

# Casa, prezzi in aumento ad Alba, dove le locazioni si fanno stellari

Nell'area provinciale il costo al metro quadrato è in lieve diminuzione, mentre sotto le torri la tendenza appare del tutto inversa, con affitti e cessioni di locali di maggior pregio in rialzo



Sara Elide

## ECONOMIA / 1

L'abitazione è lo spazio fisico che organizza le emozioni e gli stati affettivi, le relazioni familiari e la possibilità di benessere individuale. La casa è un diritto, che in tempi di insicurezza economica ancor più rispecchia le ambivalenze dei mondi interni. Abbiamo infatti trovato questa oscillazione nell'indagine sul territorio, che riportiamo in queste pagine. Da una parte sembra che in provincia una fascia ampia di popolazione sia tornata a identificare nella casa la possibilità di autorealizzarsi e mettersi al sicuro. Dall'altra si allarga il disagio sociale, la schiera di persone che forse non potrà avere mai un'abitazione in proprietà.

Secondo il sito **Immobiliare.it**, portale che incrocia migliaia di annunci di compravendita, il prezzo degli immobili in provincia di Cuneo risulta in lieve diminuzione, passando dai 1.383 euro me-

di al metro quadrato del dicembre 2016 ai 1.336 euro del dicembre 2018. Nella scala delle tipologie, si passa dai 2.193 euro dei *loft/open space* ai 1.528 dell'appartamento, dagli 896 euro della casa indipendente fino ai 660 del rustico. Invece, gli affitti incrementano progressivamente: dai 6,05 euro al metro quadrato del 2016 ai 6,29 del dicembre 2018.

Ad Alba le cose cambiano. Anzi si rovesciano. Innanzitutto i prezzi di vendita sono in crescita: se due anni fa erano pari alla media di 1.912 euro al metro quadro, oggi ammontano a circa duemila euro. Nella tipologia attico/mansarda si può arrivare fino a 2.108 euro, mentre il prezzo più basso si evidenzia nella tipologia rustico-mansarda, che comun-

**LE COMPRASSENTITE: NELLA GRANDA 1.336 EURO MEDI, IN CITTÀ S'ARRIVA A DUEMILA**

que oltrepassa i 1.200 euro del metro. Poi gli affitti: il portale spiega: «Nel mese di dicembre 2018 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media 7,58 euro mensili a metro quadrato, con un aumento del 3,89 per cento rispetto al 2017 (7,30 euro). Negli ultimi due anni, il valore più alto richiesto ad Alba è stato di 7,70 euro mensili al metro».

Che cosa raccontano questi dati? L'elitarismo del territorio rispetto al resto della provincia, capoluogo incluso. Le Langhe si scindono dal contesto collocandosi in posizione di privilegio, per molti inarrivabile. Poi, la predilezione dell'uomo moderno per la vita di città: gli appartamenti sono considerati più preziosi dei rustici, pur a contatto con la natura. Infine, dalla lettura dei numeri emerge l'andamento volatile e imprevedibile di un mercato immobiliare condizionato dai venti politici e finanziari sovraistituzionali.

**INDIGENZA** «La diffusione della povertà nell'area cuneese, pur non presentando livelli drammatici come in altre parti del Paese, registra un continuo peggioramento. Gli strumenti di sostegno al reddito delle famiglie già previsti possono costituire una risposta, per quanto non risolutiva»: lo afferma il presidente dell'Atc Gino Garzino

## 1.463 inquilini morosi: il segno che la povertà cresce anche nel nostro territorio

## L'INTERVISTA

Gino Garzino è il presidente della sezione Piemonte Sud dell'Agenzia territoriale per la casa (Atc). Il suo ruolo è di gestire il patrimonio immobiliare pubblico dedicato alle persone in difficoltà abitativa. Partiamo quindi dagli sfratti. **Quanti sono stati gli sfratti nel 2018 sul territorio dell'Atc cuneese, Garzino?**

«Per quanto riguarda le procedure di decadenza in corso o concluse nell'ultimo periodo, fra assegnatari di alloggi di edilizia sociale e agevolata, abbiamo avuto lo scorso anno 73 casi. Un numero che, seppur di poco, è in incremento rispetto al periodo precedente». **Un dato problematico riguarda la morosità: ci sono famiglie che non riescono a pagare l'affitto?**

«Da alcuni anni registriamo anche nel Cuneese un costante aumento dei morosi. Stando ai numeri, i nominativi di inquilini che non pagano, da noi segnalati ai Comuni, sul territorio della provincia sono una buona cifra, vale a dire 1.463. Troppi». **L'Atc Cuneo deve anche affrontare il problema della carenza delle risorse, negli ultimi anni diventato un vero spauracchio?**

