

**CASA** Nell'Albese, a differenza di diverse località del Cuneese, i valori degli immobili risultano elevati sia sul fronte della locazione che della vendita. Alba, infatti, traina un'economia fiorente che s'innesta su una notevole richiesta di prodotti immobiliari di classe energetica elevata

**L'inchiesta**



## Oriana (Aspesi): ristrutturare, senza consumare suolo, immobili performanti a prezzi accessibili

### L'INTERVISTA

Parliamo con Federico Filippo Oriana, presidente di Aspesi (Associazione nazionale tra le società di promozione e sviluppo immobiliare).

**Che cosa sta accadendo in provincia di Cuneo sul fronte immobiliare, Oriana?**

«Il territorio di cui parliamo è complesso e piuttosto eterogeneo, con grandi differenze a seconda dell'area analizzata. In generale, possiamo dire che nella Granda, lo scorso anno, il canone medio di affitto è aumentato rispetto al precedente del 4 per cento, raggiungendo una media di 6,8 euro al metro. Tutto ciò significa che un appartamento di circa cento metri quadri può costare 700 euro al mese. Non è una cifra bassa, considerando che nelle fasce di prezzo più elevate l'importo sale ancora. Inoltre, assistiamo a una crescita del 10 per cento rispetto al 2021 della richiesta di locazione.

Una delle ragioni può risiedere nell'incremento dei prezzi di vendita».

**Quali sono i numeri per quanto riguarda le vendite di immobili?**

«Il prezzo medio si aggira sui 1.200 euro al metro quadrato, ma la cifra si innalza considerevolmente se consideriamo gli immobili di classe energetica elevata, che superano perfino il doppio (+91%). In ogni caso, i prezzi medi non coprono i costi medi di costruzione, che sono elevati anche a causa del rincaro delle materie prime. Questa situazione determina un'impossibilità o comunque una elevata difficoltà nell'edificare immobili nuovi. Il mercato maggiore e più ampio resta quello dell'usato. L'offerta di abitazioni in un solo anno, anche come conseguenza di questa contingenza, è diminuita dell'11%».

**L'offerta di case diminuisce ma le richieste, come illustrato dal report di Intesa Sanpaolo, Immobiliare.it e Aspesi, risultano in crescita.**

«È così. Il numero di compravendite è tornato sopra il livello del 2004, eppure i prezzi medi (escluse le classi energetiche elevate, ndr) rispetto a



Oriana è presidente dell'Associazione nazionale tra le società di promozione immobiliare.

quell'epoca appaiono più bassi. Questa situazione è spiegabile se viene letta alla luce della situazione generale. Quando l'economia stagna e la popolazione si impoverisce, anche il mercato immobiliare tende ad attestarsi su prezzi medi molto bassi. In alcune zone, come nelle Langhe e nel Roero, ovviamente la situazione è del tutto differente».

**Che cosa intende dire?**

«In queste aree, a causa dell'elevato afflusso turistico e di un'economia fiorente, trainata dal mondo del vino e dai grandi gruppi industriali operativi nel territorio, i prezzi degli immobili sono molto elevati sia sul fronte della locazione che della vendita. Se alcune persone rischiano di essere escluse dall'accesso alla casa, la soluzione peraltro è continuare a operare per rendere più dinamico il mercato. Per esempio, attraverso operazioni di edificazione su terreno "marrone" e non verde ovvero senza incrementare il consumo di suolo. Oppure investendo su un'offerta maggiore di abitazioni performanti da un punto di vista energetico e a prezzi inferiori, creando spazi di social housing per le categorie in difficoltà. Si esce dalla crisi "facendo", non certo bloccando o congelando i processi evolutivi». v.r.

# ci costa il doppio

impennata sta determinando in provincia una situazione di "attenzione", perché sempre meno giovani riescono ad acquistare. A Cuneo città, soltanto un appartamento su due risulta accessibile al single, mentre nel 2019 il dato superava il 75%.

Il mercato immobiliare inizia quindi a esprimere

mutamenti di prospettiva rispetto al rapporto individuale con gli equilibri naturali. Ha spiegato Daniele Fulvio Pastore, direttore generale di Intesa Sanpaolo casa: «Il periodo postpandemico ha diffuso una maggior consapevolezza dell'importanza dei temi ambientali, che pervade ogni azione di rigenerazione

urbana, con standard condiziati da pubblico e privato. Questa sensibilità fa sì, per esempio, che il mercato delle seconde case nei territori montani non conosca crisi e anzi stia attirando acquirenti anche stranieri attratti dalla qualità della vita del territorio di queste aree».

Valerio Re

### I NUMERI

|                 | 2019         | 2023         |         |
|-----------------|--------------|--------------|---------|
|                 | Prezzo al mq | Prezzo al mq |         |
| Classe          | euro         | euro         | vs 2019 |
| Alta (A e B)    | 2.018        | 2.307        | 14,3%   |
| Media (C, D, E) | 1.580        | 1.629        | 3,1%    |
| Bassa (F e G)   | 1.268        | 1.208        | -4,8%   |

(+33%) e cenare in famiglia (+36%). Anche il tempo trascorso al lavoro segna percentuali in impennata (+31%). Inoltre, cresce l'importanza attribuita ad alcuni parametri nel determinare la scelta dell'abitazione: la convenienza energetica e i consumi (+81%), la sicurezza della zona (+77%), l'offerta di spazi all'aperto (+38%), l'ampiezza in metri per l'abi-

tare (+69%). È come se, in parallelo all'amplificarsi della paura sociale e della diffidenza rispetto a un mondo che può diventare pericoloso da un momento all'altro, le persone scegliessero la casa come luogo di protezione e riparo, come rifugio da un esterno minaccioso, base di ripartenza per recuperare l'equilibrio. v.r.

