

WIRE MAGAZINE

L O

N D

O N





Locanda **Locatelli**

**8 Seymour Street - london W1H-7JZ**

# 6

Cinel's Corner

# SUMMARY

## SOMMARIO

# 29

Our View on the Market

Il mercato visto dai nostri consulenti

# 9

Italian Consul General in  
London

Il Console Generale d'Italia a Londra

# 34

A Fiscal Advice

I consigli fiscali

# 14

A Legal Advice

I consigli legali

# 40

A Journey Through Art & Music

Un viaggio che attraversa arte e musica

# 20

Giorgio Locatelli

Italian Taste Master in London

Sapori d'Italia a Londra

# 44

Sport: a Value to Cultivate

Lo sport come valore da coltivare



E. MARINELLA  
NAPOLI

NAPOLI

MILANO

ROMA

LONDRA

TOKYO

HONG KONG

[www.emarinella.com](http://www.emarinella.com)



**WIRE**  
International Realty

# MIAMI NORTH BEACH TEE TIME

ART DECO BUILDING  
TWO BEDROOM FLAT  
FIRST FLOOR  
807 SQ FT / 75 SQ MT  
2 BATHROOMS  
SWIMMING POOL

**PRICE: \$ 370'000**

# Cinel's Corner

From the birth of the British Empire, London has been at the centre of the world. Since then, workers, professionals, scholars and artists have emigrated to the British capital in search of fortune and glory. This contributed to the cultural and economic growth that few other cities in the world have been able to achieve. As a result, over time the so-called 'fundamentals' were formed. It is on these that at WIRE Consulting we evaluate the goodness of a real estate investment: the political, economic and cultural power of a country.

Right now we are experiencing a transition phase linked to the exit of the United Kingdom from the European Union. That said Brexit should not scare those who want to buy a house in London as the above mentioned 'fundamentals' remain firmly in place. It is true that the exit from the European Community may make the City feel more distant from us. However just consider how the new wealthy Asians - who come from much further afield - are the first buyers in the city and how London is the first city in the world by number of billionaires. It is now easy to guess the real value of this city, which continues and will continue to attract people and capital from around the world.

Speaking of the real estate market, those who expected 'sale' prices were certainly disappointed. At the moment the impact on the purchase prices in Prime Central London has been limited- a slight decrease of 0.16% occurred between January 2017 and January 2018. On the other hand the number of transactions has dropped by approximately 4% in Prime Central and almost by 16% in the rest of the Capital. There have however been some encouraging signs of recovery in the last quarter of 2017.

We believe this slowdown is rather physiological. It's inevitable that Brexit and the uncertainty it brings have favoured an attitude of wait-and-see, whereby both buyers and sellers have preferred, in many cases, to postpone their decisions in view of a possible new phase of the market.

It must also be added that prices had risen significantly for almost five years and therefore a slowdown was in the air. Revised Stamp Duty rules for buildings with a value of more than two million pounds played a significant role too. The devaluation of the pound sterling and a slight drop in prices caused by Brexit, have created new incentives for investment, showing some positive signs already in the first few months of 2018. A very important fact to note is that there has been no exodus from the British capital. This demonstrates the

Dalla nascita dell'Impero britannico Londra è al centro del mondo. Da allora lavoratori, professionisti, studiosi e artisti sono emigrati nella Capitale inglese in cerca di fortuna e gloria, regalando una crescita culturale ed economica che poche altre città al mondo hanno saputo raggiungere. Questo ha fatto sì che col tempo si formassero i così detti "fondamentali", sui quali, come consulenti WIRE, valutiamo la bontà di un investimento immobiliare: il potere politico, economico e culturale di un paese.

In questo momento si sta attraversando una fase di transizione legato all'uscita del Regno Unito dall'Unione Europea; ma la Brexit non deve spaventare chi vuole acquistare casa a Londra in quanto rimangono saldamente presenti i "fondamentali" sopracitati. È vero che l'uscita dall'Europa potrebbe far sembrare la City più distante da noi, ma se si pensa che i nuovi "paperoni" asiatici - che arrivano da molto più lontano - sono i primi acquirenti in città, e che Londra è la prima città al mondo per numero di residenti miliardari, allora è facile intuire l'effettivo valore di questa città, che continua e continuerà ad attrarre persone e capitali da tutto il mondo.

Parlando del mercato immobiliare chi si aspettava prezzi "a saldo" è rimasto sicuramente deluso. Al momento l'impatto sui prezzi d'acquisto in Prime Central London è stato contenuto: un lieve calo dello 0,16% si è registrato tra Gennaio 2017 e Gennaio 2018. L'arresto più brusco si è verificato sul versante del numero di compravendite con un calo di circa il 4% in Prime Central e di quasi il 16% in tutta Londra e che ha dato qualche cenno di ripresa solo nell'ultimo trimestre del 2017.



Angelo Cinel  
WIRE Consulting Co-Founder & CEO

confidence of the part of property owners in a potential increase in values. Another meaningful factor is the growth in the number of leases by around 6%.

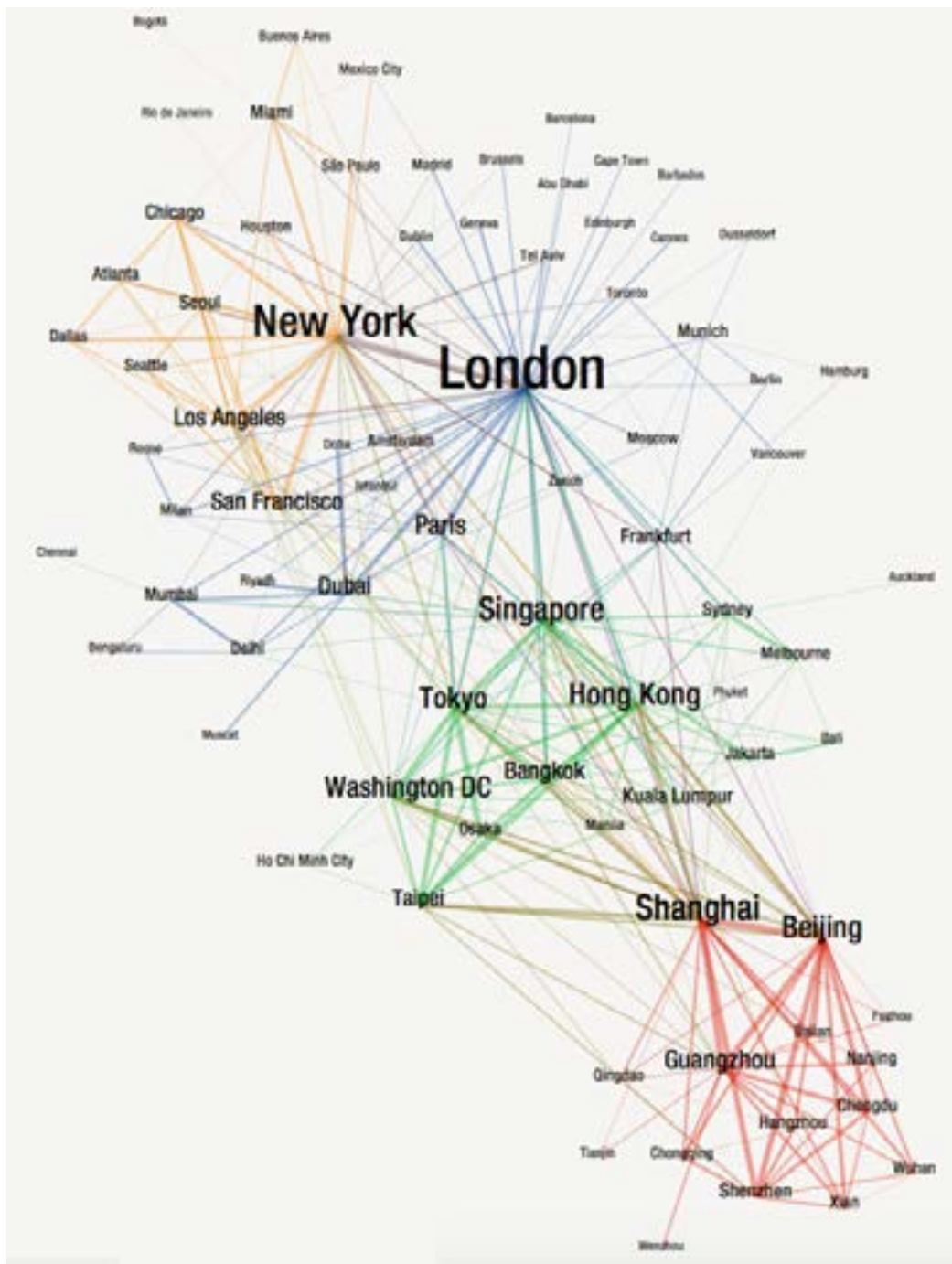
All long-term forecasts show values in Prime Central London rising over the next five years. We can expect a stable and steady trend for 2018 and 2019 followed by a re-start 'sprint' from 2020. We are firmly convinced that London will preserve its character as a protagonist in the international real estate scene. And why not? Probably also by successfully reinventing itself in the light of the new post-Brexit scenario.

Questa flessione riteniamo però sia alquanto fisiologica; d'altro canto l'incognita Brexit, e le sue conseguenze, ha favorito un atteggiamento di attesa, dove sia gli acquirenti che i venditori hanno preferito, in molti casi, rinviare le proprie decisioni in visione di una possibile nuova fase di mercato.

C'è da aggiungere che i prezzi crescevano in maniera importante da quasi cinque anni e un rallentamento era nell'aria. La revisione della Stamp Duty era stata un'altra contingenza con maggior impatto su gli immobili con un valore superiore ai due milioni di pound. La svalutazione

della sterlina e un lieve calo dei prezzi provocato dalla Brexit, hanno creato nuovi stimoli all'investimento mostrando qualche segnale positivo già nei primi mesi del 2018. Un dato molto importante da sottolineare e che dimostra la fiducia da parte dei proprietari di immobili in una potenziale crescita dei valori, è che non c'è stata nessuna fuga dalla Capitale britannica. Altro fattore di sicuro interesse è la crescita del numero di contratti d'affitto di circa il 6%.

Tutte le previsioni a lungo periodo mostrano dei valori in Prime Central London in aumento nei prossimi cinque anni, con un andamento più stazionario per il 2018 e il 2019, e un probabile sprint di ripartenza a partire dal 2020. Noi per primi rimaniamo convinti che Londra saprà conservare la sua natura di protagonista nello scenario immobiliare internazionale, probabilmente anche reinventandosi alla luce di quello che sarà il nuovo scenario post Brexit.



How the richness is moving?



*Leonardo Frigo*



# Italian Consul General in London

Il Console Generale d'Italia a Londra

To better understand what is happening in this period of transition following the referendum that brought the United Kingdom out of the European Union, we interviewed the Consul General of Italy in London, Massimiliano Mazzanti. Roman by birth, he graduated in Political Science in 1992 and then he began his diplomatic career which took him around the world starting from 1997. In 2004, he was awarded Knight of the Order of Merit of the Italian Republic and in 2013 the Official Knight of the Order of Merit of the Italian Republic. In 2013 he was appointed Consul General of Italy in London, a position he still holds and which, especially at this time of great changes, takes on a particularly delicate and prominent role within the Italian community residing in the United Kingdom and in particular in London. Who could therefore better explain to us what is actually happening and what changes are to be expected from the authorities involved?

## How do you perceive the general atmosphere related to Brexit?

As for the referendum on 23 June 2016, there was certainly a high degree of surprise amongst Italian nationals resident in the United Kingdom. A YES win had hardly been anticipated by anybody- let alone the British authorities. The initial shock was then followed by concern and sometimes even panic, especially during the first few weeks after the vote.

One thing has often come up in conversation since accompanied by a sense of bitterness: that of suddenly feeling foreigners in a country well known for its welcoming nature and its deep respect for ethnic and cultural diversity. Nobody before Brexit felt like a foreigner in Britain, especially in London. Following the referendum this feeling started to emerge and each of us suddenly felt like a guest.

Following the initial period of uncertainty (and concern), the first phase of negotiations between the United Kingdom and the European Commission began.

Last December the Heads of State and Government of the 27 countries of the European Council agreed that sufficient progress had been made in the first phase of the Brexit negotiations.

More specifically, according to the Commission, sufficient progress had been achieved in the three priority areas: citizens' rights, the border issue between Northern Ireland and the Republic of Ireland, and the agreement on the UK's financial obligations towards the EU.

Per meglio capire cosa sta accadendo in questo periodo di transizione a seguito del referendum che ha portato la Gran Bretagna all'uscita dall'Unione europea, abbiamo intervistato il Console Generale d'Italia a Londra, Massimiliano Mazzanti. Romano di nascita, si laurea in Scienze politiche nel 1992 e intraprende la propria carriera diplomatica che lo porterà in giro per il mondo a partire dal 1997. Nel 2004 è insignito dell'onorificenza di Cavaliere dell'Ordine al Merito della Repubblica Italiana e nel 2013 a quella di Cavaliere Ufficiale dell'Ordine al Merito della Repubblica Italiana; sempre nel 2013 viene nominato Console Generale d'Italia a Londra, carica che tutt'ora ricopre e che, soprattutto in questo momento di grandi cambiamenti, assume un ruolo particolarmente delicato e di spicco all'interno della comunità italiana residente nel Regno Unito e in particolare a Londra. Chi perciò meglio di lui può spiegarci cosa effettivamente sta accadendo e quali cambiamenti ci si attende da parte delle autorità?!

