

Torino è sempre più piccola e uno degli effetti è l'enorme numero di abitazioni vuote: secondo i dati ufficiali una casa su dieci al momento non risulta occupata

## I dati dell'Osservatorio In città 60 mila appartamenti fantasma Calano gli abitanti e ci sono troppe case: a Torino oltre un alloggio su 10 non è occupato

Il dato è forte. E preoccupante. A Torino ci sono circa 60 mila case vuote. Ovvero: un alloggio ogni dieci ha la porta sbarrata. Non è occupato o non è affittato. E nessuno lo abita da mesi, se non addirittura da anni. Case di privati - e talvolta anche di enti pubblici - non appetibili per prezzo, location oppure chissà perché.

Il dato emerge dall'Osservatorio della Condizione abitativa della Città di Torino e comincia perfettamente con quel-

lo della Città metropolitana.

I numeri in questa vicenda sono importanti. A catasto in città ci sono 506 mila 262 «unità abitative». Vale a dire alloggi. Case. Ma le famiglie sono appena 447 mila 843. E quando si parla di famiglie si intendono persone residenti sotto lo stesso tetto. Nuclei con una sola persona o dieci o più: nulla cambia. A conti fatti a Torino collina e periferie estreme comprese - ci sono 58 mila 419 case vuote. Più di una su dieci.

Va subito detto, però, che i numeri mentono. Perché in questo conteggio non sono inserite le abitazioni affittate in nero e quelle magari utilizzate da transientisti. Attenzione, però, non sono 60 mila. Sono una minoranza. Che sposta - per leggi vuoti appena di un punto o poco più. A questi numeri bisogna poi aggiungere gli immobili commerciali o quelli accatastati come servizi ed uffici. Se cambiasse la loro desti-

nazione d'uso il numero delle case vuote in città schizzerebbe ancora più in alto. Ma la domanda delle cento pistole in questa storia è questa: perché Torino ha così tante migliaia di porte sbarrate nei suoi palazzoni dal centro alla periferia? Una delle spiegazioni possibili è il progressivo «smagrimento» della popolazione, che qualcuno già definisce «in caduta libera». Gli abitanti - a fine 2017 - erano 884 mila 773, cioè 4 mila 188 in meno rispetto ai già

scarsi 888 mila 821 del 2016. Meno nascite. Più morti e residenti in picchiata. Ma non basta a giustificare un numero così alto di alloggi vuoti.

In questa storia c'è un solo dato positivo. Eccolo: le comperate banche sono tornate a concedere mutui e la gente investe, ma serve il prezzo equo». Parola di Gian Carlo Martino socio di Chiusano immobiliare. [L.POL.]



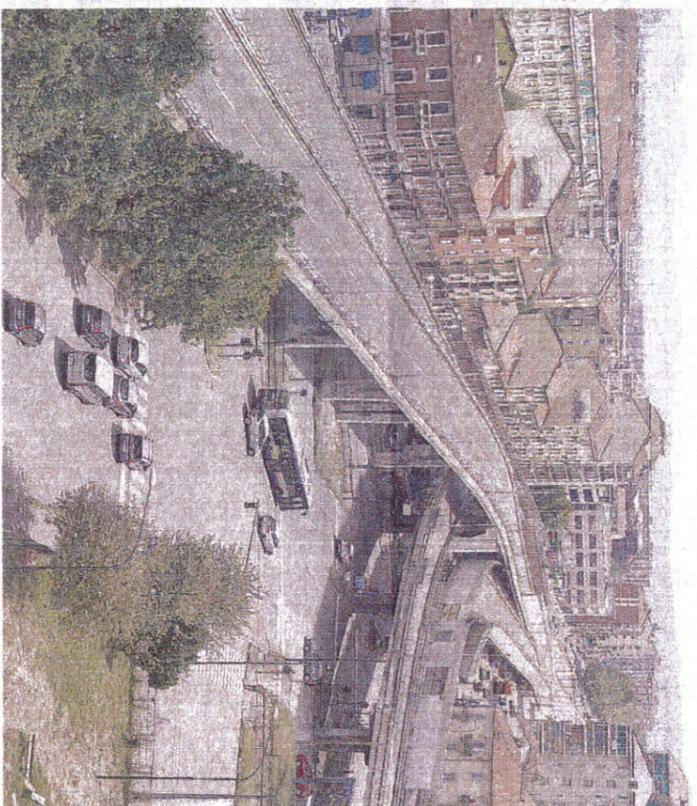
**S**e qualcuno le avesse fatto un'offerta - come dice lei «seria» - avrebbe già veduto. «Invece la gente arriva, ti offre una miseria e ti guarda come una deficiente quando gli dici: "A quella cifra anche no, è stata la casa della mia infanzia, era dei miei genitori"».

