

Vip in avanscoperta

■ Ci sono passati anche Brad e Angelina, per ultimi, circa un paio di mesi fa. Pare che Pitt volesse mostrare alla moglie le meraviglie della baia dove ha girato uno dei suoi primi film. Tante sono le star, più o meno note, atterrate - o approdate - da queste parti. Un via vai iniziato ancora nei primi decenni del secolo scorso con Sophia Loren e Carlo Ponti che nella leggendaria isoletta di Sveti Stefan avevano una villa. A proposito di coppie hollywoodiane, però, la



Angelina Jolie e Brad Pitt

cittadinanza ad honorem spetterebbe ancor prima a Michael Douglas e Catherine Zeta Jones che hanno comprato casa nell'antica Perast. Oltre al panorama invidiabile, infatti, da queste parti non manca niente: per un tuffo al mare o una serata in discoteca basta spostarsi nella caotica Budva, la "Belgrado marittima" per il vasto numero di serbi che vi trascorrono le vacanze estive; nei mesi più freddi si può sciare sul Bobotov Kuk, la vetta più alta del paese (2.500 metri); da non perdere le passeggiate vicino al lago di Skadar, il più grande dei Balcani, oppure lungo il fiume Tara che solca l'omonimo canyon, secondo per profondità dopo quello in Arizona. Tra gli acquirenti di Porto Montenegro per ora si incontra solo l'irlandese Eddie Jordan, ex-pilota e fondatore dell'omonimo team di Formula Uno.

SITI

- www.investmontenegro.com
- www.resido-montenegro.com
- www.cb-mn.org/eng
- www.mipa.co.me

Società egiziana vuole realizzare un golf

Nella baia di Kotor è record di investimenti

■ Costeggiando le rive della baia, nei dintorni della marina Porto Montenegro, è evidente che lo sviluppo turistico da queste parti è appena iniziato: edifici dismessi da ristrutturare e spazi appetibili per costruire si scorgono ai piedi delle montagne. Lo hanno capito alcuni operatori internazionali che qui hanno scelto di investire, ma senza cancellare la decisa impronta green sostenuta dal governo montenegrino.

«Per noi è cruciale in questa fase tutelare l'ambiente - afferma il ministro montenegrino della Pianificazione del territorio e dell'ambiente, Branimir Gvozdenovic -. Abbiamo fatto degli errori in passato ma rimedieremo. Nel piano urbanistico del paese abbiamo introdotto un anno e mezzo fa l'obbligo di utilizzare materiali di costruzione naturali, il colore bianco per gli esterni, nel rispetto dell'architettura tradizionale in pietra». Si spera nasca con questo spirito il progetto di Orascom Development: la compagnia egiziana realizzerà un'altra marina, alcuni hotel, ville e un campo da golf su un'area di 6,8 milioni di metri quadri a Lustica, penisola che sorge vicino al complesso di Porto Montenegro. Il gruppo russo Metropol, invece, sta costruendo una villa e un complesso di bungalow su Sveti Marko, isola di fronte a Tivat, con un investimento di 450 milioni di euro, mentre alcuni hotel di lusso hanno aperto o apriranno sotto l' insegna Four Seasons, Kempinski e Aman Resort. «Le nostre analisi confermano che c'è margine soprattutto per nuove strutture alberghiere, e non per il residenziale che sembra quasi saturo», precisa il ministro.

La cosa agli investimenti, iniziata ancora anni fa, ha fatto cre-

scere esponenzialmente i prezzi delle case, in particolare dopo l'indipendenza ottenuta nel 2006. I prezzi medi a Donja Lastva avevano raggiunto il tetto dei 2.600 euro al metro quadro e 4 mila euro a Tivat. Verso la fine del 2008, però, la crisi è approdata anche qui e la clientela serbo-bosniaca (principali acquirenti di seconde case) è diventata più cauta. Nel frattempo il governo locale si è attrezzato per accogliere questa trasformazione, adottare politiche incentivanti e procedure più snelle, in accordo con gli operatori internazionali. «Il governo ha costituito un team con la Porto Montenegro per adeguare la normativa alle necessità del turismo - conclude il ministro -. Grazie alla loro collaborazione abbiamo cambiato le norme per i grandi yacht e semplificato le procedure, a vantaggio di tutto il territorio. Ora la nostra legislazione è tra le più favorevoli dell'Est europeo, sia per la velocità di ottenere i permessi di costruzione, sia per la fiscalità sui profitti tra le più competitive».

M.L.F.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I prezzi

Quotazioni medie al metro quadro per un appartamento nelle principali località. In euro

Località	Prezzi
Podgorica	1.400/3.500
Niksic	600/1.200
Bijelo Polje	400/1.000
Bar	2.500/3.500
Budva	4.500/7.000
Donja Lastva	1.300/2.600
Tivat	3.000/4.200

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su dati delle agenzie

Dal mondo

Mar Adriatico. Al posto della vecchia base navale di Tivat nasceranno 500 case più porto turistico

Il Montenegro mette il tight

Da villaggio di pescatori a «Montecarlo dell'ex Jugoslavia»