## Come il Console percepisce l'atmosfera generale legata alla Brexit?

Per quanto riguarda il referendum del 23 giugno 2016 c'è stata sicuramente molta sorpresa da parte dei nostri connazionali residenti nel Regno Unito. Non era stato previsto praticamente da nessuno – tanto meno dalle autorità britanniche – la possibilità che prevalesse il Sì alla Brexit. Alla sorpresa iniziale sono poi seguite manifestazioni di preoccupazione e talvolta di panico, soprattutto durante le prime settimane dopo il voto.

Una cosa che mi è stata fatta spesso notare dai nostri connazionali è una certa amarezza: quella di sentirsi improvvisamente stranieri in un Paese noto per l'accoglienza e il rispetto delle diversità etniche e culturali. Nessuno prima della Brexit si sentiva "straniero" in Gran Bretagna, specialmente a Londra; a seguito del referendum questa sensazione è emersa e ognuno di noi si è sentito improvvisamente "ospite".

Superata la fase di incertezza (e preoccupazione) iniziale, in sede europea è stata avviata, poi, la prima fase dei negoziati fra il Regno Unito e la Commissione Europea.

Nel dicembre scorso, i Capi di Stato e di Governo dei 27 riuniti nel Consiglio Europeo hanno convenuto che sono stati compiuti progressi sufficienti nella prima fase dei negoziati sulla Brexit.

Secondo la Commissione, infatti, un progresso sufficiente è stato raggiunto nelle 3 aree considerate prioritarie: i

The future withdrawal agreement will ensure that the rights of European citizens residing in the United Kingdom at the time of its exit from the EU will continue to be guaranteed. Furthermore, the agreement will ensure that the administrative procedures required of European citizens in the United Kingdom will be simple, transparent and affordable.

As a result the second phase of negotiations has now started. Discussions will include issues related to the transition period and the future relations between the European Union and the United Kingdom. With the current negotiations underway, we are hopeful ...

#### **Following Brexit what will change for Italian nationals in the United Kingdom from a bureaucratic point of view, ie visas and residence permits?**

Until there is no real exit from Europe, no visa will be required to enter the country. The question will undoubtedly arise later. At the moment it is still too early to grasp the possible adoption by the British authorities of a visa based system for EU citizens.

However, it is important to remember that to encourage tourism and business, the UK does not require a VISA from those countries with which it has consolidated historical and economic links - such as New Zealand, Switzerland, Norway or the United States. We therefore expect a similar approach with Europe, especially considering that the United King-

dom, la questione della frontiera tra Irlanda del Nord e Repubblica d'Irlanda, e l'accordo sugli obblighi finanziari del Regno Unito nei confronti della UE.

Il futuro accordo di recesso assicurerà che i diritti dei cittadini europei che risiedono nel Regno Unito, al momento dell'uscita dalla UE, saranno garantiti anche in seguito alla Brexit. Inoltre l'accordo garantirà che le procedure amministrative richieste ai cittadini europei nel Regno Unito saranno facili, trasparenti ed economiche.

Per tale ragione si è dato avvio alla seconda fase dei negoziati, in cui si avvieranno discussioni anche sul periodo di transizione e sul quadro delle future relazioni tra Unione Europea e Regno Unito. I negoziati lasciano ben sperare...

#### **Con l'avvento della Brexit cosa cambierà per i nostri connazionali nel Regno Unito da un punto di vista burocratico, ovvero di visti e permessi di soggiorno?**

Finchè non ci sarà l'uscita vera e propria dall'Europa non c'è bisogno di alcun visto per entrare nel Paese. La questione chiaramente si porrà in seguito; al momento è ancora presto per definire o prevedere la possibile adozione di un regime di visti per i cittadini UE da parte delle autorità britanniche.

È importante però ricordare che per incoraggiare turismo e affari è uso comune che per i paesi con cui il Regno Unito ha già legami storici ed economici consolidati - come la Nuova



St. Paul's Church from Millennium Bridge

dom has strong links with EU countries having been a member of the European Union for 44 years.

**Do you think that the British Government will facilitate visa application for European citizens?**

I do not believe there will be significant problems for EU citizens who will travel to the UK for tourism in the future. There are already schemes in place with associated or neighbouring EU countries such as Switzerland and Norway for which there is absolutely no need for a visa for tourist purposes.

However issues related to immigration, work and study may well be different. This is one of the most sensitive matters in the negotiations. The issue of free movement of people has been one of the main themes in the 'leave' campaign.

**It is possible that in the event of complete abolition of free movement, both highly skilled professionals and students will have access to a simplified procedure to obtaining a visa. Is there any sort of incentives for foreign investors wishing to commit to the UK?**

This too is still the subject of negotiations. One will therefore need to wait till the final outcome to understand what the definitive guidelines on the subject will be. I obviously believe that it is in the interest of the United Kingdom to provide incentives and facilitations for foreign investments, which continue to play an important role in the economic development of the country.

Just think of the manufacturing and industrial sectors, where there is a strong presence of foreigners- for example in the automotive sector, where Japanese and Korean have production facilities in the country and provide work for thousands of people - as well as small and medium-sized enterprises, or many start-ups that represent the living tissue of this economy. Start-ups are the most striking example of the dynamism of the British job market. Personally I believe that there will be incentives for those who want to do business in the United Kingdom.

For an economy like the British, which is based on services and finance, foreign investment plays a very important role and I am convinced that the British authorities will have to take this into account.

**Do you expect a 'brain drain' in conjunction with Brexit?**

The job market in Great Britain does not only attract financiers and lawyers. Right now we have about five thousand Italian scientists, doctors and academics on British territory. Many of them have long been integrated in the local medical and university facilities or research laboratories, so I think it is in the interest of the UK to keep on making use of this extraordinary talent.



Tower Bridge from City Hall

Zelanda, la Svizzera, la Norvegia o gli Stati Uniti – da parte britannica non vengono richiesti visti. Pertanto ci aspettiamo un approccio simile, tenendo conto che il Regno Unito ha forti legami con i Paesi UE in quanto membro dell'Unione da ben 44 anni.

**Pensa che il Governo britannico agevolerà la richiesta di visti per i cittadini europei?**

Non credo vi saranno sostanziali problemi per i cittadini UE che in futuro si recheranno nel Regno Unito per turismo: esistono già regimi con paesi associati o vicini all'Unione come la Svizzera e la Norvegia per i quali non c'è assolutamente bisogno di visti a scopo turistico.

Tuttavia sarà diversa la questione legata all'immigrazione per lavoro e studio e questo è uno dei temi più delicati in ambito negoziale: la questione della libera circolazione delle persone è stato uno dei temi principali nella campagna a favore del "leave".

É possibile che in caso di completa abolizione della libera circolazione, sia i lavoratori altamente qualificati, che gli studenti avranno accesso a una procedura semplificata per l'ottenimento del visto.

**Sono previsti incentivi o agevolazione per gli investitori stranieri che desiderano impegnarsi nel Regno Unito?**

Anche questo è ancora oggetto di negoziato e bisognerà attendere l'esito finale per capire quali saranno le direttive univoche e definitive in materia; credo ovviamente che sia nell'interesse del Regno Unito assicurare incentivi e agevolazioni agli investimenti esteri, che continuano ad avere un importante ruolo nello sviluppo economico del Paese.

Basti pensare ai settori manifatturiero e industriale, dove la presenza di stranieri è molto forte – per esempio nel settore automobilistico, dove giapponesi e coreani hanno impianti produttivi nel Paese e danno lavoro a migliaia di persone – così anche le piccole e medie imprese, o le tantissime start-up che rappresentano il tessuto vivo di questa economia. La start-up è l'esempio più lampante della dinamicità del mercato del lavoro britannico; credo che vi saranno agevolazioni per chi vuole fare impresa nel Regno Unito.

### How do the Consulate and the Embassy hope to protect the interests of the large Italian community in the United Kingdom during this period of transition?

Right from the start we have worked hard to make sure that Italian nationals would not face any difficulty. The outcome of the Brexit referendum had an immediate impact on people who were significantly affected psychologically. The demand for the issue of passports and identity cards increased exponentially. In order to apply for a EU Permanent Permit, Italian nationals sent off their ID documents to the British Authorities who, in some cases, kept them up to eight months, undoubtedly causing some inconvenience. I must say that the intervention of the Embassy, and of the Ambassador in person, provided a partial solution to the problem also thanks to the creation of the European Passport Return Service. This is a system whereby when applying for a Resident Permit online one may provide a copy of the identity document certified by the British authorities without the original document being retained. By doing so Italian nationals didn't find themselves without an identity document for a long time.

Periodically the Embassy and the Consulate organise workshops with Italian associations with the aim of providing the community with continuous updates on the status of the negotiations. In addition on the Embassy website there is a banner entirely dedicated to Brexit related matters divided into various sections: one with updates on the status of the negotiations and with the declarations of the British authorities; one for the FAQ-frequently asked questions to guide the Italian nationals and finally a section dedicated to technical workshops.

With regards to the future respect for the rights of EU citizens after Brexit, in order to uniformly apply EU law both in the EU and the United Kingdom, a system for referral to the EU Court of Justice will be established (which will remain available to the British courts for at least 8 years after Brexit). In any case, the British courts will be obliged, without time limits, to take into account the future jurisprudence of the Court of Justice in this area.



Massimiliano Mazzanti - Italian Consul General in London

Per un'economia come quella britannica, che si basa su servizi e finanza, gli investimenti esteri giocano un ruolo davvero importante e sono convinto che di questo le autorità britanniche dovranno tenerne conto.

### Prevede una "fuga di cervelli" in concomitanza con la Brexit?

Il mercato del lavoro della Gran Bretagna non attira esclusivamente finanziari e avvocati; al momento abbiamo circa cinquemila tra scienziati, medici e accademici italiani presenti su territorio britannico. Molti di loro sono da tempo integrati nelle strutture mediche e universitarie o nei laboratori di ricerca, pertanto penso sia nell'interesse del Regno Unito avvalersi della loro straordinaria professionalità.

### In che modo il Consolato e l'Ambasciata pensano di tutelare gli interessi della vasta comunità italiana nel Regno Unito in questo periodo di transizione?

Sin dalle battute iniziali della Brexit ci siamo prodigati per fare in modo che i nostri connazionali non trovassero difficoltà. Il voto del referendum ha inciso da subito, psicologicamente e in modo significativo, sulla richiesta di emissioni di passaporti e carte d'identità, che sono aumentate esponenzialmente per il fatto che i nostri connazionali, inviando i documenti di identità alle autorità britanniche al fine dell'ottenimento del permesso di residenza, si vedevano trattenere i documenti anche otto mesi, con evidenti disagi. Devo dire che l'intervento dell'Ambasciata, e dell'Ambasciatore in prima persona, ha fornito una parziale soluzione al problema anche grazie alla creazione dell'European Passport Return Service con il quale, nel caso di richiesta di resident permit online, è possibile inviare semplicemente una copia del documento d'identità certificato dalle autorità britanniche senza che venga trattenuto il documento originale, di cui altrimenti i nostri connazionali rimarrebbero privi per lungo tempo.

Periodicamente l'Ambasciata ed il Consolato organizzano dei workshop con le associazioni italiane con l'intento di fornire alla collettività un aggiornamento continuo sullo stato dei negoziati; inoltre sul sito istituzionale dell'Ambasciata c'è un banner interamente dedicato ai temi Brexit ed è diviso in varie sezioni: una dedicata all'aggiornamento dello stato dei negoziati e alle dichiarazioni delle autorità britanniche; una per le FAQ-frequently asked questions, per orientare i nostri connazionali; infine una sezione dedicata ai workshop tecnici.

Per ciò che attiene, invece, al futuro rispetto dei diritti dei cittadini comunitari dopo la Brexit, al fine di applicare uniformemente il diritto dell'UE nel territorio dell'Unione e del Regno Unito, sarà istituito un meccanismo di rinvio pregiudiziale alla Corte di Giustizia UE per le questioni di interpretazione che sarà a disposizione delle Corti britanniche per almeno 8 anni dopo la Brexit. In ogni caso, le Corti britanniche saranno obbligate, senza limiti di tempo, a tenere conto della futura giurisprudenza della Corte di Giustizia in questo settore.



# Pimlico

ONE BEDROOM  
FIRST FLOOR  
50 SQ MT / 518 SQ FT  
SHARE OF FREEHOLD  
BALCONY

Only a stone's throw from upmarket Belgravia, Pimlico features the same classical architecture with its grand stucco buildings with the advantage of more affordable prices. In Zone 1 Pimlico is only a short bus ride away from the West End or Chelsea on the other side of the river Thames. From antique shops to farmers markets and from exclusive boutiques to independent restaurants Pimlico has it all!

This stunning one bedroom first floor flat boasts high ceilings throughout, floor to ceiling windows and French doors making it light and airy. The property benefits from period features, an original fireplace in the main reception room and two balconies. Further accommodation comprises a fully fitted separate kitchen and a large double bedroom with en-suite and ample built-in storage.



Asking price: £ 690'000

# A Legal Advice

I consigli legali

**W**hen buying a property in the United Kingdom a solicitor will deal with the drafting of the Sale Contract and the signing of the deed.

