

Gentleman

# Real Estate

CASE, DIMORE, VILLE, UFFICI & DESIGN DI PRESTIGIO

Numero 7 - Maggio 2008



9 771722 222018

# 275

LE NUOVE E PIÙ SPETTACOLARI FRACTIONAL OWNERSHIP NEL MONDO

## IDEE PER ACQUISTARE

TOWNHOUSE A **NEW YORK** • SVILUPPI IMMOBILIARI IN **OMAN** • HOTEL PARTICULIER A **PARIGI** • SECONDE CASE A **VARESE**

FRACTIONAL OWNERSHIP

# DIVIDE ET IMPERA

*Arriva dagli Usa una nuova forma di proprietà. Si chiama frazionata, non ha limiti di tempo, si applica solo a dimore di altissimo livello e, spesso, garantisce servizi da albergo a 5 stelle. Ecco di che cosa si tratta e qualche proposta*

di Valentina Valota

Innanzitutto, non chiamatela multiproprietà perché, sebbene appartenga alla stessa famiglia, è qualcosa di molto differente. Tanto più che in Italia gli esperti la conoscono ancora poco, a differenza degli anglosassoni che invece l'hanno decretata geniale escamotage per possedere una casa all'estero, anche il più lontano, senza addossarsi gli oneri del mantenimento. Per spiegare il concetto di fractional ownership (proprietà frazionata) si potrebbe partire dai jet e gli yacht, dato che è in questo campo che l'istituto è stato usato per la prima volta. L'idea era questa: chi non ha bisogno di uno yacht 365 giorni l'anno (chi ne ha il tempo?) e si vuole sgravare degli oneri connessi al suo mantenimento, divide la proprietà con altre persone, rimandando a una società la gestione di tutto. Il sistema ha funzionato benissimo. È stato un attimo, allora, impiegarlo per risolvere un altro problema: quello della seconda casa. Oggi che sempre più persone concepiscono l'idea di avere una casa ai Caraibi o a New York, la fractional ownership è una soluzione ideale. Chiaramente si sta parlando di dimore di altissimo livello. E, spesso, collegate a un albergo a 5 stelle e ai suoi servizi (spa, concierge, chef a richiesta, servizio in camera). Ecco perché le più grandi catene d'albergo, come St. Regis e Ritz-Carlton, hanno assorbito questa forma di proprietà nel loro menu, dando anche la possibilità ai soci di scambiare, per esempio, la propria settimana ad Aspen con una settimana a Miami. È lo stesso principio secondo cui opera The Registry Collection ([www.theregistrycollection.com](http://www.theregistrycollection.com)), una società che gestisce, appunto, gli scambi di porzioni di proprietà nel mondo. Ma che cosa differenzia la fractional ow-

## ASPEN HIGHLANDS, COLORADO, USA

Prezzo: da 170mila dollari (108mila euro circa)

Unisce il romanticismo dello chalet di montagna al servizio impeccabile Ritz-Carlton. Le 73 residenze sono lussuosamente arredate. Si acquista 1/12 della proprietà, di cui si usufruisce 28 giorni l'anno. Possibilità di scambiare il soggiorno con altre destinazioni del club. Tel. 001.407.5136671, [www.ritzcarltonclub.com](http://www.ritzcarltonclub.com)



nership dalla multiproprietà? Primo, il regime di proprietà frazionata viene applicato solo alle più belle e lussuose case del mondo: castelli, ville nobiliari, chalet nei luoghi di montagna più rinomati, casali in Toscana e appartamenti sul Ponte dei Sospiri a Venezia. Secondo, la residenza è più grande, di solito ha più di quattro camere da letto. Terzo, il periodo di sfruttamento della propria porzione di proprietà (da 1/3 a 1/12) è di almeno 21 giorni e si può scegliere in che stagione goderne; basta prenotare per tempo. Quarto, trattandosi di dimore storiche di cui si acquista la proprietà (quindi senza limiti di tempo), è facile rivendere la propria quota che, tra l'altro, aumenterà senza dubbio il valore nel tempo.



