

Nota stampa

RIQUALIFICAZIONE URBANA A MILANO E TORINO: ENTRAMBE HANNO RECUPERATO IL CINQUE PER CENTO DEL TERRITORIO

- **Scenari Immobiliari: a Torino oltre 5,34 miliardi di euro di ritorni dallo sviluppo nei prossimi 15 anni**

La riqualificazione delle aree ferroviarie e industriali dismesse ha rappresentato il “motore” della trasformazione urbana in Europa negli ultimi trent’anni, generando un fatturato di oltre duecento miliardi di euro. Da Lisbona a Londra a Berlino il panorama delle ciminiere e delle fabbriche inquinanti ha lasciato posto a case moderne, terziari efficienti e grandi spazi verdi. Nel corso dell’evento “La Torino che verrà”, organizzato oggi nel capoluogo piemontese da FS Sistemi Urbani, società capofila del Polo Urbano del Gruppo FS Italiane, è stato presentato il rapporto di Scenari Immobiliari *Torino, gli scali ferroviari e le ricadute economiche e sociali della loro rigenerazione: Focus Lingotto* che contiene il punto di vista sul mercato immobiliare del capoluogo piemontese, oltre agli impatti economici della trasformazione urbana.

“La città di Torino è stata protagonista – ha dichiarato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, in apertura dei lavori del convegno – della rigenerazione delle aree dismesse. Dagli anni novanta in poi sono stati individuati circa 12 kmq (di cui 2,1 le Spine) tra aree dismesse, inutilizzate e da trasformare, che rappresentano il nove per cento del territorio comunale. Ne sono state recuperate (tra San Paolo, parte dei Mercati generali, Lancia, Italgas, ecc.) circa 6,6 kmq cioè il cinque per cento del territorio comunale. Sono stati realizzati 3,7 milioni di metri quadrati di superfici edificate, di cui il 46 per cento residenze e il 54 per cento funzioni terziarie e commerciali. Più 3,6 kmq di spazi e aree verdi. Rimangono da riqualificare 3,7 kmq di aree, a cui vanno aggiunti 0,5 kmq di aree ferroviarie. Le dimensioni della trasformazione torinese – ha concluso Breglia – sono analoghe a quanto accaduto a Milano, dove è stato recuperato il cinque per cento del territorio comunale, con dieci kmq riqualificati e ne restano ancora nove da recuperare”.

Nel 2023 nella città di Torino si prevede che saranno vendute 14.500 case con una crescita del due per cento in un anno e di quasi il quattordici per cento sul 2019. Il fatturato del comparto residenziale raggiungerà i quattro miliardi di euro, con un incremento superiore al due per cento sugli oltre 3,8 miliardi dell’anno scorso e del sedici per cento circa negli ultimi anni. Per quanto riguarda i prezzi, nel capoluogo piemontese sono prossimi ai cinquemila euro al metro quadrato nelle zone centrali, superiori ai tremila euro nelle zone semicentrali e di quasi duemila euro nelle zone periferiche. Le previsioni per l’anno in corso sono di un’ulteriore crescita intorno al 4,5 per cento medio, più dinamica rispetto alla media nazionale che è del tre per cento.

In questo scenario le opportunità offerte dagli ex scali ferroviari, in funzione della loro capacità di sviluppare e fornire risposte adeguate a nuove domande di natura sociale ed economica nonché a esigenze ormai strutturali e a criticità e contraddizioni storiche, sono in grado di ridisegnare lo sviluppo della città in chiave policentrica e socialmente ed economicamente attrattiva.

Infatti, gli ambiti di riqualificazione edilizia e di rigenerazione urbana della città di Torino interessano una superficie territoriale di circa 4,2 kmq e una superficie lorda pari a più di due milioni di metri quadrati, equamente distribuiti tra settore residenziale (poco meno di 855 mila metri quadrati) e terziario e attività di servizio alle persone e all’imprese (poco più di 835 mila metri quadrati) con quote rilevanti per il settore produttivo (circa 326 mila metri quadrati). Si stima un impatto sul mercato immobiliare di circa 5,34 miliardi di euro di valore aggiunto concentrato per più del cinquanta per cento nel comparto residenziale e capace di portare un incremento superiore al venti per cento del valore immobiliare della città, dagli attuali 155 miliardi di euro ai quasi 190 miliardi di euro del 2035.