

società

# CHE AFFARE IL MATTONO A NEW YORK

APPROFITTARE DELLA CRISI

Il cambio con il dollaro è favorevole, i prezzi sono calati del 20 per cento. Perciò migliaia di italiani investono comprando una casa nella Grande Mela. Ecco quotazioni, vantaggi e qualche consiglio.

di ERIKA SUBAN e MASSIMO CASTELLI

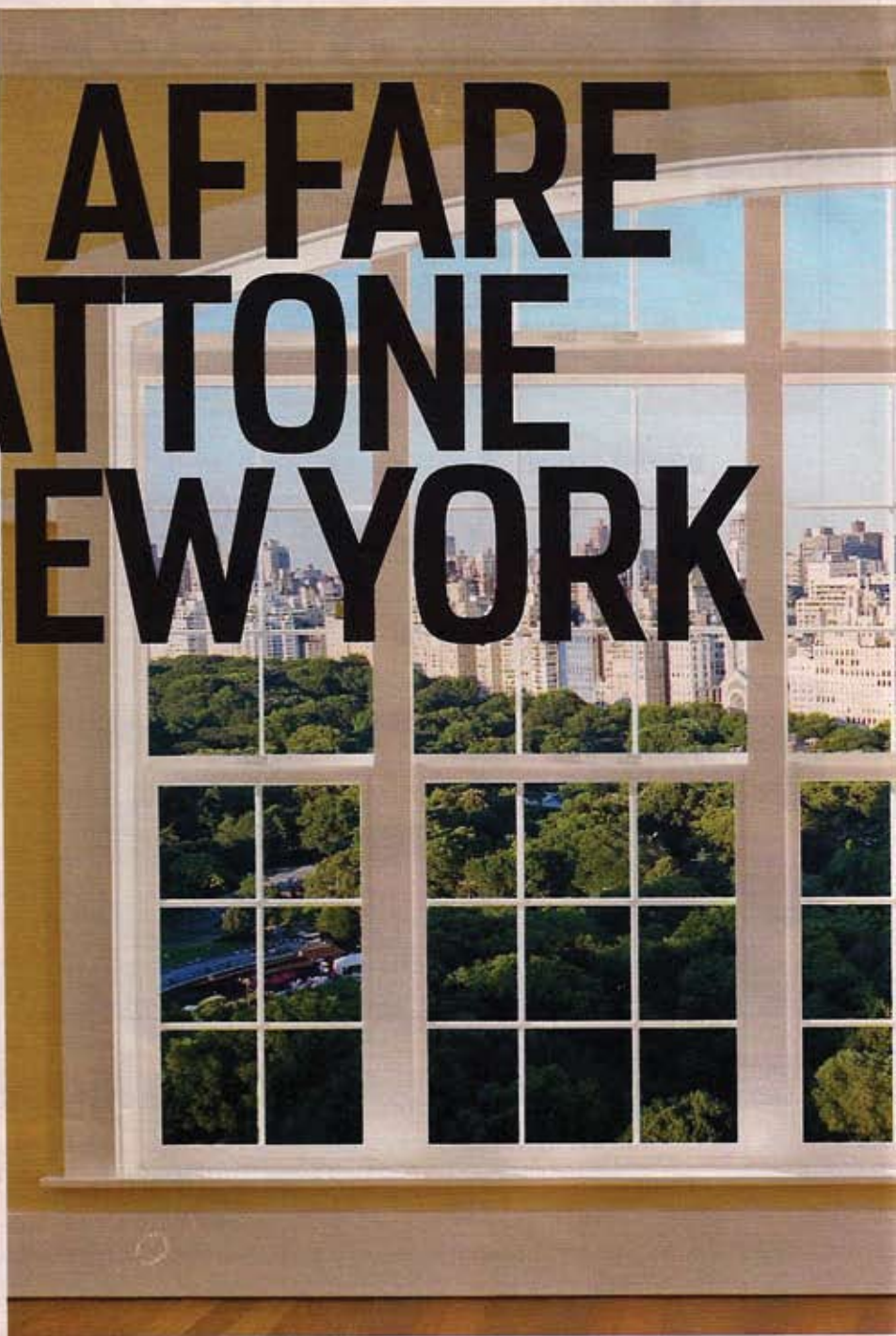
**P**er qualcuno la soluzione migliore è un confortevole appartamento in condominio. Per altri, piccole case di charme «come nei film di Woody Allen». Per tutti l'importante è avere le strade di Manhattan a portata di scale. Sono sempre più numerosi gli italiani che investono nel mattone newyorkese, forti del fatto, sostengono le più grandi agenzie immobiliari della città, come Corcoran e Prudential Douglas Elliman, che nell'ultimo trimestre del 2009 i prezzi sono diminuiti fino al 20 per cento rispetto a prima della crisi di Wall Street. Sommando questo dato al vantaggio dell'euro sul dollaro, il risultato è nelle statistiche dell'istituto di ricerca Scenari immobiliari: 14.500 proprietà acqui-

