volerelaluna LA POLITICA PUNTOACAPO

Venezia: il lusso non è più come una volta

Autore: Fabio Balocco



Il fondaco edificio di origine medievale che, nelle città di mare, svolgeva funzioni di magazzino e, spesso, anche di alloggio per i mercanti stranieri. **A Venezia, in particolare, ce ne sono due: quello dei Turchi e quello dei Tedeschi** (c'è anche la Calle del Fontego dei Tedeschi). **Quest'ultimo era uno dei palazzi più pregiati di Venezia, situato com'è ai piedi del Ponte di Rialto, e affacciato sul Canal Grande**.

Vale la pena raccontarne la storia, alla luce delle novità che lo riguardano. Il Fondaco, costruito nel XIII secolo, sede appunto dei commercianti tedeschi, fu interamente ricostruito nel Cinquecento dopo un incendio. Dopo l'Unità d'Italia passò allo Stato e in seguito, alla fine del XIX secolo, alle Poste e telegrafi. Ed ecco, quando le Poste diventano società per azioni, la solita, decisione di procedere all'alienazione degli immobili, specie quelli di pregio. E cosa c'era di maggior pregio di questo palazzo nel

cuore storico (e turistico) di Venezia, un palazzo di ben 9.625 metri quadrati lordi, a cui si aggiungono altri 1.098 di gallerie? Richiesta delle Poste: 51 milioni di euro, senza il vincolo del mantenimento della destinazione d'uso. **Se lo aggiudica il 28 settembre 2008 per 53 milioni un colosso veneto dell'immobiliare, quella Holding che fa parte del gruppo Benetton. L'intenzione è farne un polo del lusso.** A tale scopo la società paga 6 milioni al Comune per il cambio d'uso e ne spende ben 35 per farlo ristrutturare dal solito archistar: l'olandese Rem Koolhaas. Una ristrutturazione molto invasiva, che solleva in città molte critiche e perplessità, ma che è comunque approvata dalla Soprintendenza. Essendo l'intenzione di farne un polo del lusso (l'alternativa avrebbe potuto essere, in teoria, un grande hotel, ma a Venezia dal 2018 vige una norma di blocco per nuovi hotel), chi meglio del gruppo Lvmh (Louis Vuitton Moët Hennessy), cioè il soggetto multinazionale che rappresenta nel mondo gli oggetti di alta gamma? In realtà la società che firma un contratto di affitto poliennale con i Benetton è una società del gruppo, la Dfs (Duty Free Shop), con sede a Hong Kong. Il contratto inizia nel 2016 e scadrà a dicembre del 2025. Per un importo di 110 milioni di euro .

Orbene, tutti noi siamo portati a pensare che il lusso abbia sempre i suoi estimatori e acquirenti, basti pensare alla teorica forbice che si allarga sempre più tra chi ha e chi non ha. Ebbene, con il Fondaco le cose non sono andate esattamente così. O meglio, all'inizio sì, ma **arriva il 2020, arriva il Covid, e la gente nel mondo si blocca. E dopo non si torna alla "normalità**". Cosa riferisce al riguardo il gestore hongkonghese? «30 milioni di perdita nel 2020, altri 30 nel 2021, 25 nel 2022, solo 7 nel 2023, ma almeno 17 nel 2024. Nell'arco di un quinquennio, quindi, le perdite si assesteranno intorno ai 100 milioni di euro». **Quanto basta per non rinnovare il contratto alla scadenza e, quindi, chiudere** (notizia del 14 novembre).

Ma **perché anche dopo il Covid il lusso in salsa veneziana non si è ripreso?** La causa risiede nei cinesi, o meglio nel **turismo asiatico, ma soprattutto cinese,** che **non spende più così tanto come nel passato** e il Fondaco proprio su quello basava buona parte delle proprie entrate. In più mettiamoci anche una quota minoritaria di russi. Del resto, è sufficiente una breve ricerca in rete per trovare conforto circa il fatto che i cinesi non spendono più come prima: «Per decenni, la Cina ha fatto il successo del lusso e dei suoi marchi europei; ora, siamo forse entrati nella fase del ridimensionamento, a opera della Cina stessa. È che cambiano l'economia, la politica e l'approccio culturale del Paese con il secondo Pil del mondo. I cinesi non spendono più come prima e vedono i prodotti e i marchi stranieri con molto meno desiderio». E lo stesso gruppo Lvmh ha fatto sapere di avere registrato nel terzo trimestre dell'anno un calo delle vendite del 5%

E qui si aprono due scenari di non poca rilevanza. Il personale che rimarrà senza lavoro (226 dipendenti diretti e 500 con l'indotto) e l'utilizzo futuro dell'immobile. Gli albergatori si sono detti disposti ad assumere buona parte del personale, e comunque adesso si apre il tavolo di concertazione con i sindacati. Ma poi, che fare di un immobile di quelle proporzioni, non riciclabile in hotel, come detto? Che poi anche gli hotel, con tutta la

concorrenza di affitti privati a breve termine non se la passano poi tanto bene.

Quindi, **dipendenti per strada, immobile vuoto: anche il lusso, accidenti, non è più quello di una volta…**