## Nel 2023 i rincari hanno mutato lo scenario

### CASA / 4

Lo scenario immobiliare è oggi in rapido mutamento e di essere approfondito. Secondo i ricercatori di Immobiliare.it, nel 2022 il panorama era segnato da alcune caratteristiche antropologiche, per esempio una concezione della casa legata a un diverso concetto di vita, non solo un

tetto sotto il quale vivere: dopo la pandemia da Covid-19 l'alloggio è diventato un luogo in cui realizzare sogni, scambiare incontri, proteggersi, evolversi. Inoltre, il mercato immobiliare del 2022 si è distinto per un mercato a prezzi molto bassi, ai minimi dagli anni 2000.

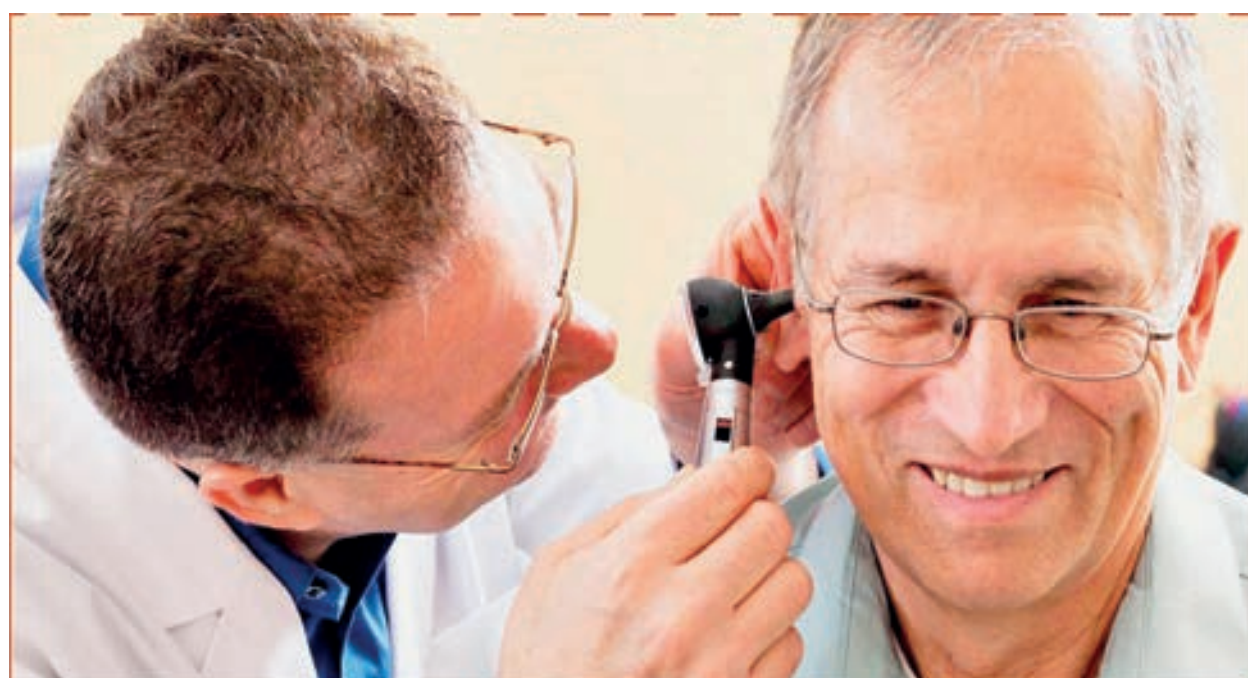
In pochi mesi, nel 2023, tutto è cambiato, a causa del-

la guerra in Ucraina, del rincaro dei prezzi, dell'aumento dell'inflazione e di tanti altri imprevisti.

Le famiglie dispongono oggi di una quota inferiore di risparmi (complice l'inflazione e gli stipendi stagnanti), si riscontra ancora la mancanza di materie prime e il credito bancario per l'accesso ai mutui risulta molto più costoso. Insomma, si respira

una condizione di difficoltà crescente e la casa non è più considerata come un sogno raggiungibile, ma come una sorta di privilegio, un vano desiderio che non sempre può essere realizzato.

Il repentino cambiamento di scenario sembra lasciare nella popolazione una sensazione di sgomento e vulnerabilità, come se le oscillazioni del contesto potessero mutare in maniera repentina anche il corso dei singoli destini individuali. v.r.



**AUDIO CLARO**  
CENTRO ACUSTICO

*Sentire meglio è possibile!  
Fai il primo passo...*

I nostri servizi:

[www.audioclaro.it](http://www.audioclaro.it)

- ✓ controllo dell'udito gratuito
- ✓ apparecchi acustici delle migliori marche: Phonak - Starkey - Gn ReSound - Widex
- ✓ assistenza e manutenzione (anche a domicilio)
- ✓ otoprotettori su misura (per ogni attività)
- ✓ consulenza e forniture ASL e INAIL agli aventi diritto

VIALE VICO 8/B › ALBA › TEL. 0173 47.06.00  
Dal Lunedì al Venerdì 9.00 - 12.30 / 14.30 - 19.00

**IL TUO AUDIOPROTESISTA PER LA VITA**