

Economia - Villa Certosa venduta agli Al Thani: ecco quanto incasseranno gli eredi di Silvio Berlusconi

Roma - 25 giu 2026 (Prima Notizia 24) La cessione della storica residenza in Costa Smeralda porterà un'importante plusvalenza alla famiglia Berlusconi. Dalla vendita da 350 milioni di euro agli investimenti del Qatar in Italia: tutti i numeri dell'operazione.

Con la cessione di Villa Certosa alla famiglia reale del Qatar si chiude definitivamente uno dei capitoli più importanti del patrimonio immobiliare di Silvio Berlusconi. L'operazione, conclusa per un valore di circa 350 milioni di euro, riguarda la celebre residenza di Porto Rotondo, estesa su oltre 120 ettari e per anni teatro di incontri istituzionali, vertici internazionali e ricevimenti che hanno segnato la storia politica e mondana italiana. A confermare l'accordo è stata Fininvest Real Estate, precisando che Immobiliare Idra, società del gruppo, ha accettato una proposta vincolante presentata da un soggetto estero. L'acquirente è l'emiro del Qatar, Tamim bin Hamad Al Thani, che avrebbe perfezionato l'acquisto attraverso la holding lussemburghese Constellation Hotels Holding Ltd Sca. Quanto guadagneranno gli eredi La vendita garantirà agli eredi di Silvio Berlusconi una consistente plusvalenza. Secondo l'ultimo bilancio di Immobiliare Idra, infatti, Villa Certosa era iscritta a bilancio per un valore di circa 278 milioni di euro. Considerando il prezzo di vendita pari a circa 350 milioni, il guadagno dell'operazione si attesterebbe intorno ai 72 milioni di euro, salvo eventuali rettifiche economiche che potrebbero essere definite nella fase conclusiva della compravendita. Oltre all'incasso, la famiglia Berlusconi potrà eliminare anche gli elevati costi di gestione della proprietà, stimati in circa 8 milioni di euro all'anno tra manutenzione, personale e gestione dell'intero complesso. Il ruolo di Sotheby's nella trattativa A seguire la complessa operazione è stata Sotheby's, una delle più importanti case d'asta e società di consulenza immobiliare di lusso a livello internazionale. La società londinese aveva ricevuto l'incarico di individuare un acquirente per la prestigiosa proprietà e ha gestito le trattative che hanno portato all'accordo con la famiglia reale del Qatar. L'ipoteca da 94 milioni sulla villa Dal bilancio di Immobiliare Idra emerge anche un altro elemento rilevante. Sull'intero complesso immobiliare grava infatti un'ipoteca del valore complessivo di 94 milioni di euro. La garanzia è collegata a un prestito obbligazionario ipotecario non convertibile, emesso il 1° febbraio 2021 con un valore nominale di 80 milioni di euro e scadenza fissata al 31 gennaio 2027. Tra gli asset collegati alla proprietà figurano anche la concessione dell'impianto di dissalazione che serve Villa Certosa e il diritto di utilizzo di un posto barca nel porto turistico di Porto Rotondo. La perizia del 2021 L'ultima valutazione ufficiale della residenza risale al 2021. La perizia, redatta dal geometra Francesco Magnano, storico professionista di fiducia della famiglia Berlusconi, attribuiva a Villa Certosa un valore di 259.373.950 euro. Quella stima era stata allegata alla documentazione predisposta per l'emissione del prestito

obbligazionario della società Immobiliare Idra. Chi è l'acquirente L'acquisto rientra nella strategia internazionale di investimenti della famiglia Al Thani. L'operazione è stata realizzata attraverso Constellation Hotels Holding Ltd Sca, società con sede in Lussemburgo che gestisce il patrimonio immobiliare europeo della famiglia reale qatariota e fa capo al fondo sovrano Qatar Investment Authority (QIA). Il fondo controlla asset stimati in oltre 500 miliardi di dollari ed è considerato uno dei maggiori investitori istituzionali al mondo. Gli investimenti del Qatar in Italia L'acquisizione di Villa Certosa si inserisce in una presenza ormai consolidata del Qatar nel nostro Paese. Tra gli investimenti più importanti figurano il marchio Valentino, entrato nel portafoglio della famiglia reale nel 2012, e soprattutto il grande progetto immobiliare di Porta Nuova a Milano. Attraverso Qatar Holding, infatti, il fondo sovrano è diventato proprietario dell'intero complesso che comprende Piazza Gae Aulenti, la Torre UniCredit, il Bosco Verticale, uffici, residenze e spazi commerciali, per un valore complessivo superiore ai due miliardi di euro. La lunga presenza in Costa Smeralda La Sardegna rappresenta da tempo uno dei principali poli di investimento della famiglia Al Thani. Nel 2012 il Qatar ha rilevato gran parte della Costa Smeralda, acquisendo Porto Cervo, la Marina di Porto Cervo, il Pevero Golf Club, oltre 2.300 ettari di terreni e numerosi alberghi di lusso. Nel settore alberghiero italiano il fondo qatariota controlla o ha controllato negli anni strutture iconiche come l'Hotel Gallia di Milano, il St. Regis Rome, il Westin Excelsior Rome e numerosi resort esclusivi in Sardegna. Con l'acquisto di Villa Certosa, la presenza della famiglia reale del Qatar nel mercato immobiliare italiano si rafforza ulteriormente, aggiungendo al proprio patrimonio una delle residenze private più celebri e prestigiose del Paese.

(Prima Notizia 24) Giovedì 25 Giugno 2026