

Gli indirizzi del business

Uffici e negozi
da abitare
I nuovi affari
del real estate
commerciale



Negozi e uffici da abitare

Il business cambia indirizzo

A Torino crescono le compravendite commerciali. Ma la destinazione d'uso non è la stessa

Il centro di Torino si sta trasformando in un nuovo quartiere residenziale, dove le parole chiave sono lusso e riqualificazione. Banche e assicurazioni abbandonano i vecchi uffici e le sedi storiche, prontamente sostituite da super attici e appartamenti signorili. In tutto sarebbero quasi 800 le nuove abitazioni, con un prezzo che oscilla da 4.500 a 6mila euro a metro quadro. A volte di più. Allo stesso tempo si modifica il mercato retail: i negozi classici abbassano la saracinesca in favore di minimarket e anche dark store, l'ultima frontiera degli investimenti nella logistica. Il risultato? Tra pochi anni in centro si vedranno pochi colletti bianchi e più famiglie a passeggio.

Family district

Il cuore della città, ex business district, vestirà i panni della nuova Crocetta, posizionandosi in pole position rispetto alle altre zone più nobili. Una rivoluzione iniziata (molto lentamente) 10 anni fa, e che ora è pronta alla sterzata. «Il centro è la zona di prestigio che sta

crescendo di più — spiega Giovanni Judica Cordiglia di Investitalia — dai vecchi uffici si ricavano appartamenti di tutti i tipi, dai superattici al monolocale, rendendo gli spazi più redditizi. C'è chi ristruttura per vendere, qualcuno affitta, la richiesta è alta e si attraggono grandi investimenti». L'ex quartier generale di Banca Intermobiliare ad esempio, l'edificio del 1937 tra via Roma e via Gramsci, si trasformerà in 80 unità abitative esclusive. Lo stesso Palazzo della Luce è stato riconvertito in ville urbane, loft vetrati e sedi esclusive. E così l'ex sede di Pastiglie Leone. Una tendenza che pian piano si sta diffondendo nelle aree limitrofe, con altre caratteristiche: «Anche i piccoli investitori trasformano gli ex uffici ai primi piani in appartamenti, spesso con vocazione turistica (Airbnb). Nuovi alloggi a due passi dal centro, da San Salvario a Cit Turin, facili da monetizzare».

Altro caso è quello della smart house Saluzzo 43, un mix tra recupero e tecnologia. Nei piani inferiori si sono ricavati 4 appartamenti da ex negozi, due con giardino privato.

A scommettere sulla trasformazione di Torino in città da abitare e non solo per il lavoro, ci sono sia i grandi fondi internazionali, come il tedesco Patrizia (immobili tra piazza Cln e via Roma), sia investitori del territorio.

Lo smart office

Il Gruppo Ipi negli ultimi anni ha gestito diverse valorizzazioni immobiliari, tra cui Palazzo Novecento e Corte Alfieri (uffici Allianz). Da ex palazzi colmi di studi a 200 appartamenti di prestigio. «La prossima a liberare spazi sarà la Regione — racconta il presidente del Gruppo, Pino Caruso — sulle orme di quanto fatto da Unicredit a Milano e dalla Sanpaolo a Torino. Il Covid ha solo accelerato la tendenza: le società vogliono uffici più moderni, flessibili e con infrastrutture tecnologiche aggiornate». Nonostante le quotazioni siano al ribasso la domanda infatti non manca. Solo 5 mesi fa Ipi ha venduto per 19,2 milioni (5 di plusvalenza) 9 mila metri quadrati d'uffici alla Msc, la società che si occupa di crociere e logistica. Nel complesso del

Lingotto Ipi detiene altri 36 mila metri d'uffici, oltre a 5 mila di magazzini. Ma la cessione è servita a finanziare l'acquisto del grattacielo della Rai (8,1 milioni), l'immobile alto 72 metri che si trasformerà in uffici di nuova generazione.

Il gruppo Primula invece è già al terzo intervento immobiliare. Dopo Ellen (24 mila metri quadrati di uffici trasformati in 26 appartamenti per vip), e Casa Velò (94 immobili nell'ex sede Italgas), la società della famiglia Minniti ha acquisito Palazzo Dune in via Lagrange. Un'operazione da 20 milioni che convertirà gli ex uffici di Banca Mediolanum in 26 alloggi con 40 posti auto. «Negli anni abbiamo investito 85 milioni nel cuore della città — spiega Marta Minniti — ora valutiamo altre operazioni. Il centro è quasi tutto esaurito e occorre allargare il raggio d'azione, valorizzando nuove aree».

