

Primo piano

FOCUS IMMOBILIARE

Fuori porta

Il social housing per rigenerare l'altra Torino

di **Laura Siviero**

Le periferie non ripartono soltanto a colpi di movida. Servono ingredienti creativi, mix sociale e interventi di riqualificazione dei palazzi e nuove opportunità per chi ha perso tutto. In questo perimetro si muovono Brainscapital, la società di advisory fondata da Mario Montalcini e Homers la società benefit di Matteo Robiglio specializzata nel cohousing per fondare Homes4All, l'housing sociale che promuove la rigenerazione urbana tramite l'intervento di privati in rete fra loro, per affrontare l'emergenza abitativa. Che oggi a tre anni dalla nascita può contare su 50 alloggi da restituire a nuclei familiari che non avevano più accesso al credito, avendo perso tutto, dal lavoro alla casa a seguito di sfratti. Selezionati da Acmos e inseriti in un percorso di accompagnamento possono ripartire, passo passo. Gli appartamenti a marchio H4A sono prevalentemente in Barriera di Milano e Madonna di Campagna. «Abbiamo acquistato una



Antonio Chetta Macelleria Premio e Antonio

In zona va ancora di moda il locale sotto casa. Anche il mercato rionale è uno dei più frequentati della città Il quartiere è in evoluzione



Cesare Furbatto Furbatto Immobili

Gli acquirenti sono soprattutto famiglie. È dinamico anche il mercato degli affitti a cui si rivolgono i giovani



Ganni Napoli Immobiliare Leonida

In via Bene Vagienna è in costruzione una palazzina green di 10 appartamenti che avrà anche due attici

Appena 10 giorni fa ha avuto gli occhi di tutta Europa addosso, e non è una novità. Era già successo nel 2006, in occasione delle Olimpiadi invernali, e si è ripetuto per l'Eurovision Song Contest. Parliamo di Santa Rita, un quartiere popolare che sta diventando sempre più Pop. Una zona piena di servizi e che unisce tradizione e innovazione, la via di mezzo per eccellenza tra centro e periferia. «Non è la Torino bene, tipo Crocetta, ma nemmeno Barriera — racconta il prete del Santuario di Santa Rita, Don Mauro, collocato nell'omonima piazza — un luogo dove le culture si mischiano senza troppe problematiche, dai peruviani ai rumeni, e con grandissime potenzialità».

L'ex borgo dei 100 mila
Ed è proprio attorno alla chiesa di inizio Novecento che il quartiere è nato ed è diventato prospero. Negli anni Sessanta alle caserme e alle cascinie hanno iniziato ad aggiungersi i condomini del boom industriale. A un certo punto lo chiamarono «il borgo dei 100 mila», perché tanti erano i suoi abitanti. Non avevano quasi nessun servizio, ma un po' alla volta ottennero tutto. E così nel 2022 il quartiere arriva ad ospitare lo stadio del Toro, il Palasozzaki



Il santuario il 22 maggio il quartiere festeggia Santa Rita da Cascia



In via Filadelfia 232 Uno dei nuovi loft realizzati dalla Bia Ro Spa



Santa Rita diventa Pop al ritmo di loft, musica e sport

Il quartiere più popoloso di Torino cambia volto e attrae nuovi investimenti immobiliari

(sede dei grandi concerti torinesi), le piscine olimpiche, la biblioteca Villa Amoretti, parco Rignon, il polmone verde di piazza d'Armi e il mercato di corso Sebastopoli. Un luogo che nel giro di 10 giorni ospita concerti e turisti di tutto il mondo per poi stravolgersi per la processione annuale del 21 maggio, uno degli appuntamenti più cari ai devoti della «Santa degli impossibili». Per dare un'idea dell'affluenza, basti sapere che i volontari hanno

preparato 40mila rose da distribuire durante la festa. Oggi i residenti oggi si sono dimezzati (54.462 per l'esattezza), ma il quartiere, insieme a Pozzo Strada, rimane comunque il più popolato di Torino.