Both parties - buyer and seller - are represented by their own solicitor. They will exchange comments and documentation until the completion of the purchase procedure.

As in most Anglo-Saxon countries, in the UK the funds necessary for the purchase are transferred to the trust account of the law firm (Escrow account) which will in turn pay the seller and all relevant fees.

The solicitor will also carry out all necessary checks with regards to the proper transfer of the title of property (legal due diligence).

To better understand the process when buying a property in the UK we interviewed Nicholas Vaughan a lawyer at Withers, a London based law firm.

## What are the steps a buyer needs to take when purchasing a property in London?

A verbal offer is made by you to the seller, usually through the selling agents, and the seller accepts your offer, subject to contract. There is no legally binding agreement at this stage. Whilst your solicitor will deal with the legal aspects of your purchase, you should:

- Make your financial arrangements
  - o Deposit - it is usual for a deposit of 10% of the purchase price to be demanded by the seller when contracts are exchanged. Your solicitor will need to have the necessary cleared funds in time for exchange;

**Q**uando si acquista un immobile nel Regno Unito, l'avvocato o meglio il "solicitor" si occupa della stesura del contratto di compravendita e della stipula del rogito.

Ambo le parti - acquirente e venditore - sono rappresentate dai propri avvocati che si scambieranno commenti e documentazione fino al completamento della procedura d'acquisto.

Come nella maggior parte del mondo anglosassone i fondi necessari all'acquisto transitano per il conto fiduciario dello studio legale (Escrow account) che provvederà a pagare le tasse e trasferirà la cifra pattuita per l'acquisto all'avvocato del venditore.

L'avvocato inoltre si occuperà di fare tutte le verifiche necessarie al corretto trasferimento del titolo di proprietà (Due diligence legale).

Per chiarire le idee riguardo il processo d'acquisto di una proprietà immobiliare abbiamo intervistato l'avvocato Nicholas Vaughan, dello studio legale Withers di Londra.

## Quali sono gli step da seguire per acquistare un immobile a Londra?

Per prima cosa viene fatta un'offerta verbale da parte dell'acquirente, solitamente tramite l'agenzia immobiliare. A quel punto il venditore può accettare l'offerta, che sarà soggetta a contratto. Non esiste un accordo giuridicamente vincolante in questa fase.

Mentre l'avvocato dell'acquirente si occupa degli aspetti legali inerenti all'acquisto della proprietà, è bene:

- Assicurarsi di essere in possesso dei fondi neces-



Overview of the City

- o Purchase price - if a proportion of the purchase price is to be borrowed, you will need to obtain a formal mortgage offer.
- Arrange for a structural survey to be carried out
- Insurance cover
- o If you are buying a flat, it is usual for the landlord to insure the whole building and for leaseholders to meet the costs but if the insurance arrangements are inadequate, or if you are buying a house, you may need to insure from exchange of contracts.
- Ownership Decision
- o If you are buying jointly with one or more other persons you will need to decide whether to own as 'joint tenants' or 'tenants in common'. On the death of a joint tenant, his or her share passes automatically to the survivor(s). By contrast, the share in property of a tenant in common forms part of that person's estate and passes in accordance with the terms of the deceased's will (or, where there is no will, under intestacy laws).
- Exchange of contracts
- o When your solicitor has all the necessary information about the property, they will report to you and send you the contract to sign (or request an authority from you to sign on your behalf). Your solicitor will also send to you the land transaction return (self assessment tax form for stamp duty land tax) for you to sign.
- Completion
- o After contracts are exchanged, a final document is agreed to transfer ownership of the property to you. You must sign both this and your mortgage document before completion. You must arrange for any money that you are to provide to be paid in good time before the completion day. When the seller's solicitors have received all monies that are due completion will take place and the keys to the property will be released to you.

### How long does the purchase process take?

The purchase of a freehold property can proceed quickly. However, this is dependent upon the seller and also if financing is being secured and the lender's requirements. If the buyer is acquiring a new lease, the process can sometimes be longer as the buyer's solicitor will have to approve the terms of the new lease. If the buyer is acquiring a lease which already exists, this is referred to as an assignment of lease. This too can proceed swiftly but once again it is very much dependent on the seller's solicitor providing a comprehensive package of information.

### What guarantees does a buyer have?

A contract will only be binding at the point of exchange. Prior to exchange, either side can walk away from the conveyance with no obligation or liability, save for any professional fees already accrued. A property will usually be sold with either full title guarantee or limited title guarantee, depending on the circumstances. However the seller will give no warranty

sari per l'acquisto dell'immobile:

- o Per quanto riguarda l'acconto è uso comune che venga richiesto il pagamento all'exchange (preliminare d'acquisto) del 10% sul prezzo di acquisto. L'avvocato dovrà poter disporre dei fondi necessari in tempo utile per tale pagamento.
- o Nel caso in cui si dovesse ricorrere a un finanziamento, è necessario presentare l'offerta avendo il mutuo già approvato dalla banca.

- Fare eseguire una due diligence tecnica (controlli strutturali) dell'immobile.
- Richiedere una copertura assicurativa.

Se si acquista un appartamento, è solitamente il Freeholder, ovvero il proprietario del 'ground' sui cui sorge l'immobile, che assicura l'intero edificio, mentre i proprietari dei singoli appartamenti dovranno semplicemente coprirne le spese attraverso il pagamento delle 'Service Charge' (spese condominiali).

Ma se la copertura assicurativa fosse inadeguata o nel caso di acquisto di una casa in Freehold, potrebbe essere necessario assicurare l'immobile già all'exchange, ovvero nel momento in cui avviene il preliminare di acquisto.

- Intestazione

Nel caso di acquisto con dei soci, sarà necessario decidere se questi ultimi saranno "joint tenants" or "tenants in common". Alla morte di un joint tenant, la sua quota passa automaticamente ai sopravvissuti. Al contrario, la quota di proprietà di tenant in common fa parte del suo patrimonio e di conseguenza passerà in conformità con i termini stipulati nel testamento del defunto (o, nel caso non ci fosse testamento, passerà in base alle leggi di successione).

- Scambio dei contratti (Exchange)

Quando l'avvocato dell'acquirente ha tutte le informazioni necessarie riguardanti la proprietà, invierà al proprio cliente il contratto da firmare (o chiederà una procura per firmare al posto suo). L'avvocato invierà anche il "land transaction return" (modulo di autocertificazione per la Stamp Duty o imposta di registro) che va prontamente firmato.

- Rogito (Completion)

Alla "completion" viene stilato un nuovo contratto che riguarda il trasferimento del titolo di proprietà del bene in questione all'acquirente. È necessario che entrambi, questo documento e quello relativo ad un potenziale mutuo, vengano firmati prima della Completion.

Inoltre è fondamentale assicurarsi che i fondi necessari all'acquisto siano disponibili prima della data fissata per la Completion. Nel momento in cui l'avvocato del venditore avrà ricevuto la somma pattuita e al completamento del processo d'acquisto, verranno consegnate le chiavi al nuovo proprietario.

as to the physical state and condition of the property. It is therefore important to have a full structural survey of the property done.

A buyer may be able to protect himself/herself by taking out appropriate indemnity insurance if there is a possibility that they may be inheriting a liability.

**What taxes does the buyer of a London property have to pay? What has changed as a result of the new Stamp Duty regulations?**

The following Stamp Duty Land Tax rates currently apply on a slab basis:

£0	-	£125,000	0%
£125,000	-	£250,000	2%
£250,000	-	£925,000	5%
£925,000	-	£1,500,000	10%
Over £1,500,000	-		12%

There is an additional ‘surcharge’ of 3% which will apply if the buyer owns more than one property anywhere in the world, unless the purchaser is replacing their main residence. When considering the application of the 3% surcharge, it is important to note that joint purchasers, spouses and civil partners are treated as one.

In addition to Stamp Duty Land Tax, a buyer will usually have to pay surveyor’s costs, legal fees, search fees and Land Registry fees.



The Walkie Talkie in 20 Fenchurch Street

**Quanto dura il processo di acquisto?**

L’acquisto di una proprietà con freehold è relativamente veloce. Tuttavia, le tempistiche possono variare in base al venditore, ma anche in base ai tempi necessari per l’ottenimento del mutuo, se richiesto. Se l’acquirente compra un nuovo lease, i tempi possono essere più lunghi in quanto l’avvocato dell’acquirente dovrà approvare i termini del contratto. Se il compratore acquista un lease già esistente, allora si parla di trasferimento del lease. Anche in questo caso solitamente i tempi sono brevi, ma ancora una volta dipende dalla velocità di comunicazione e trasmissione dei documenti da parte degli avvocati.

**Che tipo di garanzie ha l’acquirente?**

Il contratto sarà vincolante solo al momento dell’Exchange. Prima di questo step ambo le parti si possono ritirare senza dover far fronte a obblighi o responsabilità, salvo eventuali spese professionali già maturate. L’immobile può essere venduto con una garanzia totale o parziale del titolo, a seconda dei patti stabiliti tra le parti. Tuttavia, il venditore non è tenuto a fornire alcuna garanzia in merito alle condizioni strutturali della proprietà. È quindi importante fare accertamenti tecnici dettagliati sull’immobile che si desidera acquistare prima dell’Exchange.

Un acquirente può tutelarsi sottoscrivendo un’adeguata assicurazione di indennizzo onde evitare potenziali rischi per situazioni pre-esistenti.

**Quali tasse deve pagare il proprietario di un immobile a Londra? Cosa cambia con la nuova regolamentazione della Stamp Duty?**

Le aliquote relative alla Stamp Duty (imposta di registro) sono applicabili a scaglioni come segue:

£0	-	£125,000	0%
£125,000	-	£250,000	2%
£250,000	-	£925,000	5%
£925,000	-	£1,500,000	10%
Oltre £1,500,000	-		12%

A questo punto, oltre alla Stamp Duty Land Tax, l’acquirente dovrà pagare la due diligence tecnica, la parcella dell’avvocato, i costi sulle verifiche del titolo di proprietà e la Land Registry fee.

Ci sarà poi da aggiungere un plus del 3%, che verrà applicato nel caso in cui l’acquirente sia già in possesso di una o più proprietà in qualsiasi parte del mondo, a meno che non cambi la propria residenza. Nel caso si dovesse pagare questa sovrattassa, è importante ricordare che se si acquista assieme al proprio coniuge si viene trattati come un’unica entità.

**Quali sono i vantaggi nel caso di acquisto di un immobile tramite società?**

In passato le società non registrate nel Regno Unito non erano soggette all’imposta di successione. Tuttavia, ora non è più così, ciò significa che non ci sia un reale vantaggio





The Houses of Parliament in Westminster

### What are the benefits of using a company to purchase a property?

Previously non-resident companies were not subject to UK inheritance tax. However, this is no longer the case which means that in most circumstances, there is little to be gained from company ownership and direct ownership may be more beneficial. However, each person's personal circumstances should be reviewed before a decision is made in relation to the structure of the property purchase. For example, if you are renting out the property to generate income, your wider circumstances and your total income and gains will need to be considered when deciding if it would be best to use a company structure or not.

### What is the lawyer's role in the purchasing process?

Once you have asked a solicitor to act for you, your solicitor will:

- Check the title to the property and carry out the usual searches to provide essential information on the title, planning, environmental and other details relevant to the property and the area in which the property is located;
- Make formal enquiries of the seller's solicitors to find out information about the property, such as details of any formal notices received and whether the seller is in dispute with neighbours;
- If the property is leasehold, your solicitor will check

nell'intestare l'immobile a una società. Al contrario intestare l'immobile a una persona fisica può avere delle agevolazioni. In tutti i casi comunque si dovrà tenere presente delle circostanze personali di ogni individuo prima di prendere una decisione in merito al veicolo da utilizzare per l'acquisto.

Ad esempio, nel caso di locazione dell'immobile, sarà utile prendere in considerazione fattori come il reddito generato dalla locazione, prima di stabilire se convenga acquistare tramite una società oppure come persona fisica.

### Qual è il ruolo dell'avvocato nel processo di acquisto?

Dal momento che l'avvocato rappresenta l'acquirente questi dovrà:

- procedere a effettuare visure e accertamenti riguardo la titolarità dell'immobile, al fine di raccogliere tutte le informazioni in merito al possesso della proprietà e alla zona in cui è ubicato l'immobile;
- interagire con gli avvocati del venditore per ottenere informazioni riguardanti la proprietà, compresi eventuali protesti o ritardi di pagamento delle spese, così come eventuali dispute con i condomini;
- nel caso di un leasehold, l'avvocato dovrà verificare eventuali "difetti" nel contratto e in caso di mutuo, che la banca dell'acquirente sia soddisfatta delle garanzie che l'accordo fornisce. In genere i contratti sono documenti lunghi e complessi; tuttavia, tanto più completo sarà il contratto, tanto

that the terms of the lease will not restrict your enjoyment of the property and that your lender is happy that the lease is good security for your borrowing. Leases, generally, are long and complex documents. However, the more comprehensive the lease, the less likely you are to run into problems that it does not deal with;

- Check that all the terms that you have agreed with the seller are incorporated into a contract and negotiate the terms of the seller's contract on your behalf until the contract is satisfactory.

### What happens to the owner of the property if the leasehold is not renewed?

A leasehold interest is a depreciating asset and as such the inherent value of the leasehold gradually decreases as the number of years left on the term reduces. For this reason the leasehold becomes harder to sell and to mortgage/re-mortgage over time. If your leasehold term expires then your interest in the property reverts back to the superior leaseholder or the freeholder.

