

Al seminario di Aspesi presentati i dati, costi alti soprattutto sugli immobili "green" di cui c'è poca disponibilità

# I cuneesi vogliono la casa nuova ma salgono i prezzi, giù le vendite

## IL CASO

MATTEO BORGETTO

CUNEO

**C**resce il desiderio di una casa nuova, migliore, più ampia e in classe energetica elevata. Ma non è facile trovarla, né pagarla. Oltre al sensibile aumento dei prezzi che ha portato a un calo generale di transazioni e compravendite, a Cuneo un immobile ad alta efficienza energetica (classe A o B) costa in media l'82% in più che acquistarne uno di classe meno performante (F o G), ben più dispendioso in bolletta.

Se n'è parlato allo Spazio incontri della Fondazione Crc, al consueto seminario annuale di Aspesi Cuneo (Associazione nazionale tra le società di promozione e sviluppo immobiliare) con la presentazione di un report con i principali indicatori del mercato riferiti al 2023 nel capoluogo e nella Granda. Ad illustrarli Carlo Giordano, amministratore delegato di Immobiliare.it, il portale immobiliare leader in Italia, partner dell'iniziativa. A Cuneo, le case già performanti hanno superato il tetto di 2.700 euro al metro quadro, le meno efficienti non hanno ancora raggiunto 1.500 euro/mq,

con una discrepanza di oltre 1.200 euro tra le due tipologie. Inoltre, la spesa necessaria per acquisire un'abitazione «green» in città è di quasi 800 euro superiore rispetto al valore medio di un immobile in quell'area, pari oggi a 1.938 euro/mq. «Anche a Cuneo, come nella gran parte delle città italiane, i prezzi degli immobili in vendita hanno conosciuto un aumento rispetto a 12 mesi fa dell'1,2% - ha ricordato Giordano -, ma solo nell'ultimo trimestre l'incremento è stato quasi del 5%. Una tendenza all'innalzamento dei costi che ha portato a una riduzione delle transazioni, passate da 777 nel 2022 a 638 nel 2023. Anche in provincia le compravendite sono diminuite - da 8.244 a 7.509 nello stesso arco temporale - pur con prezzi che in un anno sono aumentati meno dell'1%».

E oltre ai rincari, chi desidera un immobile ad alta efficienza energetica a Cuneo non gode di un'offerta così ampia: solo nei quartieri Donatello, San Paolo e San Rocco Castagnaretta lo stock di classe A e B in vendita è superiore al 20% del totale dell'offerta in quella zona. In tut-

ti gli altri quartieri, non si arriva a un quinto della disponibilità, e in centro città non si raggiunge nemmeno il 10%. Di conseguenza, sale l'interesse per gli affitti sugli acquisti. «Per una coppia o un giovane è molto più difficile comprare casa - così Gianmarco Genta, presidente di Aspesi Cuneo -. Le case nuove costano tanto, le banche concedono mutui su quelle più performanti, ma con i tassi del 2024 è faticoso riuscire a onorarli». Sui nuovi edifici della transizione green, aggiunge: «Nel centro storico è complicato realizzarli per la storicità e conformità degli edifici, è più facile sul nuovo (ma comporta consumo di suolo) o su operazioni di demolizione e ricostruzione. Sarà un lavoro molto duro, ma la Direttiva Ue permette comunque interventi importanti su caldaie e impianti di riscaldamento: il solo cambiamento delle fonti energetiche è un piccolo, grande passo in avanti».

Concetti ripresi dal presidente nazionale di Aspesi Unione Immobiliare, Federico Filippo Oriana: «Anche a Cuneo l'effi-

cienza energetica e ambientale è un fatto dirimente per le scelte di acquisto, in particolare delle fasce giovanili e più evolute della clientela residenziale. Dovrebbe indurre Stato, Regioni e Comuni ad agevolare la realizzazione di prodotto nuovo, coniugando così economia, ambiente, mitigazione delle crescenti esigenze abitative». Non è mancato anche un focus sul nuovo ospedale di Cuneo con l'urbanista Livio Dezzani, il vicesindaco Luca Serale, il direttore regionale settore Urbanistica Alessandro Mola e l'economista Mauro Zangola. Hanno dibattuto sulle potenzialità della nuova struttura al Carle (soprattutto per l'indotto) e sulle criticità legate alla circolazione e alla necessità di recuperare e valorizzare quanto resterà del Santa Croce. —

**GIANMARC GENTA**

PRESIDENTE  
ASPESI CUNEO

**Per una coppia o un giovane è più difficile comprare casa. Costano tanto e i tassi dei mutui ora sono alti**



A Cuneo le case già «performanti» hanno superato il tetto di 2.700 euro al metro quadro

DANILONINOTTO