LA REPUBBLICA 2/2/2018

Il caso

Record di case vuote Effetto della crisi e del calo di abitanti

Secondo l'Osservatorio sono salite nell'ultimo anno a quota 60mila Ma gli esperti sottolineano come non siano contati gli affitti in nero

DIEGO LONGHIN

Il dieci per cento delle case di Torino sono vuote. Non vengono affittate, anche perché, secondo le associazioni dei proprietari, non si trova nemmeno il potenziale affittuario. Si tratta di poco meno di 60 mila alloggi, per la precisione 58 mila 419 case vuote. Appartamenti non abitati da tempo. A catasto in città ci sono 506 mila 262 unità abitative. Le famiglie, da una persona a venti non cambia, basta che stia sotto un unico tetto, sono 447 mila 843. Facendo le dovute differenze salta fuori la cifra delle case vuote: oltre 58 mila.

D'altronde Torino si scopre di anno in anno una città più piccola, perdendo più di 4 mila residenti ogni dodici nel saldo tra nati e morti e tra immigrati ed emigrati. Anche i cittadini di origine straniera, a partire dai romeni, lasciano Torino. Continua a calare il numero dei torinesi che arrivano da altri Paesi, 3.500 in meno ogni anno, attestandosi ora intorno ai 130 mila. «Si stanno perdendo abitanti - sottolinea la presidente dell'Uppi, l'Unione dei piccoli proprietari immobiliari, Piera Bessi - un numero notevole degli immigrati romeni sta tornando a casa. Lo dico per esperienza diretta, molti avevano trovato lavoro nel settore dell'edilizia, la crisi di questi anni li ha convinti a tornare a casa». Ma dove vanno ad abitare? Chi studia i flussi spiega che una fetta di chi lascia Torino va ad abitare in provincia perché spunta un affitto più basso. «Ma si tratta di una percentuale minima, molti si trasferiscono in altre città perché hanno maggiori occasioni», dice Bessi.

> I piccoli proprietari: "L'investimento nel mattone appare sempre più un tesoretto imprigionato"

Gli esperti del settore sottolineano che i dati non tengono conto delle locazioni in nero, tra studenti universitari e trasfertisti che non vogliono regolarizzare i contratti. Ma si tratta di una quota che sposta di poco il dato complessivo delle case vuote. «Io non credo che sia un fenomeno che abreve si possa porre rimedio», dice Bessi.

Il mattone è stato un investimento fallimentare? «Quando va via un buon inquilino il proprietario si mette le mani nei capelli», spiega la presidente dell'Uppi. «Il risparmio nel mattone genera un ritorno ormai risibile, anche per chi ha un inquilino. Chi ha investito nel mattone, pensando di mettersi così al riparo, di crearsi un'integrazione alla pensione, oggi rischia di rimanere deluso. I ragionamenti del passato non reggono più».

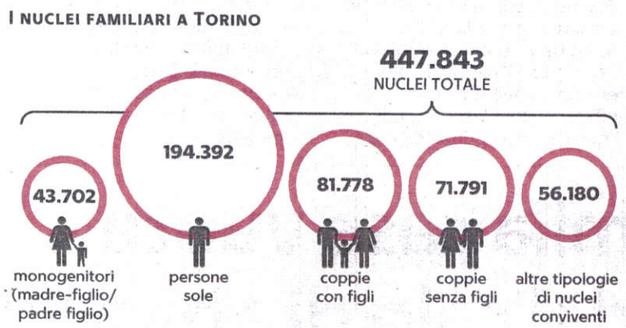
Colpa anche delle previsioni sbagliate della crescita della città rispetto agli anni '90, quando si è pensata la Torino del 2000, quella dove la Fiat non era predominante. La città trasformata, la città che avrebbe dovuto crescere, ospitando 1 milione e 150 mila abitanti secondo il piano regolatore di Cagnardi. Oggi è sotto la quota dei 900 mila. Forse venti anni fa nessuno poteva immaginare questa tendenza e i suoi effetti.