Serrande 4.0

Altro asset immobiliare in crescita ma ancora di nicchia è quello dei dark store, negozi sfitti ed ex capannoni indu-

striali adibiti a nuovi magazzini dei grandi operatori delivery. «È iniziato tutto un anno fa — dice Marco Bernabei, consulente Tecnocasa — Gorillaz, Getir e Just Eat investono, soprattutto in centro, per avere più basi in spazi strategici. A Torino ci sono un centinaio di locali in questa condizione». Tant'è che Torino è una delle poche città italiane ad avere un saldo positivo nel real estate commerciale: secondo l'Agenzia delle Entrate le transazioni di negozi sono in aumento dell'8%. Un mercato che rinasce però sotto nuove formule: «I proprietari degli spazi tornano ad avere una rendita — aggiunge Marco Crespi, presidente di Aspesi Torino — mentre gli affittuari strappano prezzi vantaggiosi, perché i canoni sono quelli di un magazzino. La città sta cambiando identità, sotto diversi punti di vista, qualcuno cerca di intercettarlo in anticipo».

Nicolò Fagone La Zita

© RIPRODUZIONE RISERVATA

220

Euro al mq

Tra le città italiane Torino registra i costi più bassi per la locazione di uffici. Circa 200 euro al mq l'anno

318

Mila

Il costo di un bilocale nell'ex sede Bim di Palazzo Aloisio trasformata in alloggi parte da 318 mila euro

8,2

Percento

Rispetto al 2019 le compravendite di negozi in città sono aumentate dell'8,2%, pari a 279 operazioni

Vita nuova

Dove c'erano imprese nascono appartamenti I negozi diventano dark kitchen e centri logistici

FOCUS IMMOBILIARE



Pino Caruso
presidente
Gruppo Ipi



Le aziende cercano sedi sempre più moderne, flessibili e modulari, con infrastrutture ad alto tasso tecnologico



Marco Crespi
presidente
Aspesi Torino



I proprietari di spazi commerciali tornano a godere di rendite certe. Ma bisogna saper anticipare i nuovi trend



Marta Minniti
general manager
Gruppo Minniti



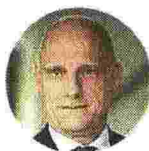
Abbiamo investito 85 milioni nella riconversione di uffici in residenze. Dall'ex Italgas a Mediolanum



Marco Bernabei
consulente
Tecnocasa



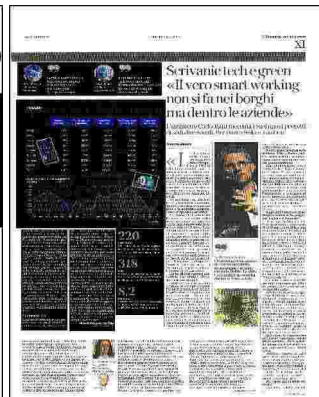
Gorillaz, Getir e Just Eat trasformano i negozi in basi strategiche per sviluppare il proprio business



Giovanni Judica
Cordiglia
Ceo Investitalia



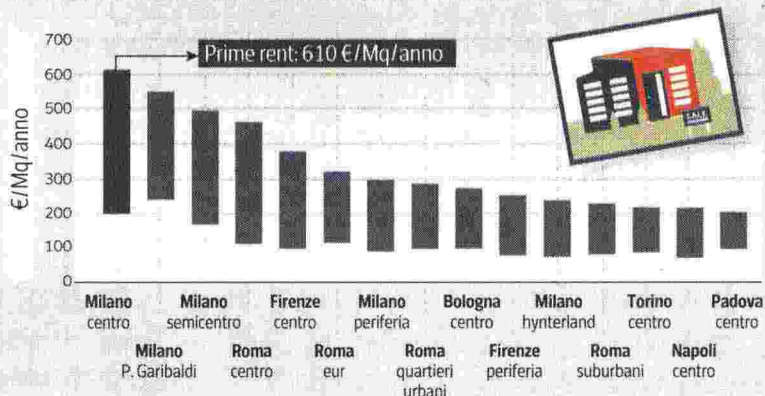
Il centro città attrae l'interesse dei fondi di investimento. Le ex sedi direzionali diventano abitazioni di pregio



