

Lo Sceicco

CLONA PORTOFINO



A DUBAI, NEGLI EMIRATI ARABI, È PRONTO A PARTIRE IL PROGETTO CHE INTENDE REPLICARE LA CITTADINA LIGURE.

NELLA SUA REALIZZAZIONE SONO COINVOLTI, OLTRE A TEAM DI INGEGNERI E ARCHITETTI, ANCHE IL SINDACO, LA GIUNTA COMUNALE E I COMMERCianti DEL NOTO BORGO

di Vita Lo Russo

SE A DUBAI È POSSIBILE CREARE UNA MONTAGNA INNEVATA AL CHIUSO, CON TANTO DI PISTE PER SCIARE E IMPIANTI DI RISALITA, UN'ISOLA ARTIFICIALE DEL DIAMETRO DI SEI CHILOMETRI A FORMA DI PALMA (LA FAMOSA PALM ISLAND) DESTINATA AD ALBERGHI, RESORT, VILLE E NEGOZI, CON ANNESSI ALTRETTANTI ORMEGGI PER YATCH E MEGAYATCH, NON DEVE STUPIRE L'ULTIMA FOLLIA DELLO SCEICCO MANEA BIN HASHER AL MAKTOUM: CLONARE PORTOFINO.

Il progetto è un piccolo ma importante tassello di quella che è destinata a diventare l'opera ingegneristica più sontuosa di tutti gli Emirati, "The World", un arcipelago a circa quattro chilometri dalla costa di Dubai composto da trecento isole artificiali che, come in un puzzle, compongono il disegno delle terre emerse del planisfero, su una superficie off-shore di oltre cinquemila ettari. Le isole già

esistono e su ciascuna si fanno progetti, per lo più immobiliari. Tra questi spicca, per fantasia e impegno economico, l'operazione Portofino, tecnicamente denominata "Falcon bay" che dovrebbe costare qualcosa come 2,5 miliardi di euro. Lo sceicco Manea Bin Hasher Al Maktoum, tramite la sua società di management Hmm Llc, ha rilevato un'isola di questo mondo in miniatura, situata tra la costa azzurra e la riviera ligure. Dopo di che ha deciso di costruire, in scala uno a uno, non solo la Portofino due, ma anche una copia di Saint Tropez e Port Grimaud.

Un investimento colossale che servirà a costruire un complesso di strutture ricettive di altissimo livello, destinate agli abituali frequentatori dei tre porticcioli più chic del Mediterraneo. Questi turisti, dai portafogli eccellenti, durante la stagione invernale potranno decidere di far rotta - anche a bordo dei loro megayatch, visto che l'isola sarà dotata di una marina per grandi scafi, firmata dal gruppo Azimut-Benetti - verso il golfo Persico, accontentandosi, si ►

fa per dire, di Portofino, Saint Tropez e Port Grimaud in salsa mediorientale. Secondo il master plan che stato definito lo scorso gennaio, la maggior parte delle risorse saranno impiegate per ricreare l'ambientazione orografica e architettonica del porticciolo ligure. In termini pratici si tratterà di realizzare una collina di 40 metri alle spalle della baia, oltre che replicare fedelmente non solo la forma e la dimensione degli edifici e del borgo, ma anche i colori, i dettagli e le sfumature delle persiane, affinché l'effetto sia più autentico e meno kitsch possibile.

IL CLONE LIGURE

L'idea di clonare Portofino in realtà non è nuova. Già agli Universal Studios di Orlando in Florida era stata creata la "Portofino Bay Resort", una riproduzione in scala ridotta della Piazzetta e del borgo, dove possono trovare alloggio i visitatori degli studios interessati a rivivere la Dolce vita, con tanto di sole, mare e mondanità. Anche a Las Vegas, abituata a riprodurre i simboli delle più belle città del mondo, è nato un quartiere residenziale che ricorda Portofino.

Tuttavia allo Sceicco non interessava produrre un plastico, ma si è sforzato di portare sulle sponde del Golfo Persico l'atmosfera tipica della riviera ligure. È per farlo ha ingaggiato un team di manager, ingegneri e architetti che stanno lavorando a stretto contatto non solo con il Sindaco e la Giunta del Comune - invitati a fornire pareri non vincolanti ma di sicuro interesse - ma anche con i gestori di boutique, gelaterie, ristoranti e negozi di artigianato del borgo. «Il progetto coinvolgerà molte attività economiche del comune ligure», spiega il consulente italiano dello sceicco ed esperto di real estate, Giovanni Battista Martelli «saranno interpellati i ristoratori, gli artigiani e i negozianti di Portofino, i quali verranno invitati a gestire esercizi analoghi a Dubai durante la bassa stagione italiana». Un colpo di marketing a favore del Belpaese, oltre che un'opportunità di crescita per il settore ricettivo di fascia alta. «Lo Sceicco», conferma Martelli «vuole portare a Dubai non solo il borgo, ma anche alcune delle persone che lo animano. Prova ne è il coinvolgimento delle istituzioni locali e degli esercenti». I lavori cominceranno a metà anno e verosimilmente saranno completati entro il 2012. Gli interventi partiranno con le risorse messe in campo da un gruppo di soggetti finanziari (per lo più banche europee e statunitensi) tramite il fondo con sede legale alle isole vergini Falcon Real Esta-



