



Il green guadagna terreno anche sul costo del finanziamento

SCONTI

Antonio Criscione

I mutui si tingono sempre più di green. Le banche fanno sconti sempre più sensibili sul tema e gli immobili ad elevata efficienza energetica acquisiscono valori maggiori degli altri. I criteri per inquadrare questo mondo stanno quindi cambiando. Proviamo a veder cosa sta accadendo.

Parlando di mutui è normale partire dai tassi. Secondo l'osservatorio di MutuiSupermarket, per chi intende acquistare un immobile green, i migliori mutui a tasso fisso (se si guarda il Taeg, in entrambi i casi si tratta di Credit Agricole) costano intorno ai 55 punti base in meno rispetto ai corrispondenti tassi fissi per immobili non green.

Secondo l'Osservatorio il differenziale di risparmio è in media di circa 40 punti. Per i tassi variabili la distanza è meno significativa, visto che si tratta di 20 punti base circa a guardare le migliori offerte di entrambe le categorie: green e non green illustrate a lato.

Solo a febbraio di quest'anno (si veda Plus24 dello scorso 22 febbraio, sui mutui più convenienti rilevati allora, sempre da Mutuisupermarket.it, la differenza arrivava a 37 punti base.

Sicuramente c'è una grande attenzione a differenziare i prodotti green in un modo che sia più adeguato anche alla situazione climatica dell'Italia, con l'attenzione al tema delle fasce climatiche.

Ci sono diversi istituti che stanno studiando la possibilità di differenziare l'offerta Green in base a questo criterio.

In pratica vengono ritenuti "green" quelli il cui fabbisogno di energia primaria (Ped, indice espresso in KWh/mq anno) rientra tra gli edifici più efficienti dal punto di vista energetico nel proprio contesto urbano di riferimento. Occorre quindi fare riferimento alla fascia climatica relativa al Comune in cui è ubicato l'immobile, informazione che si trova all'interno dell'Ape (l'attestato di Prestazione Energetica).

Ad aprire i giochi in questo settore è stata Intesa Sanpaolo, che già dal novembre 2024 opera una differenziazione sull'erogazione dei mutui tenendo conto dei diversi criteri offerti che sono poi riconducibili alla tassonomia europea.

Secondo quanto segnalano da

MutuiSupermarket.it anche Banco Bpm e Credem starebbero studiando la possibilità di differenziare in base alle fasce climatiche. E la strada potrebbe essere seguita da altri istituti, in quanto prevista dalle norme Ue. Inoltre alcune prevedono uno sconto sullo spread se il cliente nella vita del mutuo migliora la classe energetica dell'immobile, come Banco Bpm (che è stata la prima a introdurlo) e Credit Agricole.

Come segnala Johnny Marzalletti, senior project manager di Nomisma: «In Italia il patrimonio immobiliare è estremamente eterogeneo, innanzitutto perché esistono 6 zone climatiche, dalla A che comprende le regioni più calde, alla F che abbraccia le aree più fredde. Questo pesa perché, ovviamente, più ci si sposta verso quelle con il clima più rigido, dove i consumi sono giocoforza più alti, maggiore è l'incremento di valore di un'abitazione ristrutturata secondo i criteri dell'efficienza energetica. Di conseguenza, l'incremento di valore varia da pochi punti percentuali nelle zone più calde fino a raggiungere anche il 30% nelle zone più fredde per un'abitazione molto performante, rispetto a un'abitazione di classe energetica inferiore». Del resto come segnala una recente rilevazione di Crif i prezzi delle abitazioni appartenenti alle classi energetiche più performanti (A e B) mostrano un valore medio superiore rispetto a quelli di tutte le altre classi, con uno scostamento di circa 500 €/mq.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE REGOLE UE

Fasce energetiche

In base alla tassonomia europea Esg rientrano nella classificazione di immobile green al di là della classe energetica, anche quelli il cui fabbisogno di energia primaria (Ped, espresso in KWh/mq anno) li colloca tra gli edifici più efficienti dal punto di vista energetico nel proprio contesto urbano di riferimento.