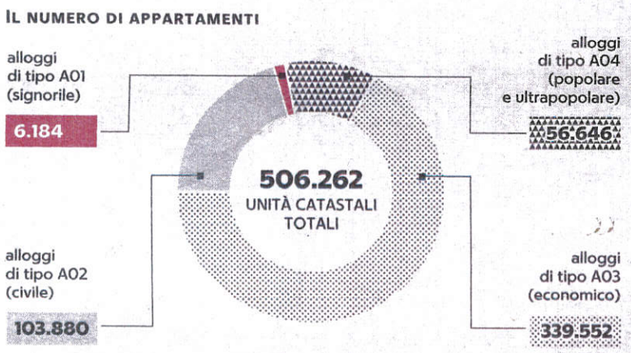
Ancor peggio è andata a chi ha pensato di investire in negozi. Il commercio è cambiando, non è più quello di una volta. «Il negozio di zona, non esiste più, ci sono zone dove non si vedono più serrande alzate», spiega Bessi.

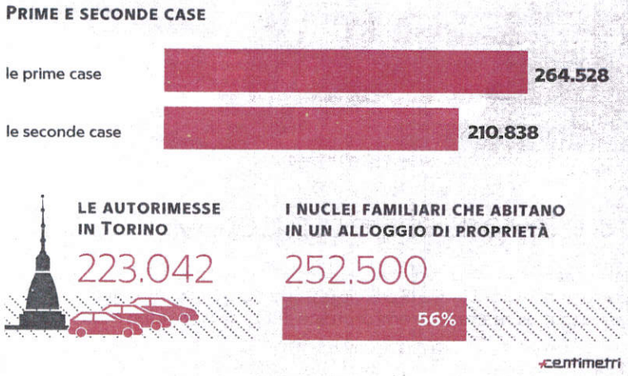
Eppure c'è una parte della popolazione che ha fame di case. A costi bassi. Lo scorso novembre sono state presentate 16 mila domande per aver assegnata una casa popolare. L'Atc ne possiede 18 mila a Torino. E ogni anno sono solo 700-800, tra alloggi nuovi (pochi) e ristrutturati, che vengono riassegnati. Il 19 febbraio si riaprono i termini e il bando si chiuderà l'11 maggio. E in corso Dante si attendono una nuova impennata di domande di chi non si può permettere una casa ai prezzi di mercato.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

I numeri







I numeri del Viminale

Gli sfratti sono in discesa, ma cresce il numero di quelli esecutivi

Nel 2016 sono stati 3151 i procedimenti del tribunale Aumentano quanti perdono la casa perché non riescono a pagare il mutuo o le spese

JACOPO RICCA

Diminuisce il numero di procedimenti per sfratto a Torino, ma cresce la percentuale di quelli che vengono mandati via da casa perché non riescono a pagare l'affitto. Incrociando i dati diffusi dal ministero dell'Interno la scorsa estate, con quelli del tredicesimo rapporto della Città di Torino sulla condizione abitativa i numeri di chi perde la casa sotto la Mole restano preoccupanti: nel 2016, l'ultimo anno di cui c'è un'analisi completa, sono stati 3151 i procedimenti avviati dal tribunale di Torino, di questi 2970 per morosità, cioè inquilini che avevano smesso di pagare l'affitto. Una percentuale questa che in 12 mesi è passata dal 92 al 94 per cento del totale.

Rispetto al 2015 nel complesso gli sfratti sono diminuiti del 23 per cento: «Sono però cresciuti quelli esecutivi - spiegavano pochi mesi fa dal sindacato Asia Usb che da anni si batte per il diritto alla casa - Torino è tornata capitale italiana degli sfratti con un più 712 per cento degli interventi degli ufficiali giudiziari che bussano alle porte degli inquilini che non riescono più a pagare l'affitto». Nel 2016, secondo quanto comunicato dal Viminale, 3.388 sfratti sono stati eseguiti davvero, mentre nell'anno precedente erano stati solo 400. Un'impennata importante, legata però anche alle nuove procedure che hanno sbloccato diversi procedimenti che erano rimasti fermi.

La protesta. Davanti al Comune

Secondo la direzione politiche sociali della città di Torino aumenta invece chi perde la casa perché non riesce a pagare il mutuo o le spese condominiali: rispetto al 2015 sono aumentati del 5 per cento questi casi che rappresentano però solo il 16 per cento di chi si rivolge agli uffici comunali per l'emergenza abitativa.