state da italiani nel primo semestre 2009 negli Stati Uniti, soprattutto a New York e Miami (il 26 per cento degli investimenti immobiliari nel mondo).

Su tutti risaltano i nomi noti. Si va da Flavio Briatore a Simona Ventura, da Giuseppe De Longhi a Umberto Marzotto, dai Loro Piana agli Zegna, ai Fendi, e poi Jovanotti, Zuccherò, Fabio Vo-

lo, Lapo Elkann, Luca Cordero di Montezemolo, Roberto Cavalli, Giorgio Armani, Marco De Benedetti, Vittorio Merloni, Walter Veltroni, Diego Della Valle (che ha comprato l'ex casa di Richard Gere per il figlio Emanuele)... La lista è lunga e non necessariamente legata allo *Who's who* nostrano.

«Non sono più soltanto gli Agnelli,





## PanoramaLIVE

Guarda il video sul cellulare  
Fotografate questo Qr Code  
per vedere gli interni di una  
casa in vendita a New York.



Scopri come fare nell'ultima  
pagina di Panorama.

grossi capitali, ma pronti a pagare in contanti, riescono a concludere l'affare rapidamente e a un prezzo anche più basso di quello originale. Vantaggio extra: il compratore di solito non deve sborsare commissioni all'agente immobiliare (il venditore paga il 4-6 per cento).

Il piccolo investitore che si avvicina per la prima volta al mercato newyorkese, però, non deve sottovalutare la complessità della compravendita. Una cosa importante da capire, per esempio, è la differenza tra gli appartamenti «condo» e quelli «coop».

I primi rappresentano circa il 20 per cento del mercato immobiliare newyorkese, sono più costosi (dal 10 al 20 per cento) ma permettono una completa libertà di azione da parte del proprietario, che è padrone dei muri dell'appartamento e quindi può affittare, ristrutturare o rivendere senza dover chiedere alcun permesso agli altri abitanti del palazzo (Antonio Versace, figlio di Santo, è in questi giorni impegnato nella ristrutturazione della sua casa di Soho).

Nel caso delle coop, invece, l'acquirente ottiene semplicemente una quota del palazzo (costituito in cooperativa), di cui si diventa soci assieme agli altri inquilini solo dopo avere ottenuto l'approvazione del consiglio dei rappresentanti. Un processo lungo e complicato che a volte finisce con una bocciatura, come nel caso di Madonna, Calvin Klein, Mariah Carey, Carly Simon, Gloria Vanderbilt, Antonio >

i Savoia o i Ferragamo a potersi permettere un pezzetto di questa città» commenta il broker italiano Giampiero Rispo, che si sta occupando anche della vendita della palazzina dove abitava la scrittrice Oriana Fallaci (222 East 61esima strada, nell'Upper East Side: 5 milioni di dollari su [www.domusny.com](http://www.domusny.com)). Secondo lui oggi bastano 500

mila dollari di investimento, poche migliaia di dollari di spese legali e di tasse, più un'assicurazione da circa 1.000 dollari all'anno per mettere il cappello su un monolocale o persino un bilocale a Manhattan. Se poi si acquista in un edificio nuovo, si può anche contare su numerose agevolazioni fiscali.

