

## LE CASE DEI PAPERONI



## La villa di Versace in via dei Giardini

Composta da 2100 mq di superficie vivibile 442 mq di giardino privato, oltre 300 mq di terrazza panoramica La villa esprime raffinato design e una grande cura per i dettagli ed è stata progettata dagli architetti Carlo De Carli e Antonio Carminat. La struttura si sviluppa su quattro piani in aggiunta ad un piano seminterrato. Discreta dall'esterno all'interno si presenta come un vero e proprio capolavoro architettonico (foto Sotheby's)

49.000.000 €



## Villa nobiliare in pieno centro

La villa ha quattro piani ed è arredata in stile tardo rinascimentale. Il piano terra è collegato alla dependance della villa tramite un tunnel in cemento armato. Interamente ristrutturata nel decennio scorso la casa vanta finiture di prestigio come marmi, legni pregiati e boiserie. Tra le caratteristiche esclusive: guest area, alloggio per il personale di servizio, salone verandato, biblioteca privata, piscina (foto Idealista.it)

40.000.000 €



## Palazzo cielo terra in Corso Magenta

Uno splendido palazzo cielo terra ad uso ufficio di rappresentanza con particolari architettonici e decorativi curati dall'architetto Piero Portaluppi (lo stesso che si è occupato del restauro della Basilica di Santa Maria delle Grazie). Ecco un'ottima opportunità di insediamento in uno dei quartieri più ricercati e più prestigiosi della città (foto Sotheby's)

30.000.000 €

## GLI IMMOBILI DI PREGIO

SONO 2.739, 142 QUELLI DI VALORE ARTISTICO-STORICO, 84 LE VILLE, 2.513 LE DIMORE SIGNORILI

## Macché Portofino Sono a Milano le Da Moscovia a via dei Giardini

di AGNESE PINI

— MILANO —

SARÀ PUR VERO che le case sono fatte per viverci e non per essere guardate — bella la saggezza popolare, magra consolazione — ma tenendo conto del fatto che la maggior parte di noi nelle case di cui ci apprestiamo a parlare non potrà mai infilarci neppure la punta del proprio alluce se non sbandando l'Enalotto, allora tanto vale sognare. Tornando al sano buon senso del volgo: sognare non costa nulla. Per farlo basta poco, pochissimo, e Milano è una piazza perfetta. La chiave che apre la porta al doloroso, onirico mondo di chi «vorrebbe ma non può», è una subdola formuletta che spesso campeggia sulle vetrine delle agenzie immobiliari: «Trattativa riservata». Un modo elegante e un pelo snob per esprimere un concetto che si può sintetizzare più o meno così: astenersi perditempo, ovvero astenersi comuni mortali.

ECCO, chiudete gli occhi: perché quella «trattativa riservata» si traduce molto probabilmente in una cifra a sei zeri con possibili variazioni sull'entità dei milioni in campo. Con una punta di mediati-

co cinismo, in questi giorni abbiamo scoperto che le case, pardon, le magioni da nababbo in terra meneghina spopolano, poco importa il caos metropolitano, l'aria fetida di smog e il panorama che nella metropoli ha ben poco «di mozzafiato». Perché è qui, non in Costa Smeralda, non ad Amalfi, non a Portofino, ma esattamente qui che si ergono le due ville più costose del Bel Paese. Nella fattispecie, parliamo di una dimora ot-

## I SITI INTERNET

Su portali come Sotheby's si possono vedere anche le foto-gallery

tocentesca in zona Pagano valutata sul mercato col concorrenzialissimo — per magnati russi ed emiri arabi — prezzo di 40 milioni di euro. Poi, ancora vertiginosamente più su: in via dei Giardini, la villa di Santo Versace — «duemila metri quadrati vivibili», recita con destabilizzante nonchalance la réclame immobiliare — vale qualcosa come 49 milioni. Amen. Ma senza arrivare a certi picchi, sono davvero tante le «case di lusso» — ovvero per pochi, pochissimi — nel capoluogo lombardo,

## L'INTERVISTA MAGRO, ESPERTA DEL LUSSO

«So che forse vi stupirà ma anche gli emiri cercano di risparmiare»

— MILANO —

PARLIAMOCI chiaro: «La maggior parte delle cifre stellari che si trovano sui siti internet sono pura spettacolarizzazione. Specchietti per le allodole, un modo come un altro per farsi pubblicità e riaccendere i riflettori su immobili di troppo tempo sul mercato». Potete fidarvi: a dirlo è una per cui le dimore da sogno, le magioni inaccessibili sono il pane quotidiano. Lei si chiama Barbara Magro, titolare di Barbara Magro luxury real estate, specializzata rigorosamente in «immobili di alta classe».

Quindi i 49 milioni di Versace sono destinati a calare... Assolutamente. Anche sul lusso c'è una contrattazione al ribasso. Vuol dire che l'emiro in cerca di mega villone si mette a fa-

re lo spilorcio sul prezzo come un rivenditore di tappeti? «Beh, non la metterei proprio in questi termini, ma insomma: pure loro cercano di risparmiare». Crolla un mito. «Approfitando della crisi, tutti vogliono fare ritocchini sulle cifre. Vale perfino quando si compra un diamante da Cartier». Ecco, la crisi. Incide sul lusso? «Negli ultimi mesi l'abbiamo sentita, ma a Milano il mercato regge bene: i prezzi si sono abbassati del 10, massimo 15%. Poca cosa. A Roma, per esempio, va molto molto peggio».