La signora Valeria - erede di una famiglia di medici - è una dei proprietari delle 58 mila e rotte case vuote di Torino. La sua è in collina. Nove stanze. Parco. Vialone d'accesso. Sognava un milione 700 mila euro. Quello che gliene ha offerti di meno - e l'ha offesa - non è andato oltre i 500 mila: «E allora stia lì. Pagherò le tasse, ma me la tengo». E così si tengono la villa anche gli altri 230 proprietari della prima collina, che venderebbero, se trovassero un acquirente. «Abitazioni care e poco funzionali» dicono in tanti. «Case belle, in luoghi tranquilli, altro che i palazzi in centro» ribatte la signora Valeria.

Ma poi ascolti Gian Carlo Martino, che è socio di Chiusano immobiliare, la più grande agenzia di Torino (esclusi i gruppi o i franchising) e scopri che il problema sono i prezzi.

«Perché fino al 2007 il mattone volava. Poi è arrivato lo stop. Oggi si vende soltanto se il prezzo è giusto. E se il venditore capisce che i tempi sono cambiati» dice. E voi lavorate con prezzi «moderni»? «Certo. E se è giusto, è fatta: la casa va via subito. Si potrebbe dire che, banalmente, è una questione di mercato. Noi ci siamo adeguati già tre anni fa, semò a quest'ora sarebbe un disastro» dice Martino. Ma le 60 mila case vuote che ci sono in città come se le spiega? «Sono un problema. Una questione che sottintende scelte politico-economiche e lettura del mercato nel momento storico».

Insomma: il problema è reale. Così reale, per dire, che a Cavourto - la collina vera di Torino - ci sono immobili rimasti vuoti e sul mercato anche per quattro anni. Oppure ci sono



**Corso Grossetto**  
In periferia i prezzi sono scesi parecchio, ma è difficile vendere anche gli appartamenti nelle zone più nobili, come Cavourto

**Il decennio difficile del mattone**

# “Il mercato è cambiato Negli ultimi anni si è costruito troppo”

## Gli immobilari: si vende, ma a prezzi dimezzati

edifici nuovi che faticano a farsi apprezzare. Prendiamo l'area di corso Dante, angolo corso Massimo D'Azeglio: qui è stato realizzato uno dei più bei interventi edilizi degli ultimi anni in città. Ma molto discusso. Si

«Se il prezzo è giusto la casa va via subito. Noi ci siamo adeguati tre anni fa, semò sarebbe stato un disastro»

**Gian Carlo Martino**  
Chiusano immobiliare

chiama «Park view», vista parco. Oggi, il costruttore Stefano Ponchia, lo dice senza remore: «Abbiamo venduto meno del previsto». Su cento e rotti alloggi è finito in mano a privati appena il 40 per cento. Stessa società, ma altro intervento in corso. Ferrucci angolo corso Paschiera: lì è stato piazzato quasi tutto. In pochissimi mesi. Perché? «Perché il mercato è cambiato. E il tipo di intervento è stato differente. Ma c'è anche dell'altro» sentenzia Ponchia. Tipo la questione redditometro: «Che ha convinto molti a comprare case da ristrutturare. Costano meno e la cifra da sborsare subito è minore, anche se alla fine, a ri-

strutturazione completata, la spesa è la stessa o superiore. Ma non appare nei documenti dell'Agenzia delle entrate». E il redditometro non intercetta l'acquinate.

Ma basta tutto questo a spiegare il boom di alloggi in città? In parte sì. Ma non del tutto. Perché Torino ha fame di case. Anche non nuovissime. Purché a costi bassi. Prendiamo le case popolari. Atte ne posando 18 mila. A novembre bando di assegnazione scaduto - le richieste erano per 16 mila alloggi. In graduatoria sono finiti 2369 richiedenti. Persone che per il tipo di portafoglio che

**L'altro fronte**  
Edifici commerciali Nientecensimento



**Edifici commerciali e stabili un tempo occupati da servizi e uffici sono l'altra grave emergenza della città. Che conta centinaia di strutture inutilizzate da anni e inesorabilmente chiuse. In caso di trasformazione e di cambio di destinazione d'uso (da commerciale ad abitativo) andrebbero a rimpolpare il mercato delle case. Ma qualcosa comunque si vende. Da tutti i conteggi sono esclusi pure gli edifici di proprietà pubblica (non abitativi) immessi sul mercato dai vari enti. Un patrimonio immobiliare dal valore di svariate decine di milioni di euro. [L.POL.]**



**A Torino la popolazione è ai minimi storici, almeno stando ai dati dell'anno appena archiviato, raccolti dall'Ufficio Statistica e Toponomastica del Comune. Siamo a quota 884.733, cioè 4188 in meno rispetto ai già scarsi 888.821 del 2016. Un lento e costante declino, quello che i sociologi definiscono un «trend» negativo.**