



# OFFERTE BANCARIE E FINANZIAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA

## INDICE

**Metodologia**



**Presentazione del questionario e dell'intervista in profondità**



**Prima Parte : i risultati del questionario**



**Domande 1-3: mutui cosiddetti «Green » per l'acquisto di immobili in classe di efficienza energetica A o B, utilizzo degli APE (attestati di prestazione energetica) per l'accertamento dei requisiti e procedure per l'accesso a queste offerte**



**Domanda 4: qualche ipotesi di mutuo "Green" e i vantaggi rispetto ad un mutuo casa ordinario**



**Domanda 5: finanziamenti specifici per lavori di ristrutturazione energetica delle abitazioni**



**Domanda 6: offerte specifiche per condomini, per lavori di riqualificazione energetica effettuati nelle parti comuni**



**Seconda Parte : le interviste in profondità**



**Banca Intesa Sanpaolo**

**Banca UniCredit**



**Banca Mediolanum**

**Banca BPER**



**Terza parte : la rilevazione comparativa su Mutuonline.it**



**I dati rilevati**

**Osservazioni**



**Conclusioni**



## METODOLOGIA

L'indagine è stata svolta in Italia nel mese di luglio 2024, su un campione di banche selezionate nel mese di giugno, in base a criteri di rappresentatività sul mercato italiano (sono i principali gruppi bancari del Paese), ma anche in base ad una ricognizione dell'offerta di mutui e prestiti Green. Abbiamo inteso rilevare:

- le caratteristiche dei finanziamenti specificamente dedicati all'acquisto di abitazioni in classe energetica A o B, o al finanziamento di interventi di riqualificazione energetica dell'abitazione
- l'impatto della diagnosi della prestazione energetica (DPE) sulla concessione di un mutuo.

Il contatto è stato inizialmente rivolto alla Direzione Generale che ha a sua volta individuato il dipartimento interno più qualificato per rispondere al questionario e all'intervista. Nella maggior parte dei casi abbiamo svolto incontri in conference call con vari rappresentanti della Banca, appartenenti alle diverse strutture interne interessate, tutte afferenti comunque alla sede centrale e non alle filiali e agenzie sul territorio. Pertanto le risposte e le informazioni raccolte devono intendersi come riferite all'offerta della Banca in generale, dunque valide anche per tutte le sedi territoriali.

Sono state contattate 9 banche: 4 hanno accettato la nostra richiesta, mentre le altre non hanno ritenuto di poterla soddisfare nei tempi brevi della nostra indagine, in quanto le procedure interne di autorizzazione per le comunicazioni esterne da parte del personale erano piuttosto lunghe. Poiché l'intervista e il questionario richiedevano la comunicazione di dati, ma anche opinioni, informazioni sulle attività formative interne, informazioni sull'offerta ecc., chi risponde deve essere autorizzato preventivamente e coinvolgere le strutture deputate alle relazioni esterne, oltre che quelle che conoscono i prodotti e le attività nel dettaglio: questo ha rappresentato in qualche modo una barriera alla libertà di adesione all'indagine. E' possibile che in una prossima fase dell'indagine siano coinvolti ulteriori gruppi bancari, fra quelli ancora non contattati e quelli che in questa prima fase non hanno potuto partecipare.

In generale, abbiamo riscontrato disponibilità, chiarezza e trasparenza nel rispondere, segno non soltanto della volontà di intrattenere relazioni costruttive con le associazioni dei consumatori, ma anche di una certa tranquillità rispetto ai temi in questione, su cui le Banche intervistate si sentivano "a loro agio" perché l'impegno per la sostenibilità è molto sentito e diffuso in questo ambito di business.

