

L'AFFITTO LUXURY

Investire in case di lusso: sogno o affare? A pagare sono tecnologia e offerta scarsa

Engel & Völkers: il mercato resiste al Covid
Richieste record a Roma
La penthouse di Milano su tre piani con piscina

Laura Cavestri

■ In affitto per scelta, anche se si ha la possibilità di comprare casa. Tanto più se l'immobile è di lusso. Con il blocco dei turisti facoltosi da Paesi arabi, Cina e Usa, la locazione di fascia alta ha risentito della crisi dello short rent di lusso.

UN MERCATO CON POCA OFFERTA

Ma secondo gli operatori si tratta di uno stop temporaneo. «Perché – ha spiegato Marco Sorbara, direttore commerciale di Engel & Völkers – il mercato della locazione di lusso è maggiormente al riparo dall'onda della crisi economica e si rivolge a un target che mantiene un'elevata capacità di spesa. A patto che la villa o l'appartamento non sia solo ampio, elegante e in posizione privilegiata, ma sia soprattutto funzionale e tecnologicamente all'avanguardia. Magari si allungheranno le tempistiche di locazione ma non vedo una riduzione dei canoni nel breve-medio periodo per questo segmento sinora in crescita e dal potenziale ancora poco sfruttato per mancanza di un'offerta adeguata alla domanda».

Negli ultimi 5 anni, spiega l'Ufficio studi di Tecnocasa, sono aumentati i contratti di locazione stipulati per "scelta abitativa": nel 2014 a livello nazionale si attestavano al 58% mentre nel 2019 la percentuale è salita al 64,7%; a Milano si è

passati dal 26,3% al 30,3 per cento. All'interno di questo dato, cresce il segmento dell'affitto di alta gamma, grazie soprattutto all'incremento della domanda – post Coronavirus – per immobili con giardino o terrazzo abitabile.

Richieste record per case di lusso si sono registrate, quest'estate, sia nelle grandi città come Roma che in località di villeggiatura come Courmayeur, Bardolino e Castiglione della Pescaia. Tra gli acquirenti, sono numerosi quelli internazionali, che continuano a voler investire in Italia per la seconda casa.

Ma quanto rendono? «Difficile fare una stima esatta – spiega Roberto Magaglio, partner di Engel & Völkers –. Una penthouse non è una villa in Toscana, un castello o un appartamento storico in centro città. Ma a Milano, ad esempio, l'affitto di un appartamento di lusso in città può rendere tra il 3 e il 4% l'anno».

LOCAZIONI D'ALTA GAMMA

Un esempio delle nuove tendenze a unire tagli razionali ed efficienti dell'ambiente, domotica d'avanguardia e confort in pieno centro città, è l'ultimo piano dell'esclusivo complesso **Habitaria Garibaldi 95** a Milano, nella centralissima via Garibaldi. Una dimensione di silenzio considerando che sorge nel cuore della movida cittadina.

A realizzarlo e a gestirne la locazione, la società Roseto srl, attiva da 11 anni con 2 brand (Roseto Prestige e Roseto Home) e 250 unità abitative di proprietà proposte in locazione.

Oltre a tutti gli appartamenti, già affittati (solo una piccola quota è stata venduta), incluse le due nuovissime penthouse di, rispettivamente, 470 mq e 370 mq, entrerà, invece, presumibilmente a ottobre il fortunatissimo inquilino dell'ulti-

ma penthouse da 790 metri quadrati su 3 piani.

Vi si accede con un ascensore privato, che dalla hall di ingresso collega direttamente solo a quell'appartamento. L'ampio salone ha moderne *boiserie*, spazi ampi e luminosi, domotica d'avanguardia per il comfort, la sicurezza e l'*home theatre*, interior design curato nei minimi dettagli grazie a partnership con brand di spicco nel settore degli arredamenti con i quali sono stati anche creati "pezzi unici" nel loro genere.

Doppia cucina – di design con piano in agata e di servizio – e *wine-ry*. In tutto 6 camere da letto, 5 bagni, con cabine armadio e spazi personalizzabili dall'inquilino come sala studio, sala giochi o angolo fitness. Oltre ai terrazzi che scorrono a 360° sull'intero perimetro del palazzo con vista mozzafiato su tutta la città – piantumati e gestiti dalla stessa società che si occupa, sempre a Milano, del "verde" del Bosco Verticale – il fiore all'occhiello è il rooftop con piscina, solarium e, volendo, angolo pranzo/barbecue, riparato dal sole. Oltre alle sedute, posizionate in modo da godersi il tramonto.

Quanto è il canone mensile? L'amministratore delegato di Roseto srl, Giuseppe Sciarriello, non lo rivela. Ma secondo analisti immobiliari consultati, il canone dovrebbe aggirarsi tra 40mila e 60mila euro al mese (sono le spese a determinare la cifra finale).

«Milano è una città che offre molto, anche sotto il profilo immobiliare – spiega Sciarriello – e noi abbiamo voluto distinguerci offrendo un'oasi verde e tecnologica nel cuore della città. Ci sono già almeno 5-6 clienti potenzialmente interessati, sia italiani, sia stranieri. Di preferenza puntiamo a contratti medio-lunghi. Locazione prevista a ottobre».

REPRODUZIONE RISERVATA



La penthouse. L'area piscina panoramica sul tetto

LA PAROLA CHIAVE

Penthouse

Si definisce così una particolare tipologia di appartamento di grande metratura destinato a un pubblico facoltoso e solitamente situato agli ultimi piani di prestigiosi edifici o grattacieli. A differenza di un normale attico, una penthouse è caratterizzata da servizi esclusivi e rifiniture particolarmente lussuose, come accessi diretti, scale o ampi terrazzi e aree di svago come piscine, giardini pensili, verande o portici.