«Sì. Negli ultimi anni siamo riusciti ad attivare nuovi programmi di manutenzione straordinaria recuperando un discreto numero di alloggi (una sessantina in tutta la Granda). Importanti, poi, sono stati diversi canali di finanziamento, da quello messo a disposizione dalla fondazione Cassa di risparmio di Cuneo ai prossimi bandi a cui siamo già candidati. Vale qui la pena di ricordare l'intervento previsto ad Alba in via Gallizio: il progetto di riqualificazione energetica complessiva degli immobili dell'Atc si aggirerà intorno alla cifra di un milione e 400mila euro. Rimane però la forte



L'area delle case dell'Atc ad Alba, dove sono previsti interventi.

al reddito delle famiglie presenti e già previsti possono costituire una risposta, per quanto non risolutiva. Sul reddito di cittadinanza è presto per

qualsiasi stima futura non conoscendo, a oggi, né le dinamiche di erogazione, né le complete ed effettive possibilità di utilizzo del nuovo contributo». s.e.

## Nel 2018 il picco di mutui s'impenna come non mai

## ECONOMIA / 2

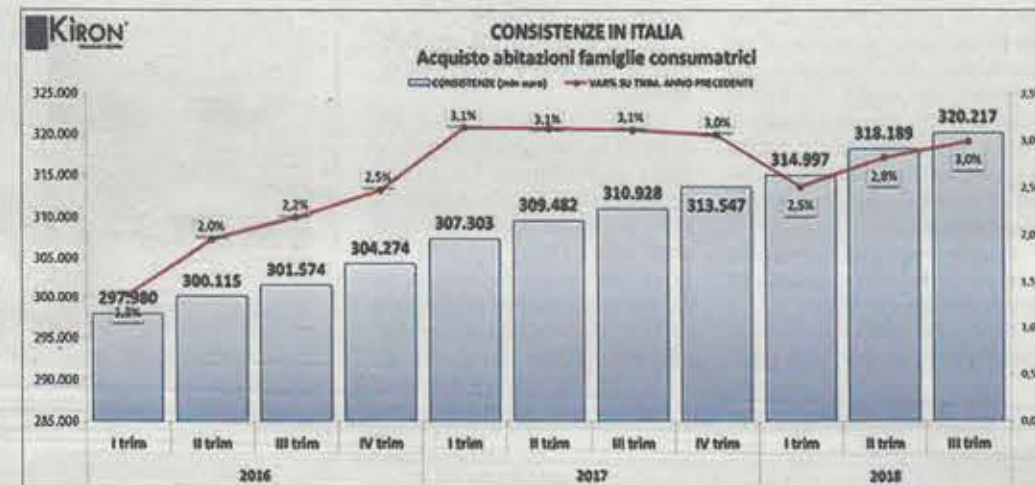
Tassi bassi e mutui in salita: è questo il trend che l'Ufficio studi del gruppo Tecnocasa registra, analizzando i dati di Banca d'Italia relativi ai finanziamenti concessi alle famiglie del Paese per l'acquisto dell'abitazione nel terzo trimestre 2018.

Tracciando il trend storico delle consistenze (cioè tutti i mutui al momento attivi in Italia) è emerso che nel secondo trimestre è stato superato il precedente importo più alto di mutui mai registrato, fissando il nuovo massimo, con oltre 318 miliardi di euro. Con il terzo tri-

### NEL TERZO TRIMESTRE È STATO RECORD PER I FINANZIAMENTI ATTIVI: 320 MILIARDI DI EURO

mestre dell'anno passato si è poi registrato un nuovo incremento: 320.217 milioni di euro. Il dato di rilievo è poi il passo con il quale tornano a crescere le consistenze: 3 per cento su base annua (cioè 0,64 per cento sulla base trimestrale).

Perché le famiglie s'indebitano per la casa? Alla luce dei favorevoli tassi di mercato con i quali sono stati collocati, e in parte anche rinego-



L'Ufficio studi di Tecnocasa ha tracciato il trend storico delle consistenze (cioè tutti i mutui attivi in Italia in un dato momento), facendo emergere che nel terzo trimestre del 2018 si è arrivati al picco più elevato.

rante l'ultimo triennio, la composizione dello stock è in buona parte data da mutui a tasso fisso o variabile con Cap (un tipo di prestito variabile che permette di stabilire in anticipo quale sarà il tasso massimo che si pagherà), fatto che presuppone un minor rischio sia in capo alle famiglie che agli istituti di credito eroganti.

Si delinea quindi uno scenario favorevole all'andamento positivo in atto riguardo al credito verso le famiglie, che dovrebbe far registrare un'ulteriore crescita anche per il quarto trimestre dell'anno scorso e, con ogni probabilità, anche per il primo trimestre del 2019.