Legislation gives leaseholders the right to extend their lease term, subject to certain qualifying criteria, by a further 90 years and reduce ground rent to nil. This is known as a statutory lease extension and whilst there is a cost involved, it is important to consider the merits of making an application, especially if there are less than 80 years remaining on the term.

When considering a lease extension, it is important to consult with your solicitor and step through the process governed by the legislation as well as consider any particular requirements detailed in your lease before making the application.

più difficile sarà incappare in problemi futuri;

- verificare che i termini concordati con il venditore siano inseriti all'interno del contratto, dovrà inoltre negoziare tali termini per conto dell'acquirente fino a quando raggiungerà un accordo soddisfacente per tutte le parti.

### Cosa succede al proprietario se il lease non viene rinnovato?

Un immobile in leasehold è un bene che si deprezza nel tempo, in quanto il valore intrinseco della proprietà diminuisce gradualmente man mano che ci si avvicina alla scadenza del leasehold. Per tale motivo col passare del tempo l'immobile diventa più difficile da vendere o da finanziare/rifinanziare. Se si lascia scadere il leasehold, il diritto sull'immobile ritorna al proprietario del 'ground' ovvero al freeholder.

La legge conferisce ai proprietari il diritto di estendere la durata del leasehold, in base a determinati criteri di qualificazione, di ulteriori 90 anni e ridurre le spese del ground rent a zero. Questo è noto come estensione del leasehold e nonostante questo comporti un costo, è importante considerare i vantaggi di avanzare una simile richiesta, soprattutto nel caso in cui ci fossero meno di 80 anni rimanenti dalla scadenza.

Qualora si desiderasse considerare un'estensione del lease, è importante consultare il proprio legale e avviare un processo tutelato dalla legislazione inglese in materia, nonché tenere presente di eventuali requisiti specifici presenti nel leasehold stesso prima di presentare formalmente la domanda di estensione.



Nicholas Vaughan lawyer at Withers  
Real Estate Specialist

PARIGI  
VI ARR.  
SAINT GERMAIN DES PRES

ONE BEDROOM FLAT  
FIRST FLOOR  
485 SQ FT / 45 SQ MT  
2 BATHROOMS

PRICE: € 780'000

# Giorgio Locatelli

## Italian Taste Master in London

Sapori d'Italia a Londra



Locanda Locatelli - 8 Seymour Street, London W1H 7JZ

Giorgio Locatelli is perhaps the most famous Italian chef outside of Italy. Born in the province of Varese, he grew up breathing catering. When he was a child his grandfather was the owner of a hotel so Giorgio, being the smallest of the cousins, had to start right at the bottom in the kitchen, preparing fruit salads and peeling potatoes. As a teenager, inspired by Auguste Escoffier, he dreamt of becoming a great French nouvelle cuisine chef. This is why once he finished his formal training at a hotelier institute in Italy he decided to move to London. Here he worked in the kitchen of the Savoy Hotel. Giorgio then spent three tormented years in Paris, which almost led to him giving up his passion. After which he returned to Italy where a motorcycle trip and his 'rebirth' took place.

Giorgio returns to London and starts working in a friend's restaurant where together they reinvent the concept of Italian restaurant until then conceived. Here he even feeds Princess Diana and his popularity grows. At this point Giorgio decides to take the plunge. Together with some partners he

Giorgio Locatelli è forse lo chef italiano più famoso al di fuori dei confini nazionali. Nato nella provincia di Varese, da sempre ha respirato l'aria della ristorazione. Quando era piccolo il nonno era proprietario di un hotel e lui, essendo il più piccolo dei cugini, fu messo a "fare gavetta" in cucina preparando macedonie e pelando patate. In età adolescenziale, ispirato da Auguste Escoffier, sognava di diventare un grande chef della nouvelle cuisine francese ed è per questo che finito l'istituto alberghiero ha deciso di trasferirsi a Londra dove ha lavorato nelle cucine dell'Hotel Savoy, poi tre anni travagliati a Parigi che lo stavano per portare all'abbandono della sua passione, il rientro in Italia, il viaggio in motocicletta e la "rinascita". Torna a Londra e inizia a lavorare nel ristorante di un amico dove assieme reinventano il concetto di ristorante italiano fino ad allora concepito, qui serve da mangiare addirittura alla Principessa Diana e la sua popolarità cresce, decide quindi di fare il grande salto. Assieme ad altri soci apre Zafferano, primo ristorante all'estero gestito da un italiano a ottenere la stella Michelin. In questo periodo si fa conoscere dalle star dello spettacolo e dai grandi manager della City, diventando un punto di riferimento per chiunque volesse mangiare italiano nella Capitale inglese. Come in tutte le storie d'amore più belle però qualcosa si rompe; è il 2002 quando a seguito di divergenze con alcuni soci il Grande Chef lascia il locale. Con la moglie progetta e apre la famosa Locanda Locatelli al 8 di Seymour Street nella zona di Marylebone. Da qui in poi il grande successo che prima lo porterà in TV e poi lo consacrerà come il più famoso tra gli chef italiani fuori dai nostri confini.

### Come nasce la sua passione per la cucina?

Non avevo altre chance, mio nonno era proprietario di un Hotel ed essendo il più piccolo della famiglia non potevo aiutare mio fratello e i miei cugini in sala, pertanto mi misi in cucina. I primi passi li mossi all'età di sei anni quando mi misero a preparare le macedonie e a pelare le patate. La mia vita è la cucina, non ho mai fatto altro, tanto che mia moglie dice che quando devo cambiare una lampadina mi sudano le mani.

### Ci può raccontare la sua esperienza?

Finita la scuola alberghiera a Varese ho capito che per diventare un grande cuoco sarei dovuto passare attraverso la nouvelle cuisine francese, per cui da subito ho avuto il

opens Zafferano. This is the very first restaurant outside of Italy managed by an Italian to get a Michelin star. From now Giorgio becomes very well known amongst celebrities as well as City managers, becoming a point of reference for anyone who wishing to eat Italian in the English capital. As in all the most beautiful love stories, however, something snaps. In 2002, following differences with some partners, Giorgio leaves the restaurant. Together with his wife he designs and opens the famous Locanda Locatelli at 8 Seymour Street in Marylebone. The rest is history – his success will first bring him on TV and then establish him as the most famous Italian chef outside of Italy.

#### How was your passion for cooking born?

I had no alternative - my grandfather was the owner of a hotel and since I was the smallest of the family I could not help my brother and my cousins serving clients. I was put in the kitchen. My first culinary steps were taken at age 6 when they had me prepare fruit salads and peel potatoes.

My life is cooking, I've never done anything else. So much so that my wife says that when I have to change a light bulb I get sweaty hands.

#### Can you talk us through your experience as a chef?

After leaving the hotelier school in Varese I realized that

pallino di andare a lavorare per i grandi ristoranti francesi. Ero attratto in particolar modo dall'Hotel Savoy di Londra nel quale ha lavorato l'autore di uno dei miei libri preferiti, "Le guide culinaire" di Auguste Escoffier.

Appena finito il servizio militare ho avuto la possibilità di partire, ho fatto un anno in Svizzera dopodiché ho deciso di trasferirmi in Inghilterra. A Londra ho iniziato lavorando in un ristorante italiano per poi coronare il sogno di lavorare all'Hotel Savoy dove sono rimasto per quattro anni.

Forte di questa esperienza, ma con ancora la voglia di apprendere dalla nouvelle cuisine francese, decisi di andare a Parigi. Qui per tre anni ho lavorato in due ristoranti tre stelle Michelin.

Mentre a Londra mi sentivo parte della città, a Parigi non è stato così e la sensazione era quella di essere un immigrato. Questo mi ha dato modo di riflettere, alla fine conclusi che non volevo più diventare lo chef di cucina francese che mi ero immaginato fino a quel momento. Ho deciso quindi di tornare a casa; da sempre sono appassionato di moto e allora ho deciso di intraprendere un viaggio attraverso l'Europa per tre o quattro mesi.

Questo viaggio mi ha aperto gli occhi: dovevo tornare a Londra, con tutto ciò che avevo imparato fino quel momento dovevo creare qualcosa di mio e questo doveva per forza essere qualcosa di italiano. Per caso in quel periodo ricevetti una chiamata da un amico che mi invitava a lavora-



Saltimbocca di vitello and parma ham sage, scottish girolles and aubergine parmigiana

in order to become a great chef I would have to get acquainted with French nouvelle cuisine. Right from the start I was fixated with working for the great French restaurants. I was particularly attracted to the Hotel Savoy in London where Auguste Escoffier, the author of one of my favorite books, “Le guide culinaire”, had worked. As soon as I finished my military service I left Italy. I spent one year in Switzerland and then decided to move to England. In London I started working in an Italian restaurant and then fulfilled my dream of working at the Savoy Hotel where I stayed for four years. Empowered by this experience, but still with a desire to learn further from French nouvelle cuisine, I decided to go to Paris. Here I worked for three years in two three Michelin-star restaurants.

While in London I felt part of the city, in Paris it was not like that. I constantly felt like an immigrant. Upon reflection, I concluded that I no longer wanted to become a French cuisine chef. So I decided to go home. I have always been passionate about motorcycles and decided to embark on a journey through Europe for three or four months.

This journey opened my eyes: I had to go back to London, with everything I had learned until then. I had to create something of my own and this had to be something Italian. During that time it so happened that I received a call from a friend who invited me to work as a chef in his restaurant Olivo. I accepted straight away at one condition- I'd be the one creating the menu. This was a very nice and intense period. We transformed the idea of an Italian restaurant typical of the time in London - until then pivotal to the experience was the service and not the food - we even received Princess Diana. The owner of the place was very happy with how things were going, but I was looking for something more, especially after all those years of sacrifices. So I decided to open Zafferano, the first restaurant run by an Italian outside Italy to gain the Michelin star. I worked here for about seven years, but following discordant points of view with the other partners, in 2002 I decided to leave in order to open with my wife Locanda Locatelli, where we are still.

Finally I had the opportunity to write a few books and to work in television, presenting, among other things, a programme called Italy Unpacked, in which the historian Andrew Graham-Dixon and I tour Italy following less well-known artistic-culinary paths.

### **Both In London and Paris you worked in French restaurant. How did this experience influence you?**

Undoubtedly I was shaped by the great seriousness and high level of professionalism typical of the French hotel industry which has no equal anywhere in the world. Take for example America, anyone here can be a waiter. In Paris landing a job as a waiter is very hard and the work of the waiter is considered as a real profession.

The idea of never leaving anything to chance and sticking to the rules is key. In Italy things can get sloppy and when preparing a dish everyone interprets the recipes in their

re come chef nel suo ristorante l'Olivo, occasione che colsi subito ad una sola condizione e cioè che fossi io a creare il menù. Questo è stato un periodo molto bello e intenso, dopo aver stravolto l'idea di ristorante italiano fino a quel tempo in voga a Londra - e cioè dove al centro dell'esperienza c'era il servizio e non la cucina - abbiamo ricevuto addirittura la principessa Diana. Il proprietario del locale era molto contento del lavoro svolto, ma io cercavo qualcosa di più soprattutto dopo tutti gli anni di sacrifici fatti fino ad allora. Decisi quindi di aprire Zafferano, primo ristorante gestito da un italiano a prendere la stella Michelin, qui rimasi per circa sette anni ma a seguito di punti di vista discordanti con gli altri soci decisi nel 2002 di lasciare per aprire con mia moglie la Locanda Locatelli, dove siamo tuttora. Infine ho avuto modo di scrivere qualche libro e di lavorare in televisione facendo tra le altre cose un programma chiamato I buongustai dell'arte, nel quale io e il conduttore Andrew Graham-Dixon abbiamo girato l'Italia seguendo percorsi artistici-culinari meno noti.

### **Sia a Londra, sia a Parigi ha avuto modo di lavorare in ristoranti francesi, come è stato influenzato da queste esperienze?**

Sicuramente la grande serietà e professionalità che in Francia viene insegnata nel settore alberghiero e che non ha eguali in tutto il mondo. Prendiamo ad esempio l'America, chiunque può fare il cameriere, a Parigi invece la selezione è durissima e il lavoro del cameriere è visto come una vera e propria professione.

L'idea di non tralasciare nulla al caso e di mantenere una linea inflessibile su quello che si fa è fondamentale: in Italia c'è pressapochismo quando si prepara un piatto e ognuno interpreta le ricette a modo suo, in Francia per preparare una ricetta si seguono le indicazioni originali, altrimenti il piatto non viene considerato tale.

### **I piatti che propone nel suo menù richiamano molto la cucina tradizionale italiana ma con alcune piccole rivisitazioni, di quali cucine sente la maggiore influenza?**

In parte mi sono dovuto adattare al palato degli inglesi, questo processo è stato però agevolato dalla grande versatilità della cucina italiana, la sua semplicità di adattamento e la grande varietà di prodotti culinari italiani fanno in modo che si possa evolvere sfruttando l'influenza di altre cucine, esaltando i sapori della nostra terra. Questa sua facilità di adattamento l'ha fatta diventare la Cenerentola delle cucine del mondo.

