



Se il mutuo è green
la rata diventa leggera
Tassi inferiori al 3%

Eleonora Fraschini

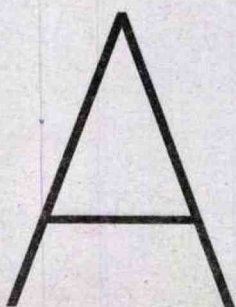
P.25

Immobiliare

Se il mutuo è green la rata diventa più leggera Tassi inferiori al 3%

Disponibili tre tipi di finanziamento per acquistare, costruire o ristrutturare casa diventando amici dell'ambiente
Risparmi fino a 70 euro al mese, boom di richieste tra i più giovani

Eleonora Fraschini



nche nel mondo dell'immobiliare, chi decide di impegnarsi nella riduzione dell'impatto ambientale viene premiato. Per questo gli istituti di credito hanno iniziato a promuovere una serie di prodotti finanziari dedicati a chi si allinea a





questi principi: i mutui green.

Si tratta di uno strumento importato dall'Inghilterra, dove ormai da diverso tempo esistono gli Energy efficient mortgage, prestiti per l'acquisto di case con caratteristiche sostenibili. Si tratta infatti di un mutuo che consente di finanziare l'acquisto di una casa energeticamente sostenibile (con classe energetica A o B) o di ristrutturare un edificio per renderlo maggiormente efficiente.

Ci sono tre tipologie di mutuo «verde». La prima è finalizzata all'acquisto di un'abitazione ad alte prestazioni energetiche. Può essere a tasso fisso o variabile, con tassi agevolati, e finanzia tra l'80% e il 100% del valore dell'immobile. Ci sono poi i mutui green concessi per effettuare degli interventi di miglioramento energetico della prima casa, quali isolamento termico, alimentazione a energia pulita, sistemi di climatizzazione efficienti. Lo scopo è ottenere un miglioramento nelle prestazioni energetiche di almeno il 30%, o uno scatto di due classi energetiche. Infine abbiamo i mutui green utilizzati per finanziare la costruzione di una casa secondo i criteri della bioedilizia, ottenendo un edificio a impatto ambientale basso. L'erogazione del finanziamento avviene in varie tranches a seconda dell'avanzamento lavori e copre fino al 90% dei costi sostenuti.

Tra le soluzioni a disposizione dei consumatori per l'acquisto di un immobile, il mutuo green rappresenta la più conveniente. Questi strumenti infatti garantiscono condizioni economiche più vantaggiose rispetto ai mutui tradizionali. Nel complesso, il Tan medio delle richieste per queste soluzioni è più basso di 30-40 punti base rispetto a un mutuo tradizionale. Le banche che offrono questi tipi di mutuo applicano uno sconto rispetto ai finanziamenti standard che va dai 10 fino ai 70 punti base a seconda del singolo istituto, comparando le offerte disponibili sul mercato è poi possibile arrivare a risparmi ancora maggiori.

Per fare un esempio pratico, secondo le rilevazioni effettuate su MutuiOnline.it, per un finanziamento a tasso fisso

a 20 anni da 150mila euro il Tan della migliore offerta per un'opzione standard si attesta al 2,90%, per una rata di 824 euro, mentre un mutuo green con gli stessi parametri ha un Tan del 2,19% e una rata mensile di 772 euro, con un risparmio di 52 euro al mese e di oltre 12.480 euro sull'intera durata del finanziamento.

Bisogna poi tenere presente che una casa con una buona efficienza energetica si rivaluta nel tempo e si può ottenere un profitto maggiore sia dalla vendita che dalla locazione. Questo è uno dei motivi per cui le banche concedono condizioni favorevoli. Inoltre, con una maggiore efficienza energetica, anche il consumo in bolletta sarà inferiore.

