



# FLORIDA VILLEGG

Offerta vastissima, dollaro debole e tasse agevolate. Ecco perché questo è il momento migliore per comprare casa a Miami e dintorni. Scegliendo tra ville sull'oceano o loft nei condo-hotel

di ELENA CORREGGIA

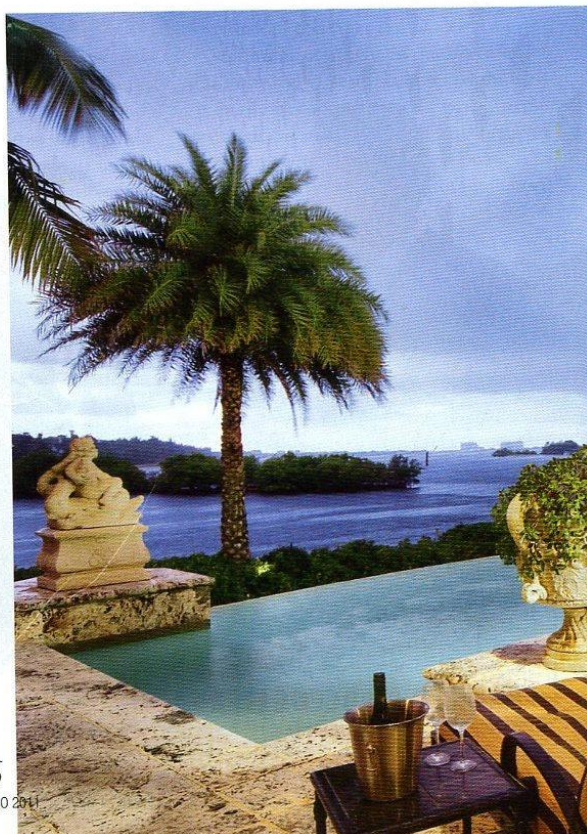
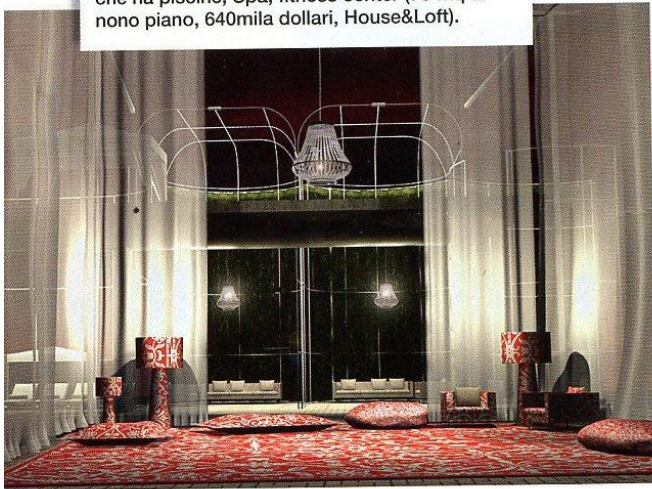
**P**rendere il sole tutto l'anno, aggiungere il mare turchese, accostarlo a spiagge vaste e bianchissime, il tutto condito da mondanità, divertimenti e shopping quanto basta. Questo cocktail si chiama Florida. Da sempre meta del turismo internazionale, la penisola che racchiude il Golfo del Messico è oggi anche un paradiso del lusso a portata di mano, almeno per quanto riguarda gli investitori immobiliari del Vecchio continente. «Chi è alla ricerca di una casa per le vacanze negli States qui ha la possibilità di acquistare con forti sconti»,

spiega Luca Santoro, presidente dell'agenzia immobiliare House&Loft, «complice la grande offerta presente sul mercato e il fatto che la debolezza del dollaro consente risparmi in euro del 10-15% rispetto a qualche tempo fa. In certi casi i prezzi sono diminuiti fino al 40% rispetto al periodo pre-crisi».

Ideale per i fanatici della moda griffata, del surf e della tintarella, Miami si conferma una destinazione molto amata dagli italiani. «I nostri connazionali la scelgono per trascorrere le ferie estive nella seconda casa, oppure per periodi più brevi anche in inverno, a Natale,

## MIAMI SOUTH BEACH

Appartamenti arredati nel building Mondrian, che ha piscine, Spa, fitness center (70 mq al nono piano, 640mila dollari, House&Loft).



