



STERN

17.04.2026

## VIENE ANCORA QUALCUNO?

*Dubai e gli Emirati hanno attirato l'élite globale e il suo denaro. La guerra con l'Iran sta mettendo a dura prova questo modello di business*



*Di Jan Vollmer, Jenny von Zepelin e Katja Michel*

Daniel Garofoli, agente immobiliare di Karlsruhe, fino allo scoppio della guerra viveva nel Burj Khalifa con la moglie e la figlia. La città di Dubai era orgogliosa della torre – con i suoi 828 metri l'edificio più alto del mondo, costruito con i miliardi del petrolio e del gas provenienti dal vicino emirato di Abu Dhabi. E Garofoli era orgoglioso del suo appartamento al 60° piano, pagato con i soldi guadagnati nella fiorente Dubai. Il Burj Khalifa si trova a meno di 200 chilometri in linea d'aria dalla terraferma iraniana. I famigerati droni Shahed hanno un'autonomia fino a 2000 chilometri. Ciò significa che dall'Iran si potrebbe teoricamente colpire la torre con i droni. Ciò significa a sua volta che lì si ha tranquillità solo se regna la pace con l'Iran. Garofoli e la sua famiglia si sono trasferiti immediatamente dalla torre all'inizio della guerra.

Il Burj Khalifa rappresenta un sogno nel Golfo: gli Emirati e i loro vicini si sono arricchiti con il petrolio e il gas. Per decenni hanno provveduto ai propri cittadini con i proventi dei combustibili fossili. Finché, dopo l'inizio del nuovo millennio, si è diffusa la consapevolezza che la ricchezza petrolifera è limitata. Da allora, gli Stati del Golfo stanno lavorando per essere qualcosa di più della semplice stazione di servizio del mondo. Hanno creato nuovi settori: turismo, finanza, industria, immobiliare, aeroporti, compagnie aeree, centri dati e intelligenza artificiale. Si tratta di crescita e posti di lavoro per circa 60 milioni di persone che vivono nella regione. Si tratta di diventare Stati moderni – in una regione afflitta da crisi. Ma questo obiettivo può davvero essere raggiunto se nella regione non regna una pace duratura?

Daniel Garofoli è una figura nota a Dubai, almeno tra gli espatriati tedeschi. Nel 2013, secondo quanto racconta, sarebbe arrivato a Dubai con solo poche centinaia di euro. Ora, racconta, le sue aziende nel settore immobiliare danno lavoro a più di 60 persone e avrebbero già venduto oltre 2000 appartamenti a persone provenienti dalla Germania. Garofoli afferma di aver realizzato un fatturato mensile compreso tra i 20 e i 30 milioni di euro. All'inizio della guerra, però, questo è crollato del 90 per cento – e Garofoli ha valutato se portare almeno la sua famiglia fuori dal Paese. Molti dei suoi collaboratori se ne erano già andati. L'inizio della guerra ha colpito Dubai più duramente rispetto alla maggior parte delle altre città del Golfo. Da un lato, perché gran parte dei droni e dei missili iraniani è stata lanciata contro gli Emirati Arabi Uniti (EAU). E in secondo luogo, perché gli EAU e Dubai avevano già sviluppato i loro modelli di business più di molti altri nei dintorni. È vero che nel 2024 gli EAU generavano ancora poco meno di un terzo del loro prodotto interno lordo con petrolio e gas. La parte del leone delle materie prime era però venduta da Abu Dhabi, che detiene oltre il 90 per cento del petrolio degli Emirati. A Dubai, la quota del petrolio sul PIL era inferiore all'uno per cento.

In mancanza di petrolio, Dubai aveva costruito il proprio modello di business sull'essere un "porto sicuro" in una regione turbolenta ma ricca di materie prime. In effetti, il porto di Jebel Ali a Dubai è il più grande porto artificiale del mondo. Ma naturalmente il significato era anche, e soprattutto, figurato: oltre il 20% del PIL di Dubai è costituito dal commercio all'ingrosso e al dettaglio, oltre il 10% dai trasporti e dalla logistica. Attraverso le zone di libero scambio di Dubai transitano oro, diamanti, prodotti elettronici e automobili; la borsa dell'energia Gulf Mercantile Exchange è una delle più importanti della regione. La Cina utilizza Dubai come uno dei principali snodi per distribuire merci in Africa, Europa e Medio Oriente. Con un'imposta sul reddito pari allo zero per i privati, Dubai ha attirato capitali da tutto il mondo. Solo nel 2018 l'Arabia Saudita e gli Emirati Arabi Uniti hanno introdotto l'IVA. Il settore finanziario e assicurativo rappresenta oggi a Dubai oltre il dieci per cento del PIL.