### **Che difficoltà ha trovato nell'apertura del suo locale di Londra?**

Devo dire di non aver incontrato grandi difficoltà. Nel periodo in cui stavamo cercando la location adatta per l'apertura del nuovo ristorante, dopo aver lasciato Zafferano, mio padre mi propose di tornare in Italia e aprire a Milano ma dopo una ricerca accurata del locale ho deciso di puntare tutto su Londra, anche per la facilità con cui è possibile fare impresa nel Regno Unito.

own way. In France one must follow the recipe to the letter, otherwise the dish is not considered as such.

**The dishes on your menu are traditionally Italian with a twist. What are your greatest influences?**

In part I had to adapt to the English palate. This process, however, was facilitated by the great versatility of the Italian cuisine and its ease of adaptation. In addition the wide variety of Italian culinary products makes it possible to evolve also thank you to the influence of other cuisines, which can enhance the flavors of our land. As a result of this ease of adaptation Italian cuisine is considered as the Cinderella of all cuisines of the world.

**What difficulties did you face when opening your London restaurant?**

In all honesty I didn't really encounter great difficulties. After leaving Zafferano, while I was looking for the ideal venue to open my restaurant, my dad suggested I'd consider Milan. However after a thorough search of the place I decided to bet everything on London. Not least because of the ease of doing business in the United Kingdom.

I guess that also thank you to our reputation it didn't take too much to convince the bank to offer us a loan. Believe it or not my wife and I open the restaurant alone. We even had to sell the car in order to buy the chairs and as a result for the first three years I had to go to work on foot! But I was completely committed to the restaurant and knew we would achieve great things. One of the biggest help we received was definitely the tax break- for the first three years we did not have to pay VAT. This allowed us to cover other significant expenses when setting up the restaurant. In short, the English system is less complicated and more accessible.

**Are the people who work in your restaurant all Italian?**

We do have lots of Italians. Many youngsters after finishing the hotelier school in Italy want to come and work with us to acquire some international experience. The stint in my restaurant means that after a year and a half or so with us, those who wish to work in America or Australia can easily find work.

But the Italians are not the only ones working in the restaurant, we also have some English and Canadian staff, an Iranian and an Israeli currently doing a six months internship. A basic requirement to work in our restaurant is to possess a complete Italian gastronomic vocabulary since our menu is in Italian, with the English translation underneath. Also the service is done in Italian.

**You are a celebrity chef. In a city like London where trends change very fast even in the kitchen, you have managed to stay at the top. In order to achieve this do you think it's more important to adapt to changes or impose your signature style?**

Changes cannot be avoided. People change and so does the

Probabilmente anche grazie al nostro pedigree siamo riusciti a convincere facilmente la banca a farci un prestito, pensi che il ristorante lo abbiamo aperti da soli io e mia moglie e dovetti persino vendere la macchina per comprare le sedie, per i primi tre anni dovetti andare a lavorare a piedi, credevo però molto nel progetto ed ero sicuro che saremmo riusciti a creare un grande ristorante.

Una delle agevolazioni più grandi che abbiamo avuto è stata sicuramente la tax break grazie alla quale per i primi tre anni non abbiamo dovuto pagare l'IVA e che ci ha permesso di coprire altre spese importanti per l'avvio di un locale. In poche parole il sistema inglese è meno complicato e più accessibile.

**Le persone che lavorano per lei sono tutte italiane?**

Abbiamo tantissimi italiani, molti ragazzi finito l'alberghiero vogliono venire a lavorare da noi anche per fare un'esperienza internazionale. Questo apre molto le porte ai giovani, spesso dopo un anno e mezzo da noi chi vuole andare a lavorare in America o in Australia riesce a trovare facilmente lavoro.

Gli italiani però non sono gli unici a lavorare all'interno del ristorante, abbiamo anche qualche inglese e canadese, un iraniano e un israeliano che è qui per sei mesi a fare uno stage.

Un requisito fondamentale per lavorare da noi è quello di avere un vocabolario gastronomico italiano completo in quanto il nostro menù è in italiano, con la traduzione sotto in inglese e anche il servizio viene svolto in italiano.

**Lei è considerato lo chef delle star; in una città come Londra dove le tendenze cambiano molto velocemente anche in cucina, lei è riuscito a rimanere sempre al top, per fare ciò lei pensa sia più importante adeguarsi ai cambiamenti o imporre il proprio stile?**

Non si possono evitare i cambiamenti, la gente cambia e



Locanda Locatelli

way they eat, reflecting modern society. When we first opened Locanda Locatelli at lunchtime, we regularly had tables that ordered three or four bottles of wine and would stay put until four in the afternoon. Now this happens on Friday or at the weekend. The difference is that nowadays even important business people or illustrious lawyers all have rather frugal meals.

In London, however, you are constantly exposed to many influences. For instance I love Chinese and Japanese food and sometimes I draw some inspiration from it.

Surely when it comes to Italian food there is still a need for places that offer good and honest local regional dishes. This is still highly appreciated and does not require to be revisited every day. The seriousness and quality of the ingredients are paramount and make the difference.

An initiative that we have recently introduced is the sharing-plate- something pretty standard in Italy, but still somewhat of a novelty here, whereby the closest concept would be Spanish Tapas.

**One last question. Don't you miss Italy? Would you go back and open a restaurant there too?**

Obviously I miss Italy. Especially now that after so many sacrifices and years without holidays I can finally go back a bit more often. I particularly like to visit the South, especially Sicily with which I have had a twenty year long love story. I also wrote a book of local Sicilian recipes. Now we are exploring Puglia and we are very much excited about it.

As for the opening of a restaurant there must be the right opportunity. But never say never.

My dream is to open a restaurant on the sea front.

anche il loro modo di mangiare, rispecchiando la società moderna. Quando abbiamo aperto la Locanda, a pranzo, avevamo tavoli che ordinavano tre o quattro bottiglie di vino e stavano seduti fino alle quattro di pomeriggio, adesso questo succede magari il venerdì o nel weekend; la differenza è che anche i grandi manager o gli avvocati più importanti hanno ormai pasti frugali.

A Londra ad ogni modo si è esposti a moltissime influenze, io per esempio adoro la cucina cinese e giapponese e talvolta mi capita di attingere da lì qualche idea.

Sicuramente per quanto riguarda la cucina italiana c'è ancora bisogno di posti che facciano una buona e onesta cucina nostrana, che è ancora apprezzatissima e non ha bisogno di reinventarsi ogni giorno. La serietà e la qualità degli ingredienti sono fondamentali e fanno la differenza.

Una proposta che abbiamo inserito di recente è lo sharing-plate, che in Italia è una cosa normale, ma qua è una novità che forse solo la cucina spagnola, con le tapas, aveva portato.

**Un'ultima domanda. Non le manca l'Italia, tornerebbe per aprire un ristorante anche qui?**

Ovviamente l'Italia mi manca. Soprattutto adesso che dopo tanti sacrifici e anni senza ferie riesco finalmente a tornare un po' più spesso. Mi piace andare soprattutto al sud, mi piace tantissimo, in particolare la Sicilia con la quale ho avuto una storia d'amore di circa vent'anni e per la quale ho scritto anche un libro di ricette locali. Adesso stiamo esplorando la Puglia e ne siamo entusiasti.

Per quanto riguarda l'apertura di un ristorante ci deve essere la giusta occasione, ma mai dire mai.

Il mio sogno è di aprire un ristorante davanti al mare.



Chef Giorgio Locatelli



NEW YORK  
BROOKLYN  
SUNSET PARK

MULTIFAMILY  
3 FLOORS  
4090 SQ FT / 380 SQ MT  
6 BEDROOMS + 6 BATH  
PATIO

PRICE: \$ 1'500'000



# WIRE

Consulting

**WIRE** CONSULTING IS  
AN INDEPENDENT COMPANY  
SPECIALIZED EXCLUSIVELY  
IN INTERNATIONAL  
REAL ESTATE CONSULTING:  
FROM BUYING A HOLIDAY HOME  
TO INVESTMENT PROPERTIES  
FOR FAMILIES, BUSINESSES AND  
INSTITUTIONAL INVESTORS.



# WIDE VISION WIDE LIFE

**WIRE** CONSULTING OPENS NEW HORIZONS FOR  
REAL ESTATE INVESTMENTS IN THE WORLD,  
MAKING THEM SIMPLER, MORE RELIABLE AND WITH  
BETTER PERFORMANCES.  
A CHOICE OF VALUE AND SECURITY, BUT ALSO THE  
OPPORTUNITY TO MAKE A DREAM COME  
TRUE, TO LIVE A NEW WAY OF LIFE INSPIRED BY THE  
FREEDOM AND PLEASURE OF DISCOVERING  
NEW WORLDS AND NEW CULTURES, THE POSSIBILITY  
OF HAVING SERVICES, NETWORKS AND  
TECHNOLOGIES THAT ALLOW US TO GIVE BIG  
PROJECTS A CONCRETE FUTURE



## Soho

ONE BEDROOM  
SECOND FLOOR  
80 SQ MT / 876 SQ FT

Do you want to be in the heart of the action? Do you fancy having it all – shops, restaurants, bars, cafes, cinemas, theatres, museums, art galleries and clubs on your doorstep – then look no further than this superb one-bedroom. Located right in the middle of Soho in a beautiful iconic building the apartment has been conceived with the needs of modern living in mind. Perfectly proportioned with bright interiors and luxurious finishings, smart home technology, comfort cooling, lift and Harrods concierge this apartment also offers a gym and car club.



Asking price: £ 1'300'000

# Our view on the market

Il mercato visto dai nostri consulenti

London is considered one of the most important cities worldwide, so much so that in 2014 Forbes placed it in first place in the ranking of the most influential cities in the world. It has always attracted professionals, students and artists, making it the financial and cultural centre of Europe. In London one can find all the 'fundamentals' on which to base a sound real estate investment. Even in light of Brexit London's economic, political and cultural power continue to make it a 'safe' market.

Brexit will undoubtedly bring some change, but what are the real consequences going to be? In order to better understand this transition period, we interviewed WIRE consultant, Alessandro D'Incalci, a specialist on the London market.



Alessandro D'Incalci  
WIRE London market expert

Londra è considerata una delle città più importanti a livello mondiale, tanto che nel 2014 Forbes l'ha inserita al primo posto nella classifica delle città più influenti al mondo. Da sempre attira lavoratori, studenti e artisti facendo di questa città il centro finanziario e culturale d'Europa. Qui sono presenti tutti i fondamentali su cui basare un investimento immobiliare che tutt'ora, anche alla luce della Brexit, fanno di Londra un mercato "cassaforte": il potere economico, politico e culturale.

Con l'avvento della Brexit qualcosa cambierà, ma con quali reali conseguenze?

Per meglio capire questo periodo di transizione abbiamo intervistato il consulente WIRE, Alessandro D'Incalci, professionista specializzato sul mercato londinese.

## Quali sono le zone più richieste dagli stranieri?

Sicuramente le zone centrali come Knightsbridge, Mayfair, Covent garden, Marylebone e Fitzrovia sono le più ambite e richieste. Esiste però un'importante fetta di mercato orientata all'acquisto nelle zone emergenti dove sono presenti nuovi development, tra cui Nine Elms, Battersea e Albert Embankment.

Gli acquirenti europei come Belgi, Francesi e Italiani sono invece più legati alla zona di Kensington e Chelsea ed è proprio in quest'area che avviene il maggior numero di acquisti da parte dei buyer proveniente da questi paesi.

## Da dove provengono i principali buyer in città?

I principali compratori provengono dal Sud-Est Asiatico e rappresentano oltre il 60%, una fetta molto ampia; suddivisa tra Hong Kong, Singapore, Malaysia e Cina. A seguire troviamo USA, Europa e Arabia Saudita.

La provenienza da parte dei maggiori acquirenti in città dovrebbe far riflettere sull'effettiva valenza che la Brexit potrà avere sul mercato nel medio-lungo periodo; che non spaventa gli investitori extra europei e che anzi continua ad attrarli.

## Quali sono gli oggetti più richiesti?

Innanzitutto ci sono da distinguere le ragioni per le quali si acquista un immobile.

I clienti che acquistano per uso proprio, o per i figli che vanno a studiare o lavorare a Londra, spesso cercano appartamenti già ristrutturati con almeno una camera da letto, valutando anche palazzi nuovi e che possano garantire tutti

## ANALYSIS OF MARKET VARIATION IN PRIME CENTRAL LONDON – 01/2017 VS 01/2016

DISTRICT	AVERAGE PRICE	TRANSACTION NUMBER	PRICE £/sq mt	% DISCOUNT
BATTERSEA	- 2.4%	+8.7%	7,800	6.3%
BASEWATER	- 0.3%	+ 46%	12,000	10%
BELGRAVIA	- 7%	- 6.6%	18,900	11%
BLOOMSBURY	+ 9.6%	- 10%	15,000	11%
CANARY WHARF	-7%	- 8%	6,900	6.1%
CHELSEA	+ 1.5%	- 32%	16,300	9.7%
EARLS COURT	- 4%	- 8.6%	10,000	1%
FITZROVIA	+10%	- 11%	16,500	10.5%
FULHAM	- 4.6%	- 9%	9,900	2%
MARYLEBONE	+ 6.5%	-36%	17,000	10%
MAYFAIR	+ 15%	- 18%	24,000	12%
NOTTING HILL	- 6.4%	-10%	13,400	9.6%
SOUTH KENSINGTON	-7%	+ 15%	17,000	13%
PIMLICO	+0.4%	+0.5%	11,500	9%
WESTMINSTER	+0.3%	0%	12,000	6%

Source: WIRE Consulting research center

### Which are the most popular areas amongst international buyers?

Certainly central areas such as Knightsbridge, Mayfair, Covent Garden, Marylebone and Fitzrovia are the most sought after. However, there is a considerable market segment interested in buying in emerging areas where there are new developments, including Nine Elms, Battersea and Albert Embankment.

