

Rassegna Stampa

Milano Finanza > 26 settembre 2020

I più ambiti sono gli appartamenti di 300 mq nelle zone più prestigiose in palazzi storici LA MILANO DELUXE PIACE ALLE STAR Tirelli: Sono acquisti giustificati dai vantaggi fiscali garantiti

DI ROBERTO CARCANO

L'immobiliare di pregio italiano piace agli stranieri. Almeno a Milano, e almeno a quegli stranieri che hanno fortissime disponibilità finanziarie. Un esempio tra tanti: Lionel Messi, la superstar del Barcellona, ha comprato un lussuoso appartamento nella Torre Solaria, uno dei grattacieli del nuovo quartiere di Porta Nuova. Per capire se si tratta di un vero e proprio trend, *Milano Finanza* ha sentito il parere di uno dei più importanti operatori attivi nel mercato degli asset di lusso, **Marco E. Tirelli**, Senior partner di Tirelli & Partners.

DOMANDA. La lenta crescita del Belpaese attira gli acquirenti stranieri?

R. Premesso che non esistono rilevazioni ufficiali sul numero esatto di stranieri che hanno effettuato acquisti residenziali in Italia, esso è comunque limitato probabilmente tra 7 e 8 mila transazioni annue, dunque una percentuale compresa tra l'1,2 e l'1,5% del totale. È però vero che a partire dal 2018 gli acquirenti stranieri sono stati protagonisti sul mercato di Milano. Circa la metà delle transazioni oltre i 3 milioni di euro in città sono state appannaggio loro. Occorre però chiarire che parliamo di un numero di compravendite estremamente limitato, considerato che nel 2019 in Italia



Marco E. Tirelli

solo 3.614 transazioni hanno superato la soglia del milione di euro. In ogni caso, acquisti di residenze esclusive in Italia da parte di investitori stranieri non trovano giustificazione in un differenziale di crescita tra l'economia italiana e quella del loro Paese, bensì nei vantaggi fiscali ottenibili grazie alla cosiddetta flat tax.

D. Quali sono le tipologie immobiliari più ricercate a Milano?

R. La mancanza di dati ufficiali sul tema è totale. Dal confronto dei numeri è chiaro però che la maggioranza acquista case con un prezzo inferiore al milione di euro. Quindi dobbiamo presupporre appartamenti per le vacanze, rustici, casali e proprietà che consentano loro di godersi la qualità della vita che tutto il

mondo invidia all'Italia. A Milano, come dicevo, una quota cospicua del mercato sopra i 3 milioni vede protagonisti stranieri o italiani che tornano a essere residenti in Italia dopo 10 anni o più. Che cercano solitamente appartamenti di almeno 300 mq ubicati nelle zone più prestigiose e facenti parte di palazzi storici o comunque d'epoca.

D. Quali sono le zone di Milano più richieste in questo segmento?

R. Quelle canonicamente definite come «esclusive» in città sono circa 4,5 km quadrati pari al 2,5% del territorio del Comune. Le misuriamo con precisione dal 2003 per pubblicare il nostro Osservatorio delle Residenze Esclusive. Sono: il Quadrilatero, Brera, Magenta, Duse-Palestro-Manin e il Centro Storico. Osservandole su una mappa, ci si accorge immediatamente che Milano è una città monocentrica. L'88% di queste aree è infatti contenuta all'interno di un cerchio di 1,3 km di raggio, che corrisponde in alcuni casi con la circoscrizione dei Navigli, in altri con la seconda cerchia. Se nella fascia tra 1 e 2 milioni, alla location può talvolta essere preferita la qualità dell'abitazione, le sue caratteristiche di vivibilità e i servizi connessi, gli acquirenti oltre i 3 milioni molto difficilmente considerano offerte fuori da quei 4,5 km quadrati.

D. Qual è la tipologia di clientela interessata e come si rivolge a voi?

R. Gli acquirenti stranieri di case di prestigio sono solitamente imprenditori, grandi manager, professionisti, calciatori. Prevalentemente europei, ma anche medio-orientali, cinesi, americani. Si rivolgono a noi per la riconoscibilità del nostro nome, per le relazioni che intratteniamo con i grandi studi legali e tributari italiani ed esteri o attraverso colleghi dei molti network globali di cui siamo partner.

D. Quali altre città italiane destano interesse?

R. È difficile, almeno in questo momento, identificare città italiane che godano dell'attrattiva di Milano. Continuiamo comunque a suscitare interesse alcune aree come la Sardegna, Portofino e Santa Margherita, Forte dei Marmi, i tre grandi laghi italiani, la Toscana. È chiaro però che il Paese fatica a trasformare l'enorme attrazione degli stranieri in acquisti del nostro patrimonio immobiliare storico. Ed è un vero peccato perché, a differenza di quanto avviene per aziende e tecnologie, la non delocalizzabilità dei beni storici garantisce che tutte le ricadute positive degli investimenti resti in Italia, indipendentemente dalla provenienza originaria dei soldi. (riproduzione riservata)