

## **ZONE FRANCHE ED AREE INDUSTRIALI NEL REGNO DI BAHRAIN**

Il regno del Bahrain ha destinato ad aree residenziali e commerciali per gli investitori stranieri le seguenti zone:

- Ahmed Al-Fateh District
- Hoorah District
- Bu Ghazal District
- Seef District
- District of Northern Manama, inclusa la
- Diplomatic Area

I terreni ad uso residenziale destinati agli acquirenti stranieri sono i seguenti:

- Durrat Al Bahrain
- Amwaj Islands
- Dammam Hawar

Gli investitori nei seguenti settori di mercato possono acquistare terreni in zone predeterminate dalla legge:

- Commerciale;
- Industriale;
- Turismo;
- Servizi bancari e finanziari;
- Sanità;
- Istruzione e formazione professionale.

### **LOCAZIONI A LUNGO TERMINE**

Il Regno del Bahrain offre in affitto terreni per un periodo massimo di 50 anni.

Il Ministero dell'Industria, dopo aver approvato un progetto industriale, può autorizzare la conclusione di contratti di locazione, in applicazione di quanto previsto dal Decreto Legislativo n. 28 del 1999 (La Creazione e l'Organizzazione di Aree Industriali), che regola i diritti e le obbligazioni delle parti contrattuali.

Il Direttore delle Aree Industriali, presso il Ministero dell'Industria, rilascia le licenze di locazione a lungo termine.

## **REGISTRAZIONE DELLE IMPRESE**

I nuovi progetti commerciali devono ottenere il permesso del Ministero del Commercio. I progetti industriali devono essere autorizzati dal Ministero del Petrolio e dell'Industria. Il Ministero per lo Sviluppo e l'Industria, tramite l'Ufficio per lo Sviluppo Industriale, fornisce assistenza nella costituzione di imprese industriali.

Una nuova Legge sulle imprese commerciali e' entrata in vigore nel 2001, cosi' come diverse leggi sulla proprieta' intellettuale.

Sinteticamente nel Regno del Bahrain possono essere costituiti i seguenti tipi di imprese:

- Limited Liability Company (Societa' a responsabilita' limitata);
- Sole Proprietorship (Impresa individuale);
- Public joint-stock company (Societa' per azioni a partecipazione pubblica);
- Joint-stock company (Societa' per azioni);
- Branch (Filiali estere);
- Regional Office (Uffici regionali);
- Holding Company (Societa' Capo Gruppo).

## **AREE INDUSTRIALI (FREE ZONES)**

L'Ufficio per le Aree Industriali e' responsabile dell'amministrazione delle aree industriali rese disponibili dall'Istituto governativo per gli investimenti industriali. L'Ufficio suddetto e' altresì incaricato di proporre l'apertura di nuove aree industriali dipendentemente dalle richieste e dalle necessita' del mercato.

Attualmente le dieci aree industriali sono fornite dei servizi di base, quali strade, elettricitá, servizi idrici e sanitari, telecomunicazioni. L'ultima area destinata ad area industriale copre 480 ettari, oltre ad una zona bonificata di 45 ettari ad ovest dell'"Arab Shipbuilding & Repair Yard Company".

## **SOUTH ALBA INDUSTRIAL AREA**

L'area si estende per piu' di 180 ettari ed e' fornita di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie. L'area prende il nome da Alluminium Bahrain, la prima fonderia di alluminio nella Regione del Golfo. Quest'area ospita un certo numero di industrie specializzate nella produzione di materie grezze necessarie per la produzione

dell'alluminio, come cavi o ingranaggi, o altri materiali necessari alla fonderia, come il carbone calcinato. L'area ospita anche altre industrie, come quelle che producono fazzoletti di carta, tessili e tubazioni di rame, che non sono collegate con la produzione dell'alluminio.

## **SOUTH HIDD INDUSTRIAL AREA**

Questo spazio industriale, al suo completamento, fornirà un totale di 640 ettari di area industriale per nuove piccole e medie imprese, imprese industriali di alta tecnologia e per imprese amiche dell'ambiente. Nella fase iniziale, un'area industriale di 247 ettari sarà equipaggiata con infrastrutture volte a soddisfare le necessità industriali moderne. Sarà disponibile una banchina per il carico/scarico delle navi del Golfo, oltre ad un'area per il deposito, l'immagazzinamento e la distribuzione. Oltre a ciò, questa nuova area industriale sarà suddivisa in lotti da distribuire alle piccole e medie imprese, compatibilmente con la loro specializzazione.

