

Abitare, comprare, arredare, vivere e investire nel mattone

**Mondo Immobiliare**  
Ancora poco estero per i fondi italiani  
MADEIRA CANEPA PAG. 18



**Professionisti**  
Più specializzazioni per l'architetto d'interni  
FRANCESCO MARIELLO PAG. 19



**Riscaldamento**  
Efficienza e design per caminetti e stufe  
PAOLA GUIDI PAG. 21



GLI SVILUPPI SUL TERRITORIO

## Restyling per i palazzi di Torino

Recupero di residenze d'epoca proposte sul mercato con formule commerciali innovative

di Maria Chiara Voci

Le grandi trasformazioni della Torino olimpica sono alle spalle e le firme delle architetture avviate sui progetti del territorio, dai grattacieli di Fiano (Itasca Sanpao) e di Puskas (Regione Piemonte) al quartier generale Lazava di Zucchi fino alla futura Città della Cultura del palazzo di Torino Esposizioni, al cui bando (in corso) hanno risposto con proposte internazionali, con nomi da Boeri a Libeskind, da Bolles a Wilson a Kuma.

Il capoluogo piemontese cresce, però, anche sul fronte dell'offerta abitativa. Con recenti operazioni condotte da imprese che ben radicate sul territorio, che guardano al recupero di residenze d'epoca come alla riconversione di ex manifatture, che ragionano sempre di più su formule innovative per agevolare l'acquisto e che offrono un ampio ventaglio di offerte. Fra le imprese più attive il gruppo Bunking della famiglia Boffa - nato in città per The Number 6, la casa che lo scorso anno si è aggiudicata il primo premio di ArchDaily per la ristrutturazione - sta costruendo il recupero dello storico palazzo di Lagrange 12, progetto che dà luogo a un edificio neoclassico con l'arte contemporanea, e avvierà in primavera i lavori di Quadrato, nella stabile di via Santa Sofia, dove fra via Santa Chiara e via delle Orfane. Questa seconda iniziativa viene proposta anche per investimento, con una formula che all'acquirente associa un contratto di locazione con diritto alla rimborsazione, per un periodo di 10 anni, del 5% del valore di acquisto e una durata massima di 5 anni. «Una possibilità pensata per chi desidera che la sua cambiantina - riferisce Luca Boffa - come una ricchezza di immobili di pregio. Le famiglie, che comprano ville storiche in città, oggi tornano in città, per muoversi a piedi e avere vicini i servizi. Altri sono alla ricerca di un investimento. Con quotazioni differenziate, che dipendono dalla qualità e dalla storia».

Puntano ad architettura e design, con formule commerciali nuove, anche le operazioni di Dom us-Design, team di professionisti e imprese attivo da 30 anni. In Lanica della, non lontano da Porta Susa, che propone all'appartamento di 100 mq a Valenza. Ovile di nuova realizzazione con terrazzi e giardini ai piedi della precellina, a Bot-Lot, complessi di residenze e uffici in zona piazza Bernini, nel cuore del centro, in cui progettista è la base. Oggi un appartamento ampio e di pregio, in centro, può valere circa un milione - commenta l'annunciatore Dom us-Design -. Stessa quotazione di una casa di oltre 200 mq in collina, con giardino e box doppio. La nostra offerta punta però a segmenti diversi e offre molti bicchieri di acqua dolce e design a meno di 300 mila euro, adatti anche a chi cerca un buon investimento con un rendimento da locazione superiore al 4-5 per cento».

Di pregio sono le operazioni di Boggio 8 e di Boggio 16, riconversione della Scopex negli immobili adiacenti un tempo sede della Provincia di Torino. Il primo edificio è terminato e venduto. Il secondo sarà ultimato in primavera. «Il prezzo medio per Boggio 8 è stato di circa 6 mila euro al mq - spiega Giuseppe Provvisiero, ad di Scopex - I pochi appartamenti rimasti dopo la fine dei lavori sono stati venduti tra il 2014 e il 2015. Così anche il palazzo della Lase, riconversione della storica sede Enel proposta da Valore RealEstate, è oggi oltre 100 mila euro di vendita. Casa Hollywood, l'avveniristica residenza di corso Regina realizzata dalla Dca, che, in trecento natura e hi-tech.

