

# Case e condominio

Argomenti  
per tutta  
la settimana

MARTEDÌ  
La città  
degli animali

MERCOLEDÌ  
Case  
e condominio

GIOVEDÌ  
Uso  
e consumo

VENERDÌ  
I piaceri  
del weekend

SABATO  
Genitori  
e figli

DOMENICA  
La città  
del bene

Nel centro di Milano

# Dimore di lusso: la crisi non esiste

Nel 2011 prezzi solo ritoccati al ribasso  
Transazione record da 11 milioni di euro

Se due milioni di euro vi sembrano pochi. Eppure questo è il gettone minimo da puntare se si vuole entrare nell'esclusivo giro delle case di lusso di Milano. Un mercato dalle dimensioni davvero esigue, come dimostrano le cifre: ci sono soltanto 90 immobili registrati come ville e, nel 2010, risultano solo 30 compravendite nella zona catastale che va da Piazza San Babila a via Manzoni. In tutto il centro storico, inoltre, le transazioni sono state 378 ma si può stimare che meno di un terzo abbiano riguardato immobili davvero di pregio.

Ma torniamo ai nostri due milioni di euro. La cifra si ricava parlando con Barbara Magro, agente immobiliare specializzata nella mediazione di case di lusso. «Una casa di prestigio — spiega — presenta una serie di caratteristiche irrinunciabili: la prima è la dimensione, almeno 200 metri quadri. Altrettanto fondamentali, poi, sono la zona e l'esposizione dell'immobile, che, nel caso si trovi all'interno di un condominio, dev'essere assolutamente ai piani alti, oltre ad affacciarsi sul verde ed essere dotato di un'am-

## Valori nel pallone

Un anno fa Eto'o spese 17 milioni per mille metri quadrati affacciati sui Giardini pubblici. Lusso puro, con tanto di piscina e vista mozzafiato

pia terrazza». Un'altra caratteristica oggi fondamentale è la presenza di box. Spesso, infatti, le trattative si arenano quando l'acquirente scopre che non ci sono posti auto. Al contrario, lo stato di conservazione dell'immobile non è una discriminante. Chi compra vuole personalizzare e quindi ristrutturare.

«Il mercato — continua Barbara Magro — soffre della carenza di valida offerta. Ciò non significa però che si riesca a vendere tutto dalla sera alla mattina. I prezzi devono essere ragionevoli, anche perché si tratta di una nicchia riservata a un ristretto giro di persone e se un appartamento non si riesce a vendere nel giro di pochi mesi si svaluta».

La zona più richiesta in assoluto è quella che ha come epicentro corso Venezia. Qui è molto forte anche la domanda da parte di stranieri. Molto quotato anche il Quadrilatero, nonostante l'offerta sia minima. Il mercato ha dato ragione a chi è riuscito a comprare. Questa, secondo un'indagine della Camera di commercio di Milano, è la zona che negli ultimi dieci anni si è apprezzata maggiormente: i valori sono cresciuti

PER CHI NON BADA A SPESE



### Piscina

Su terrazzo o al coperto. Le vasche più chic sono lunghe e strette, dotate di "nuoto contro", un sistema per nuotare in spazi contenuti come in un'olimpionica. Costo: da 30.000 euro



### Hammam

Nelle case di lusso il bagno non esiste più. Al suo posto una piccola spa. L'hammam (a partire da 10 mila euro) ha una cupola rivestita in Tadelakt, una speciale finitura marocchina. La palestra in casa è superata. Al suo posto strumenti che in poco spazio permettono di cimentarsi con diverse discipline, dai pesi al pilates



### Terrazzo

Obbligatorio e grande quanto un giardino. Rivestito in doghe di teak, con una zona dedicata all'orto



### Cucina

La cucina di lusso arriva a costare anche centomila euro. Per cuocere, fuochi a induzione più un teppan yaki, la piastra giapponese per la cottura senza grassi. Nuovo feticcio, la cappa aspirante di design, potente come quella di un ristorante



### Camera da letto

Il massimo del lusso è il letto svedese Vividus di Hastens, fatto tutto a mano, realizzato su misura del proprietario. Non ne esiste uno uguale all'altro. Prezzo: 60 mila euro. Per chi non bada a spese anche la carta da parati in seta dipinta a mano di Misha: da 200 a 500 euro al metro quadrato



### Sala da golf

Una trentina di metri quadrati rivestiti con tappetino e attrezzature con rete e simulatore. Il soffitto deve essere alto almeno tre metri per effettuare uno swing pieno con il bastone

a cura di **Clara Bona**

CORRIERE DELLA SERA

**2.000.000**

Il valore minimo di una casa di lusso a Milano

del 119%. Anche Brera è molto gettonata ma qui scarseggiano i grandi immobili. Altre aree del lusso sono via Mario Pagano e corso Magenta, tradizionale cuore della borghesia professionale.