---

### Le banche del nostro panel

---

Hanno partecipato all'indagine, rispondendo al questionario e rilasciando l'intervista, le seguenti Banche, tutte rappresentative a livello nazionale:

- Intesa Sanpaolo
- UniCredit
- Banca Mediolanum
- BPER

Le informazioni raccolte sono coerenti con quelle reperibili online, sui siti delle Banche, nei limiti in cui c'era corrispondenza facilmente individuabile dei dati richiesti. Vedremo più avanti, nella sezione di questo Report dedicata all'indagine di mercato comparativa (Desk Research sui mutui acquistabili online, attraverso un comparatore di offerte noto e molto utilizzato, come mutuonline.it) che vi sono altre Banche che offrono Mutui e prestiti Green e che le condizioni offerte possono avere alcune piccole variazioni rispetto ai dati raccolti con il questionario. Naturalmente, le fluttuazioni dei tassi di interesse rendono queste informazioni valide limitatamente al periodo di indagine, che è luglio 2024: le condizioni di mercato sono variate in modo significativo successivamente, per cui si rimanda ai siti web e alle agenzie degli istituti di credito per le condizioni attualmente vigenti. Ciò che appare rilevante, in ogni caso, è la gamma dell'offerta di prodotti, il grado di valorizzazione e agevolazione in caso di miglioramenti dell'efficienza energetica delle abitazioni oggetto di finanziamento (sia esso un mutuo o un prestito), il grado di maturità dell'approccio al cliente su questi aspetti, la formazione del personale, il supporto al consumatore in termini di sensibilizzazione ed educazione.

Tutte le Banche partecipanti hanno dichiarato di dare crescente importanza, nell'ambito delle loro politiche ESG, all'offerta di prodotti "Green" destinati ai consumatori e orientati all'efficienza energetica: in vista dell'entrata in vigore della Direttiva europea sull'efficientamento energetico degli edifici (EPBD), tutte si stanno preparando ad un'ondata di richieste ed alle sfide che queste possono rappresentare sul piano tecnico ed amministrativo, ma anche in termini di strategie di marketing.

Va ricordato che l'Italia ha visto le Banche in prima fila nel supporto alla gestione finanziaria del Superbonus 110%, una misura estrema di agevolazione fiscale che ha previsto il recupero totale degli investimenti in efficientamento energetico che producessero almeno due classi di efficienza in più (isolamento termico, adeguamento energetico delle centrali termiche, sistemi di energia rinnovabile). I consumatori e i condomini che hanno effettuato lavori nel biennio di vigenza della misura (ora cessata per eccesso di oneri per lo Stato e per la presenza di un notevole tasso di irregolarità e truffe) potevano cedere il credito a una Banca per riscattarlo immediatamente; anche le imprese che avevano effettuato lo "sconto in fattura" al consumatore hanno potuto riscattare il credito fiscale cedendolo alle banche per una quota leggermente minore del valore. Questa attività ha sollecitato nelle Banche uno sforzo di acquisizione delle competenze specifiche necessarie, un adeguamento delle procedure interne ed in generale un "salto di qualità" culturale in direzione della finanza sostenibile, aiutando certamente lo sviluppo dell'offerta di prodotti finanziari in direzione della sostenibilità (inclusi i mutui e prestiti Green).

Oggi in Italia vi sono ancora consistenti agevolazioni fiscali per i lavori di ristrutturazione a fini energetici e per impianti di energie rinnovabili: tuttavia, non ci sono misure di alcun tipo che incidano "a monte" sul finanziamento in fase di acquisto o per i lavori. Lo Stato (ma è lo stesso per la pubblica amministrazione locale che può disporre proprie misure di incentivazione in aggiunta) ha scelto di incentivare esclusivamente con la leva fiscale, consentendo ai cittadini di recuperare la spesa sulle tasse, spalmandola negli anni successivi. Questa misura, tuttavia, taglia fuori i cittadini che risultino "incapienti" ovvero che debbano pagare tasse in misura minore al recupero cui avrebbero diritto, di fatto annullando i benefici per le classi più povere.

Questa circostanza, che crea condizioni sfavorevoli per l'inclusività della transizione ecologica, almeno sotto l'aspetto economico-finanziario, ci è stata confermata dalle Banche intervistate: il finanziamento degli interventi di efficientamento energetico realizzati con il Superbonus 110% ha interessato prevalentemente le aree più ricche del paese e le classi sociali più abbienti (moltissime abitazioni di pregio e ville di lusso), realizzando un ingiusto trasferimento di risorse pubbliche drenate dalla fiscalità generale a cittadini che non ne avevano bisogno e magari avrebbero realizzato quegli interventi in ogni caso, anche senza bonus. Adiconsum, a questo proposito, ha sollecitato una riflessione sul tema dell'inclusività e dell'incentivazione graduata in senso inversamente proporzionale al reddito delle famiglie, per sostenere di più chi ha di meno. Ha anche redatto un Manifesto del Consumo Sostenibile e Inclusivo.