Nel 74 per cento dei casi invece a chiedere aiuto sono proprio famiglie sotto sfratto. Nel 2016, su un totale di 4250 utenti che hanno preso contatto con l'ufficio, 210 hanno chiesto di accedere al fondo Salvasfratti e 163 per emergenza abitativa in senso stretto.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

Intervista

Furbatto: "Il numero si dimezza escludendo gli immobili in vendita"

MASSIMILIANO SCIULLO

I numeri dicono molto, ma bisogna saperli interpretare. E anche i 60mila alloggi vuoti che rimbombano oggi a Torino vanno letti "in filigrana". Ne è convinto Cesare Furbatto, uno dei nomi storici nel mondo delle compravendite immobiliari sotto la Mole, che queste cifre le conosce bene, ma ha anche imparato a maneggiarle con cura.

Furbatto, qual è il primo dato di cui bisogna tener conto?

«Quello degli immobili che in questo momento sono messi sul mercato immobiliare a Torino. Considerando tutto ciò che compare sui portali online specializzati, per esempio, non è difficile arrivare a una stima di poco inferiore alle 30mila unità. Tutte case che, al momento, sono sì sfitte e vuote, ma che hanno per così dire un progetto alla base. Un destino».

Anche dimezzando il numero di partenza, tuttavia, resta imponente il volume degli alloggi senza un inquilino sotto la Mole. Non crede?

«Ma anche in questo caso bisogna fare delle distinzioni. Per esempio dobbiamo considerare una fetta di abitazioni che sono già state oggetto di compravendita e di atto notarile, ma che di fatto non sono ancora a disposizione dei nuovi proprietari. Dunque, non sono più sul mercato, ma nemmeno abitate. E poi c'è ancora un altro elemento da tenere presente: quello delle controversie famigliari. Sono molte più di quello che si pensa le case che sono state magari ereditate dai figli o dai nipoti di una persona defunta. E non è detto che ci sia un accordo su cosa farne: venderla, affittarla, dividerla. Tutti elementi che, in attesa di soluzione, tengono ferma la casa».

Storia centenaria
L'agenzia immobiliare Furbatto è tra quelle storiche sotto la Mole. Ha aperto nel 1929. Cesare Furbatto rappresenta l'ultima generazione di una famiglia che ha una lunga tradizione nella compravendita di immobili in città

Quali altri fattori concorrono a creare le sessantamila case vuote che fanno di Torino una delle città primato?

«Teniamo ancora presente quelle situazioni in cui, in una famiglia, il figlio o la figlia stanno per affrontare il matrimonio. Anche in quel caso, dunque, un alloggio viene liberato dall'eventuale inquilino e la casa viene tenuta libera in attesa dei neo-sposi».

Tuttavia è inevitabile che in tutta questa situazione si trovino tracce profonde della crisi economica che da ormai 8-10 anni coinvolge il nostro territorio. Non crede?

«A dir la verità, lo scorso anno il dato complessivo ha mostrato una crescita delle compravendite, ma questo non ha ancora portato a un rialzo dei prezzi o delle locazioni. Possiamo dire che l'effetto più evidente è che il mercato, rispetto a quello che poteva accadere nel 2007, ha perso quell'euforia che allora forse era addirittura innaturale, così come i prezzi non corrispondevano al valore reale. Ora c'è una certa stabilità, così come i tempi allungati prima di concludere un affare. Anche questo contribuisce a tenere le case vuote».

Quanto incide il calo demografico, cioè la tendenza ormai tipica in una città come Torino di perdere progressivamente abitanti su questo fenomeno delle case vuote?

«Anche questo senza dubbio incide nel mercato degli immobili – conclude Cesare Furbatto – perché meno persone che abitano qui corrispondono a un minor numero di clienti potenzialmente in cerca di una casa".

©RIPRODUZIONE RISERVATA

Acquistiamo
Antiquariato Design del 900 Collezionismo
Mobilio & illuminazione di design dagli anni 30 agli anni 80
Antiquariato orientale
Dipinti, sculture
Vetri e ceramiche
Oggetti di pregio e orologi da polso
Libri, cartoline e fotografie
Medaglie e cimeli militari
Interi arredi di ville e appartamenti
Garantiamo competenza e serietà
Stime per divisioni ereditarie
Per contatti: Tel. & WhatsApp 3398485580