Difficile parlare di prezzi medi per immobili di questo tipo: un'indicazione arriva dall'ultima ricerca di Gabetti Santandrea (vedi tabella in alto), da confrontare con analisi di altre fonti. L'Osservatorio segnala in città, in media, una contrazione dei prezzi del 2,3% nel primo semestre del 2011. Che l'offerta non sia del tutto all'altezza delle aspettative di una clientela danarosa (e quindi esigente) lo segnala anche il recente osservatorio sulle residenze esclusive presentato da Tirelli and Partners. Nella sua analisi Marco Tirelli sottolinea l'aumento sia dei tempi di vendita sia del divario tra prezzo richiesto e

prezzo a cui si conclude l'affare. Nel primo semestre di quest'anno, la transazione top è stata quella che ha riguardato un ultimo piano con superattico al Quadrilatero: 580 metri quadrati più due box. Costo: 10 milioni e 800 mila euro, ovvero oltre 18 mila euro al metro quadro. I 500 metri con attico e terrazzo, completamente da ristrutturare, in corso Magenta sono invece costati 4 milioni e 700 mila euro. Noccioline rispetto ai 17 milioni spesi un anno e mezzo fa dal calciatore Samuel Eto'o per 1.000 metri quadri tra via Turati e via Manin, sviluppati su quattro appartamenti uniti, un'enorme terrazza con piscina e vista sui Giardini pubblici. Chissà se nel Daghestan il fuoriclasse sta rimpiangendo più la casa o i soldi che ha speso...

**Gino Pagliuca**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I quartieri più costosi

Zona	Strade rappresentative	Costo al m <sup>2</sup> in euro	
■ Quadrilatero	Montenapoleone, Spiga	da 15.000	a 20.000
■ Brera	Brera, prima parte via Solferino, via Borgonuovo	da 10.000	a 12.000
■ Magenta	Prima parte del corso, via Zenale, via De Togni	da 10.000	a 12.000
■ Venezia	Corso Venezia, piazza Duse, via Palestro, via Manin	da 9.000	a 11.000
■ Pagano	Va Pagano, via Alberto da Giussano, via Pallavicino, via Telesio	da 8.500	a 10.500



## Qui Lina



di LINA SOTIS

Non va più il falso antico delle fan di Renzo Mongiardino. Ora il massimo è un loft moderno con un bellissimo mobile antico.

linasotis@gmail.com

Da così...

Non indossi più la tua vecchia pelliccia...?

...a così

Noi la trasformiamo in un NUOVO capo, dallo stile attuale ed in tessuto pregiato

PHOTO: SANDRO VALDISERRI

NEGOZIO E LABORATORIO ROBERTO BERTINI,  
DAL 1950 SPECIALIZZATO IN QUALSIASI LAVORAZIONE ARTIGIANALE  
SIA PER PELLICCE SIA PER TESSUTO E PELO.

**AUTUNNO IN PROMOZIONE:**

**FINO AL 31 OTTOBRE 2011  
SCONTI DEL 60%**

**SULLA COLLEZIONE INVERNO 2011**

www.robertobertini.it



**Roberto Bertini**  
Milano

Via Plana 32 ang. Monteceneri (MI)  
Tel. (02) 3270813 - (02) 39210040  
E-mail: info@robertobertini.it

## Domande & risposte

I vostri quesiti a [pervoi@corriere.it](mailto:pervoi@corriere.it)

## Come aiutare il figlio che vuol comprare? «Una donazione garantisce anche i fratelli»

● Mio figlio Andrea, non ancora 30enne, ha ottenuto il mutuo dopo aver firmato il contratto preliminare per la sua prima casa. Vorremmo poter contribuire a pagare la differenza tra l'importo del finanziamento e il prezzo pattuito, evitando però che il Fisco possa presumere per lui un reddito difficilmente dimostrabile. Al tempo stesso, vorremmo far risultare quanto gli doneremo, per evitare future discussioni con gli altri figli. Cosa conviene fare?

Roberto B., Milano



così a pagare, tutto, o una parte, della somma. Il denaro versato potrà costituire, a seconda dei casi, una sorta di «prestito» in favore del figlio che dovrà teoricamente essere restituito. Una seconda via da percorrere è la donazione. In tal caso, si tratterebbe di una «donazione indiretta», cioè di una somma occorrente per un determinato scopo e che, essendo accettata dal figlio, dovrà essere calcolata come un acconto sulla futura successione, anche ai fini dell'equa distribuzione del patrimonio tra tutti i figli. La soluzione proposta non comporta di norma aggravii di imposte né costi notarili.

**Luciano Amato**  
consiglio notarile di Milano

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La preoccupazione di un possibile accertamento fiscale non è del tutto infondata. Una soluzione è quella di far partecipare uno o entrambi i genitori all'atto di compravendita, con il chiaro intento di «adempiere il fatto del terzo» (articolo 1.180 del Codice civile) prestandosi