Inoltre, anche i grandi numeri. Sotto i tre cantieri della Gdfm, della famiglia Pochi che prima gestiva attraverso Zecropique Trading con il suo investimento in corso Diano, vicino al parco del Valentino, Park View ha preso il posto dell'ex centro di formazione lavor Fiat: 145 alloggi (in parte già abitati), più negozi, uffici e box a 3.600 euro al mq. In via Montigny, la residenza Lambda (parte del grande recupero ex Landi) offre 126 alloggi e 9 negozi in parte in corso. Peschiera Alto (il cantiere parte a marzo) prevede 65 unità a circa 2.000 euro al mq. Il mercato sta dando in prospettiva segnali di ripresa - conferma Stefano Pochi - e in questa Peschiera abbiamo già venduto la metà degli appartamenti nei primi di febbraio italiani.



In armonia con il tessuto urbano. Sopra, una veduta di Casa Hollywood; in alto a destra, un salotto di un appartamento dell'operazione Boggio 18; a lato, un particolare di Linica della



FOCUS CITTÀ  
Cristina Giua

### MERCATO CALMIERATO

## Più offerta di social housing

Torino, città universitaria. Con un numero sempre maggiore di studenti iscritti. Una variabile che, sotto la Mole, sta trainando un segmento in portante dell'offerta immobiliare. Spesso coniugata alla crescente richiesta di alloggi in affitto a canoni agevolati, per famiglie in difficoltà economica, ma soprattutto per single, genitori separati o lavoratori in trasferta, che necessitano di sistemazioni temporanee, a buon prezzo, ma senza rinunciare alla qualità. Il capoluogo piemontese, già per tradizione culla dei progetti di social housing in Italia, si è contraddistinto così anche nel 2015 per importanti e nuove realizzazioni. Con un'offerta che ancora non copre la domanda che dimostra flessibilità e agilità. Fra le inaugurazioni di sostanza, risale allo scorso autunno il taglio del nastro del nuovo Campus Sanpaolo, realizzato, su un'area ex industriale, dal fondo immobiliare Romano (partecipato al 60% dal V&V di C&P Investimenti e al 40% dal Fondo Aristocle dell'Italia), gestito da Fabrice Sgr. Lo stesso è il primo campus urbano in Italia, di concezione innovativa e di grandi dimensioni: 536 posti letto, divisi fra mini appartamenti e camere, in forma di singolo o doppio, e uno spazio forestale per i genitori dei ragazzi in visita, con una casa della Casa pagana di San Paolo in collaborazione con l'Ufficio Psa. Progettata da Vittorio Jaconetti dello studio DeFerrari, la casa - che sorge al posto di un'ex struttura educativa delle suore - è pensata come un edificio giovanile in stile contemporaneo, per accogliere in 24 unità locali con arredati e spazi comuni, a un prezzo agevolato, per un periodo che può andare da un giorno a 18 mesi. Negli spazi della residenza il concetto di sostenibilità è declinato su più fronti: non solo l'efficienza energetica, ma anche il riciclo degli rifiuti (che vengono memorizzati della precedente destinazione d'uso del fabbricato), la condivisione degli spazi e il sostegno sociale.

Coniuga un ampio oblio di pregio con un progetto nuovo, di residenza sociale, anche il progetto Vivo al Venti, realizzato in un edificio giovanile nel numero civico 20 di via Milano, a due passi dal Comune dal nucleo storico di Torino. Il recupero è promosso dal Fondo Abitare Sostenibile Piemonte (Fasp), gestito da Investire Sgr, in cui confluiscono risorse provenienti dal patrimonio di diverse fondazioni bancarie, con il supporto di C&P Investimenti Sgr. Il complesso - ristrutturato su progetto dello studio 3+3 con Arching e lo studio Sura - ha una formula mista, che consente il pieno equilibrio economico: offre alloggi per parte destinati alla vendita sul mercato (30%) e in parte all'affitto a canone calmierato (70%), corredati da un'ampia dotazione di spazi a uso comune, pensati per la condivisione sociale. Le prime residenze sono già abitate. Infine, tornando al segmento studenti, ha tagliato il nastro lo scorso anno anche il recupero del Collegio Psa, firmato dall'architetto Luca Moretto, una delle tre strutture cittadine che compongono il Colleto Finanziario di Torino. Il fabbricato ha ottenuto la certificazione LEED Gold e si presenta, al suo interno, come un fabbricato hi-tech, che gioca sui colori e sulle superfici trasparenti. - M. C. V.