te, e i lavori verranno affidati a uno dei maggiori costruttori di Dubai. A quel punto si innescherà il meccanismo delle vendite su pianta cioè saranno gli stessi investitori interessati ad acquistare gli immobili a finanziare, a scaglioni del 10%, i diversi lotti.

Resta ancora riservato il prezzo medio al metroquadrato di un'abitazione nella Portofino 2. Di certo si sa però che dovrà essere inferiore ai 20 mila euro chiesti per un metroquadrato nel borgo originale.

Affinché il progetto sia letto anche in chiave eco-sostenibile, i tre complessi architettonici saranno dotati di un ciclo energetico, che grazie allo smaltimento dei rifiuti e allo sfruttamento del sole, garantirà l'autosufficienza dell'isola. Portofino comunque è solo una delle tante offerte ricettive targate Italia che si possono incontrare negli Emirati arabi. Nel Burj Dubai, uno dei grattacieli più alti della città, Armani sta realizzando un complesso ricettivo di extralusso di circa 150 appartamenti, e ha chiamato per l'interior design un altro nome simbolo del made in Italy, la Interna Contract di Udine. Mentre ad Abu Dhabi da qual-

È STATO INGAGGIATO UN TEAM DI MANAGER, INGEGNERI E ARCHITETTI CHE STANNO LAVORANDO CON LA GIUNTA COMUNALE DI PORTOFINO

che mese fa è stato inaugurato il flagship store di Poltrona Frau, e in vista della prossima tappa della Formula 1, attesa per novembre, sono cominciati i lavori per realizzare un parco tematico Ferrari.

OPPORTUNITÀ MEDIORIENTE

Tuttavia la corsa al lusso è l'ultima fase di un processo di sviluppo commerciale innescato dallo sceicco di Dubai sin dagli anni '60. «A un certo punto», spiega Nicola Ancarani, un avvocato di Bologna specializzato nella legislazione degli Emirati, «ha deciso di scommettere non più sul petrolio, che peraltro è in esaurimento, ma sul commercio. Per questo ha messo a disposizione delle multinazionali interessate a sviluppare i propri affari in medioriente, una vasta area freezone, cioè esentasse, dove ha permesso l'insediamento di sedi di rappresentanza, quartieri generali o produzioni. La mossa è stata accolta con entusiasmo dalle società di mezzo mondo che, aprendo i propri presidi a Dubai, hanno spostato numerosi impiegati, operai, ma soprattutto dirigenti, che a loro volta hanno generato una forte domanda di servizi e di strutture ricettive».

Più aziende entrano nella freezone (pagando un affitto o comprando un appezzamento di terreno) e più concorren-

ti seguiranno le loro orme. Questo meccanismo di successo è stato poi replicato in altri Emirati, a cominciare da Abu Dhabi, e ha innescato un'attrazione di business a catena in tutta l'area.

Se però l'imprenditore punta a entrare direttamente nel mercato e non usa Dubai soltanto come base logistica, allora per legge deve cercarsi un partner locale con cui dare vita a una joint-venture a maggioranza emiratina (51%). «In questi casi», mette in guardia il legale che su richiesta dell'ambasciata italiana ha redatto un vademecum per le aziende che vogliono andare in Medioriente, «è fondamentale individuare un socio locale di fiducia, visto che spesso sono persone fisiche non direttamente interessate al business, che in cambio della loro presenza nel capitale sociale, percepiscono un riconoscimento in denaro che mediamente si aggira sui 12 mila euro all'anno».

Il rischio per chi va a fare affari in Medioriente è di rimanere ingessati in una società di diritto emiratino con partner "irreperibile". Il socio locale che sia una persona fisica o giuridica, dovrebbe costituire l'anello di congiunzione con il mondo arabo, mettendo innanzitutto a disposizione la sua conoscenza della lingua e sbloccando le procedure burocratiche che richiedono la sua firma. Una per tutte: l'assunzione di dipendenti.

BP

«A UN CERTO PUNTO LO SCEICCO DI DUBAI HA DECISO DI NON SCOMMETTERE PIÙ SUL PETROLIO, MA SUL COMMERCIO»

■ Una spettacolare veduta aerea della costa di Dubai, con in primo piano il Burj al-Arab. Nell'altra pagina, uno scorcio del borgo marinaro di Portofino, in Liguria

