



**LUCIA TOZZI**

DUBAI  
lucia.tozzi@gmail.com

**N**essun segno di rallentamento" titolava baldanzoso il magazine ufficiale di Cityscape Dubai, la più importante fiera mondiale del Real Estate. Il 7 ottobre, mentre da Wall Street a Londra le borse bruciavano miliardi a ritmo sostenuto e i governi europei si affannavano a clonare il piano Paulson per salvare le banche, nella perla degli Emirati si poteva ancora fingere un ottimismo sfacciato: gli investitori potevano dormire sonni tranquilli, la crisi finanziaria non avrebbe neppure sfiorato il Golfo e la sua stabile economia. La prova, d'altronde, era sotto gli occhi di tutti: i padiglioni di Cityscape straripavano di gente, e quale altro sentimento se non la fiducia avrebbe potuto spingere decine di migliaia di affaristi verso questo gigantesco evento "business to business"?

Ma, a dispetto degli zelanti uffici stampa, la folla accorsa a visitare i più di mille stand dei ricchissimi immobilieri arabi era dominata, esattamente come nel resto del mondo, dalla paura e dal sospetto. Anzi, se è possibile da un terrore più profondo, perché a Dubai la posta in gioco è molto più alta. La sua selva di grattacieli non è lo sviluppo graduale anche se impetuoso di una città in espansione, come a suo tempo accadde a New York, né il risultato di una diafanizzazione massiccia come quella che ha determinato in Cina la nascita di Shenzhen. I milioni di metri cubi realizzati o in costruzione non servono a ospitare una popolazione in crescita, e neanche i pur numerosi turisti e affaristi in transito: gli appartamenti panoramici sulla Marina, le villette della Palma sono in gran parte disabitati, un puro appoggio materiale per le transizioni finanziarie. Dubai è in pratica una città astratta, il Real Estate nella sua essenza più pura, ed è per questo che la crisi rischia di travolgere la sua stessa esistenza.

**L'unica ragione** per cui pochi anni fa gli sceicchi della famiglia regnante Al Maktoun hanno deciso di trasformare una squalida città di provincia nel più grande, veloce e lussuoso cantiere del mondo è che la loro riserva di petrolio era agli sgoccioli (l'esaurimento dei pozzi è previsto per il 2010), e bisognava trovare urgentemente un'alternativa. Già da alcuni decenni la rendita fondiaria si era trasformata da elemento passivo, sostanzialmente di ostacolo alla crescita capitalistica, a investimento finanziario, produttore primario di ricchezza. Con la bolla della New Economy, però, la proprietà immobiliare è diventata la regina dei mercati globali, al tempo stesso fonte di guadagni esponenziali, catalizzatore di energia e segno tangibile di potenza.

L'immensa liquidità assicurata dal petrolio e dai flussi di denaro attratti dal porto franco e dalle Free Zones ha consentito di

costruire in tempi rapidissimi più di cinquecento torri altissime, isole artificiali (le famose tre Palme e il World) per una superficie equivalente a numerose Manhattan, centri commerciali e alberghi di extralusso con piste da sci e acquari completi di delfini, le migliori spa e tutto il resto del repertorio ormai noto. E tuttavia quello che è stato realizzato non è niente in confronto a quello che è ancora in costruzione: ogni giorno vengono stanziati miliardi per nuovi palazzi, quartieri, business centre, ma soprattutto mancano marciapiedi, canali, palme, strade secondarie, metropolitane. Il paesaggio urbano di Dubai è il cantiere, le gru illuminate che si protendono dai grattacieli sono il vero spettacolo che i turisti vengono ad ammirare.

