economici di stato o regionali aventi personalità giuridica e funzionanti in base a principi di gestione economica ed autonomia finanziaria.

Il coordinamento delle attività delle amministrazioni delle zone libere viene esercitato dall'Agenzia Zone Libere del Ministero dei Trasporti. (art. 9 L. 84/92).

Le attività ammesse all'interno delle zone franche sono soggette ad apposite licenze emesse dalle amministrazioni e sono: stoccaggio, manipolazione, imballaggio, assemblaggio, misurazione, controllo, produzione, prove, appalti, gare, compravendita, leasing, noleggio, affitto, brokeraggio e shipment delle merci.

Esistono tre grandi categorie di incentivi:

a. **doganali** (gli operatori delle zone franche sono esenti dai dazi doganali per i seguenti prodotti: materie prime di provenienza romena utilizzate nella produzione di beni, nell'osservanza delle formalità previste per l'esportazione; prodotti romeni utilizzati nelle costruzioni, manutenzioni e riparazioni; beni trasportati all'interno e tra le zone franche; mezzi di trasporto, merci ed altri beni provenienti oppure destinati agli altri paesi, introdotti o portati fuori dalle zone libere);

b. **fiscali** (i mezzi di trasporto, le merci ed altri beni provenienti dall'estero o destinati ad altri paesi, che entrano o escono dalle zone libere, sono esenti dal pagamento delle imposte. I contribuenti che ottengono redditi dalle attività svolte in base ad una licenza per le zone libere pagano una quota di imposta sul profitto del 5% sull'imponibile corrispondente a questi redditi; sono, tra l'altro, esenti dal pagamento dell'IVA, a condizione che non portino all'utilizzo e/o consumo finale, l'introduzione dei beni nelle zone libere direttamente dall'estero, per un semplice stoccaggio, senza l'osservazione delle formalità doganali; l'introduzione di merci nella zona libera direttamente dall'estero, nonché le operazioni di compravendita delle stesse tra diversi operatori nel perimetro della zona libera con successiva destinazione estera, senza la redazione di dichiarazioni doganali e le prestazioni di servizi collegate direttamente alle operazioni sopra citate);

c. **commerciali** (i terreni e le costruzioni delle zone franche possono essere dati in concessione agli investitori locali o stranieri per un massimo di 50 anni; gli investimenti effettuati nelle zone franche non

un'iniziativa ideata e promossa da:



con il supporto di:



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in collaborazione con:



PROMO PA
FONDAZIONE

Pierluigi Piselli
Studio Legale

possono essere espropriati, requisiti o sottoposti ad altre decisioni con effetti simili, se non per ragioni di interesse pubblico).

La localizzazione sul territorio romeno delle sei zone franche è la seguente:

1. Z. L. Sulina (Porto Franco di Sulina localizzato sull'estremità orientale della Foce del Danubio)
2. Z. L. Constanta Sud con la succursale Z.L. Basarabi (localizzata vicino al porto di Costanza, all'entrata del canale che unisce il Danubio con il Mar Nero)
3. Z. L. Galati (porto sul Danubio a 100 Km dalla foce, in prossimità dei confini con Repubblica Moldava ed Ucraina, con accesso diretto ai mercati CSI)
4. Z. L. Braila (porto sul Danubio a 30 Km. da Galati e a circa 70 Km. dal Mar Nero)
5. Z. L. Giurgiu (uno dei più importanti porti sul Danubio, a circa 64 km a sud di Bucarest, con apertura ai rapporti commerciali verso Balcani e Medio Oriente)
6. Z. L. Curtici (ovest della Romania, a 30 Km. dal confine con l'Ungheria).

Infine, secondo una dichiarazione del Dipartimento per le Piccole e Medie imprese, Affari dell'ambiente e del turismo, dal 1 ° gennaio 2015, oltre 608.000 aziende in Romania avranno la possibilità d'implementare le nuove procedure di contabilità semplificata. Tali compagnie redigeranno un conto economico semplificato e sono esenti dall'obbligo di produrre il rendiconto finanziario o quello sul capitale modificato e note esplicative. Come ha dichiarato Florin Nicolae Jianu, Ministro per le Piccole e medie imprese, Affari dell'ambiente e del turismo, "se fino ad ora 12.900 società hanno beneficiato di contabilità semplificata, con le nuove direttive, un totale di 608.900 aziende potranno optare per il nuovo report contabile semplificato e questo cambiamento ridurrà notevolmente gli oneri amministrativi per il contesto commerciale.

Dal punto di vista invece della normativa nazionale italiana, si segnalano alcune disposizioni interne che possono aprire la strada a processi di internazionalizzazione nel campo dell'edilizia:

- la L. n. 83/89 – contributi ai Consorzi all'esportazione fra piccole e medie imprese, attraverso la quale il Ministero concede i contributi ai Consorzi fra piccole e medie imprese per la promozione e/o l'esportazione dei prodotti dalle imprese associate ai Consorzi Export (costituiti da almeno 8 PMI);
- la L. n. 394/81 – contributi finanziari ai Consorzi turistico-alberghieri che permette l'erogazione di contributi finanziari annuali in rapporto alle spese sostenute dai consorzi multiregionali fra le imprese alberghiere e turistiche, limitatamente all'attività volta ad incrementare la domanda turistica estera.

Roma, 17 gennaio 2015

un'iniziativa ideata e promossa da:



con il supporto di:



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in collaborazione con:



PROMO P.A.
FONDAZIONE



Pierluigi Piselli
Studio Legale