



Un immobile con un basso consumo energetico nel 2019 si pagava in media nel Cuneese 2.018 euro al metro, mentre oggi si discute di 2.300 (+14,3%): l'emergenza correlata al gas metano induce a riflettere sulla necessità di costruire con nuovi criteri



Una abitazione di classe (A)

CASA / 1

La casa diventa un orizzonte ancora più proibitivo, un sogno irraggiungibile per troppe persone. Perché un diritto basilare come quello di avere un tetto è sempre meno scontato per alcune fasce di popolazione, che non riescono ad acquistarla e talvolta nemmeno ad accedervi? E, infine, in questo tempo di mutamenti, perché l'energia e la transizione ecologica risultano così intrecciati all'universo immobiliare? Nel tentativo di maneggiare questi quesiti, a metà maggio a Cuneo è stato presentato il *Rapporto 2023 sul mercato di Cuneo e provincia*, a cui hanno collaborato Aspesi Cuneo, Intesa Sanpaolo casa e Immobiliare.it.

I risultati parlano di un mondo in veloce evoluzione. I ricercatori spiegano che dopo il periodo pandemico il

desiderio diffuso era di vivere in edifici migliori, con spazi più estesi, magari una zona studio, balconi e aree verdi esterne, a causa dei sentimenti di paura e claustrofobia provocati dai lunghi mesi di restrizioni in materia di contagio. Oggi, invece, dopo molto poco tempo, a causa della crisi energetica scoppiata in concomitanza alla guerra in Ucraina e dell'inflazione crescente, le persone cercano un diverso tipo di abitazione: quelle capaci di garantire un basso consumo energetico, le cosiddette case di classe A o B. Il problema è però legato ai prezzi.

Un immobile in classe energetica elevata nel 2019 in provincia di Cuneo poteva

MA UN ALLOGGIO POCO EFFICIENTE COSTA IL 4,8% IN MENO, CIOÈ 1.208 EURO AL METRO

raggiungere prezzi pari in media a 2.018 euro al metro quadrato, mentre nel 2023 arriva a 2.300 euro (segnando un +14,3%). Gli edifici con una classe energetica bassa, invece, nel 2019 costavano all'incirca 1.268 euro, cifra oggi scesa a 1.208 (-4,8% in tre anni). Le abitazioni che sanno contrastare il freddo e

il caldo, tramite un migliore isolamento - dagli infissi alla muratura, per non scordare il tetto - costano quasi il doppio di quelle in classe energetica bassa. Una sproporzione che sembra allargare la forbice sociale, la disuguaglianza rispetto all'accesso alle risorse e alla qualità di vita: perché chi può permettersi una

casa migliore consuma e spende meno, chi invece appartiene a fasce reddituali inferiori deve accontentarsi di spazi vetusti, energivori e con bollette più care.

Vero è che il Superbonus e gli altri incentivi edilizi furono pensati proprio con la funzione di efficientare il frastagliato panorama abita-

tivo nazionale, ma questa opportunità è stata colta da una percentuale minima di proprietari ed è finito fra mille dubbi.

Tuttavia, come spiega la ricerca, «l'offerta di immobili in classe energetica elevata si è strutturalmente ridotta, causando un significativo aumento dei prezzi». Questa

CASA / 2

Sicura, ecologica, ampia, con verde: ecco come dev'essere

«Per me la casa è mai stata importante», spiega Gaia, un'albese di 33 anni che lavora come stagionale agricola in diversi Paesi europei. In inverno torna in città «per stare con la famiglia. Ho sempre viaggiato, non amo la stabilità. Ho un ragazzo con il quale penso di avere un

figlio. Il piccolo verrà sempre con noi: molti popoli sono stati mobili e affatto sedentari. Non penso rappresenti un problema per la crescita serena. Stabilire dei legami con una radice fissa? Se una relazione è autentica, non richiede per forza continuità "spaziale". Amo muovermi e non

penso sia un modo di fuggire da qualcosa, come mi hanno detto in molti. È semplicemente un modo differente di intendere la vita, il mio».

In maniera contraria a Gaia, a livello collettivo, dopo il Covid-19 le persone sembrano invece tendere verso direzioni di stabilità. Secondo il

report presentato a inizio maggio da Immobiliare.it, Intesa Sanpaolo casa e Aspesi sul mercato immobiliare della provincia di Cuneo, nel 2022 rispetto al periodo pre-pandemico il tempo che si trascorre nell'abitazione è aumentato circa del 68%. In particolare, risultano in incremento i periodi di tempo passati di fronte alla Tv (+42%), pranzare a casa

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



ISTOCK / ALBERTO MASNOVO

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 partenza 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 e facile accesso al credito e 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.