**Che succede** se la macchina si ferma? Se, come già a New York o a Milano, le immobiliari sono costrette a svendere? Gli uomini d'affari russi e inglesi, sauditi, libanesi, indiani presenti a Cityscape avevano questa domanda scritta in fronte. Le veline negli stand, le donne proprietarie, gli architetti che vorrebbero aprire un ufficio, i moltissimi giovani venuti a lavorare per qualche anno a cifre da capogiro, si spiavano a vicenda. Se il bilancio risultasse negativo sono tutti pronti a scappare, a lasciare questo buco polveroso ed eccitante al suo destino, anche perché in fondo su una popolazione di un milione e mezzo di persone i quattro quinti sono stranieri che non otterranno

mai la cittadinanza (100.000 solo gli inglesi, la gran parte dal mondo arabo e un numero imprecisato di operai pakistani, cingalesi, indiani). Un'atmosfera da ultima spiaggia che Dubai non può permettersi in nessun modo: in fondo Londra può stringere la cinghia, a Parigi un metro quadro non potrà mai scendere oltre un certo limite, in Cina possono diversificare il rischio, come recita il mantra del capitalismo.

Agli Emirati non resta che rilanciare, con un'azione muscolare.

**E allora Nakheel**, la più grande Real Estate company di Dubai, quella che ha creato le Palme e il Mondo per intendersi, umilia la rivale Emaar presentando il progetto del grattacielo alto un chilometro, ben 200 metri in più dell'ancora non finito Burj Dubai. E Limitless, nota qui in Italia per l'acquisto dell'area ex-Falck di Sesto San Giovanni da uno Zunino in difficoltà, lancia l'Arabian Canal, la più grande opera di ingegneria civile del mondo, un canale artificiale a U lungo 75 chilometri, circondato di palazzi residenziali e uffici. Tameer invece ci procurerà la più estesa - manco a dirlo - facciata multimediale del globo, 33 piani di LED. E di stand in stand, tra una torre di Schumacher e un'isola in stile toscano, e migliaia di quartieri isolati, recintati, separati, rigorosamente a tema, si esibisce orgogliosamente la potenza di un'economia "al riparo dalla crisi di liquidità delle banche occidentali". Un'economia fiorita grazie al massiccio spostamen-

to di fondi seguito all'11 settembre, al riparo da tormentate crisi politiche, da disordini e contestazioni, dalla stampa avversa.

Ma soprattutto è in mostra la disperata difesa di un modello di città fondato sulla perfetta sovrapposizione di autoritarismo e mercato, dove lo spazio è completamente privato e nettamente diviso tra ricchi e poveri. È un paradigma che affascina molti occidentali, dai turisti che affollano gli hotel di lusso a una certa classe politica, che vede come un sogno la possibilità di governare il territorio senza le infinite mediazioni imposte dalle istituzioni democratiche, semplicemente privatizzandolo.

Negli ultimi giorni persino i giornali del Golfo ammettono che i prezzi calano fino al 10%. È l'inizio della fine? ♦

**Il Paese in pillole**  
**L'Emirato povero di petrolio**  
**che investe su turismo e cemento**



**A realizzarle è la stessa società del supergrattacielo**

Tra le opere in costruzione, tre penisole artificiali e un arcipelago che riproduce la Terra completa di Continenti

**Dubai è uno dei sette emirati che compongono gli Emirati arabi uniti. La popolazione, un milione e 300.000 abitanti, è costituita per quasi l'80 per cento da stranieri, per larga parte lavoratori provenienti dall'India, dal Pakistan e dal Bangladesh.**

**Dubai si distingue dagli altri emirati in quanto soltanto il 10% del suo prodotto interno lordo viene da entrate collegate al petrolio, che è in via di esaurimento. È stata proprio questa condizione a spingere il governo a orientare gli investimenti verso il settore turistico e immobiliare.**

**Tra le opere faraoniche in costruzione, "Le tre palme", altrettante penisole artificiali protese sul Golfo Persico e «Il Mondo», trecento isole che, se viste dall'alto, richiameranno il nostro pianeta, con i relativi continenti e Stati. A realizzarle è la società Nakheel, la stessa che ha progettato il grattacielo alto un chilometro.**