### COMPRAVENDITE IN RIPRESA CON I PREZZI AI MINIMI

Riprende un po' di quota il mercato abitativo torinese. I primi indizi di questo nuovo corso risalgono alla prima parte dell'anno scorso. Complici naturali è il prezzo secondo l'osservatorio residenziale dell'Ufficio studi di Immobiliare.it, il capoluogo piemontese ha infatti per il gennaio-dicembre 2015 un +2,5 sui valori medi di vendita. Un bilancio sui primi due mesi scorsi del 2016 conferma questo trend: «L'entusiasmo del prezzo basso sta spingendo a caccia dell'occasione e dell'affare. Immobiliare - annuncia Dino Di Nobile, agente Re/Max, aggiungendo, sempre in tema a quotazioni: «Siamo arrivati al punto più basso della discesa. Prima di vedere una risalita diffusa sui valori i vorrà del tempo, anche se in alcune zone e per alcuni tipi specifici di appartamenti, il cambio di marcia inizia già a vedersi». Stiamo parlando, ad esempio, dei tagli medio-piccoli (sotto i 100 mq di superficie per budget da 70-120 mila euro) in stabili di pregio di quartieri gettonati come Vanchiglia, Città Nuova, Porta Susa. Ma l'interesse cresce anche verso il centro città o su zone semi-centrali, come le classiche Crocetta e Santa Rita. Oppure si spalanca in corrispondenza delle fiamme della linea della metropolitana sull'asse centro-Crocetta, dove le quotazioni negli ultimi anni, nonostante la crisi pesante dell'immobiliare in città, hanno tenuto meglio che altrove (e questo vale sia per le compravendite che per i canoni d'affitto). Qualche spiraglio si sta aprendo anche sugli immobili di investimento, dove la scelta degli acquirenti si orienta su due nicchie legate entrambe agli affari brevi per il turismo: ovvero mini appartamenti in centro, oppure appartamenti da 3-4 camere in su per l'affollamento di strutture da bed & breakfast. Niente giro di boa invece sul fronte dei margini di sconto in fase di trattativa, dove la forbice tra prezzo di partenza e prezzo di chiusura continua ad allargarsi (oggi si trova una media del 14,8%).

WWW.CASA24PLUS.IT/FOCUSCITTA  
Trend di mercato, prezzi e canoni d'affitto nei principali capoluoghi italiani



ONLINE  
www.casa24plus.it  
Cresce la domanda per le case grandi  
Nel mercato residenziale si conferma il trend di discesa progressiva delle percentuali di richieste localizzate sui tagli più piccoli. Al contrario, si segnala un aumento per le tipologie più ampie, dal bilocale in poi. Nello stesso tempo, secondo TecnoCasa, si registra una progressiva diminuzione del budget, con l'aumento di chi dichiara una disponibilità fino a 170 mila euro.

Mutui: importo medio ai minimi  
Anche a gennaio si conferma il trend positivo della domanda di mutui con un +48,6% rispetto allo stesso mese del 2015. È quanto emerge dal Barometro Cif che sottolinea però che l'importo medio continua a contrarsi e si è attestato a 120.144 euro, contro i 138.500 euro registrati a inizio 2010. Secondo Mutuonline, inoltre, è gennaio prosegue il trend del mutui di surplus che si sono attestati al 67,7% delle erogazioni totali.

Social network  
Casa24Plus  
A Firenze record di acquisti di non residenti, a Napoli compra solo chi gli vive in città  
@24casaplus  
Secondo il portale HomeAway la richiesta di casa vacanza in aumento del 26% nel 2015

I MUTUI DELLA SETTIMANA

Professione	Importo
Età	35 anni
Durata mutuo	30 anni
Importo medio	100.000 euro
Valore immobiliare	200.000 euro

TASSO VARIABILE (%)  
Migliore: 1,16  
Media: 1,39

TASSO FISSO (%)  
Migliore: 2,35  
Media: 2,66

Rata mensa €329 €340

Rata mensa €387 €403

Redazione Casa24 Plus  
www.casa24plus.it/sole24ore.it  
VOCI MARIACHIARA  
Editori: De Biasi (vicario), Alberto Di Stefano, Fabrizio Pochi, Alessandro Platani, Fabrizio Farquet (redazione romana)  
IN COLLABORAZIONE  
Paola Dezza (Venezia/Parma), Emiliano Garbati, Stefano Marchetti (Genova)  
PROGETTI GRAFICI  
Adriano Altan, Laura Carlini, Guido Minicucci, Francesco Naracci