



AUMENTA IL DIVARIO TRA I PRESTITI

Boom dei mutui green: sono convenienti però lasciano al verde i più poveri

di **TOBIA DE STEFANO**

a pagina 17

► **ECONOMIA E POLITICA**

Ecco tutti i risparmi dei mutui green ma i prestiti ai poveri costeranno di più

Un finanziamento su cinque è verde e ha sconti dello 0,30%
 Il paradosso: chi ha meno risorse avrà maggiori spese per il fido

di **TOBIA DE STEFANO**



■ Tutti pazzi per i mutui green. Chiedere un prestito in banca per acquistare un'abitazione che rientri nelle prime classi energetiche (di solito A e B) conviene al cliente, che sopporta un costo inferiore, e alla banca, che deve accantonare meno risorse rispetto a quelle che dovrebbe «mettere da parte» per un finanziamento tradizionale, ma rischia di creare un gap immobiliare tra le fasce più abbienti della popolazione e chi invece vive in ristrettezza. A discapito ovviamente di questi ultimi. Insomma, in futuro ai «poveri» fare il

mutuo potrebbe costare sempre di più. Proviamo a capire perché.

Tutto è iniziato nel 2018 con un progetto pilota dell'Unione Europea (Energy efficient mortgages pilot scheme) che puntava all'erogazione di mutui per migliorare l'efficienza energetica in vista della transizione verde dell'Unione, ma è nel 2022 che l'idea dalla carta passa alla realtà. I primi istituti di credito (sono pochissimi) lanciano mutui green con caratteristiche ben precise e dettagliate e quindi rivolti a una fascia limitata della popolazione. Ma nell'arco di un paio di anni arriva l'esplosione. «Due anni fa», spiega alla *Verità* il responsabile Business development di Mutui-

Supermarket **Guido Bertolino**, «solo i gruppi bancari più grandi come Intesa Sanpaolo, UniCredit e Crédit Agricole prevedevano un'offerta dedicata all'acquisto di immobili green con uno sconto, per gli immobili di classe A o B, dello 0,10% rispetto ai prodotti classici. Ad oggi quasi tutti gli istituti bancari prevedono un'offerta green che non si limita ai soli mutui acquisto, ma anche alla surrogata. Inoltre diversi istituti valutano come verdi anche immobili di classe energetica inferiore alla B. Da ultimo il risparmio medio delle migliori offerte tocca lo 0,30%».

Si passa da Banca Intesa (da sola concede quasi un quarto dei mutui italiani)





che in una delle sue migliori offerte prevede per gli immobili di classe A uno sconto dello 0,60% con l'azzeramento delle spese di istruttoria e si arriva a Crédit Agricole che propone una forchetta tra lo 0,9 e lo 0,39% e spese di istruttoria gratuite per le case che rientrano nella classe energetica A e B, fino a Bper che fa oscillare «i saldi» tra lo 0,15 e lo 0,25% e include non solo le abitazioni di classe A e B, ma anche quelle della C.

C'è di tutto. Di conseguenza anche la domanda è schizzata. Gli ultimi dati Assofin riportati dal Crif dicono che tra il 2023 e il 2024 i mutui green sono passati dall'11 al 14% del totale. Ma la crescita è continuata anche nell'ultima parte dello scorso anno e all'inizio del 2025, al punto che a oggi siano molto vicini alla soglia del 20%. E del resto basta guardare il lato domanda, soprattutto quella on line, per rendersene conto. MutuiSupermarket evidenzia che nel primo semestre del 2024 gli immobili di classe A e B rappresentavano il 24% delle richieste, nel secondo semestre siamo saliti al 25% e nei primi mesi del 2025 si è passati al 25,5%. In

testa alla classifica, suddivisa per aree geografiche, c'è la provincia di Bari (qui le richieste green rappresentano il 39% del totale), quindi Venezia con il 34%, Roma e Milano con il 29%, Bologna con il 28%, Palermo al 27%, Napoli al 26% e Torino e Bologna al 25%. Poi c'è l'altro fenomeno, quello della surrogazione dove la quota di immobili di classe A e B arriva al 37% delle richieste on line complessive. In tanti che avevano un finanziamento tradizionale hanno pensato bene di fare piccoli lavori di riqualificazione energetica per poter poi trasformare il mutuo in green con tanto di sconto. «Credit Agricole», continua Bertolino, «è stata la prima banca nel novembre 2023, seguita ruota da Intesa Sanpaolo nel gennaio 2024, a provare ad aggredire il mercato dei mutuatari che già possiedono un immobile green. In particolare, grazie al Superbonus 110% una buona parte degli immobili "vecchi" ha visto la propria classe energetica migliorare e le banche hanno pensato che fosse vantaggioso provare ad aggredire questa fetta di mercato offrendo risparmi importanti». Insomma, il

mutuo green conviene. E una manna per le banche che grazie alle direttive europee possono accantonare meno risorse quando il prestito è verde e quindi di solito «nuovo» o «ristrutturato» e con una longevità maggiore, ed è un'occasione per chi ha un po' di liquidità da parte e pensa di accendere un mutuo (con lo sconto) per comprare casa. Così il mercato riprende vigore.

Il problema sarà di chi ha più difficoltà a mettere da parte il gruzzoletto iniziale e vive (almeno il 70% degli italiani soprattutto in provincia) in un immobile che ha una classe energetica inferiore alla D. Per lui le offerte in promozione dei mutui green sono inarrivabili e in prospettiva il mutuo brown (così vengono definiti in gergo i prestiti non green) diventerà per forza di cose più salato (la forbice è destinata ad ampliarsi). Il paradosso dei mutui verdi è che rischia di lasciare al verde proprio chi avrebbe maggiore necessità di essere aiutato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