Il vantaggio più importante di quest'area è la sua prossimità al nuovo porto internazionale Shaikh Khalifa, che è il cuore della strategia governativa per fornire il Bahrain delle infrastrutture più avanzate necessarie per l'industria.

Il piano generale è stato completato, così come le piante per gli edifici individuali, le strade e gli allacci per l'acqua, il gas ecc. ecc.. È stato previsto che la prima fase del progetto soddisferà la domanda di lotti di terreno industriale per i prossimi 10 anni, con una quota annuale di 24 ettari all'anno.

L'area è collegata all'isola di di Muharraq da una strada sopraelevata, originariamente costruita per servire l'"Arab Shipbuilding & Repair Company", ed è a soli pochi chilometri dall'Aeroporto Internazionale del Bahrain e dal Mina Salman Port.

Il progetto sarà perfezionato nelle seguenti tre fasi:

**Fase Uno:** Svilupperà un'area di 246 ettari, esclusa l'esistente area destinata al "Gulf Industrial Investment Company" (GIIC). Di questa area, circa 92 ettari saranno destinati a parcheggi per auto e ad altre infrastrutture, inclusi 10 ettari per l'impianto di trattamento delle acque e 15 ettari per il corridoio di servizio e per la centrale elettrica. La rimanente area di 160 ettari sarà destinata agli investimenti di tipo industriale.

**Fase Due:** In questa fase si realizzerà la bonifica dell'area prossima alla Fase Uno e di altra terra sul lato occidentale. In questa fase si prepareranno lotti di terreno con affaccio sull'acqua. L'area totale di questa fase è di 196 ettari.

**Fase Tre:** In questa fase si svilupperà l'area rimanente sul lato est e lungo il canale dragato. Oltre a ciò, tutti i lavori correlati con il porto dovrebbero essere stati completati e l'area per carico/scarico merci costruita. La superficie in questa fase,

escluso il nuovo porto, e' di 136 ettari. E' stato pianificata la costruzione di un magazzino in un terreno vicino al porto.

## **NORTH SITRA INDUSTRIAL AREA**

Insieme all'area industriale South Hidd, l'area industriale North Sitra e' provvista di tutti i servizi essenziali: un profondo canale marino, un molo di servizio ed una stazione di rifornimento di gas per l'industria pesante, media e piccola.

### **Altre aree industriali**

Altre aree industriali sono Maameer, North Refinery, Sitra Roundabout, Arad, Shaikh Hamad Bridge Junction e Hafeera, che sono maggiormente destinate alla piccola e media industria, cosi' come ad attivita' di servizi industriali, incontri d'affari e magazzini.

Per ulteriori informazioni si prega di contattare direttamente il  
Ministry of Industry  
Industrial Area Directorate  
P.O. Box: 10908 - Manama  
Tel.: +973 17 73 1155 / 734014  
Fax: +973 17 730939

Si riporta qui di seguito la tabella relativa al costo degli affitti di aree industriali e residenziali.

<b>Canone per l'affitto di terreni e/o immobili ad uso industriale e commerciale</b>	
Terreni industriali	US \$ 2,70 per metro quadrato all'anno
Edifici industriali	US \$ 333 per metro quadrato
Magazzini (strutture tipo hangar)	US \$ 2 – 55 per metro quadrato al mese
<b>Uffici</b>	
Manama e area Diplomatica	US \$ 10 – 25 per metro quadrato al mese
	piu' servizi
Unita' di media grandezza	US \$ 550 – 1000 al mese

<b>Locazioni residenziali</b>	
Villa: 3 o 4 camere da letto, semi-arredata	US \$ 750 – 3.500 al mese
Appartamento: 2 camere da letto, semi-arredato	US \$ 500 al mese
Appartamento: 2 camere da letto, completamente arredato	US \$ 800 al mese

<b>Servizi</b>	<b>Canone commerciale</b>	<b>Canone residenziale</b>
Elettricitá'	BD 0,012 per kilowatt ora	Prime 2,000 unita': BD 0,006/unita'
		Ulteriori 3.000 unita': BD 0,012/unita'
		Unita' addizionali: BD 0,016/unita'
Acqua	Primi 450 m3: BD 0,300/m3	Somma addizionale: BD 0,400/m3
Municipalita'	10% dell'affitto mensile	

### **Servizi Finanziari**

Il Bahrein ha sfruttato la sua posizione geografica e la vicinanza di Arabia Saudita e Kuwait per diventare un importante centro finanziario onshore e offshore per la regione del Golfo. L'attenzione verso le attivita' e le infrastrutture dedicate al settore finanziario e' ampiamente giustificata anche dal numero elevato di attori che operano in tale comparto: alla data attuale il Bahrain conta 39 banche di investimento e 31 uffici di rappresentanza di banche internazionali, 25 banche commerciali soprattutto straniere (tra cui Citibank, USA, Standard Chartered e HSBC, Regno Unito). Tale settore occupa, secondo quanto rilevato dalla Banca Centrale, circa 10.000 persone, con un incremento medio annuale del 9%.

