

# Case e condominio

Argomenti  
per tutta  
la settimana

LUNEDÌ  
La città  
del bene

MARTEDÌ  
La città  
degli animali

MERCOLEDÌ  
Casa  
e condominio

GIOVEDÌ  
La città  
e l'ambiente

VENERDÌ  
Lavoro  
e pensioni

SABATO  
Le occasioni  
del weekend

DOMENICA  
Genitori  
e figli

## Punto di vista

Modernità che avanza

### I grattacieli di vetro: belli, diversi e intelligenti

di PAOLO CAPUTO

All'occhio del profano sono tutte uguali. Grandi scatole di vetro la cui identità è contrassegnata solo dall'altezza. Sono i nuovi edifici a torre che accompagnano e caratterizzano in parte l'ultima stagione dello sviluppo di Milano. Generosamente definiti grattacieli, in realtà sono ben lontani dalle altezze raggiunte da quelli veri. Questo loro carattere «omologo» proposto dalla trasparenza delle facciate è solo apparente. A una lettura poco più approfondita emergono le specificità e le differenze. Le volumetrie, le sagomature delle stesse, la qualità dei vetri, la loro colorazione, la composizione geometrica che disegna le facciate e, soprattutto, l'attacco al suolo di questi edifici sono alcuni degli elementi che fanno di ciascuno di essi un'architettura con caratteri unici e fortemente distintivi. Le nuove torri sono figlie del moderno: il loro orizzonte di comparazione non può andare indietro nella storia di Milano oltre le architetture di Terragni, Bottoni, Ponti o Moretti. Gli edifici sorti in questi ultimi anni, o quelli che stanno per essere realizzati ma la cui immagine è già conosciuta grazie ai media, consentono e hanno favorito il nascere di una nuova sensibilità estetica. È certo che la trasparenza colpisce l'immaginazione. È sinonimo di leggerezza, di paesaggio, di luce, che può essere troppa così come l'incidenza del calore solare. I vetri in realtà sono muri. In questi edifici la pelle trasparente si raddoppia. Nelle intercapedini tra le doppie superfici vetrate sono inserite lamelle metalliche che si muovono insieme al sole, o tende poste all'interno o all'esterno della «scatola di vetro» che, spesso, è anche un grande ricevitore fotovoltaico grazie a celle

## I prezzi in città (del primo semestre 2011)

Quartieri	Strade rappresentative	Nuovo	Buono stato	Da ristrutturare
CENTRO	Quadrilatero	15.000	12.500	11.000
	Dante-Cordusio-Manzoni	12.000	8.000	7.800
	Corso Magenta	10.200	8.800	7.400
	S. Babila	10.000	8.000	7.500
	Cadorna	10.000	8.600	7.200
S. Ambrogio	9.000	7.500	6.500	
SEMICENTRO RESIDENZIALE				
Porta Genova	S. Agostino	7.800	6.400	4.900
Romana	Medaglie D'oro	7.000	5.000	4.000
Fiera	Cadore	6.000	5.000	4.600
	Friuli	5.300	4.000	3.200
	Pagano	7.500	6.500	5.000
	Domenichino	7.500	6.000	5.000
	Washington via Buonarroti	7.000	5.500	4.000
Piazza Buonarroti	7.000	5.800	4.800	
Vittoria Monforte	Tribunale	8.000	6.000	5.200
	Indipendenza	8.000	6.000	4.500
	Fiamma	6.500	5.500	4.400
	Castelmorrone	6.500	5.500	4.400
	Dateo	6.500	5.500	4.400
Sempione	Sempione	6.000	4.300	3.200
	Piazza Caneva	5.900	4.100	3.200
	Diocleziano	5.500	4.000	3.100
	Cenisio	5.500	3.500	2.700
	Bullona	5.000	4.000	3.000
Caracciolo	5.000	3.500	2.700	
Garibaldi - Porta Nuova	Isola	7.000	5.000	2.500
Buenos Aires	Plinio	6.000	5.100	4.300
	Regina Giovanna	6.000	5.000	4.000
	Morgagni	5.500	4.500	3.500
Città Studi	Gorini	6.000	4.400	3.300
	Susa - Adigrat	5.500	4.200	3.000
Ripa Ticinese	Ripa Ticinese	5.500	4.500	3.000



