

La fotografia: crolli in Borgo Vittoria e Madonna di Campagna, il centro ha resistito. I due volti di San Salvario e della Crocetta

Il mercato delle case stravolto in dieci anni In periferia c'è chi ha perso il 60% del valore

IL CASO

GIUSEPPE BOTTERO

La grande crisi economica ha lasciato cicatrici che potrebbero non sparire più. A raccontare i cambiamenti che hanno stravolto le finanze e il volto di Torino sono i valori del mercato delle case: confrontando i dati del 2006 con quelli del 2017, gli ultimi resi disponibili dal Rapporto Rota partendo dall'Osservatorio immobiliare del Comune, ci si imbatte in un lungo elenco di segni meno. Il decennio nero del mattone ha abbattuto i prezzi al metro quadro con un'intensità diversa. Addirittura, in particolare in centro, ci sono aree che sono riuscite a crescere. La scure dei prezzi è calata soprattutto sulle zone periferiche: prima della recessione un appartamento in Borgo Vittoria valeva 1900 euro al metro quadro, adesso appena 1177: un crollo superiore al 60 per cento. Stesso andamento, drammatico, nell'area di via Porpora, nel quartiere di Barca e Bertolla e in via Cigna, Barriera di Milano. «Il calo dei prezzi registrato in questo decennio in molte zone, soprattutto periferiche, è dovuto principalmente al fatto che il patrimonio immobiliare è datato e non riqualificato» dice Aurelio Amerio, presidente di Fiaip. Secondo il numero uno dell'associazione degli agenti immobiliari «le agevolazioni fiscali per chi ristrutturazione non sono mai certe, ma stabilite a sorpresa anno dopo anno. Il proprietario non può pianificare questo percorso».

Eppure il mercato è vivace. «Le compravendite crescono da cinque anni», spiega la ri-

cercatrice del Rapporto Rota Viviana Gullino. Ma non si accompagnano a un incremento dei valori. Ci sono aree insospettabili in cui la crisi ha picchiato forte. 12889 euro al metro quadro, costo di un allog-

gio in corso Re Umberto nel 2006, si sono ridotti a 2145 nel 2017 dopo aver superato quota 3000 solo cinque anni prima. E anche la movida di San Salvario, con le sue rivoluzioni, ha portato i costi sull'ottovolante, creando disuguaglianze a poche vie di distanza. Nella parte Nord c'è stata una salita a «strappi»: 1632 euro nel 2003, poco più di 2000 alla fine del decennio, 2600 nel 2012, 2069 nell'ultima fotografia: significa un guadagno di 86 euro al metro quadro, circa il 4 per cento. Diversa la parabola nella zona Sud del borgo: all'impennata nel 2006 ha fatto seguito una discesa che, dieci anni più tardi, ha portato il valore di un appartamento a scendere di 162 euro per metro quadro. Perdita secca di 300 euro anche in Porta Palazzo, dove però da poco è cominciata una grande operazione di rigenerazione. Sarebbe una zona su cui investire, anche se puntare sul mattone è complesso.

«La forte tassazione che grava sugli immobili in questi ultimi anni in tanti casi ha reso poco conveniente l'investimento per la messa a reddito del mattone - ragiona Amerio-. La seconda casa è ormai un lusso per pochi. Esempio: chi ha un appartamento in una zona periferica che oggi può valere 380 euro al mese di affitto se poi deve pagare 1200 euro l'anno di Imu più altre tasse connesse, in alcuni casi preferisce vendere. Lo Stato non tutela

chi investe nel mattone». È un circolo vizioso, che potrebbe scoraggiare anche chi si aggrappa alle trasformazioni legate allo sviluppo del Parco della Salute. Come i residenti di Italia 61 (-522 euro al metro quadro nel decennio nero) e delle Molinette (-15% tra 2006 e 2017).

Ovviamente ci sono zone che resistono. Se la collina e la precollina arrancano, Vanchiglia - seppur alle prese con i problemi della movida - ha conosciuto uno sviluppo importante. È lo stesso piazza Solferino e il centro, quello che non scende (quasi) mai. In piazza Castello dai 4578 euro al metro quadro del 2006 si è arrivati a sfiorare quota 6mila, per poi ripiegare leggermente. Boom in via Cavour e via Verdi, così come in via Della Rocca. Il futuro? Difficile immaginare un cambio di rotta. «Sul valore del mercato pesa anche la pressione demografica - conclude Amerio -. Se la popolazione cala e il numero di case in vendita è alto, i prezzi si abbasseranno. È inevitabile». —

AURELIO AMERIO
PRESIDENTE FIAIP



**Il patrimonio immobiliare è datato e non riqualificato
Ma le agevolazioni non sono mai certe**

Chi investe è tutelato mentre nessuno si occupa di salvaguardare chi punta sul mattone

Prezzi medi delle abitazioni per zone di Torino

EURO AL METRO QUADRO, SEGMENTO RESIDENZIALE USATO
(dati aggiornati a gennaio 2019)

ZONA	2006	2017	VARIAZIONI	
			(€/m ²)	Percentuale
Piazza Castello	4.578	4.565	-13	-0,3%
Piazza Carlo Emanuele-via Cavour	3.000	3.620	620	17,1%
Piazza Solferino	3.279	3.380	101	3%
Corso Vinzaglio	3.488	3.127	-361	-11,5%
Via Garibaldi	2.980	2.671	-309	-11,6%
Via Verdi	3.636	4.684	1.048	22,4%
Vanchiglia-Vanchiglietta	2.208	2.323	115	5%
Borgo Nuovo-via della Rocca	2.661	3.254	593	18,2%
Parco Valentino	3.042	2.686	-356	-13,3%
San Salvario Nord	1.983	2.069	86	4,2%
San Salvario Sud	2.313	2.151	-162	-7,5%
Via San Secondo	2.357	2.374	17	0,7%
Corso Re Umberto	2.889	2.145	-744	-34,7%
Corso De Gasperi	2.690	2.581	-109	-4,2%
Cit Turin-piazza Peyron	2.528	2.373	-155	-6,5%
San Donato	1.968	1.732	-236	-13,6%
Borgo Dora-Porta Palazzo	2.000	1.695	-305	-18%
Corso Palermo	600	1.164	564	48,5%
Corso Casale	2.778	2.467	-311	-12,6%
Piazza Crimea	3.618	3.303	-315	-9,5%
Collina	2.713	2.536	-177	-7%
Precollina-piazza Zara	2.286	2.744	458	16,7%
Millefonti-Molinette	1.853	1.606	-247	-15,4%
Italia 61	2.573	2.051	-522	-25,5%
Filadelfia-Lingotto	2.125	1.494	-631	-42,2%
Santa Rita-Mirafiori Nord	2.196	1.786	-410	-23%
Mirafiori Sud	1.770	1.476	-294	-19,9%
San Paolo	2.106	2.072	-34	-1,6%
Pozzo Strada-Cenisia	2.362	1.930	-432	-22,4%
Corso Francia-via De Sanctis	2.083	1.350	-733	-54,3%
Madonna Campagna-Borgo Vittoria	1.900	1.177	-723	-61,4%
Spina 4-via Cigna	1.700	1.113	-587	-52,7%
Via Porpora	1.875	1.143	-732	-64%
Vallette Pellerina-Oltre Stura	1.791	1.438	-353	-24,5%
Barca-Bertolla	2.224	1.478	-746	-50,5%

Fonte: Osservatorio Immobiliare Comune di Torino

ceimm - LA STAMPA