Nel 2025 l'aeroporto di Dubai ha gestito oltre 95 milioni di passeggeri ed è quindi il secondo più grande al mondo. In altre parole: fino all'inizio di questa guerra, Dubai era un sicuro punto di transito per persone, merci, materie prime e denaro, una tappa sulla Nuova Via della Seta, esattamente a metà strada tra Europa, Africa e Asia. Dubai è costruita come poche altre città: il distretto finanziario, ad esempio, è stato inaugurato ufficialmente solo nel 2004 – nel 2025 vi avevano già sede più di 1000 gestori di patrimoni familiari, oltre a 500 società di gestione patrimoniale, 200 banche e 100 hedge fund. Dubai attirava capitali come una calamita, ma questo la rendeva anche vulnerabile. Nel 1980 l'intero territorio degli Emirati Arabi Uniti contava appena un milione di abitanti. Oggi sono oltre undici milioni. Ma le persone con denaro sono mobili. Potrebbero portarselo via rapidamente se la città non sembrasse più sicura.

Sebastian Weisschnur vive a Dubai da due anni. Lì ha fondato la società di consulenza aziendale Global Wealth Strategy. Quando sabato 28 febbraio sono stati lanciati i primi missili su Dubai, era seduto con la moglie e la figlia in un caffè nel quartiere portuale di Creek Harbour, proprio dietro l'angolo del loro appartamento. Hanno visto il fuoco nel cielo, hanno sentito una detonazione, sono balzati in piedi. «All'improvviso, la guerra sembrava essersi riversata su Dubai. Per me prima era inimmaginabile», ha raccontato Weisschnur la mattina seguente in una videochiamata. La famiglia aveva trascorso parte della notte in un parcheggio sotterraneo. Il 12 marzo un drone si è schiantato contro un grattacielo nel suo quartiere. È scoppiato un incendio e le immagini del grattacielo in fiamme hanno fatto il giro del mondo. Solo due piani sopra il punto d'impatto viveva una famiglia di amici. «L'esplosione è stata così forte che si sono spaventati a morte, hanno fatto immediatamente i bagagli e hanno preso il primo volo per Monaco», racconta Weisschnur. Con il denaro è simile: dall'inizio della guerra, soprattutto i family office con presenza globale avrebbero ritirato i propri depositi e li avrebbero trasferiti, ad esempio, in Svizzera. «Nella

nostra rete si è verificata una fuga di capitali già nella prima settimana di guerra. Si trattava direttamente di miliardi».

A metà marzo, Citibank ha evacuato gli edifici degli uffici negli Emirati Arabi Uniti e ha chiuso quasi tutte le filiali. In precedenza, l'Iran aveva minacciato di attaccare le banche statunitensi dopo che una banca a Teheran era stata presa di mira. «La chiusura delle filiali della Citibank ha avuto un forte effetto di segnale su tutto il settore», afferma Weisschnur. Una volta iniziata, una guerra è poco prevedibile nel suo svolgimento. E questa, a quanto pare, lo è in modo particolare. L'attacco degli Stati Uniti e di Israele è iniziato nel bel mezzo di una fase di negoziati. In seguito, Trump ha minacciato l'Iran di distruggere la sua civiltà – solo per annunciare poco dopo un cessate il fuoco. Lo Stretto di Hormuz è stato chiuso a molte navi; in precedenza, qui transitava ancora un quarto delle spedizioni mondiali di petrolio e un quinto di quelle di gas. Gli esperti ritengono che lo stretto non sarà navigabile in futuro contro la volontà dell'Iran. Il 18 marzo Israele ha attaccato il giacimento di gas iraniano South Pars. L'Iran ha quindi attaccato un giacimento di gas in Qatar. Qatar Energy ha dichiarato che ciò comporterà una perdita del 17% delle esportazioni di gas del Qatar – forse per cinque anni.