Real estate commerciale

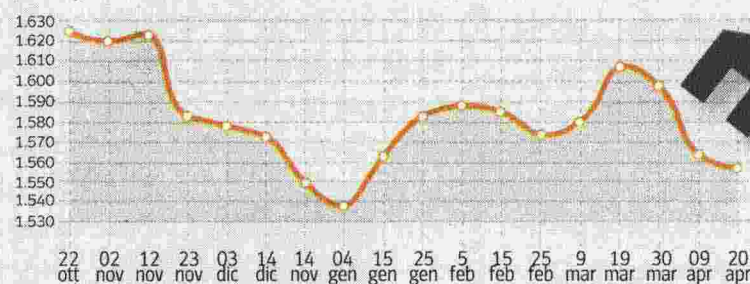
GLI UFFICI

I CANONI DI LOCAZIONE NELLE PRINCIPALI CITTÀ ITALIANE



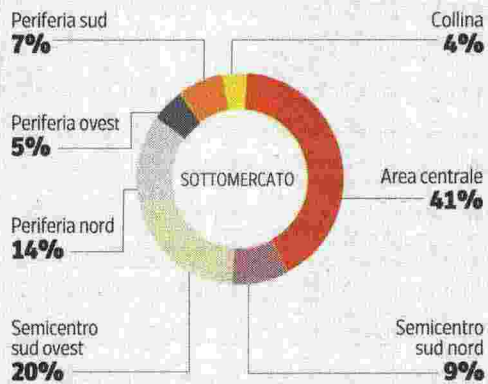
Canone	MIN	MAX
Milano centro	200	610
Milano semicentro	240	550
Milano P. Garibaldi	170	500
Firenze centro	110	460
Roma centro	460	380
Roma eur	380	320
Roma quartiere urbani	320	300
Milano periferia	90	290
Roma quartieri urbani	300	275
Bologna centro	100	250
Firenze periferia	80	240
Milano hinterland	75	230
Roma suburbani	85	220
Torino centro	95	220
Napoli centro	75	210
Padova centro	100	210

QUOTAZIONI, L'ANDAMENTO (€/Mq)

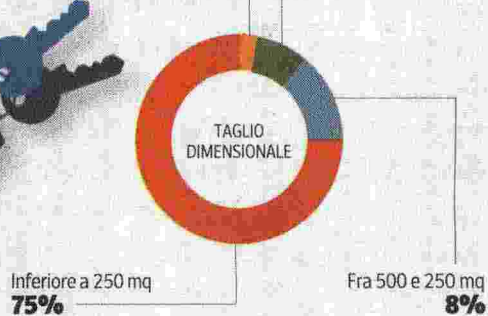


Fonte: Ipi, World Capital, Agenzia delle Entrate, Immobiliare.it

L'OFFERTA



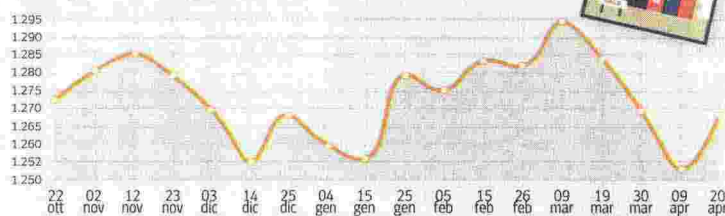
Oltre 1.000 mq **3%** Fra 500 e 1.000 mq **8%**



I NEGOZI

	Numero transazioni	Var % numero transazioni	Superficie IV 21 m ²	Var % superficie IV 21/IV 19	Superficie media m ²
Roma	611	4,6%	66.447	-8,0%	108,8
Milano	509	-22,8%	59.490	-27,0%	116,9
Torino	279	8,2%	20.251	-1,6%	72,5
Napoli	235	18,5%	17.442	6,3%	14,2
Genova	113	10,7%	9.163	12,1%	81,2
Palermi	109	-1,3%	10.623	41,2%	97,3
Bologna	140	20,5%	14.874	20,9%	106,0
Firenze	111	17,5%	11.847	29,7%	107,0
Totale	2.107	-0,1%	210.131	-7,8%	99,7

QUOTAZIONI, L'ANDAMENTO (€/Mq)



L'Ego-Hub