



## TORINO

### IL MERCATO DEGLI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE E INDUSTRIALE

“Nel centro di Torino nella prima parte del 2023 - afferma *Mattia Canella, Affiliato Tecnocasa Torino* - si segnalano riposizionamenti da parte di alcuni brand del luxury che hanno scelto Via Roma, nel tratto tra Piazza San Carlo e Piazza Carlo Felice, molto ambita grazie anche al passaggio pedonale che parte dalla stazione di Porta Nuova.

Sono in corso diversi interventi per realizzare cambi di destinazione d'uso di uffici in residenziale. Si segnala, in Piazza Valdo Fusi, la trasformazione di un ex istituto di credito in scuola Americana. Tiene sempre Via Lagrange, una delle vie più importanti per le attività commerciali, sorge qui infatti il complesso commerciale “Lagrange 12” noto multibrand del lusso.

**Nella zona di San Salvario, la prima parte del 2023, ha visto una buona domanda di spazi commerciali in acquisto e in affitto. Rispetto all' anno scorso si contano più aperture di attività di erogazione di servizi alle persone, spesso con acquisto del locale commerciale, e un ridimensionamento di quelle destinate alla ristorazione anche a causa di carenza di immobili con canna fumaria.** Continuano ad aprire supermercati di prossimità che cercano spazi di 250 mq. Se resistono i negozi di vicinato storici stanno chiudendo quelli più recenti che avevano retto nel periodo del Covid. **Sempre bene la ristorazione veloce grazie alla presenza dell'Università e dell'ospedale Molinette. Si segnalano minori sfratti e un recupero di fiducia negli esercenti.** Sulle vie di maggior passaggio di San Salvario (via Madama Cristina, via Nizza, corso Marconi e corso Vittorio Emanuele) i valori sono rimasti invariati: canoni di 180 € al mq annuo e prezzi di 2500-3000 € al mq (su via Madama Cristina). Nelle vie traverse i canoni scendono a 108 € al mq annuo. Su corso Raffaello i prezzi vanno da 1300 a 1700 € al mq mentre i canoni di locazione oscillano da 144 a 168 € al mq annuo. La zona sarà interessata da un **importante intervento nell'ex scalo ferroviario “Vallino” dove a partire dall'autunno del 2025 ci sarà uno student housing e un superstore della Coop. L'area ha una superficie di 32.000 metri quadrati dislocati tra via Nizza, corso Sommelier e la ferrovia.** Saranno in totale 21.500 i metri quadrati occupati da uno student housing (10.500 metri quadri), un Superstore Coop di 2.500 metri quadri, una piazza con parco a uso pubblico (circa 7.500 metri quadri) e una piastra di impianti sportivi di circa 5.000 metri quadrati. Le palazzine storiche di via Nizza, vincolate come beni storico-architettonici, saranno riqualificate e destinate a spazio pedonale, aree verdi e locali commerciali. Spazio anche per circa 500 parcheggi. Tiene la domanda di ristorazione grazie ai numerosi immigrati che cercano così come la ristorazione veloce grazie anche alla vicinanza dell'Ospedale delle Molinette. Su via Ormea, via Nizza, corso Marconi e corso Vittorio Emanuele si affitta a 180 € al mq annuo e si acquista a 2500-3000 € al mq (su corso Madama Cristina). Nelle vie traverse i canoni scendono a 108 € al mq annuo.

A **Cit Turin**, dove si conferma l'interesse per le strade più commerciali, via Principe d'Acaja, corso Inghilterra si segnalano canoni di 180-240 € al mq annuo e una discreta richiesta di persone che desiderano avviare attività di ristorazione, somministrazione ed erogazione di servizi. **Si prediligono le posizioni più vicine alla stazione ferroviaria di Porta Susa.** I prezzi vanno da 1500 a 1800 € al mq per scendere a 1000 € al mq nelle strade interne dove ci sono locali vuoti perché i proprietari non hanno ribassato i canoni. Nel quartiere Cenisio tengono i negozi storici, gli alimentari e i negozi appartenenti alle grandi catene, così come si cercano spazi per aprire supermercati di prossimità. Sulle principali strade, via di Nanni, corso Racconigi, via Monginevro e via Frejus si affitta a 120 € al mq annuo. Gli spazi vuoti sulle vie non di passaggio sono acquistati a 500-800 € al mq per essere destinati al cambio di destinazione d'uso in residenziale. Nel quartiere Crocetta, le strade più richieste sono corso De Gasperi, corso Einaudi e corso Rosselli. I prezzi vanno da 1200 € al mq fino a punte di 2000 € al mq, i canoni oscillano da 180 a 216 € al mq annuo con punte di 300 € al mq annuo su corso De Gasperi. **Nel quartiere di Lingotto l'apertura della nuova sede della Regione Piemonte con i suoi 43 piani e la nuova fermata della metropolitana di piazza Bengasi sta cambiando l'appeal commerciale della zona.** Infatti, **sono sempre più numerosi gli spazi commerciali ricercati per aprire attività di servizi alle persone e ristorazione per cogliere l'importante flusso di persone** che l'area ora ospita (sono stimante circa 3000 persone solo nella nuova sede). Sulle strade di passaggio di Lingotto si registrano canoni medi annui di 170 €