Secondo le stime degli esperti, già nelle prime due settimane di guerra gli Stati del Golfo avrebbero perso quasi 16 miliardi di dollari di entrate derivanti dal petrolio e dal gas. Gli attacchi dell'Iran non hanno colpito solo queste industrie: già l'8 marzo, droni iraniani hanno colpito due data center di Amazon. Di conseguenza, alcuni servizi digitali nella regione hanno subito interruzioni. Stephan Roll svolge ricerche sullo sviluppo economico del Medio Oriente presso la Fondazione Scienza e Politica. Egli sottolinea che la guerra colpisce i paesi del Golfo in modo molto diverso: «Presumo che ci siano dei perdenti e forse anche dei vincitori». L'Arabia Saudita potrebbe guardare alla guerra con «relativa serenità». Il Regno dispone di due coste e può trasportare il petrolio dal Golfo Persico al Mar Rosso tramite un oleodotto e da lì spedirlo in tutto il mondo – almeno finché questo oleodotto non viene distrutto e i ribelli Houthi sostenuti dall'Iran non bloccano lo stretto di Bab al-Mandab nella parte occidentale dello Yemen.

Allo stesso tempo, secondo Roll, il modello economico del sovrano Mohammed bin Salman è in forte concorrenza con gli Emirati Arabi Uniti e in particolare con Dubai. L'Arabia Saudita aveva quindi sperato di diversificarsi in modo simile agli Emirati con programmi come «Vision 2030». I sauditi vogliono arrivare, in prospettiva, dove sono già gli Emirati Arabi Uniti. E in questo gli Emirati Arabi Uniti sono in parte d'intralcio. Non possono esserci tre o quattro Dubai», afferma Roll. «Le aziende che rimangono nella regione stanno forse riconsiderando l'idea di trasferirsi a Riad.»

Jan Cron vive e lavora da 20 anni in Medio Oriente, da quattro anni dirige il settore tecnologico di una società di consulenza del personale a Dubai e ricopre posizioni dirigenziali in tutta la regione del Golfo. Il 59enne dall'inizio di marzo non è più andato in ufficio, ma ha lavorato dalla sua casa a Dubai. Ai 20 dipendenti è stato offerto di partire, con i biglietti pagati dall'azienda. Il 75% ha accettato. Ora lavorano dall'Europa, dalla Thailandia e dagli Stati Uniti. Cron è rimasto a Dubai, ma sa esattamente quando se ne andrebbe: «Se le risorse energetiche e idriche, le infrastrutture, le telecomunicazioni e l'assistenza medica nella regione fossero danneggiate al punto da compromettere gravemente la nostra vita. Allora ce ne andremmo – e tutti quelli che conosco». Oppure, aggiunge, se gli Emirati partecipassero attivamente alla guerra.

Subito dopo il primo shock delle esplosioni del 28 febbraio, per molti espatriati ne è seguito un secondo. Lo stesso giorno è arrivato un messaggio su tutti i cellulari: chi diffondeva fake news doveva aspettarsi pene severe. Da allora, negli Emirati sono state arrestate decine di persone perché avrebbero condiviso video e foto falsi. In realtà, i governanti volevano impedire che le immagini di grattacieli in fiamme distruggessero

l'illusione di sicurezza. Per il concetto di "Dubai", la patria scelta, la sicurezza è estremamente importante. L'aliquota fiscale dello zero per cento perde di fascino quando il denaro e la vita sono in pericolo. E così le grandi aziende della regione non rilasciano alcuna dichiarazione sulla situazione attuale. Le due grandi compagnie aeree Emirates e Qatar Airways, la cui attività si è bruscamente arrestata, hanno rifiutato le richieste di intervista. Alcune persone contattate dalla rivista Stern non hanno voluto essere citate per nome, altre non hanno voluto parlare affatto. Temevano di finire nei guai per aver fatto dichiarazioni che non piacciono ai rappresentanti del governo degli Emirati Arabi Uniti. Ci sono direttive rigide che vietano le interviste, racconta il manager di un gruppo internazionale presente nella regione con diverse sedi. Un altro, che vive e lavora nella regione da molti anni, afferma: «Devo stare attento a quanto critico pubblicamente il Paese, perché ciò mi danneggerebbe professionalmente». Le critiche al governo degli Emirati Arabi Uniti possono anche essere punite direttamente; le leggi in materia sono formulate in modo vago. «Ovviamente qui non viviamo in una democrazia», dice il manager. Molti se ne saranno resi conto solo ora. All'inizio della guerra, gli influencer stranieri hanno cancellato i contenuti dai loro canali. Altri hanno pubblicato video con musica in parte identica, le stesse scene e il testo: «Vivi a Dubai, non hai affatto paura? No, perché so chi ci protegge». A corredo venivano mostrate immagini del sovrano di Dubai, lo sceicco Muhammad Bin Rashid Al Maktum.

