

Casa, i ricchi e i poveri

Arrivano lettere dell'Aler (alloggi popolari gestiti dalla Regione) e spaventano gli inquilini che pagano gli affitti più alti. In 3mila a rischio sfratto. La protesta del Pd: "La Lega specula su chi ha risparmiato"

E in centro sono introvabili gli attici a 14 mila euro al metro quadrato

Da un lato, per dirla con Fabio Guglielmi, consigliere delegato di **Gabetti Agency**, gli attici sono le prede più ambite del mercato delle case di lusso, ma «il problema è la scarsità dell'offerta soprattutto in centro. Abbiamo per esempio un immobile in via Dante che verrà riconvertito in abitazioni. Partiranno da 14 mila euro al metro quadrato. Non abbiamo ancora aperto le vendite e c'è già un data-

base superiore di 70 volte l'offerta». Dall'altro lato, in questa Milano con il mercato del mattone che tira, c'è la grande questione del patrimonio delle case popolari, gestite in parte da Aler (di proprietà della Regione Lombardia) e in parte da Mm (Comune di Milano). E Aler, in questi giorni, sta mettendo in ansia proprio gli inquilini che pagano di più e regolarmente.

**Alessia Gallione
e Matteo Pucciarelli**
● a pagina 3

Brera e centro storico vola il mercato delle case di lusso

Quelle sopra il milione sono molto richieste: nel Quadrilatero 14 mila euro al metro quadro. "La domanda arriva da tutta Italia e supera l'offerta"

di **Alessia Gallione**

Nella Milano che ha superato quota 1,4 milioni di residenti e che continua ad attrarre chi viene per studiare e lavorare, Palazzo Marino ha fissato un obiettivo per il futuro: costruire abitazioni, soprattutto in affitto, a prezzi accessibili per giovani e famiglie che a un mercato "impazito" oggi non possono neppure avvicinarsi. È questa la fame che la giunta di Beppe Sala vuole placare con il nuovo Piano urbanistico.

Eppure questa è anche la «città sempre più viva ed europea, l'asso pigliatutto», per dirla con Fabio Guglielmi, consigliere delegato di **Gabetti Agency**, diventata una calamita anche per un'altra fascia di popolazione che non ha problemi di budget. Perché, ormai, anche lassù, negli attici che rappresentano le prede più ambite del mercato delle case di lusso, a queste latitudini «il proble-

ma è la scarsità dell'offerta soprattutto in centro rispetto alla domanda». E per spiegarlo Guglielmi fa un esempio: «Abbiamo un immobile in via Dante che verrà riconvertito in abitazioni che partiranno da 14 mila euro al metro quadrato. È un caso che rappresenta tutte le esigenze, ma non abbiamo ancora aperto le vendite e c'è già un database che supera di 30 volte l'offerta».

Anche questo è un volto della Milano che viaggia a velocità diverse. La Milano degli "immobili di pregio". Stiamo parlando, spiega Guglielmi, di case «da almeno un milione di euro», con un'asticella al metro quadrato che, in media, «va da 8 mila a 10 mila euro» per un appartamento usato, «dai 10 mila insù» per uno nuovo. Case per pochi, certo. Ma non così tanto. Non qui, almeno, in un mercato milanese che rispetto ad altre città corre e per il lusso ha segnato nell'ultimo semestre del

2019 valori in aumento sia come numero di compravendite che come prezzi, ritoccati di un ulteriore 1,2 per cento rispetto alla prima parte dell'anno. «E la crescita continuerà almeno per il prossimo biennio». Sono i risultati di un report elaborato dall'ufficio studi **Gabetti** su dati **Santandrea Luxury Houses** in collaborazione con BVA Doxa. È così che emerge come le zone più richieste siano Brera e il centro storico, «dove l'interesse anche per investimenti arriva da tutta Italia». L'oggetto del desiderio: una casa con questi indi-



rizzi da 180-230 metri, con tre camere, nuova o ristrutturata, con posto auto e terrazzo. Le quotazioni oscillano da un minimo di 7.800 euro per il centro e Magenta-Pagano-Castello a un massimo di 14 mila euro al metro quadrato del Quadrilatero. È questa la zona ancora più cara. Prezzi che, in realtà, salgono ancora per singoli edifici come il Bosco Verticale dove si viaggia attorno ai «20 mila euro al metro quadrato». Ma i potenziali acquirenti, dice l'indagine, sono disposti a spendere oltre il 20 per cento in più non solo per conquistare un piano alto e la doppia-tripla esposizione, ma anche per la «sicurezza» di un quartiere, l'efficienza energetica e i servizi. Perché, ormai, conta anche quello: la portineria 24 ore su 24, certo, ma anche poter vivere in palazzi con spazi come palestre o coworking in condivisione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



▲ **Via Montenapoleone**

È la zona più cara con prezzi fino a 14 mila euro



▲ **Castello**

Qui per una casa nuova si arriva a 9.350 euro



▲ **Brera** È la zona più richiesta: quotazioni oltre gli 11 mila euro al metro quadro