e prezzi medi di 1800 € al mq, su quelle non di passaggio si aggirano intorno a 500-600 € al mq mentre i canoni di locazione oscillano da 48 a 60 € al mq annuo. Non lontano sorge anche il centro commerciale dell'”8 Gallery”. Gli investitori, presenti sul mercato, chiedono rendimenti annui lordi del 10% - 13%. Nel quartiere di San Paolo si segnala la nascita di un supermercato e di una RSA che hanno rianimato il mercato. Via Monginevro e corso Racconigi sono le vie di maggiore passaggio dove si affitta da 120 € al mq annuo fino ad arrivare a 180 € al mq annuo. I prezzi vanno da 1500 a 1800 € al mq. Si cercano negozi da 50-60 mq per fare ristorazione d’asporto, preparazione di Pokè, panetterie. Metrature superiori a 100 mq sono ricercati da franchising. Negli ultimi tempi si apprezza anche corso Sebastopoli. Si insediano dalla ristorazione all’abbigliamento ma anche tante attività di servizi alle imprese e alle persone.

A **Madonna di Campagna** sul mercato dei locali commerciali si segnala **una forte domanda a uso investimento spinta dai prezzi contenuti** che queste tipologie hanno sul mercato: su via Chiesa della Salute i rendimenti possono arrivare anche a 16% annuo lordo.

Nel quartiere di Santa Rita è via Tripoli quella che offre maggiore visibilità. I prezzi e i canoni di locazione sono rispettivamente di 1500-2000 € al mq e 240 € al mq annuo. I valori scendono su via Barletta: 1200 € al mq e canoni di 120-144 € al mq annuo. Sia su Crocetta che su Santa Rita si segnala l’apertura di supermercati di prossimità per i quali si chiedono spazi di almeno 250 mq. **A Barriera di Milano, Aurora, Vanchiglietta si segnala una buona domanda di acquisto di negozi da parte di investitori che qui trovano prezzi decisamente vantaggiosi, 300-350 € al mq con rendite intorno al 10% annuo lordo.** Prevalgono i negozi gestiti da immigrati oppure attività di servizi alle persone e alle imprese. Sono questi ultimi che mandano avanti il commercio di vicinato in questa zona che, negli anni passati, aveva sofferto per un cambio generazionale. Chi apre attività cerca piccoli spazi da 60-80 mq e i canoni di locazione si aggirano intorno a 80-90 € al mq annuo per scendere a 40-50 € al mq annuo nelle strade più interne. Nel quartiere di Vanchiglietta, su corso Belgio, la strada di passaggio per eccellenza, si insedia soprattutto la ristorazione. I canoni si aggirano intorno a 144 € al mq annuo. Nelle vie interne ci sono studi medici, di architettura. Ad Aurora i negozi hanno prezzi medi di 400-500 € al mq se sono posizionati sulle vie di maggiore passaggio quali corso Giulio Cesare, corso Vercelli e via Cigna.

**Ci sono attese per il prolungamento della linea 2 della metropolitana che dovrebbe collegare questo quartiere con Orbassano e Rebaudengo oltre che con San Mauro Pescarito. Il progetto rientra nella “Variante 200” che dovrebbe ridisegnare l’intero assetto urbanistico e viario della città.** Nel popolare quartiere di Cenisia, sulle vie di passaggio, si registra una discreta richiesta da parte di immigrati di spazi da destinare alla ristorazione. Tengono i negozi storici, gli alimentari e i negozi appartenenti alle grandi catene, così come si cercano spazi per aprire supermercati di prossimità. Sulle principali strade, via di Nanni, corso Racconigi, via Monginevro e via Frejus si affitta a 120 € al mq annuo. Gli spazi vuoti sulle vie non di passaggio sono acquistati (a 500-800 € al mq) per essere destinati al cambio di destinazione d’uso in residenziale visto che nella zona insiste il Politecnico”.