



Aggiornato a luglio 2008

## SIRIA NUOVA LEGGE PER INCORAGGIARE INVESTIMENTI NELL'IMMOBILIARE

Il Presidente siriano ha approvato la legge che istituisce la *Real Estate Development and Investment Authority* e regolarizza per la prima volta gli investimenti nel settore dell'immobiliare.

Scopo della nuova legge Nro 15, approvata il 9 luglio 2008, è quello di offrire un quadro giuridico di riferimento ed incoraggiare gli investimenti nel settore immobiliare.

La legge, disciplina le condizioni richieste per la creazione di società di sviluppo immobiliare, le agevolazioni previste per gli investitori, la classificazione delle aree degli investimenti per ubicazione geografica, etc. La legge istituisce, inoltre, un Ente per controllare e autorizzare le licenze degli investimenti nel settore.

Le priorità stabilite per l'Authority sono le seguenti: incoraggiare gli investimenti nel settore, attrarre capitali stranieri, costruire nuovi centri urbani, disciplinare le aree ove esistono costruzioni abusive, e provvedere agli alloggi per gli strati più poveri della popolazione. Il Consiglio di Amministrazione dell'Authority è composto da 14 membri, ed è presieduto dal Ministro per le Abitazioni e le Costruzioni. Tra i suoi compiti anche l'elencazione delle aree di sviluppo che rientrano nella legge, le agevolazioni offerte agli investitori e l'approvazione dei progetti.

La legge permette, inoltre, alle società straniere di creare una filiale in Siria, anche se la proprietà straniera nelle società di capitale siriane è limitata al 49% delle quote.

Le imposte applicate alle società immobiliari sono in linea con la legge Fiscale, sebbene potenziali riduzioni e agevolazioni possono essere decise dal Primo Ministro.

Gli investitori che sono autorizzati nell'ambito di questa legge Nro 15, sono esentati da restrizioni sulle importazioni a loro necessarie in termini di attrezzature e materiali da costruzione.

Le aree di sviluppo sono classificate in funzione della ubicazione geografica:

- Area 1 (Damasco, Damasco rurale ed Aleppo);
- Area 2 (Lattakia, Tartous, Homs e Hama);
- Area 3 (tutte le altre regioni)

I progetti sono invece classificati secondo gli obiettivi: progetti prioritari, sociali, di servizio, ed altri progetti. Agevolazioni ed esenzioni saranno offerte in funzione di queste classificazioni.



Sebbene gli investimenti nell'immobiliare siano aumentati rapidamente negli ultimi anni, con un aumento generalizzato nei prezzi degli immobili, la Siria è sicuramente arretrata rispetto ai Paesi vicini in termini di quantità e dimensione dei progetti immobiliari.

Dal 2005, un numero di significativi investitori dai Paesi del Golfo hanno iniziato ad avere interesse per il mercato siriano, inclusi i gruppi Emaar, Bonyan International Investment Group, Majd Al-Futtaim, Aref, Belhasa e Qatari Diar.

Infatti, secondo uno studio del 2006, il valore dei megaprogetti del settore delle costruzioni e' ammontato a circa 22 miliardi di dollari \$, equivalente al 95% del PIL del Paese. I megaprogetti che sono stati avviati in Siria sono finanziati principalmente da società del Golfo. Il più importante e' quello sviluppato dal gruppo Bonyan International Investment Group degli EAU per un valore di \$15 miliardi e consistente in un progetto commerciale, residenziale ed alberghiero. Un altro progetto di rilievo e' quello avviato dall'Aref Investment Group del Kuwait, in cooperazione con altre sette società kuwaitiane, avente un valore di \$4 miliardi e relativo ad un distretto finanziario a Damasco includente anche strutture sanitarie, educative e di svago oltre a quelle dell'Information Technology. Il progetto dovrebbe essere completato nel 2010.

Anche l'investitore Emaar degli EAU è entrato nel mercato siriano con due progetti del valore totale di \$4 miliardi di dollari: Damascus Hills e Eighth Gate. Il primo, del valore di 3,5 miliardi di dollari è relativo ad appartamenti e ville di lusso oltre a edifici per Information Technology, commercio, shopping ed altri servizi. Il secondo prevede: un Business Center, che ospiterà oltre alla Borsa di Damasco, un centro affari, il più grande centro commerciale della regione e un'area turistica. Avrà invece un valore di 500 milioni di dollari ed è una joint venture con la società siriana Investments Group Overseas (IGO) e sarà relativo ad edifici residenziali e commerciali.

Infatti, nel gennaio del 2008, la Emaar – IGO ha firmato due contratti per i lavori di infrastruttura e per la costruzione di quattro edifici nell'ambito del progetto "Eighth Gate". Il primo contratto e' stato firmato con la società Al Marasem, una controllata del Gruppo saudita Binladin, per i lavori di infrastruttura del progetto. Il secondo e' un contratto di \$42 milioni per la costruzione di quattro edifici, la cui realizzazione e' stata affidata alla joint-venture tra Arabtec Holding e la Arabian Construction Company, entrambe con sede legale negli Emirati Arabi Uniti. La Emaar- IGO, contemporaneamente all'avvio dei lavori della prima fase del progetto, lancerà una gara per la progettazione, la costruzione e la gestione della seconda fase del progetto, che includerà: un albergo a cinque stelle di 15 piani con 300 stanze, un residence a 5 stelle di 15 piani con 100 suites, un centro commerciale, che si svilupperà su un'area di oltre 70.000 metri quadrati, un edificio di 32 piani adibito ad uffici e la costruzione della Borsa di Damasco.



Ufficio di Damasco

Tutto il progetto dovrebbe essere realizzato entro cinque anni dall'inizio dei lavori.

La Emaar Syria sta negoziando con il governo siriano anche i dettagli finali del progetto "Damascus Hills", per il quale entro i primi mesi del 2008 dovrebbe essere varato il bando di gara per la progettazione dell'investimento, che si svilupperà su un'area di 10 milioni di metri quadrati, situata nella periferia nord di Damasco, vicino all'autostrada per Homs.

Per ulteriori informazioni pregasi contattare il nostro ufficio di Damasco:

**Italian Trade Commission (ICE)**  
**Trade Promotion Section of the Italian Embassy**  
**Damascus Office**  
Abou Rummaneh  
Ata Al Ayoubi Street 4  
Damascus (SYRIA)  
Tel. (00 963 11) 3319535  
Fax (00 963 11) 3314232  
E-Mail: [damasco.damasco@ice.it](mailto:damasco.damasco@ice.it)  
Sito: [www.ice.it/estero2/damasco](http://www.ice.it/estero2/damasco)  
Website: [www.italtrade.com/suriya](http://www.italtrade.com/suriya)

Fonte : ICE Damasco da Syria Report080715