## TERZA CERCHIA E OLTRE

Bande Nere - Lorenteggio	D'Alviano	4.300	3.500	2.500
Lorenteggio	Lorenteggio	3.500	3.000	2.500
	Giambellino	3.300	2.600	2.100
Martini Cuoco	Martini	4.800	3.750	2.300
	Cuoco	4.200	3.800	3.200
	Salgari	3.300	2.500	2.000
Zara	Niguarda	4.500	2.800	2.000
	Maggiolina	4.500	3.500	2.500
Lambrate-Argonne	Lambrate	3.800	3.500	2.900
	Murani-Marescalchi	4.500	3.500	2.900
	Ortica-Rimembranze	4.000	3.000	2.100
Viale Corsica	Campania-Corsica	5.200	4.400	3.700
	Mezzofanti-Lomellina	5.000	4.000	3.500
Affori	Affori	3.500	2.500	1.800

## Bilancio di metà anno

# Casa a Milano: dove comprare

Mercato ingessato, poche transazioni, valori stabili  
Chi vende chiede troppo. E chi cerca aspetta

Il ballo del mattone a Milano è ormai un «lento», dove potenziale acquirente e venditore si tengono tuttavia ben distanti. Lo dicono le ultime rilevazioni dell'Agenzia del territorio: i primi tre mesi del 2011 hanno chiuso con un -0,9 per cento che fa seguito a una diminuzione di pari entità registrata nel trimestre precedente. Poca cosa, a prima vista, ma in realtà bisogna considerare che i periodi sui quali viene effettuato il raffronto presentavano già un andamento molto fiacco. Il quadro è quello di un mercato sempre più difficile, con i proprietari arroccati su posizioni irrealistiche e compratori in attesa di cali di prezzo che non si verificano.

In alto presentiamo un tabellone: sono le più aggiornate rilevazioni sui prezzi compiute sulla base di quelle della rete Gabetti, Professione Casa e Grimaldi. Indicazioni aggregate sull'andamento dei vari quartieri che svelano che in questo triennio terribile per l'economia ci sono state zone che hanno visto una discreta rivalutazione dei valori. La classifica è guidata da due aree dai prezzi piuttosto elevati, come la Fiera (che sta beneficiando dell'effetto della linea cinque del metrò e del progetto CityLife) e corso XXII Marzo, dove la scarsità di offerta di buona qualità fa alzare le quotazioni degli immobili. In entrambi i casi l'aumento è stato nell'ordine del 15 per cento. Al contrario, scendono molto i valori delle zone più toccate dall'immigrazione: via Padova in primis, ma anche Corvetto. Sorprende il

crollo di piazzale Lodi, dove però c'è molta offerta seppure non tutta appetibile.

Venendo invece alla tabella generale, Guido Lodigiani, che per Gabetti ha raccolto ed elaborato i dati, spiega: «Il mercato milanese continua nel trend dell'ultimo triennio. Leggera contrazione dei valori e transazioni che faticano a decollare. Nel mercato del lusso, una parte dei venditori toglie gli immobili dal mercato dopo tentativi infruttuosi a prezzi elevati. Abbastanza stabili i valori in centro e nelle zone semicentrali di qua-

lità (come per esempio corso Indipendenza). Maggiore debolezza nelle zone periferiche e per le tipologie immobiliari economiche o da ristrutturare. Risulta ancora abbondante lo stock di nuovo, con prezzi dai 2.500-3.000 euro al metro quadro dei cantieri più convenienti in periferia, fino agli oltre diecimila euro dei costosi progetti più rinomati».

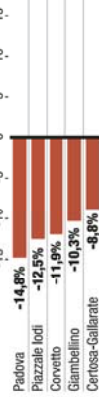
C'è chi ritiene che lo stock di nuovo sia una bomba a orologeria per il mercato e che il blocco del Pgt da parte della nuova giunta possa essere

una boccata d'ossigeno per i costruttori schiacciati dall'inventuto. Non è però di questa opinione Claudio Lossa, promotore immobiliare ed ex presidente degli agenti immobiliari milanesi della Fimaa-Concommercio. «Non si può assorbire in tempi brevi tutta l'offerta. Ma il mercato si muove solo se stimolato e nuove iniziative favorirebbero le vendite».

