

L'analisi del Rapporto Rota

Le trasformazioni urbane sono al palo

Dopo il 2010 Torino si è fermata

RETROSCENA

CLAUDIA LUISE

Si parla tanto di trasformazione urbana, rigenerazione degli spazi industriali dismessi, manutenzione degli immobili. Ma la realtà del settore immobiliare è ben diversa a Torino e più che dinamismo, i dati certificano la staticità dei cantieri che non partono.

Secondo l'ultimo rapporto Rota sulle trasformazioni urbane nel settore residenziale, dopo il 2006, è crollato il numero di metri cubi costruiti e, dopo una lieve ripresa tra 2011 e 2013, negli ultimi 4 anni ha ripreso a declinare. Ciò è avvenuto nonostante tre nuovi programmi varati dalla giunta comunale (2008, 2011 e 2013) per rilanciare le trasformazioni. E poi, con 61 permessi di costruire ogni 100mila abitanti, Torino si colloca a metà graduatoria tra le metropoli, con un valore molto distante da Venezia (152) e Milano (100).

Nel settore non residenziale, in cinque anni il calo dei permessi di costruire è stato pari al 58,7% e ha interessato

soprattutto i capannoni industriali. Mentre le transazioni immobiliari per le abitazioni sono leggermente cresciute (+0,4%). Sebbene i prezzi siano crollati, sintomo che l'appetibilità del patrimonio immobiliare è debole. Come spiega il rapporto Rota, i prezzi medi degli alloggi – a Torino già tradizionalmente meno cari che in altre città – sono particolarmente calati negli ultimi anni (-24,8% nel capoluogo e -25,2% nella cintura). E sono percentuali molto imputanti, le più marcate che si siano registrate tra tutte le città metropolitane.

Per le imprese immobiliari, quindi, la vita è dura. Per quanto riguarda gli spazi pubblici, una delle trasformazioni urbane più significative in città è stata negli ultimi decenni quella delle pedonalizzazioni, cresciute in particolare tra il 2005 e il 2010, per poi rallentare negli anni seguenti. Torino (con una media di 31 metri quadri di aree pedonali per abitante) nel 2000 era al quarto posto tra le metropoli italiane e lì rimane, raggiunta da Milano nel 2017.

C'è, infine, un altro elemento che caratterizza la storia immobiliare della città e

che negli ultimi anni ha cambiato rotta. Fino al 2010 ha funzionato la strategia del piano regolatore torinese di «costruire sul costruito», cioè di riutilizzare le aree industriali dismesse salvaguardando il suolo libero – Torino ha registrato infatti uno dei minori incrementi in Italia di consumo di suolo (+1,3%). Negli ultimi anni, invece, il consumo di suolo è tornato a crescere fino al +4,4%: il secondo valore più alto in Italia dopo Venezia. —

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

61

I permessi per costruire ogni mille abitanti: a Milano sono 100, a Venezia oltre 150

+1,3

La crescita del consumo di suolo a Torino è una delle più basse d'Italia: lo certificano i dati del Rapporto Rota