## SAN FRANCISCO, CALIFORNIA, USA

Prezzo: da 230mila dollari (146mila euro circa)

44 residenze in proprietà frazionata (1/12 per 21 giorni d'uso l'anno) nello storico Chronicle Building (1890) nel cuore della città. Varie metrature. Concierge, 24 ore, fitness center e tutti i servizi Ritz-Carlton. Telefono 001.407.5136671, [www.ritzcarltonclub.com](http://www.ritzcarltonclub.com)



## PALAZZO PAULY, VENEZIA, ITALIA

Prezzo: 350mila euro

Tre palazzi nobiliari affacciati sul Ponte dei Sospiri sono stati trasformati in un club. I membri diventano coproprietari delle 26 residenze, che possono usare 5 settimane l'anno. Si ha diritto all'uso dello yacht a prezzi speciali. Tel. 041.5208026, [www.palazzopauly.com](http://www.palazzopauly.com)



**PEZULA, SUDAFRICA**

Prezzo: da 100mila dollari (63mila euro circa)

Da una parte, il mare; dall'altra, la Riserva naturale Sinclair. In mezzo, il fiume Noetzie. Dei 612 ettari di terra, sarà costruito solo il 15%. Ville di varie metrature e diverse soluzioni contrattuali. Golf a 18 buche e servizi dell'hotel 5 stelle. Tel. 0027.44.3025332, [www.pezula.co.za](http://www.pezula.co.za)



**THE ORCHARD, NAPA VALLEY, USA**

Prezzo: 290mila dollari (184mila euro)

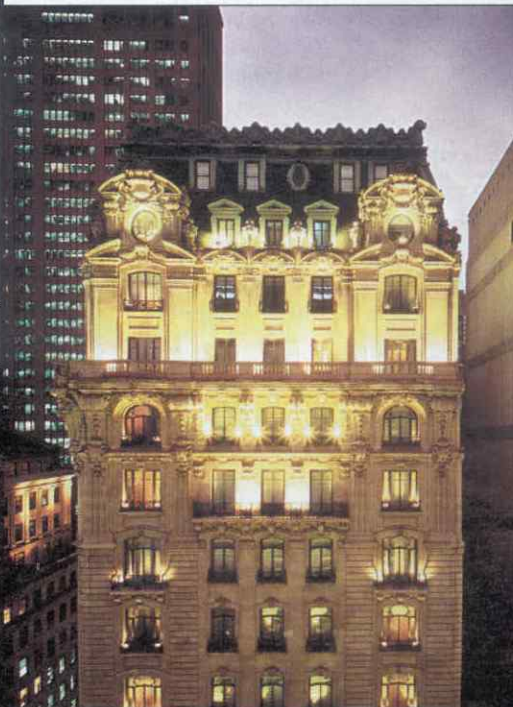
17 cottage immersi nei vigneti della California in proprietà frazionata con uso garantito di tre settimane l'anno. I cottage beneficiano dei servizi a 5 stelle del Carneros Inn (piscina, fitness, spa e concierge). Tel. 001.707.2263441, [www.theorchardatcarnerosinn.com](http://www.theorchardatcarnerosinn.com)



**BORGHO DI VAGLI, CORTONA, AREZZO**

Prezzo: 60mila euro

Un antico borgo medievale tra gli ulivi. Membro di The Registry Collection e di Destination Exchange International, è possibile scambiare la propria vacanza in Toscana con una in altre parti del mondo. Telefono 0575.619660, [www.borgodivagli.com](http://www.borgodivagli.com)



**NEW YORK CITY, USA**

Prezzo: da 300mila dollari (190mila euro circa)

Il St. Regis a NY è uno dei più prestigiosi indirizzi al mondo. Ci hanno abitato Marilyn Monroe e Salvador Dalí. Quattro piani (8-11) in vendita in proprietà frazionata. Varie metrature. Diritto a 28 giorni l'anno. Telefono 001.212.8359100, [www.stregisresidenceclub.com](http://www.stregisresidenceclub.com)



**PALAZZO TORNABUONI, FIRENZE**

Prezzo: da 210mila euro

Un palazzo del XV secolo con affreschi e vista sul duomo di Firenze. Non ci sono limiti alla durata del soggiorno, basta mettersi d'accordo con gli altri proprietari delle 36 residenze. Servizi opzionali del Four Season Hotel. Telefono 055.268966, [www.palazzotornabuoni.com](http://www.palazzotornabuoni.com)



**ASPEN HIGHLANDS, COLORADO, USA**

Prezzo: da 350mila dollari (220mila euro)

Il St. Regis si trova nel cuore di Aspen. È possibile diventare soci del club, ottenendo 28 giorni l'anno da spendere nel residence. Varie metrature, camere arredate e complete di comfort. In più, i servizi dell'hotel. Telefono 001.970.4297391, [www.stregisresidenceclub.com](http://www.stregisresidenceclub.com)



**CASTELLO DI CASOLE, SIENA**

Prezzo: da 315mila euro

La ristrutturazione del castello dove abitò anche Luchino Visconti terminerà nel 2009. Ci sarà un albergo a 5 stelle, ville e appartamenti in vendita in proprietà piena e frazionata. Nei dintorni, ulivi e vigne. Tel. 0577.967510, [www.castellodicasole.com](http://www.castellodicasole.com)