Spesso anche risparmiatori senza

## ITALIANI A NY

Sono molti i nomi noti fra quanti hanno deciso di fare un piccolo o grande investimento.

**Qui una breve lista.**

**Upper West Side** Zuccherò.

**Upper East Side** Luca

Cordero di Montezemolo.

**Midtown** Roberto Cavalli,

Giorgio Armani, Flavio

Briatore, Simona Ventura,

Marco De Benedetti,

famiglia Fendi, Vittorio

Merloni, Giuseppe De Longhi.

**West Village** Fabio Volo,

Martina Veltroni.

**Lower East Side** Jovanotti,

Bernardo Siciliano.

**Lower Manhattan** Luigi

De Laurentiis, Lapo Elkann,

Allegra Versace, Emanuele

Della Valle, Umberto

Marzotto.

> Banderas e Melanie Griffith. Per sua fortuna Walter Veltroni non ha avuto problemi a far entrare sua figlia Martina, che studia cinematografia alla New York University, in una palazzina di Bleecker street, nel pieno dell'affascinante Greenwich Village.

La corsa al mattone newyorkese si fa veloce. Verso la fine del 2009, soprattutto in novembre e dicembre, l'attività ha riscontrato un'impennata. Al punto che molte agenzie immobiliari sono rimaste aperte durante le feste di Natale. L'avvocato Andrea Fiocchi dello studio Reinhardt, per esempio, ha dovuto lavorare più che mai per agevolare le transazioni di chiusura di numerosi contratti di italiani durante quelle che dovevano essere le sue vacanze di fine anno. «Sembra quasi che gli stranieri siano rimasti a guardare lo sviluppo dello scenario del mercato residenziale durante i primi mesi del 2009 per poi decidere all'improvviso di muoversi entro la fine dell'anno» spiega.

«Un mio cliente» conferma Paolo Zampolli che, dopo avere lavorato nella moda per anni, vende case per la Pru-

## Sei case in cerca di proprietario

Da Harlem a Wall street, sono migliaia le proposte immobiliari offerte dalle agenzie di real estate in queste settimane. Qui sei esempi con zona, metratura, prezzo e sito di riferimento.

### SOHO

«Trump Soho» 246, 24th street

Da 40 metri quadrati



DA 1.200.000 USD

www.john-taylor.com

### FINANCIAL DISTRICT

«Cipriani residence» 55, Wall street

Da 55 metri quadrati



DA 400.000 USD

www.prudentialelliman.com

dential Douglas Elliman, «è arrivato dall'Italia durante la festa di Sant' Ambrogio, ha visto una ventina di appartamenti in un weekend, ne ha scelto uno e in 14 giorni aveva concluso l'intero processo». Zampolli conosce la città in lungo e in largo e sa che la scelta di un quartiere significa optare per un diverso stile di vita e che un indirizzo di Fifth avenue non ha lo stesso valore se si parla dell'incrocio con la 29esima strada o con la 59esima strada.

«L'ex quartiere dei drogati del Lower East Side è una zona di tendenza per gli americani ed è scelta da artisti come Jovanotti, per esempio, ma la maggior parte degli italiani predilige zone più esclusive come l'Upper East Side, che soddisfano i canoni di eleganza e qualità della vita a cui sono abituati in Italia» conferma Francesco Belcaro, che lavora a New York per l'agenzia Siso Sales Group e si occupa anche del nuovissimo residence W Downtown su Washington street, vicino a Ground

### FINANCIAL DISTRICT

123, Washington street

2 locali, 67 metri quadrati



1.395.000 USD

www.sisonewyork.com

Zero, che sarà inaugurato in febbraio.