Tutte le analisi di mercato concordano su un fatto: giovani e immigrati non riescono più a comprare, anche per la difficoltà di ottenere un

## I quartieri da record

I cinque quartieri che hanno perso di più negli ultimi tre anni



I cinque quartieri che hanno guadagnato di più negli ultimi tre anni



CORRIERE DELLA SERA

mutuo. Un problema che a Milano è particolarmente grave, come spiega Stefano Rossini, ad di FairOne, società che gestisce il portale MirtuSui-permarket. «Rispetto a una media nazionale di 230 mila euro, le case finanziate con un mutuo a Milano costano circa 50 mila euro in più. Significa dover prendere in media un debito di quasi 150 mila euro e dover disporre di una quota per contanti a cinque zeri, impossibile se non si ha una famiglia benestante alle spalle. E con tassi crescenti le prospettive si fanno più difficili».

Ma non solo per i giovani. Una buona fetta di mercato oggi è costituita da permute: famiglie che vorrebbero vendere per migliorare status. Ma è una catena che si rompe già dal primo anello, come spiega Roberto Seveso, professionista che cura la vendita di cantieri. «Spesso ci troviamo di fronte a famiglie interessate all'acquisto ma che non riescono a vendere casa loro. Così il mercato perde non una ma due transazioni».

Gino Pagliuca

© FONDAZIONE CORRIERE

I vostri quesiti a: [ilcorriereparvol@corriere.it](mailto:ilcorriereparvol@corriere.it)

## Pavimenti nuovi, li rimborso all'inquilino? No, valgono solo le spese «conservative»

**?** Sono proprietario di un immobile che ho concesso in uso gratuito a un mio nipote. Il ragazzo, che a breve mi restituirà l'appartamento, mi chiede però di rimborsargli le spese sostenute per il rifacimento dei pavimenti e degli intonaci delle pareti. Sono davvero tenuto a rimborsargli queste spese?

Marco V., Cinisello Balsamo

No, caro Marco, la legge non le impone questo tipo di rimborso. Dal punto di vista normativo, ossia di quanto previsto in materia locativa, miglioramenti e addizioni non sono rimborsabili. Ferma il diritto di asportare queste ultime se ciò non crea

pregiudizio all'immobile. Le spese che vanno rimborsate sono soltanto quelle che hanno finalità di «conservazione» dell'immobile, come previsto dall'articolo 1068, comma secondo del Codice Civile. Tra queste spese non rientra in senso stretto il rifacimento degli intonaci e nemmeno quello dei pavimenti. Quindi, come detto, lei non deve pagare alcun rimborso. Ovviamente è sempre libero di trovare un accordo diverso per venire incontro alle esigenze economiche di suo nipote.

Achille Colombo Clerici

Presidente Assodilizia Milano

© FONDAZIONE CORRIERE



FONDAZIONE  
CORRIERE DELLA SERA

## Milano 2 > 9 luglio 2011 APERITIVO con l'autore



LETTERATURA  
MUSICA CINEMA  
SCIENZA ARTE  
E VIDEOGIOCHI

Ideata e diretta  
da Elisabetta Sgarbi

**BUGIE  
E VERITÀ**

Il programma  
degli incontri sul sito  
[www.fondazionecorriere.it](http://www.fondazionecorriere.it)

Sala Buzzi

via Bucari 3  
20121 Milano

Ingresso libero

Fondazione  
T. 02.8738707  
rsvp@fondazionecorriere.it

In diretta su

[www.corriere.it](http://www.corriere.it)

LA MILANESIANA 2011

la libertà delle idee

Foto: Tompki/Deep-Photo

L'articolo *Casa a Milano: dove comprare* fa parte della sezione  
[Rassegna Stampa MutuiSupermarket](#)



Da oggi,  
scegliere il tuo  
**Mutuo**  
è semplice...

Come andare  
al **Supermercato**

Lista della spesa:

- Pane ✓
- Yogurt ✓
- Latte ✓
- Uova ✓
- Mutuo ?

Oltre 230 offerte mutui, fino al 100%

Servizio amichevole e gratuito

Tassi Variabili da 2,66% e Fissi da 5,01%\*

**RICHIEDI ONLINE IL TUO MUTUO E RISPARMIA >>**

\* Rilevazioni TAN effettuate il 5/7/2011 sul sito [www.MutuiSupermarket.it](http://www.MutuiSupermarket.it) per un mutuo di importo 150.000 Euro

**MutuiSupermarket** 

MutuiSupermarket è un servizio di FairOne S.p.A., mediatore creditizio regolamentato da Banca d'Italia, iscrizione n. 135534.

Confronta i migliori mutui online su [www.MutuiSupermarket.it](http://www.MutuiSupermarket.it)

[MutuiSupermarket.it](http://MutuiSupermarket.it)

La sicurezza di una scelta giusta