Così come accade per i mutui standard, al momento anche per i finanziamenti green il tasso fisso risulta più conveniente rispetto al variabile, che nel primo trimestre del 2025 viene scelto dallo 0,2% dei consumatori contro il 99,7% che si orienta sul fisso. A parità di parametri, un finanziamento green a tasso variabile ha un Tan del 2,75%, che comporta una rata di 813 euro, mentre un mutuo a tasso variabile non green ha un Tan del 2,99%, pari a una rata mensile di 831 euro. Nel caso del tasso variabile, dunque, per le migliori offerte il Tan è 25 punti base più basso a favore del green, mentre in media la differenza è inferiore ai 10 punti. A partire da questo dato si spiega perché la quasi totalità di chi richiede un mutuo green scelga il tasso fisso, dal momento che rispetto a un finanziamento standard Tan e rata si abbassano notevolmente garantendo un risparmio considerevole, mentre per il tasso variabile la differenza è marginale.

Data la loro convenienza, l'interesse verso questo prodotto sia da parte dei consumatori che da parte degli istituti di credito è in grande crescita anno su anno. Secondo i dati di MutuiOnline.it, nel 2022 solamente l'8,8% dei mutui erogati era green, mentre nel 2024 la percentuale ha superato il 30%. Anche secondo il Borsino mutui acquisto casa, l'osservatorio curato da MutuiSupermarket.it e Nomisma, l'interesse per i mutui green e le





relative agevolazioni è stato in costante crescita nel primo trimestre di quest'anno. Oltre una famiglia su tre cerca una casa con classe energetica A o B, mentre solo una su dieci non considera questo aspetto tra i criteri decisivi nella scelta.

Nel 2025 quasi la metà (49% del totale) delle richieste green è arrivata dalle regioni del Nord Italia, con il Centro che assorbe il 32% della domanda mentre Sud e Isole coprono il restante 19%. Per quanto riguarda l'età, MutuiSupermarket evidenzia che sono soprattutto i giovani under 36 a richiedere questa tipologia di finanziamenti. In particolare, quelli dedicati agli under 36 con la possibilità di coprire anche l'intero valore della casa (in gergo tecnico ad elevato *loan to value*) -

presentano oggi tassi fissi finiti attorno al 2,6%, livelli prossimi ai migliori tassi del 2,40% disponibili per mutui green dedicati a clientela over 36.

30%

La percentuale
dei mutui verdi
sulla totalità
di quelli erogati





Le migliori offerte di mutui green a tasso fisso e variabile									
Durata 20 anni - mutui green a tasso fisso					Durata 20 anni - mutui green a tasso variabile				
ISTITUTO	TAN	TAEG	RATA MENSILE		ISTITUTO	TAN	TAEG	RATA MENSILE	
Crédit Agricole	2,19%	2,37%	772,40 €		Unicredit	2,75%	3%	813,55 €	
Banca Desio	2,50%	2,63%	794,85 €		Credem	2,87%	3,10%	822,47 €	
Banca Centropadana	2,50%	2,69%	794,85 €		Monte dei Paschi di Siena	2,89%	3,15%	823,59 €	
Intesa Sanpaolo	2,65%	2,82%	805,86 €		Webank	3,12%	3,22%	840,56 €	
Bnl	2,70%	2,88%	809,55 €		Banco Bpm	3,02%	3,25%	833,02 €	
Credem	2,75%	2,97%	813,25 €		Ing	3,12%	3,33%	840,94 €	
Banca del Territorio Lombardo	2,75%	2,97%	813,25 €		Banca Desio	3,05%	3,33%	835,35 €	
Webank	2,97%	3,07%	829,65 €		Intesa Sanpaolo	3,25%	3,43%	850,79 €	
Banca Sella	2,95%	3,08%	828,15 €		Crédit Agricole	3,29%	3,49%	853,54 €	
Banco Bpm	2,87%	3,10%	822,17 €		Crédit Agricole	3,29%	3,49%	853,54 €	
Migliori 10 offerte di mutuo green su MutuiOnline.it Milano - Dip. privato 40 anni - Reddito 3.000€ Importo finanziamento 150.000 € - Valore immobile 200.000 € - Acquisto prima casa - Rilevazioni del 28.04.2025									
WITTHIL									