Anche qui, come nella Trump Soho su Spring street (unico grattacielo del quartiere artistico-chic dove anche il calciatore Zlatan Ibrahimovic ha comprato un bilocale per 2 milioni e mezzo di dollari), o in molti residence di Miami, sarà applicata la formula del

## UPPER EAST SIDE

West End avenue  
Bilocale, 80 metri quadrati



800.000 USD

www.evansnyc.com

## MIDTOWN EAST

Park avenue  
2 locali, 80 metri quadrati



1.150.000 USD

www.evansnyc.com

## WEST VILLAGE

Indirizzo a richiesta  
Due locali, 60 metri quadrati



700.000 USD

www.evansnyc.com



condo-hotel: ogni appartamento può essere utilizzato come camera d'albergo quando il suo proprietario non ne usufruisce.

Per chi non ha intenzione di passare troppo tempo negli Stati Uniti, affittare la proprietà per un periodo più o meno breve è sempre facilissimo sul mercato di New York. «Molti europei a caccia di un prodotto di qualità sono interessati a comprare da noi adesso proprio perché sanno che non dovranno preoccuparsi di trovare un affittuario» sostiene Stefania Girombelli del Cipriani residence parlando dell'edificio di lusso che la famiglia Cipriani ha firmato al 55 di Wall Street, ristrutturando uno dei palazzi forse più belli di tutta New York (infatti l'80 per cento degli appartamenti è già stato venduto).

Anche le agenzie immobiliari sanno come facilitare la vita a chi vive in Italia ma ha una casa oltreoceano. A

New York c'è la possibilità di ottenere un servizio completo da parte di agenzie immobiliari come Halstead, Domus Realty ed Evans Real Estate, che in loco si occupano di gestire le proprietà di stranieri. «Tutta la corrispondenza dei nostri clienti arriva direttamente da noi. Per loro paghiamo le tasse e le bollette, cerchiamo un inquilino affidabile e riscuotiamo ogni mese l'affitto, facendo in modo che non si debbano preoccupare di niente» spiega Marco Martini, che da qualche anno lavora per l'agenzia di inter-

mediazione immobiliare russa Evans Real Estate occupandosi delle relazioni con gli investitori provenienti dall'Italia. Per lui e per gli altri operatori del settore il mercato si sta facendo sempre più fervido e dinamico. Anche guardando a come si stanno muovendo le grosse società immobiliari.

«Puoi costruire sulla Fifth avenue ma non su piazza di Spagna» ha recentemente detto al *Financial Times* Valter

Mainetti, amministratore delegato del Gruppo Sorgente, società romana che lavora ad ampio spettro nella finanza immobiliare e che negli ultimi anni a New York ha investito in una quota del Chrysler Building, nella maggioranza nel Flatiron (che sarà un albergo di lusso nel 2018) e in una palazzina di Soho che ha ristrutturato interamente con prodotti italiani e di cui ha appena venduto il primo loft per più di

4 milioni di dollari. Ma anche a prezzi stellari, rimane un business. Altrimenti Simona Ventura non avrebbe acquistato nell'aprile 2008 il suo pied-à-terre da 2 milioni e 150 mila dollari da Pietro Nardi nella Olympic Tower, accanto a Saks Fifth avenue.

Cifre alte, ma chi volesse mettere mano al portafoglio sappia che, secondo gli ultimi dati degli analisti del settore, il prezzo medio di un appartamento in città si aggira intorno agli 800 mila dollari (meno 10-15 per cento rispetto al 2008). E che per molti broker è proprio questo il miglior momento per investire.

La curva del valore del mattone newyorkese, infatti, potrebbe tornare ad alzarsi: alcuni analisti prevedono che la pioggia di bonus multimilionari che cadrà sugli operatori di Wall Street in marzo (solo la banca d'affari Goldman Sachs prevede di distribuire 23 miliardi di dollari ai dipendenti) quantomeno arresterà il calo del valore del mattone nel breve termine.

Se si vuole avere un mazzo di chiavi newyorkesi in tasca, forse vale la pena affrettarsi. ●