Michela Finizio

Gente di mare. Che parla poco l'inglese, ma capace di una sorridente accoglienza. Pescatori fino a qualche anno fa, camerieri o receptionist un domani. È questo il volto della trasformazione in atto a due passi da Tivat, la nuova Montecarlo del Mediterraneo, come amano definirla le agenzie di viaggio. In questo contesto sorge la marina di Porto Montenegro, protetta all'interno di una delle insenature più grandi d'Europa, appena fuori dalla baia di Kotor, a decimetri di auto - poco meno in barca - dall'aeroporto di Tivat. In realtà, al di là di qualche palma importata dall'Uruguay, è ancora difficile paragonarla al noto principato monegasco. Rispetto alle cartoline patinate che immortalano porti turistici come Saint Tropez o Portofino, il Montenegro conserva un fascino selvaggio e incontaminato. I lavori di smantellamento della vecchia base navale militare su cui sorgerà l'intero complesso sono in corso e, sullo sfondo, è possibile intravedere quel che resta di paesini come Donja Lastva, un villaggio di pescatori (730 abitanti) con piccole case di pietra costruite in stile veneziano. Di questo posto si è innamorato per primo Peter Munk, l'ottantenne uomo d'affari canadese che ha fatto la sua fortuna con le più grandi miniere d'oro nel mondo e che oggi possiede la maggioranza di Adriatic Marinas, il principale sviluppatore del progetto. Ci hanno poi creduto alcuni investitori inglesi, francesi e russi come Oleg Deripaska e Nathaniel Rothschild. La dismissione della vecchia base navale di origini austro-ungariche, chiusa nel 1990 dopo la fine dell'ex-Jugoslavia, è sembrata a tutti un'occasione da non perdere. Su un'area di 24 ettari, oltre a una marina con 650 posti barca (compresi 150 per super yacht dai 24 ai 150 metri), sorgeranno due "boutique hotel" da 40 camere l'uno, ciascuno con un piccolo residence; circa 500 unità abi-

tative da un minimo di 36 fino a un massimo di 360 metri quadri e quattro villini fronte mare. Un museo navale, inoltre, raccoglierà tutti i manufatti rinvenuti durante i lavori, compreso un sottomarino sovietico e un paio di antichi yacht dell'epoca di Tito. Nella piazzamerata, invece, «scenderanno pervendere i loro prodotti le signore che abitano nei paesi di montagna qui vicino», racconta Colin Kingsmill della Adriatic Marinas.

Il vecchio club degli ufficiali è l'unico edificio ad aver conservato le sontuose sembianze di un tempo: ora quartier generale della società, l'edificio ospita anche un centro sportivo con palestra, due sale da squash e il bowling. A pochi passi sono previsti campi da tennis, un parco pubblico dove fare jogging e un campo da golf da 18 buche.

Circa 200 operai lavorano incessantemente nel cantiere: a luglio dovrebbe aprire il primo residence con 29 appartamenti, tutti venduti in sei settimane, con i primi cento ormeggi. Il resto sarà pronto per il 2013. Nella prima fase sorgeranno altri 23 appartamenti del secondo residence fronte mare (fino a 6.500 euro al mq) e altri 22 del terzo più interno (4.500). In questo caso le vendite sono aperte da novembre e, a oggi, un buon 35% è già stato acquistato. A chi compra è garantito il 75% di sconto sugli ormeggi per i primi tre anni. La barca infatti è d'obbligo da queste parti, pena l'impossibilità di godersi a pieno le meraviglie della baia. Il flight manager della Porto Montenegro lavora a ritmi serrati per organizzare i sopralluoghi dei diversi membri del team internazionale che segue la regia dei lavori: «Usiamo i jet privati perché da Londra, ad esempio, non è facilissimo arrivare qui». Dall'Italia, invece, la Montenegro Airlines copre la tratta Roma-Tivat.

Sulla mappa



La metamorfosi della baia. Avvolta tra le montagne (in alto) la baia di Kotor è il fiordo più grande d'Europa (patrimonio Unesco). In basso un'interno degli appartamenti venduti dalla Porto Montenegro, arredato con materiali locali e marmo di Carrara.

LA CALATA DEI FAMOSI

Vip in avanscoperta

«Ci sono passati anche Brad e Angelina, per ultimi, circa un paio di mesi fa. Pare che Pitt volesse mostrare alla moglie le meraviglie della baia dove ha girato uno dei suoi primi film. Tante sono le star, più o meno note, atterrate - o approdate - da queste parti. Un via vai iniziato ancora nei primi decenni del secolo scorso con Sophia Loren e Carlo Ponti che nella leggendaria isoletta di Sveti Stefan avevano una villa. A proposito di coppie hollywoodiane, però, la



Angelina Jolie e Brad Pitt

cittadinanza ad onorem spetterebbe ancor prima a Michael Douglas e Catherine Zeta Jones che hanno comprato casa nell'antica Perast. Oltre al panorama invidiabile, infatti, da queste parti non manca niente: per un tuffo al mare o una serata in discoteca basta spostarsi nella caotica Budva, la "Belgrado marittima" per il vasto numero di serbi che vi trascorrono le vacanze estive; nei mesi più freddi si può sciare sul Bobotov Kuk, la vetta più alta del paese (2.500 metri); da non perdere le passeggiate vicino al lago di Skadar, il più grande dei Balcani, oppure lungo il fiume Tara che solca l'omonimo canyon, secondo per profondità dopo quello in Arizona. Tra gli acquirenti di Porto Montenegro per ora si incontra solo l'irlandese Eddie Jordan, ex-pilota e fondatore dell'omonimo team di Formula Uno.

SITI

- www.investmontenegro.com
- www.resido-montenegro.com
- www.cb-mn.org/eng
- www.mipa.co.me

www.portomontenegro.com
www.studio-valle.com