Poco dopo l'inizio della guerra, molti influencer hanno lasciato il Paese. Stephan Gerhard opera da oltre 30 anni nel settore della ristorazione e dell'ospitalità, come consulente, investitore e fondatore, ad esempio, della catena di hotel di design 25 Hours. Ha trascorso sei mesi a Dubai alla ricerca del luogo perfetto per un nuovo club hip-hop. Solo un'area era presa in considerazione: 25 Jump Street. La prima strada a Dubai in cui i ristoratori possono servire alcolici anche all'aperto. «A causa della guerra è tutto finito. La città è vuota, qui nessuno viene più a festeggiare», afferma Gerhard. Anche gli influencer sono importanti per i club e la ristorazione. Il bavaglio imposto dal governo dopo lo scoppio della guerra ha sconvolto la scena. «Non torneranno, sono fuggiti a Città del Capo o a Maiorca e per ora resteranno lì. Stiamo valutando di aprire il nostro nuovo club a Città del Capo», dice Gerhard.

Anche le prenotazioni delle vacanze risentono della nuova incertezza. «Nel turismo la percezione è la realtà», spiega l'ex ministro del turismo egiziano Hisham Zaazou. «Se percepisci un luogo come sicuro, ci vai.» Altrimenti no. Questo, secondo Zaazou, è però solo un problema del settore turistico locale. L'altro: con l'aumento dei prezzi del petrolio aumentano i costi della vita, i voli diventano più costosi. I turisti europei potrebbero per il momento puntare a destinazioni più vicine, la Spagna invece di Dubai. Secondo una stima degli esperti, il settore turistico della regione sta perdendo 600 milioni di dollari di entrate proprio a causa della guerra. Ogni giorno.

Il modello di business di Dubai, fino a questa guerra un modello da seguire, vacilla. «Tutti gli Stati del Golfo sono al punto di dover sviluppare il più possibile l'economia interna da un punto di vista strategico ed economico», spiega l'economista Dawud Ansari, che svolge ricerche sull'economia in Medio Oriente. «Dove c'è davvero un danno irreparabile è nella delocalizzazione industriale verso il Golfo. Chi vorrebbe ancora puntare su fertilizzanti ecologici, elio o idrogeno verde provenienti dal Golfo? E se Amazon e Google vogliono costruire qui altri data center è anch'essa una questione aperta».

Tino Reppe vive a Dubai da 20 anni. Lì lavora presso Tasi Measurement, che appartiene a un'azienda a conduzione familiare di Filadelfia. Quando è iniziata la guerra, il cittadino di Dresda era seduto nella sua villa a due piani a Dubai e lavorava da casa. «Ogni tre o quattro ore c'è l'allarme missili, e allora per un attimo sale quella sensazione di paura», ha raccontato. Ormai però ci si è abituato. «L'uomo si adatta a tutto.» Se debba lasciare il Paese? La domanda non se la pone nemmeno. Reppe dice: «Un terzo delle

riserve mondiali di petrolio si trova qui, un quarto di quelle di gas. Certo, cose come le assicurazioni diventano più costose. Ma il fatto che qui ci sia la stazione di servizio del mondo non cambierà nei prossimi anni». Può darsi. Solo che: primo, per questo lo Stretto di Hormuz dovrebbe rimanere navigabile. E secondo: in realtà, nel Golfo si voleva essere molto più che la semplice stazione di servizio del mondo.