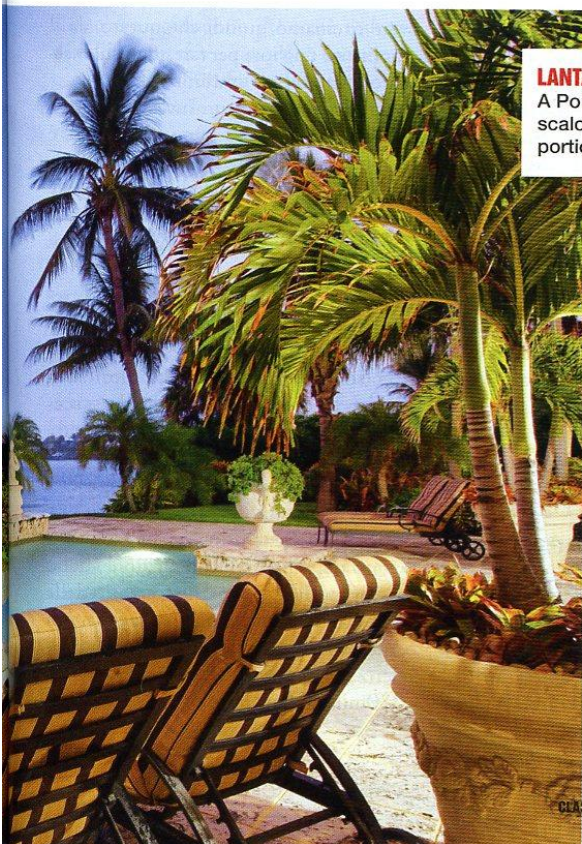
# IATURA AL MARE

e per weekend lunghi», prosegue Santoro. «È molto gettonata anche dai new-yorkesi, che la raggiungono in tre ore di volo approfittando peraltro della comoda localizzazione dell'aeroporto, distante solo 30-40 minuti dal centro. Miami si è trasformata molto negli ultimi decenni passando da città per pensionati americani in villeggiatura a località giovane, trendy, aperta al business e sicura». La microcriminalità che l'aveva resa tristemente famosa è stata infatti efficacemente combattuta grazie alla politica di tolleranza zero condotta negli anni Novanta dalle amministrazioni locali. L'età

media della popolazione si è invece progressivamente abbassata passando da 60 a 40 anni. Al fine di incentivare gli investimenti, la Florida applica inoltre la più bassa pressione fiscale degli Stati Uniti con una tassazione media dell'8%. Ciò ha indotto molte multinazionali a stabilire qui il loro quartier generale, avvalorando l'immagine di dinamico centro degli affari.

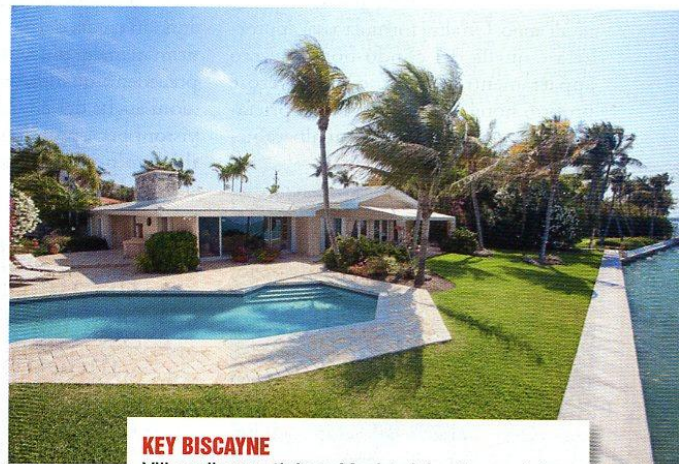
Locali, club e ristoranti di tendenza sul lungomare, celebri boutique e stabilimenti balneari esclusivi si concentrano a Miami Beach. «South Beach soprattutto è la zona più indicata per investi-

re in una proprietà, poiché qui si localizza la maggiore richiesta di case vacanza sulla spiaggia, anche da affittare», afferma Santoro, «mentre Downtown è la zona dove di preferenza lavorano e vivono i locali. A South Beach i prezzi partono da 10mila dollari al mq circa per un appartamento in un moderno grattacielo sulla spiaggia, con cifre che salgono ovviamente per i piani più alti e la vista fronte mare. Se per una parte dell'anno si decide di mettere a reddito l'immobile è utile sapere che per un appartamento da 1 milione di dollari l'affitto si aggira in media sui 5mila dollari al