Una curiosità: perché così spesso si usa la dicitura «trattativa riservata»? «Questa è una moda molto italiana, anzi, molto milanese, all'estero non esiste. Si basa sulla vecchia

## LE CARATTERISTICHE

L'INGRESSO È SEMPRE PADRONALE IL SALONE È COME MININO TRIPLO, LE CAMERE HANNO ALMENO UNA CABINA ARMADIO

## I VEZZI

LE DIMORE DI PREGIO HANNO ALMENO QUATTRO BAGNI: È QUESTA LA DISCRIMINANTE CHE DETERMINA IL VERO LUSSO

## LE ZONE

SAN BABILA, PALESTRO, DUOMO, BRERA E IL QUADRILATERO DELLA MODA, MA CI SONO «SORPRESE» ANCHE IN PERIFERIA

## e Costa Smeralda ville dei nababbi ecco le regge da 7 a 49 milioni

tutte recentemente censite in occasione della scadenza della prima lauta rata Imu, il 12 giugno scorso: 2.739 gli immobili di pregio, 142 quelli di valore artistico-storico, 84 le ville, 2.513 le dimore signorili.

SCRIVEVA Victor Hugo che «dalla conchiglia si può capire il mollusco, dalla casa l'inquilino». Impossibile dargli torto. Ma chi sono questi privilegiati, e quali i

## LA CLASSIFICA

Nei 25 immobili più cari d'Italia di Idealista.it ben tre sono a Milano

loro vizi? Spulciando nei siti internet per «dimore inaccessibili» come Sotheby's, alla voce «Vendita-Milano», ci si può fare un'idea dei vezzi domestici dei milionari nostrani: le case, tanto per farci ancora più male, sono tutte corredate di foto-gallery esemplificative. Così, facendo scorrere l'occhio lungo la sfilza di prezzi stellari — dai 30 milioni del «palazzo cielo-terra» in Santa Maria delle Grazie, ai 7 milioni dell'«attico di prestigio con terrazza panoramica» in Moscovia — si scopre che la va-

riabile imprescindibile per distinguere la casa di lusso ma di lusso vero da quella per borghesotti qualunque è data dal numero delle sue stanze meno nobili: i bagni. In effetti, i bagni in questione — fra marmi, stucchi, sanitari firmati Philippe Starck e mosaici in stile Pompei — costano probabilmente ben più dell'intero appartamento di qualunque mortale. Comunque, si va rigorosamente da quattro «sale da bagno» in su, e chi ha speso milioni per averne solo tre è stato fregato: roba da barbari.

ALTRE caratteristiche: l'ingresso è sempre padronale, il salone è come minino triplo, le camere hanno almeno una cabina armadio, i pavimenti o sono in «parquet d'epoca» o in «marmi intarsiati», le vetrate «ampie» e le terrazze «panoramiche». E poi le variabili sugli optional, come nelle macchine: si va dal bagno turco alla piscina riscaldata sul tetto — ormai la Jacuzzi fa talmente anni '80 che non si prende nemmeno in considerazione — alla sauna in terrazza. Vi manca il caro vecchio box doccia? Non disperate. Avendo a disposizione tutto questo lusso, potrete fare tranquillamente a meno del necessario.

agnese.pini@ilgiorno.net

## LE TRATTATIVE AL RIBASSO

Usare il termine spilorci mi sembra esagerato ma insomma pure loro si impegnano a tirare qualcosina sul prezzo

convincione che ostentare certi prezzi sia di cattivo gusto».

## Il suo cliente tipo?

«Su Milano per l'80% è italiano. Nei luoghi di villeggiatura, invece, trattiamo più con gli stranieri: russi e arabi in stragrande maggioranza. Loro sono davvero disposti a spendere qualunque cifra».

## Ci faccia sognare: quali sono le tipologie di immobili più richieste?

«Vanno moltissimo gli attici e le dimore storiche. Partiamo dai 300 metri quadrati. E poi, imprescindibili, sono la vista panoramica e il parcheggio interno».

## E i grattacieli?

«Poco gettonati. Gli italiani preferiscono ancora le case che si sviluppano in orizzontale».

## Quanto ci vuole perché una trattativa vada a buon fine?

«Fino a due anni. Il fatto è che Milano non è Parigi e non è New York: su questa piazza le case davvero all'altezza di certi standard non sono poi così tante e i miei clienti sono piuttosto vizianti».

## La richiesta più bizzarra?

«Vogliono tutti l'affaccio sul verde».

A Milano?! «Proprio così». A.Pi. agnese.pini@ilgiorno.net

Attico di 600 m<sup>2</sup> in piazza Duomo

Si trova in un lussuoso stabile d'epoca totalmente ristrutturato con portineria e quattro ascensori. L'attico misura 600 metri quadrati ed è disposto su due livelli così composti: 337 mq al piano 6° e 269 mq al piano 7°. I terrazzi hanno una metratura complessiva di 200 metri quadrati. L'immobile viene venduto al grezzo, privo delle finiture interne. Vista sul Duomo (foto Idealista.it)

8.300.000 €

Villa di 700 m<sup>2</sup> in via V. Flavio

Bellissima villa d'epoca completamente rifatta nel 2003 esposta su quattro lati finiture di lusso e impiantistica all'avanguardia e con ascensore interno. L'immobile si sviluppa su quattro livelli oltre alla cantina ed è dotato di aria condizionata, allarmi, domotica. Il giardino che circonda l'intera villa è curato in ogni dettaglio (foto Idealista.it)

8.000.000 €



## Attico di prestigio in Moscovia

In palazzo storico di Milano vendesi prestigioso attico di 300 mq con 100 mq di terrazzo finemente arredato con legno tek piantumato con irrigazione automatica. Abitazione completamente ristrutturata da noto architetto milanese. Servizio portineria, accesso alla proprietà con 2 ascensori (uno padronale e uno che accede alla zona servizi). Box singolo e posto auto nel cortile (foto Sotheby's)

7.000.000 €