Typically European buyers such as Belgians, French and Italians are more drawn to areas such as Kensington or Chelsea. It is precisely in these postcodes that the largest number of transactions is carried out.

### Where do the main international buyers come from?

The main buyers come from Southeast Asia and represent over 60%, a very large slice; divided between Hong Kong, Singapore, Malaysia and China. Following are US, Europe and Saudi Arabia.

The countries of origin of these buyers should make us reflect on the real impact that Brexit may have on the London market in the medium to long term. Non-European investors have clearly not been put off and, on the contrary, they are still very much committed.

### What are the most popular types of property?

To answer this question we must first understand the reasons behind a purchase.

Customers who buy for their own personal use, or for their children (who may be working or studying in London), often look for fully renovated apartments with at least one bedroom. They may even consider new buildings to benefit from

i servizi annessi (come piscina, palestra, portineria ecc...).

La clientela che invece acquista come investimento predilige appartamenti situati in palazzine con valore storico, in stile vittoriano o Georgiano. Spesso chi fa questo tipo di acquisto considera anche appartamenti con lavori di ristrutturazione da fare e predilige soluzioni dal primo piano in su. La tipologia più richiesta è il bilocale, ma può variare in base al tipo di investimento che si desidera fare.

### Qual è il prezzo medio al MQ nelle zone prime location?

Londra è considerata una delle città europee con i prezzi più alti per gli immobili. Il prezzo medio al metro quadro nelle zone centrali è di circa £ 13,800, con punte di £ 30'000 nelle zone e nei condomini più prestigiosi.

Considerando quindi l'acquisto di un bilocale in "prime location" di almeno 40 MQ, in ottimo stato e comodo ai servizi pubblici, il gettone d'ingresso sarà di circa £ 550'000.

Questa peculiarità fa sì che il rendimento dato dall'affitto non sia superiore al 3-4%, ma rende Londra uno dei mercati più interessanti da un punto di vista di rivalutazione, con un andamento storico del 8% annuo. Il grande punto di forza della città è sicuramente dato dai tre cosiddetti fondamentali, ovvero il potere economico, politico e culturale, che fanno della capitale britannica la città in Europa con il più forte appeal sui ricchi acquirenti orientali che vedono in Londra un mercato solido e con grandi crescite per il futuro, anche a fronte dell'uscita del Regno Unito dall'Unione europea.

### In che modo la Brexit sta influenzando il mercato immobiliare?

Il mercato immobiliare di Londra, fino a poco tempo fa incandescente, ha registrato un'inflessione di circa il 7-8%

facilities such as swimming pool, gym, concierge etc . On the other hand those who buy as an investment prefer apartments located in historic buildings, ideally Victorian or Georgian. These buyers are often happy to consider apartments which need renovating and prefer solutions from the first floor up. Generally speaking the most popular of all is a two-bed apartment. However this may well vary depending on the type of investment one is after.

### What is the average price per SQ.M in prime locations?

London is one of the European cities with the highest price per sq.m. The average price per square meter in central areas is about £ 13,800, with high of £ 30,000 in the most prestigious neighbourhoods and buildings. In other words for a 1 bed entry level apartment of approximately 40 sq.m in Prime Central you'd be looking at the £550,000 mark. This peculiarity may mean that the yield from the rent won't necessarily exceed 3-4%, but by contrast it offers extremely attractive revaluation prospects, with a historical trend of +8% per annum. The aspects that make the British capital such a stable and solid city are the three so-called fundamentals, that is to say the economic, political and cultural powers. These provide a real draw for Asian buyers who recognise London a solid real estate market with appealing growth potential for the future, even despite the exit of the United Kingdom from the European Union.

### What impact is Brexit having on the real estate market?

The London real estate market, which until not long ago had been pretty incandescent, has recently shown a slowdown of around 7-8% on purchase prices. The real change, however, has occurred on the negotiation front. Before buyers were used to having to offer in excess of the asking price to secure the property in question, now one can negotiate down up to a maximum of 3% on the asking price.

Interestingly if you consider that, only a few months before the Brexit referendum, the "Stamp Duty" saw a significant increase, the overall impact we are expe-

sui prezzi d'acquisto. Il vero cambiamento però è avvenuto sulle negoziazioni: da un'asta al rialzo tra gli acquirenti per riuscire ad accaparrarsi un immobile, oggi si riesce a negoziare fino a un massimo del 3% rispetto al prezzo richiesto. Considerando inoltre che pochi mesi prima del referendum che porterà alla Brexit, la tassa di acquisto denominata



The Shard - Southwark, London  
Designed by Renzo Piano, it rapidly became one of the most important landmark in City.

riencing it is all in all contained.

After 5 years of continuous price increase a physiological slowdown was rather natural and just to be expected.

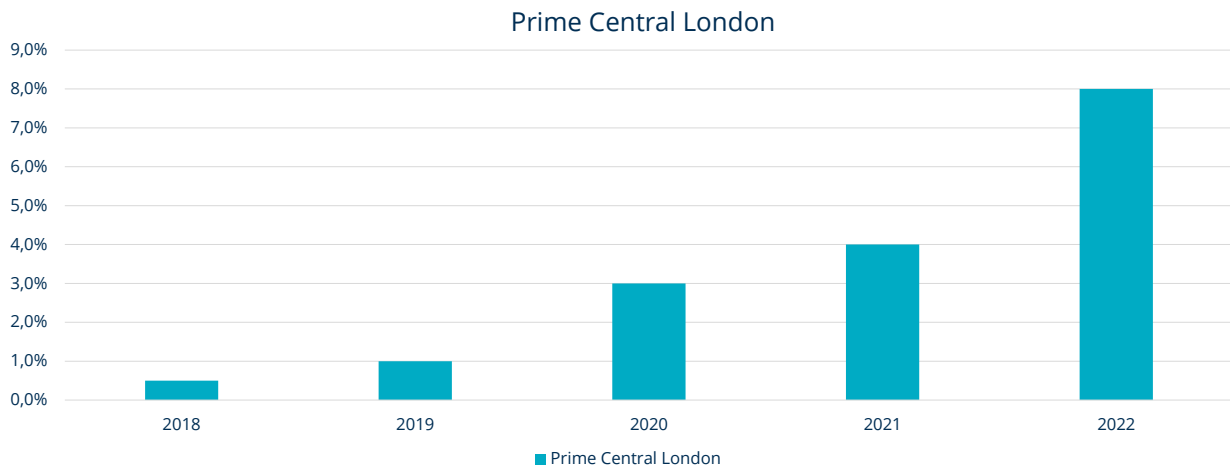
29 March 2019, when the UK will officially leave the European Community is still pretty distant and it is therefore difficult to make predictions about what will happen and what agreements will be signed between the UK and Europe. The only certainty is that those who buy today will undoubtedly benefit from a slight drop in prices, some margin of negotiation and a favourable exchange rate.

“Stamp Duty” ha subito un sensibile aumento, l’impatto è stato tutto sommato contenuto.

Dopo 5 anni di continua crescita dei prezzi un calo fisiologico era immaginabile e piuttosto naturale.

La data ufficiale dell’uscita dall’Europa, il 29 marzo 2019, è ancora distante ed è difficile fare previsioni riguardo ciò che succederà e quali saranno gli accordi che verranno stipulati tra il Regno Unito e l’Europa. L’unica certezza è che chi acquista oggi beneficia sicuramente di un lieve calo dei prezzi, di un margine di negoziazione e di un cambio valuta vantaggioso.

## PRIME CENTRAL LONDON PREDICTION GROWTH OF PRICES AT FIVE YEARS 2018 – 2022



## LONDON YEAR 2017 REAL ESTATE MARKET REPORT (COMPARED TO 2016)

- AVERAGE PRICE IN PRIME CENTRAL LONDON 0.31%
- REAL ESTATE TRANSACTIONS IN PRIME CENTRAL LONDON -5.27%
- REAL ESTATE TRANSACTIONS IN LONDON -15%
- «RECOVERY MARKET» SELLERS ARE WAITING, THE UNCERTAINTY AFTER BREXIT CONTINUES
- NEW LISTING -20%
- 50% PROPERTIES ARE REMOVED FROM THE MARKET COMPARE TO -10% IN 2016
- STUMP DUTY HAD BIGGER IMPACT ON THE PROPERTY MARKET OVER £2 MLN
- TRANSACTION GROWTH FOR LUXURY PROPERTIES MARKET AS RESULT OF THE PRICE REDUCTION

Source: WIRE Consulting research center





# Knightsbridge

TWO BEDROOMS  
TWO BATHROOMS  
FOURTH FLOOR  
90 SQ MT / 1000 SQ FT  
ROOF TERRACE

With 93 sqm of floor space this elegant 2 bedroom apartment features a generously sized kitchen with dedicated dining area, a large reception room and two double bedrooms, one of which with its own en-suite. With its clean lines, wooden floors and marble bathrooms this apartment is quietly sophisticated. Arranged on the fourth floor of a period building, it boasts a charming terrace and views over the quiet communal garden.

Located in a renowned quiet garden square this apartment is in the heart of Knightsbridge and only a few minutes' walk from Hyde Park and the Brompton Road with its wide choice of shops, restaurants, bars and a variety of transport.



**Asking price: £ 1'725'000**

# A fiscal advice

I consigli fiscali

**A** guide to Investing in UK Real Estate, by Nicole Booth, Tax Specialist at Verfides.

Verfides has considerable experience and expertise in the tax-efficient structuring of UK real estate acquisition and development for both commercial and residential properties. We bring together our experts in UK and international taxation, trusts and company management to provide a bespoke service for real estate investors.

This briefing focuses on the UK tax treatment of residential property for non-residents.

Over recent years, the UK Government has introduced major changes to the taxation of UK residential property, including the introduction of ATED (Annual Tax on Enveloped Dwellings), higher SDLT (Stamp Duty Land Tax) rates for companies purchasing residential property, and capital gains tax (CGT) for non-residents disposing of UK residential property.

In the 2017 Autumn Budget, the government announced its intention to broaden the scope of CGT for non-residents to include disposals of shares in 'property-rich' companies.

## **A foreign national who buys a property in London is subject to what taxes on acquisition?**

Stamp Duty Land Tax is payable on the acquisition of UK real estate. Where an individual purchases a residential investment property, the rates are scaled, starting at 3% and rising to 15% for property values exceeding £1.5m. In the case of a purchase through a company or other 'non-natural person', the rate is a flat 15% of the total purchase cost, although the standard rates may apply where a property is

**G**razie all'aiuto di Nicole Booth, Tax Specialist presso Verfides, abbiamo redatto una breve guida per chi volesse investire nel mercato immobiliare del Regno Unito.

Verfides ha una notevole esperienza nella strutturazione fiscale in materia di compra-vendita e di sviluppo immobiliare sia di tipo commerciale, sia residenziale nel Regno Unito. Grazie ai suoi consulenti specializzati in materia fiscale britannica e internazionale, in gestione aziendale e trust, Verfides ha la possibilità di creare un servizio su misura per tutti gli investitori che desiderano acquistare un immobile in Gran Bretagna.

Questo articolo si concentra sul trattamento fiscale che il Regno Unito riserva ai cittadini non residenti interessati a investire su un immobile.

Negli ultimi anni, il Governo britannico ha introdotto importanti cambiamenti riguardo la tassazione sugli immobili a uso residenziale, tra cui: l'introduzione dell'ATED (tassa annuale sulle abitazioni vuote), l'innalzamento della SDLT (Stamp Duty Land Tax) per chi acquista una proprietà tramite società e infine l'inserimento dell'imposta sulla plusvalenza (CGT) per i non residenti, da versare al momento della vendita dell'immobile.

Nella Finanziaria del 2017, il governo ha annunciato l'intenzione di aumentare la CGT per i non residenti, il che andrà a riguardare anche la cessione di azioni di quelle società che presentano tra i propri asset degli immobili.

## **Un cittadino straniero che acquista un immobile a Londra è soggetto a quali imposte sull'acquisto?**

Chi acquista un immobile nel Regno Unito sarà soggetto al pagamento della Stamp Duty (Imposta di Registro).



[verfides.com](http://verfides.com)

purchased for development or is let out to third parties on a commercial basis.

### What annual taxes are payable?

Council Tax is payable on an annual basis to the local Council. The amount varies depending on the size and value of the property and the area in which it is located.

Residential property valued at over £500,000 and held by a company, or other similar vehicle, may be subject to an annual tax charge (known as Annual Tax on Enveloped Dwellings - ATED). The amounts vary depending on the value of the property, starting at £3,500 per year for properties worth between £500,000 and £1m, rising to £220,350 per year for properties worth over £20m. However, the charges can be avoided if the property is purchased for development or where the property is rented out to third parties on a commercial basis. Where a corporate entity is being considered as a vehicle to hold UK residential property, advice should be taken to determine whether any of the ATED reliefs apply.

### When selling a property in London what taxation is a foreign national liable to?

Capital gains tax (CGT) currently applies to non-residents disposing of UK residential property. The gain is calculated based on the difference between the sales proceeds and the acquisition cost. Where a property was acquired prior to 6 April 2015, the cost is rebased to the property's market value at the date, so that only the gain arising from 6 April 2015 is taxable. The top rate of capital gains tax for individuals is 28%.