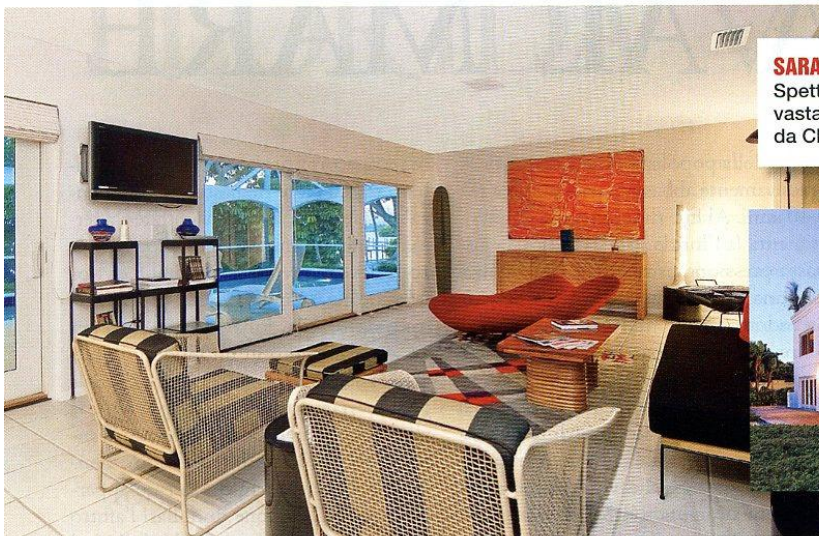
## LANTANA

A Point Manalapan (Hypoluxo), residenza con scaloni di marmo, saloni, guest house, porticciolo (7,9 milioni di Usd, Engel & Völkers).



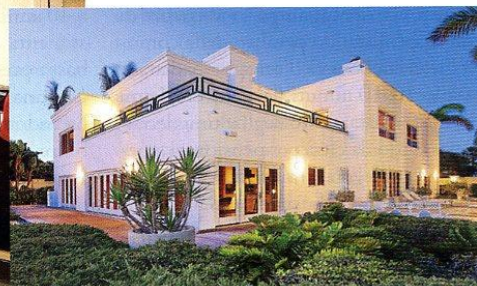
## KEY BISCAYNE

Villa sulla prestigiosa Mashta Island, con vista di Biscayne Bay, tre bagni, tre camere da letto, piscina (7.850.000 dollari, Engel & Völkers).



#### SARASOTA

Spettacolare complesso residenziale su una vasta spiaggia sabbiosa sull'oceano. Proposto da Christie's Real Estates a 19 milioni di dollari.



me»). Una delle tipologie abitative più diffuse è quella del condominio con dotazioni extra, come la palestra, un ristorante e un concierge che si occupa di alcuni servizi, dall'approvvigionamento dei viveri alla manutenzione della proprietà. Una soluzione molto comoda per chi vive in loco solo per poche settimane all'anno. Un'altra formula assai apprezzata è quella del condo-hotel, ovvero appartamenti all'interno di un vero e proprio hotel di lusso dove i proprietari possono accedere a servizi alberghieri a cinque stelle.

«Per beneficiare delle forti agevolazioni fiscali, il consiglio è quello di dare vita a una società, calcolando un esborso di 2.500 dollari per la sua costituzione e di una identica somma per il suo mantenimento», continua Santoro. «Se l'acquisto della casa viene compiuto dalla società sarà applicato un regime fiscale favorevole, con una tassa di proprietà annuale pari al 2% del valore dell'immobile. A questa cifra vanno aggiunte le spese condominiali, che per una residen-

za da 1 milione di dollari si attestano sui 10mila dollari annui circa».

«Il mercato residenziale in Florida raggiunge oggi quasi lo stesso livello del biennio 2000/2001», dichiarano gli esperti della sede locale dell'agenzia immobiliare Engel & Völkers. «I prezzi delle case sono scesi ancora nell'ultimo anno in media del 5-7% ma il calo avviene in maniera più lenta rispetto agli anni precedenti quando si registrarono riduzioni anche del 22-23%. Le nostre previsioni per i prossimi cinque anni e per il lungo periodo sono piuttosto posi-

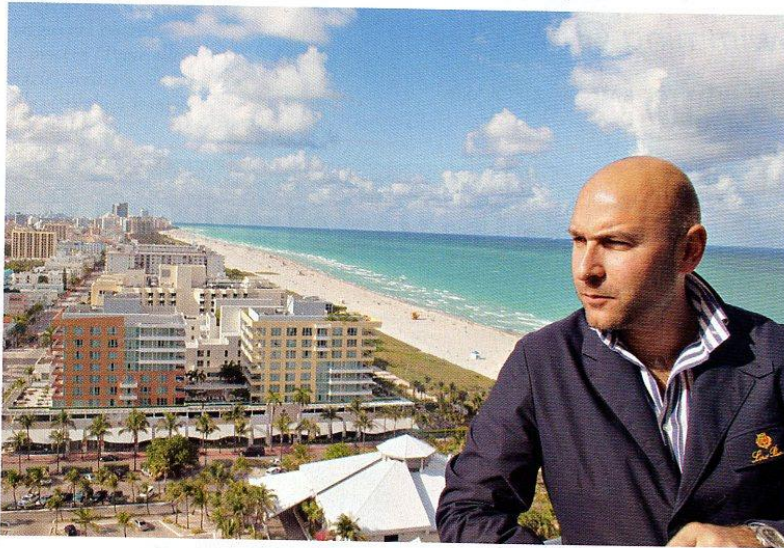
**Qui c'è la pressione fiscale più bassa degli Usa. Questo ha indotto tante multinazionali a trasferirvi il quartier generale**

ve e riteniamo quindi che questo sia il momento migliore per fare affari sul mercato immobiliare statunitense».