Le autorita' locali hanno annunciato un ambizioso progetto di sviluppo di servizi finanziari noto come Bahrain Financial Harbour (BFH). Gulf Finance House, un'organizzazione bancaria islamica, rappresentera' gli investitori proprietari al 60% del progetto, il cui costo e' stimato intorno a US\$ 1,3 miliardi. Il rimanente 40% sara' posseduto dal governo e da privati. Il complesso sara' situato nel vecchio porto di Manama e la superficie di 202.272 metri quadrati sara' destinata ad uffici e altri servizi. Il progetto mira a consolidare la posizione del Bahrein come centro di primaria importanza per la finanza nell'area e sembra essere un'adeguata risposta al progetto promosso dal governo di Dubai per la creazione del Dubai International Financial Centre.

All'interno del BHF sarà creato anche il Bahrain International Insurance Centre (BIIC), per fornire prodotti e servizi assicurativi sia di tipo tradizionale che ispirati alla legge islamica. Alla fine del 2003 operavano in Bahrein 162 compagnie di assicurazione. La prima fase del BFH, comprendente la costruzione di due torri da 50 piani per scopi residenziali e commerciali, oltre a un centro finanziario di otto piani e altri edifici, sarà completata nel 2006.

## **ALTRE NEWS**

### **- Al via la privatizzazione dell'aeroporto.**

È stato recentemente firmato un accordo tra il Presidente della compagnia privata Bahrain Airport Company (BAC), Sheikh Daji Bin Salman Al Khalifa e l'Assistente Sottosegretario del Ministero delle Finanze bahreinita, Ismail Marhoon.

L'accordo segna l'inizio della privatizzazione dell'aeroporto e la sua futura espansione con nuovi progetti, tra cui l'ampliamento e ristrutturazione degli spazi esistenti e la costruzione di nuovi edifici. Tra i vari progetti mirati ad implementare e a diversificare le attività operative nel campo avionico spiccano quelli nei settori dei trasporti cargo, servizi di assistenza logistica, manutenzione degli aeromobili, affitto di spazi agli operatori del settore, alberghi e centri di addestramento professionale. Si prevede inoltre che vengano aggiunti 7 nuove sale di imbarco, un aumento della capacità di ricezione di aeromobili fino a un totale di 64, un incremento nello smistamento dei bagagli da 3,000 a 15,000 all'ora e 11 nuove zone di parcheggio per aeromobili.

### **- Continua lo sviluppo del Bahrain International Investment Park (BIIP).**

Sono 30 le ditte provenienti da tutto il mondo che hanno già firmato contratti di affitto all'interno del nuovo Bahrain International Investment Park, per spazi adibiti a progetti vari per un totale di circa 154 milioni di euro investiti. Tra le prime spicca la ditta americana Kraft Food con un investimento di circa 26 milioni di euro per una fabbrica che produrrà annualmente circa 60,000 tonnellate di formaggio e bevande liofilizzate per l'Africa e il Medio Oriente.

Le altre ditte presenti al BIIP sono produttori di articoli per la casa, elettronica e elettrici, materiali da imballaggio e articoli in lanavetro.

Il Direttore, Andrew Travis, ha dichiarato durante la cerimonia ufficiale di apertura che la Kraft rappresenterà un contributo all'economia del Bahrain pari a 78 milioni di euro annuali attraverso l'acquisto di materie prime, di materiale per l'imballaggio, la confezione, la distribuzione e il trasporto dei prodotti.

### **- Nuovi progetti immobiliari.**

A conferma dell'eccezionale sviluppo del settore immobiliare nel piccolo ma ricco Regno del Bahrain, è stata ufficialmente annunciata la costruzione di un nuovo complesso commerciale, per un valore di circa 51 milioni di euro. La costruzione, a forma di torre, con una concezione architettonica ondeggiante, avrà 29 piani e spazi adibiti ad uffici e 100.000 metri quadrati di spazio dedicati a negozi. Verrà completata entro 2 anni.