King's Cross Station

Quando si tratta di persona fisica l'aliquota è a scaglioni, con una base del 3% che può salire fino al 15% per gli immobili con valore superiore a £ 1,5 milioni.

Nel caso di acquisto tramite società l'aliquota è fissa ed è pari al 15% del prezzo di acquisto.

### Quali sono invece le tasse continuative che si è devono pagare?

La prima è la Council Tax che dev'essere versata al Comune di riferimento.

L'importo varia in base alla dimensione e al valore della proprietà in questione e in base alla zona dove è ubicata la stessa.

Un immobile residenziale del valore di almeno £ 500.000, acquistato tramite società, può essere invece soggetto all'ATED (tassa annuale sulle abitazioni vuote). Gli importi variano a seconda del valore del bene, partendo da £ 3.500 all'anno per gli immobili dal valore compreso tra i £ 500.000 e £ 1 MLN e arrivando fino a £ 220.350 annui per proprietà dal valore superiore ai £ 20 MLN.

Tuttavia, in caso l'immobile venisse acquistato al fine di sviluppo o per essere locato a terzi non si è soggetti a tale tassazione. Laddove una società funge da veicolo per l'acquisto di un immobile, è opportuno verificare se si ha diritto a tariffe ATED agevolate.

### A quale tassazione è soggetto un cittadino straniero al momento della vendita di un immobile?

Un cittadino straniero è soggetto alla Capital Gain Tax, ovvero l'imposta sulla plusvalenza.

La plusvalenza viene calcolato in base alla differenza tra i proventi della vendita e il prezzo di acquisto. Se la proprietà è stata acquisita prima del 6 aprile 2015, l'imponibile dovuto viene calcolato in base al valore di mercato della proprietà a partire da tale data, in questo modo si è tassati sul valore riconducibile al 6 aprile 2015. Il massimale imponibile sulla plusvalenza per persona fisica è del 28%.

Per le società, l'aliquota è forfettaria e attualmente è al 19%. È importante aggiungere che se la società proprietaria del bene deve pagare anche l'ATED, tale pagamento potrà avvenire in concomitanza con quello della CGT a un tasso fisso del 28% (ATED-CGT).

### Esistono vantaggi specifici per l'acquisto di una proprietà tramite società anziché come persona fisica?

Possedere un immobile nel Regno Unito tramite società potrebbe essere vantaggioso, ma è molto importante informarsi riguardo al tipo di società da costituire.

I vantaggi fiscali derivanti dall'utilizzo di una società includono:

- che i profitti derivati dalla locazione vengano tassati al 19-20%, mentre acquistando come persona fisica l'aliquota può arrivare fino a un massimo del 45%;
- che la Capital Gain Tax (tassa sulla plusvalenza) per le società abbia un'aliquota fissa del 19%, rispetto a quella pagata come persona fisica che può arrivare fino al 28%.



The Shard and City Hall from Tower Bridge

For companies, the standard rate of tax charged on the gain is currently 19%, although companies holding residential properties within the charge to ATED pay CGT at a flat rate of 28% (ATED-CGT).

#### Are there any specific benefits to buying a property through a company instead of as an individual?

There may be benefits to owning a UK residential property through a company, and advice should be taken to determine whether a UK company or a non-UK company is most suitable.

The tax benefits of using a company include:

- The rental profits may be taxed at rates of 19%/20%, as opposed to income tax rates of up to 45% if held personally.
- The gain may be taxed at 19% on the gain on an eventual sale, compared to capital gains tax of up to 28% where disposed of by an individual.

However, the disadvantages include:

- Liability to the annual ATED charge unless the property is to be developed and resold, or let out to third parties on a commercial basis.
- Stamp Duty Land Tax (SDLT) at a flat 15% on the total cost, unless a relief applies.
- Potential double taxation if the company sells the property: tax on the gain when the company disposes of the property, and further tax on the dividend distribution, depending on the individual's country of residence.

Each case will need to be assessed separately depending on the specific circumstances.

Nominee companies (i.e. with nominee shareholders holding legal title) have historically been used for privacy purposes.

Tuttavia, gli svantaggi includono:

- il pagamento annuale dell'imposta ATED (nel caso in cui la proprietà non sia acquistata al fine di sviluppo o sia sfitta);
- l'imposta sulla tassa di registro (SDLT) al 15% sul prezzo d'acquisto, a meno che non sia possibile applicare qualche sgravio fiscale;
- il rischio di tassazione doppia nel caso in cui la società venda la proprietà: imposta sulla plusvalenza al momento della vendita e ulteriore imposta sulla distribuzione dei dividendi, questo a seconda del paese di residenza della persona.

Ogni caso bisognerà fare un'attenta analisi a seconda delle specifiche circostanze.

A seguito dell'introduzione presso la Companies House di un registro che fa piena divulgazione dei soggetti coinvolti nelle società inglesi, le società fiduciarie (vale a dire con fiduciari 'nominati' che detengono il titolo legale per conto di terzi) che una volta garantivano privacy e riserbo sul 'Beneficial Owner' delle LTD, oggi non sono più un veicolo molto utilizzato nel Regno Unito.

Un registro simile dovrebbe essere, a breve, introdotto per le società estere proprietarie di immobili nel Regno Unito, sebbene la data esatta di istituzione di suddetto registro non sia ancora nota. Potrebbe quindi essere ancora possibile preservare l'anonimato del 'Beneficial Owner' utilizzando un trust. Ma è sicuramente consigliabile rivolgersi a professionisti esperti in materia di fiscalità internazionale.

#### Quali cambiamenti fiscali sono previsti con la Brexit?

Non prevediamo alcuna modifica sulla tassazione degli immobili a seguito della Brexit.

I cittadini appartenenti alla comunità europea e non sono tassati allo stesso modo in relazione all'immobile acquistato, di conseguenza non prevediamo che la Brexit influirà sul regime fiscale vigente.

ses, but this is no longer relevant following the introduction of the UK register of people with significant control, which provides details of the beneficial owners of all UK companies. A similar register is expected to be introduced for overseas companies owning UK property, although its exact implementation date is not yet known. It may still be possible to preserve anonymity by using a trust structure and professional advice should be taken.

### What tax changes are expected with Brexit?

We do not envisage any changes to the taxation of UK real estate specifically as a result of Brexit. EU nationals and non-EU nationals are taxed in the same way in relation to UK real estate, so we do not anticipate Brexit will affect the existing tax regimes.

### What are the Inheritance Tax (IHT) implications of holding real estate in the UK?

All UK real estate is now subject to UK inheritance tax, however held. Where a property is held through a company, the value of the shares is subject to IHT.

IHT can be mitigated by securing third party debt (e.g. a bank loan) against the property, although the costs of the financing will need to be measured against the IHT saving. If a loan used to purchase UK residential property is provided by a connected individual, company or trust, the value of the loan itself is likely to be subject to IHT in the hands of the creditor. The rules relating to the IHT treatment of loans used to acquire UK residential property are complex and further advice should be taken.

IHT is charged at 40% above an allowance of £325,000 per person. Transfers to spouses are usually exempt from IHT, although care needs to be taken where a couple have mixed domiciles, i.e. where one spouse is UK domiciled and the other is non-UK domiciled, as the exemption is limited. There are various ways of planning to reduce the IHT liability and specific advice should be taken.

### Summary

The purchase and holding of UK residential property now requires careful consideration. Depending on the goals of the investor, there may be structures that can provide tax efficiency whilst potentially maintaining confidentiality. As well as assisting with structuring, Verfides is well placed to provide full tax advisory and tax compliance services together with family office and property management services.



Nicole Booth and Carlo Borea

### Quali implicazioni riguardo la tassa di successione (Inheritance Tax) in caso di possesso di un immobile nel Regno Unito?

Tutti gli immobili nel Regno Unito sono soggetti all'imposta di successione.

Quando una società è in possesso di un immobile si è soggetti a IHT (Inheritance Tax).

L'Inheritance Tax può essere mitigata tramite la contrazione di un mutuo bancario, mettendo a garanzia di questo il bene immobiliare, anche se poi i tassi di interesse del finanziamento dovranno essere commisurati con l'imposta in oggetto, poiché c'è il rischio che questi siano più onerosi della tassa stessa.

Qualora il finanziamento venisse fornito da un individuo, una società o un trust collegate al soggetto richiedente, è probabile che il valore del mutuo stesso possa essere soggetto a Inheritance Tax.

L'aliquota della IHT è calcolata per singolo individuo ed è del 40%, applicabile su immobili del valore superiore a £ 325.000. Il trasferimento ai coniugi è solitamente esente da IHT, sebbene sia necessario prestare attenzione nel momento in cui la coppia abbia più domicili, ovvero quando uno dei due coniugi è domiciliato nel Regno Unito, mentre l'altro al di fuori, in questo caso l'esenzione è limitata. Esistono vari modi per pianificare la riduzione della IHT. Consigliamo di documentarsi con un professionista specializzato in merito.

### Sommario

L'acquisto e il possesso di un immobile nel Regno Unito richiede un'attenta serie di valutazioni. A seconda degli obiettivi dell'investitore, potrebbero esserci soluzioni in grado di fornire l'efficienza fiscale desiderata pur mantenendo la propria privacy. Oltre a fornire assistenza nell'identificare l'iter più adatto a ogni caso specifico, Verfides fornisce servizi completi di consulenza e adempimento fiscale, oltre a servizi di family office e di gestione immobiliare.



# CIPRIANI

23/25 Davies St, Mayfair – London

---



# Shoreditch

ONE BEDROOM  
FIRST FLOOR  
105 SQ MT / 1122 SQ FT

A truly stunning loft apartment set on the first floor of a warehouse conversion. The property boasts a wealth of authentic factory features - exposed brickwork, solid wood flooring, steel beams, high ceilings and huge factory windows. The accommodation comprises a fantastic open entertaining space, a generous kitchen a bedroom and walk-in wardrobe. There is also potential to add a second bedroom.

Nestled between Islington's Upper Street, Clerkenwell and Shoreditch, just moments from Old Street tube station, this is the ideal location for work and play. Set in the heart of the rapidly developing Tech City and surrounded by buzzing cafes, bars and restaurants everything is literally on your doorstep here.



**Asking price: £ 1'200'000**

# A Journey Through Art & Music

Un viaggio che attraversa arte e musica

London has always attracted artists of all sorts. Its liveliness, exhibitions, events, street artists and its museums create around the artistic and cultural movement an energy that few other cities in the world can unleash.

We had the pleasure to meet Leonardo Frigo, one of the most interesting emerging artists on the London cultural scene. He successfully combines three different languages: painting, writing and music. The young artist has been chosen by the famous Italian art critic Vittorio Sgarbi to exhibit at Palazzo Falier in Venice, in the exhibition "Spoleto Arte meets Venice" alongside the likes of Dario Fo, Pierpaolo Pasolini and other great artists of the contemporary artistic movement. Leonardo also had the opportunity to exhibit outside the Italian borders in London and France - where he exhibited his instruments alongside the master V. Van Gogh - and in Korea.

## How did the idea of painting musical instruments come about?

Since I was a child I grew up in an artistic environment. My family consists of many artists. The person who influenced me most was my maternal grandmother who was a painter and sculptor. I started painting with black drawing ink at the age of 12. I was immediately fascinated by the intense black colour and the elegance of this material. I have always liked to paint with drawing ink as this mean allows you to draw all those tiny details.

When I was around 16 I began to blend my greatest passions: art and music. So that year I decided to remove the original paint from my violin and dedicate to it a painted story. From that very violin I started searching for stories and biographies I could illustrate on musical instruments. I haven't stopped since and I have now been painting musical instruments for about 10 years.

The violin has always been present in my life, I remember very well the first time I saw one in real life. I was six years old and I was immediately fascinated by its shape and its sound so much so that soon after I started learning how to play it.

## Despite your young age, you have already managed to exhibit your work on several occasions. Which of these exhibitions has had the most significant impact on your career?

One of the most significant exhibitions is certainly the one



Leonardo Frigo

Londra attira da sempre artisti di ogni sorta. La sua vivacità, le esposizioni, gli eventi, gli artisti di strada e i suoi musei creano attorno al movimento artistico e culturale un'energia che poche altre città al mondo riescono a sprigionare.

Abbiamo avuto il piacere di intervistare uno degli artisti emergenti più interessanti all'interno del panorama culturale londinese, Leonardo Frigo, un artista capace di coniugare tre linguaggi diversi tra loro come la pittura, la scrittura e la musica. Il giovane artista è stato scelto dal famoso critico d'arte italiano Vittorio Sgarbi per esporre a Palazzo Falier a Venezia, nella mostra "Spoleto Arte incontra Venezia" al fianco di artisti del calibro di Dario Fo, Pierpaolo Pasolini e altri grandi del movimento artistico contemporaneo; inoltre ha avuto modo di esporre al di fuori dei confini italiani con mostre a Londra, in Francia - dove ha esposto i propri strumenti al fianco del maestro V. Van Gogh - e in Corea.