Formato famiglie
E il mercato immobiliare, nonostante il tessuto edilizio modesto (case degli anni 50-70), riscuote sempre un ottimo interesse. «Gli acquirenti sono soprattutto famiglie — raccon-

ta Cesare Furbatto, agente immobiliare — e si cerca soprattutto il taglio del trilocale. I costi possono oscillare in una fascia di prezzo compresa tra i 120mila euro (se da ristrutturare)

Trasformazioni al mq
Palazzi a basso impatto e residenze di prestigio In zona si moltiplicano i cantieri di nuovi edifici

re) e i 160mila euro. Il prezzo medio è di 1.500 euro al metro quadrato. Le richieste sono poco più elevate per gli appartamenti in via Barletta, corso Sebastopoli e corso Correnti, le aree più ricercate del quartiere». Il mercato degli affitti invece può contare su altre due categorie: i giovani e i poliziotti. I primi grazie alla vicinanza con il Politecnico e la facoltà di economia, le forze dell'ordine invece per la presenza della caserma in via Veglia. Per un bilo-

cale il canone sfiora i 400 euro al mese, mentre per un trilocale si possono toccare i 900 euro. «Nel post Covid i tempi di vendita si sono accorciati — aggiunge Furbatto — e così quasi tutti gli utenti riescono a vendere gli appartamenti alla cifra richiesta, senza margine di trattativa» (+1,5% rispetto al periodo pre pandemico). Secondo l'osservatorio Fiaip Torino stanno tomando in positivo le zone semi centrali e vanno ad azzerarsi i valori negati nelle

Aziende di quartiere

La (semi)periferia sa creare brand: dai polli allo spiedo al latte Tapporosso

di **Federica Vivarelli**

Da una parte c'è piazza Santa Rita. Dall'altra via Filadelfia. Insieme fanno 131 anni di commercio storico: non c'è torinese che tenga che non conosca «Girarrosto Santa Rita», o il latte Tapporosso della Centrale del latte. Il primo nato nel 1963, l'altro una decina di anni prima. Entrambi tra le vie del quartiere Santa Rita, con un'intuizione imprenditoriale del tutto innovativa. «In quegli anni mio nonno trasferendosi a Torino da Roma decise di aprire l'attività in un locale di appena 30 metri quadri. Scelse quella zona perché era stato consigliato da un corriere di Roma, ma è stato un caso — racconta Roberto Valentini, ad del gruppo Santa Rita —. Era talmente piccolo che forse oggi non gli

avrebbero le autorizzazioni. All'inizio si chiamava semplicemente girarrosto. È stato il primo a inventarsi di vendere del cibo già fatto. Nessuno ci aveva mai pensato prima». All'origine del take-away c'era insomma il pollo arrosto. Mettendo in fila l'operaio come il borghese. «Solo nel mese di agosto facevamo il 40% del fatturato di tutto l'anno — scherza Valentini —. La città si svuotava di bambini e famiglie che andavano in vacanza. Restavano operai e impiegati che lavoravano alla Fiat. Ancora oggi sono nostri clienti calciatori milionari o persone con contratto a scadenza. L'aggiunta «Santa Rita» al nome è arrivata dopo, come una connotazione naturale: abitavamo anche noi nel quartiere, io ho fatto le scuole lì». Da quella



palazzina in via Venaria — spiega Mario Montalcini, vicepresidente di Brainscapital —. L'idea è di rendere evidente il progetto anche al quartiere attraverso la visibilità del marchio, in modo che anche i palazzi vicini siano spinti a recuperare gli spazi e si produca un effetto di replicabilità che riqualifichi la zona». Ma non è sempre detto che i poveri debbano stare con i poveri, per star bene. Per far ripartire le periferie, Robiglio crede nel mix, nel cohousing di «dusso». Non si pensi alle Comuni degli anni Sessanta e Settanta, i progetti sono opere di design e le zone di condivisione sono sale giochi, palestre, spa, giardini, internet café. «Homers si occupa di rendere interessanti zone in periferia a pubblici diversi. Non vedo un valore positivo nell'essere tutti poveri nello stesso quartiere. La valorizzazione si fa anche portando ingredienti un po' diversi: un po' di housing sociale alla Crocetta e in Gran Madre e un po' di nuovi residenti, di classe creativa, nei quartieri di Barriera e Aurora, che introducano nuovi ingredienti».