

Speciale TORINO

I POLI EMERGENTI DELLO SVILUPPO INDUSTRIALE E COMMERCIALE

“Torino è una delle città che, da dopo le Olimpiadi Invernali del 2006 e in ultimo le Finals Atp di Tennis di qualche settimana fa, ha vissuto un’importante svolta turistica ed urbanistica, - afferma **Marco Bernabei, Consulente d’Area Tecnocasa** - come testimoniano le numerose operazioni immobiliari in corso nella città. Si è infatti assistito alla riqualificazione di immobili in centro con la successiva nascita di residenze esclusive, a diversi interventi su aree dismesse, al potenziamento delle linee metropolitane e non ultimo, all’ambizioso progetto di Cartier che ha deciso di creare nella periferia nord di Torino un polo del lusso, un polo manifatturiero 4.0. A conferma dell’appeal che il capoluogo piemontese ha sui brand di lusso, anche la nascita anni fa dello spazio “LAGRANGE 12”. Registriamo interesse da parte degli investitori anche sul segmento dello student housing.

Elemento che favorisce la città è anche il fatto i canoni di locazione sono più contenuti rispetto a Milano, metropoli sempre più vicina grazie all’alta velocità.

Per quanto riguarda il settore del retail, segnaliamo le seguenti dinamiche sul territorio.

In pieno **centro** in questo momento notiamo che gli investitori prudenti si muovono su acquisti che offrono rendimenti intorno al 10-11% mentre a livello di locazione sono stati rinegoziati molti contratti, anche sulle vie di maggior passaggio dove diversi brand della moda hanno chiuso; la nostra rete segnala anche riposizionamenti e trasferimenti di attività dalla zona centrale a quelle più periferiche in cerca di canoni più bassi. Resistono i marchi del food.

Discorso diverso per il quartiere **San Salvario**, conosciuto per essere il cuore della movida torinese e dove il retail ha resistito grazie alla ristorazione, negozi specializzati e minimarket. Chi opera nel food ha continuato a ricercare spazi, anche con dehors. Il quartiere molto amato dai giovani, grazie anche alla presenza delle università, ha un’alta concentrazione di ristorazione d’asporto, spinta anche dai vicini poli ospedalieri. Le agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa riportano che molti spazi commerciali sono ricercati per insediare uffici, grazie alla presenza delle fermate della metropolitana. Nelle vie non di passaggio sempre più spesso si effettuano cambi di destinazione d’uso a residenziale.

A **Crocetta** la domanda di locazione si concentra soprattutto su Corso de Gasperi che beneficia della vicinanza del Politecnico e quindi ha un ottimo bacino studentesco che attira chi vuole avviare un’attività di ristorazione soprattutto d’asporto.

Il progressivo ritorno degli studenti ha dato respiro anche alle attività di quartiere in zona **Cenisia**, dove nell’ultimo periodo si segnala la domanda di spazi per aprire gastronomie e pasticcerie.

Sotto l’attenzione degli investitori, e non solo, è il retail in zona **Lingotto**, dove da poco tempo sono operative due fermate della metropolitana che collegano il quartiere al centro città, ma soprattutto è attesa l’apertura della nuova sede della Regione Piemonte prevista tra metà/fine 2022 che si stima creerà un indotto di circa 3.000 persone.

Nei quartieri più periferici, come **Madonna di Campagna-Sanpaolo-Parella-Pozzo Strada**, hanno resistito i negozi di prossimità e quelli altamente specializzati, chi eroga servizi; proseguono le aperture di minimarket e la ricerca da parte della Grande Distribuzione per aprire nuovi punti vendita in loco.

In **Barriera di Milano** meritano una segnalazione progetti come “CASA BOTTEGA”, lanciato dal Comune con l’obiettivo di trasformare gli spazi in vie non di passaggio in laboratori artistici di cui numerosi piccoli artigiani hanno beneficiato, cercando in parte di riqualificare il quartiere. Sono in

corso interventi importanti come la "VARIANTE 200" che dovrebbe cambiare l'assetto urbanistico e viario della città e che prevede la costruzione della Linea 2 della metropolitana.

Ottime prospettive per il quartiere **Aurora** che, dopo l'insediamento della "Nuvola Lavazza", sede centrale dell'azienda, ha visto aumentare la richiesta di spazi per la ristorazione".