## Com'è nata l'idea di dipingere degli strumenti musicali?

Fin da bambino sono cresciuto in un ambiente artistico. La mia famiglia è composta da molti artisti, la persona che mi ha influenzato maggiormente nell'ambito artistico è mia nonna materna, pittrice e scultrice. Ho iniziato a dipingere con china nera a 12 anni. Mi ha subito affascinato il colore nero intenso e l'eleganza di questo materiale. Dipingere a china mi è sempre piaciuto perché posso disegnare in piccoli particolari.



held in Morzine-Avoriaz in France, at the EXPO Vincent Van Gogh where I exhibited 8 violins and a cello alongside works by V. Van Gogh.

**You said you like to think of your instruments as books. What stories do you like to tell the most?**

I am mainly inspired by Italian works and biographies. In 2015 I started a personal art project that portrays Dante Alighieri's Inferno on the wooden surface of 34 instruments- one cello dedicated to the First Canto and 33 violins representing the other 33 Cantos.

**Why did you decide to move to London? Does it provide a conducive environment for your work?**

Initially I decided to move to London to improve my English. Now I like to think that with my instruments I am divulging and promoting Italian culture abroad in a new form, using a mean that arouses curiosity (for instance the project dedicated to Dante Alighieri).

**Which of your works are you most fond of?**

I am very fond of the first violin I created. I started studying violin on this instrument, so everything started from this very violin. It's where it all began for me.

Which artist has influenced your work the most?

Hieronymus Bosch is the artist who has influenced me and is still influencing me the most. I have always admired his work with a

All'età di circa 16 anni iniziai a fondere le mie più grandi passioni, arte e musica. Così quell'anno decisi di rimuovere la vernice originale dal mio violino e dedicargli una storia dipinta. Da questo violino inizia a ricercare storie e biografie da illustrare negli strumenti musicali e da quel giorno non smisi mai di disegnarne. Oggi, sono circa 10 anni che dipingo strumenti musicali.

Il violino è sempre stato presente nella mia vita, ricordo be-



Leonardo Frigo Collection

lot of curiosity, especially the tiny details and the topics dealt with.

**Violins and cellos, do you have plans to paint instruments other than these?**

I do not have any plans to paint instruments other than string instruments.

**Do you have any new exhibitions scheduled for 2018?**

I will exhibit at the Talent Art Fair in London in March 2018 and probably I will do two more exhibitions in the summer still in London.



Leonardo Frigo at work on violins

nissimo la prima volta che ne ho visto uno dal vivo, avevo sei anni e sono stato subito affascinato dalla sua forma e dal suo suono tanto che poco dopo iniziai il suo studio.

Pur essendo molto giovane è già riuscito a esporre le sue opere in diverse occasioni, quale tra le varie esposizioni ha avuto l'impatto più significativo sulla sua carriera?

Una delle esposizioni più significative è sicuramente la mostra tenutasi ad Morzine-Avoriaz in Francia, alla EXPO Vincent Van Gogh; dove ho esposto 8 violini e un violoncello affiancate ad opere del maestro V. Van Gogh.

Ha detto che le piace pensare ai suoi strumenti come a dei libri da leggere, quali storie le piace raccontare di più?

Sono principalmente ispirato a biografie e opere italiane, nel 2015 ho iniziato un progetto d'arte personale che rappresenta l'Inferno di Dante Alighieri sulla superficie lignea di 34 strumenti, un violoncello dedicato al I Canto e 33 violini rappresentanti gli altri 33 Canti.

Come mai ha deciso di stabilirsi a Londra, è di ispirazione per i suoi lavori?

Ho deciso di trasferirmi a Londra per migliorare la lingua inglese in principio, adesso, con i miei strumenti mi piace pensare di divulgare e promuovere la cultura Italiana all'estero in una nuova forma, utilizzando una chiave che susciti curiosità (Per esempio il progetto dedicato a Dante Alighieri).

A quale delle sue opere è maggiormente affezionato?

Sono molto affezionato al primo violino che ho realizzato, ho iniziato a studiare violino con questo strumento. Sono molto affezionato perché da questo violino tutto è iniziato, è il mio punto di inizio.

Quale artista ha influenzato maggiore le sue opere?

Hieronymus Bosch è l'artista che mi ha influenzato e che mi influenza maggiormente. Ho sempre ammirato i suoi lavori con molta curiosità, soprattutto per i piccoli particolari e le tematiche trattate.

Violini e violoncelli, ha in previsione di dipingere degli strumenti diversi da questi?

Non ho in previsione di dipingere strumenti che non siano Strumenti ad arco.

Ha nuove esposizioni in programma per il 2018?

Esporrò delle opere alla Talent Art Fair di Londra a marzo 2018, e probabilmente ad altre due nei mesi estivi sempre a Londra.



## Earls Court

ONE BEDROOM  
FIRST FLOOR  
35 SQ MT / 398 SQ FT  
TERRACE  
FIREPLACE

This impeccable first floor one bedroom flat located in a lovely period building boasts high ceilings, wooden floors throughout and period features including an inviting fireplace in the reception room. The compact, but highly functional kitchen benefits from a dining bench that separates it from the rest of the living area. Bright and airy this apartment also offers a charming terrace for a bit of outside space.

Located just a 5 min walk from Earls Court tube station it is within easy access of the various amenities from trendy bars to cosy restaurants and from independent cafes to convenient shops.



**Asking price: £ 585'000**

# Sport: a Value to Cultivate

Lo sport come valore da coltivare

**W**IRE has always believed in the values of sport. This is why for the second year running it has become a sponsor of A.S.D. Taekwondo Città del Piave. This is a team that has reached great achievements, both in terms of sporting results (with athletes playing at national level and who are now targeting the Olympics) and on a social level with activities in schools and sport centres.

A.S.D. TAEKWONDO CITTA' DEL PIAVE was founded in 2006 in San Donà di Piave and since then we have positioned ourselves among the best Italian clubs, even at an international level. Our technicians and coaches are professional, welcoming, and always up to date. Furthermore, our attention is directed to the safety and to the general wellbeing of the boys and girls who train in a cardio-protected structure. We regularly invite specialists who offer specific nutritional advice and psychological techniques for the sport industry too.

In 2017 the Team already counts more than 100 athletes in the various locations (San Donà di Piave, Noventa di Piave and Pozzonovo), operating in the following activities:

- 3 municipal events
- 2 regional events
- 4 charity events
- exchanges in numerous gyms at regional level
- activities in schools, sport centres and summer camps

The athletes are divided by belt: white, yellow, green, blue, pink and black, followed by Dans. Our technicians are continuously keeping up to date and until now the belt with the highest degree has reached III Dan.

In detail:

Athletes aged 14 and above - Italian titles since 2006 to date divided into forms and fights:

- forms: 7 gold, 2 silver and 4 bronze
- fights: 10 gold, 8 silver, 8 bronze

Athletes aged 14 and above - international titles since 2006 to date:

- fights: 9 gold, 12 silver, 16 bronze

Athletes aged 14 and above - regional and inter-regional titles since 2006 to date:

- fights: 50 gold, 60 silver, 110 bronze
- forms: 30 gold, 15 silver, 60 bronze

**D**a sempre WIRE crede nei valori dello sport ed è per questo che per il secondo anno si è resa partecipe come sponsor per la squadra A.S.D. Taekwondo Città del Piave, squadra che ha tagliato grandi traguardi, sia sul piano sportivo con atleti che hanno raggiunto la nazionale e che adesso puntano alle Olimpiadi, sia sul piano sociale con attività nelle scuole e nei centri estivi.

La A.S.D. TAEKWONDO CITTA' DEL PIAVE nasce nel 2006 a San Donà di Piave e da allora ci siamo posizionati tra le migliori società italiane, anche a livello Internazionale. I nostri tecnici e allenatori sono professionali, accoglienti, e sempre aggiornati. Inoltre la nostra attenzione è rivolta alla sicurezza e al benessere generale, infatti i ragazzi si allenano in una struttura cardioprotetta, si effettuano incontri con specialisti per una corretta alimentazione e tecniche psicologiche in ambito sportivo.

Solo nel 2017 conta più 100 atleti nelle varie sedi (San Donà di Piave, Noventa di Piave, Pozzonovo), operosi nelle seguenti attività:

- 3 manifestazioni comunali
- 2 manifestazioni regionali
- 4 eventi solidali
- scambi nelle diverse palestre della regione
- attività nelle scuole, nei centri estivi e nei grest

Gli atleti sono divisi per cinture: bianca, gialla, verde, blu, rosa e nera, seguono poi i Dan. I nostri tecnici sono costantemente aggiornati e fino ad ora la cintura con il grado maggiore ha raggiunto il III dan.

Nel dettaglio:

I titoli italiani conseguiti dal 2006 ad oggi con atleti dai 14 anni in su, suddivisi in forme e combattimento sono:

- forme: 7 oro, 2 argento e 4 bronzo
- combattimenti: 10 oro, 8 argento, 8 bronzo

I titoli internazionali conseguiti dal 2006 ad oggi con atleti dai 14 anni in su:

- combattimenti: 9 oro, 12 argento, 16 bronzo

I titoli regionali e inter regionali conseguiti dal 2006 ad oggi con atleti dai 14 anni in su:

- combattimenti: 50 ori, 60 argento, 110 bronzi
- forma: 30 oro, 15 argenti, 60 bronzi

Questi risultati implicano la partecipazione alle competizio-

These results are particularly impressive if one considers that this imply over 200 athletes competing over the years. To be noted is Michelle Kovalenko who made the national team at the World Championship in Baku in 2014 and in Canada in 2017 as well as the European Championship in Riga in 2015. Similarly Gianmarco Moschin was in the national team in 2014 and has fought in over 25 competitions globally. Lately he took part in the US Open in Las Vegas and at the Egypt Open, two events valid for the ranking for the next Olympics.

Our Club has been actively involved in organising and participating in many events, the most important of which was the European Master Game in Lignano Sabbiadoro. Equally important were the Italian Championships in Verona, in Sacile, in Jesolo, the International Open in San Donà di Piave and Grado.

At municipal level the Club organise several inter-social events and every year as well as taking part in the Sport Festival on 1 May and in the Rosary Fair.

The Club has also been cooperating with the local school for a number of years now through sport projects. These initiatives start at primary school level and continue all the way through to university level. An example is the event organised with Ca' Foscari University in Venice.

ni con oltre 200 atleti negli anni. Da evidenziare la partecipazione di Michelle Kovalenko con la squadra nazionale ai mondiali di Baku 2014 e Canada 2017, oltre agli Europei del 2015 a Riga. Anche Moschin Gianmarco è stato convocato dalla nazionale dal 2014, e ha presenziato ad oltre 25 competizioni mondiali per club, ultimo all' US Open a Las Vegas e l'Egitto Open, validi per le qualificazioni Olimpiche attraverso il raking.

La nostra società è stata impegnata attivamente ad organizzare e partecipare a moltissimi eventi, tra cui il più importante è stato l'European master game a Lignano Sabbiadoro, ma anche i campionati italiani a Verona, a Sacile, a Jesolo, gli Open Internazionali a San Donà di Piave e Grado.

A livello comunale ha organizzato diversi stage intersociali ed ogni anno partecipa in esclusiva alla festa dello sport del 1 maggio e alla fiera del Rosario.

La collaborazione con le scuole attraverso dei progetti sportivi è attiva da diversi anni, dalle scuole dell'infanzia alle università, ad esempio la manifestazione organizzata in collaborazione con l'Università Ca' Foscari a Venezia.



A.S.D. Taekwondo Città del Piave team sponsor by WIRE Consulting

# How Many SQ.M You Can Buy With \$ 1 MIL?

Quanti mq puoi comprare con \$ 1 MIL?



Source: WIRE Consulting research center

# Our offices

I nostri uffici

**WIRE Consulting Italia**  
Via Pescheria Vecchia, 1  
30174 - Venice, IT

**WIRE Consulting USA**  
25 Broadway 9th floor  
10004 - New York, NY

**WIRE International Realty**  
1000 5th Street, Suite 1303  
33139 - Miami Beach, FL

**WIRE International Realty**  
25 Broadway 9th floor  
10004 - New York, NY

**WIRE International Realty**  
28 Charging Cross Road  
WC2H 0DB - London, UK

**WIRE International Realty**  
San Polo, 2598  
30125 - Venice, IT

## Member of WIRE

Milan, Rome, Florence, Porto Cervo, Cortina d'Ampezzo, Courmayeur, Palermo, Salento, Paris, Nizza, Antibes, Cannes, Saint Tropez, Bordeaux, Menton, Principality of Monaco, Barcelona, Valencia, Madrid, Ibiza, Maiorca, Minorca, Tenerife, Fuerteventura, Costa del Sol, Malaga, Tarragona, Berlin, Athens, Mykonos, Santorini, Corfu, Rhodes, Paros, Zakunthos, Cephalonia, Thessaloniki, Lugano, Crans-Montana, Lisbon, Porto, Cascais, Prague, Valletta, Nicosia, Budapest, Baloži, Moscow, Dubai, Bangkok, Pukhet, Istanbul, Los Angeles, San Francisco, Boston, Naples, Rhode Island, Rio de Janeiro, Sao Paolo, Fortaleza, Natal, Niteroi, Santa Catarina, Playa del Carmen, San José, Sosua, Marmaris, Marrakech, Tanger, Fes

E. [info@wireconsulting.it](mailto:info@wireconsulting.it) | T. +39 0412750993

W. [www.wireconsulting.it](http://www.wireconsulting.it)

W. [www.prestigeinternational.com](http://www.prestigeinternational.com)

