



**TIRELLI & PARTNERS**

*residenze esclusive*

*Rassegna Stampa*

**Corriere della Sera – Cronaca Milano > 4 Maggio 2016**

CORRIERE DELLA SERA  
MILANO / CRONACA



IL CASO

## Ceduto per 37 milioni di euro palazzo del Trivulzio in via della Spiga



Prezzo record, mille metri quadrati di superficie. Vi abito anche Carla Fracci

di Gino Pagliuca e Simona Ravizza



Il suo appartamento più bello, un attico da quasi 200 metri quadrati che domina sul Quadrilatero della moda, è stato casa Fracci: l'étoile e il maestro Beppe Menegatti ci hanno abitato per due decenni trasformandolo in un museo del teatro. Nel 2012 la decisione di lasciarlo, davanti a un aumento del prezzo di 15 mila euro su 153 mila d'affitto. Da allora la sua storia è stata travagliata. Ieri il palazzo delle polemiche di via della Spiga 5 è stato venduto a 37 milioni di euro (ossia 37 mila euro al metro quadrato, per mille metri quadrati). Una cifra record per Milano e una boccata d'ossigeno per i bilanci in rosso del Pio Albergo Trivulzio, proprietario dell'immobile. La decisione di mettere l'immobile sul mercato aveva dilaniato il precedente cda della Baggina, guidato dall'imprenditrice Laura Ferro, che non era riuscito a trovare l'accordo sulla cessione. Per fortuna, viene da dire adesso: allora le cifre in ballo superavano di poco i dieci milioni di euro, oggi il palazzo è stato venduto a quasi quattro volte tanto. L'acquirente è la Pria spa, società privata

[www.tirelliandpartners.com](http://www.tirelliandpartners.com)



di investimento e sviluppo immobiliare che se l'è aggiudicato in un'asta pubblica (prezzo di partenza, 24,2 milioni di euro). «L'asta ha avuto un successo straordinario», commenta l'attuale presidente Maurizio Carrara.

**Ma com'è possibile arrivare a cifre simili?** L'edificio ha un piano terra con tre negozi per 120 metri quadrati, affittati per complessivi 565.443 euro all'anno; ci sono poi tre piani di uffici e un quarto piano ad abitazione, tutti liberi e cinque posti auto coperti. Non sono noti i valori assegnati dall'acquirente alle varie parti dell'edificio, ma sicuramente una fetta importante del prezzo è dovuto ai tre negozi. Il valore di vendita degli immobili commerciali è determinato dai canoni di affitto che la proprietà può incassare. Prendendo come base l'ultima rilevazione della società specializzata Cbre gli affitti nei negozi nel Quadrilatero rappresentano il 3,5 per cento del valore di vendita. Se è così i tre negozi sono stati valutati oltre 16 milioni di euro, ovvero 135 mila euro al metro. Sembra assurdo, ma è il mercato. A dicembre 2013 i 300 metri quadrati della coltellerie Lorenzi in via Monte Napoleone 9 sono passati a Swatch per 45 milioni di euro, ovvero 150 mila euro al metro. 150 metri occupati dall'orologeria Rocca in piazza Duomo 25 nel settembre 2012 sono passati al Gruppo Statuto, che poi ha affittato a H&M l'intero stabile: prezzo 39 milioni di euro, cioè 260 mila euro al metro. Infine lo scorso gennaio in via Monte Napoleone 25 un palazzo di sei piani con negozi al piano terra è stato ceduto a Max Mara Fashion Group per 120 milioni. Significa circa 75 mila euro per ognuno dei 1.600 metri quadrati di superficie, ma con tutta evidenza i negozi sono stati pagati molto di più.

**Per le case d'epoca parlare di prezzo a metro quadrato è alquanto fuorviante**, sarebbe come valutare un quadro a misura: quello che conta è l'unicità del pezzo e sicuramente il quarto piano del palazzo di via della Spiga rientra nella categoria dei pezzi unici. Ma secondo l'ultimo rapporto sulle residenze di lusso a Milano di **Tirelli & Partners** la quotazione top delle case abitate in vendita si registra proprio al Quadrilatero: 20 mila euro al metro. E non è detto che si tratti di un ultimo piano. Il criterio è più sensato se ci si riferisce alle case in costruzione, tenendo conto che tra superficie commerciale e calpestabile ci può essere una significativa differenza. Stando a una recente ricognizione dei cantieri di Milano da parte Sigest la casa più cara in costruzione è a Foro Buonaparte 16 ed è offerta a 15.500 euro al metro.

4 maggio 2016 | 07:30  
© RIPRODUZIONE RISERVATA

**DOPO AVER LETTO QUESTO ARTICOLO MI SENTO...**