In generale, per un investimento in grado di rivalutarsi bene nel tempo, è importante puntare a una localizzazione con facile accesso al mare. Queste sono le proprietà che mantengono valori più stabili e con buone prospettive di redditività.

Oltre a Miami, fra le località sulla cresta dell'onda spiccano Naples, Palm Beach, Orlando e Key West. Quest'ultima isola, situata a sud della Florida, si contraddistingue per lo splendido scenario tropicale e per la sua vivace vita notturna, oltre che per il fatto di essere stata dimora di Ernest Hemingway e Harry Truman.

A Palm Beach, invece, si celebra il regno dei vip e dell'ostentazione, dello shopping lungo Worth Avenue e delle ville di lusso, come quelle realizzate in stile revival mediterraneo. Per una residenza di pregio si può spendere da 330mila dollari fino a cifre stratosferi-



che, che raggiungono 70 e più milioni di dollari, mentre i canoni di locazione oscillano da 1.500 fino a 20mila dollari al mese. Fra le proposte immobiliari sfrenate di questa località si fa notare l'offerta da 59 milioni di dollari per il principesco complesso residenziale appartenuto a John Kluge, uno dei più importanti imprenditori del settore radio-televisivo americano, e ora messo in vendita dalla Columbia University, che lo ottenne dal miliardario come donazione vincolata per finanziare borse di studio. Immersa fra palme e giardini, la residenza principale venne disegnata dall'architetto Addison Mizner nel 1921 e vanta una spettacolare vista sull'oceano.

Non raggiunge invece queste cifre Orlando, città che ha investito in numerosi progetti immobiliari per rispondere alla buona affluenza turistica, attratta soprattutto dal Parco del Walt Disney World Resort e dai campi da golf della zona. L'esborso necessario per una bella residenza oscilla in questo caso fra 250mila e 27 milioni di dollari mentre

gli affitti di lusso sono compresi fra mille e 5mila dollari mensili.

Ma gli affari sono indirizzati anche verso località emergenti meno celebri e con un buon potenziale di crescita. Fra queste bisogna citare Jupiter, che non offre solo mare e sport acquatici, ma anche una strategica vicinanza all'aeroporto di Palm Beach e ai distretti degli affari. Questa cittadina dispone di varie marine turistiche e club nautici ed è inoltre l'indirizzo giusto per gli appassionati di pesca grazie alla sua posizione in un'ansa circondata da corsi d'acqua, a partire dal fiume Loxahatchee che si getta nell'oceano. I prezzi per case di lusso vanno da 200mila a 14 milioni di dollari e i canoni di locazione da 1.600 a 15mila al mese. Piccola oasi tropicale di grande suggestione, Anna Maria Island è invece situata vicino alla costa occidentale della Florida, fra il Golfo del Messico e Tampa Bay. Qui per fare acquisti immobiliari sono necessari fra 300mila e 3,8 milioni di dollari con affitti da 2mila a 15mila dollari mensili.

## UNA RESIDENZA ART DÉCO CON VISTA MARE

Uno splendido edificio Art déco costruito negli anni 30 sulla lunghissima Collins Avenue di South Miami Beach, proprio sulla spiaggia: è davvero eccezionale l'ultimo luxury residence che First - The Real Estate (società leader nella consulenza all'investimento immobiliare negli Usa e a Panama) ha accolto nella sua collezione. La location del First on Collins è tra le più esclusive di Miami: questo raffinato boutique ocean view building, costruito nel 1937 da un'archistar dell'epoca, Lawrence Murray Dixon, sorge nella zona prediletta dai rich & famous. Prosegue così l'espansione del progetto Boutique Residence con cui First-The Real Estate acquisisce storici immobili del Déco District per ristrutturarli e convertirli in appartamenti dotati di ogni comfort. Un investimento che negli ultimi tempi, come spiega Federico Maria Lonta, a.d. di First-The Real Estate (a sinistra), è divenuto molto interessante, grazie al cambio del dollaro favorevole: i primi tre building come il First on Lincoln (sotto) sono stati venduti in pochi mesi. Si tratta dunque di un'opportunità per chi vuole redditività affittando il residence quando non gli serve, e anche per chi vuole solo passare una vacanza di lusso a prezzi accessibili, scegliendo uno dei pacchetti di soggiorno disponibili ([www.therealfirts.com](http://www.therealfirts.com)).