## Presentazione del questionario

Il questionario inviato alle banche si compone di 6 domande, di cui alcune con opzioni da precisare successivamente, cui si aggiunge la possibilità di includere commenti ed aggiungere informazioni in testo libero.

Il questionario ha rilevato l'offerta dei Mutui destinati a finanziare l'acquisto di abitazioni (prime e seconde case), indagando se esistessero prodotti "Green" specificamente pensati per l'acquisto di immobili ad alta efficienza energetica (classe A o B) o per l'acquisto contestuale ad una ristrutturazione a fini di efficientamento energetico. In questo contesto, sono state esaminate le condizioni di accesso (requisiti, procedure, utilizzo dell'APE, Attestato di Prestazione Energetica) e i vantaggi sul piano delle condizioni economiche (riduzione del tasso di interesse, minori costi di istruttoria e perizia, maggiore percentuale di finanziamento LTV - Loan to Value, ovvero quota finanziata rispetto al minore tra prezzo di acquisto e valore della stima ottenuta con la Perizia) e normative. L'indagine ha inoltre rilevato la possibilità di finanziamento mediante prestito finalizzato i lavori di ristrutturazione di immobili già posseduti dal consumatore, anche in questo caso con le relative condizioni di accesso e condizioni economiche.

Riportiamo di seguito il Questionario somministrato alle Banche del nostro campione.

### **Questionario relativo alle offerte bancarie specificatamente dedicato al finanziamento per acquisto di immobili in classe energetica A o B e alla ristrutturazione energetica.**

#### **1) Offrite mutui cosiddetti «verdi » per l'acquisto di immobili in classe di efficienza energetica A o B?**

---

Sì

No

Se Sì : le vostre agenzie offrono queste forme di finanziamento

Sistematicamente

Solo su richiesta del cliente

Se Sì : per quali tipi di immobile?

Solo prima casa

Prima e seconda casa

Anche immobili commerciali e industriali

Note : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

#### **2) Al momento dell'acquisto di un immobile, l'attestato di prestazione energetica (APE) incide sulle condizioni del mutuo immobiliare offerto al consumatore?**

---

Sì

No

In caso affermativo, come ?

**Incidenza sul tasso di interesse applicato :**

(specificare le circostanze in cui si applica e quelle in cui eventualmente non si applica \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ -)

Diminuzione del TAEG per l'acquisto di un'abitazione di categoria A o B

Quanti punti percentuali? \_\_\_\_\_

Aumento del TAEG per l'acquisto di un'abitazione classificata F o G (filtri energetici)

Quanti punti percentuali? \_\_\_\_\_

E per quanto riguarda le altre categorie di efficienza (C, D ed E)?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Incidenza sulla percentuale massima finanziabile rispetto al valore dell'immobile (rapporto LTV-Loan to Value)**

si finanzia una % maggiore per gli immobili A o B

si applicano altre condizioni e limitazioni specificare) \_\_\_\_\_

Ai fini del rapporto LTV si considera il minore tra prezzo di vendita e l'importo stimato dalla perizia)? O altro parametro? \_\_\_\_\_

**Incidenza sui costi di istruttoria e perizia**

---

si applica un minore costo di istruttoria (indicare la % di sconto o il valore assoluto) \_\_\_\_\_

si applica un minore costo della perizia (indicare la % di sconto o il valore assoluto) \_\_\_\_\_

**Incidenza sulle assicurazioni richieste per l'immobile o per la solvibilità del cliente, ai fini della stipula del mutuo**

---

Sì (specificare \_\_\_\_\_)

No

---

**3) Quando deve essere consegnato il certificato APE per accedere ai mutui Green ?**

---

Al momento della richiesta di preventivo da parte del consumatore

Alla firma dell'offerta vincolante di mutuo da parte del consumatore

Alla stipula del rogito notarile

---

Se l'immobile è classificato F o G, il prestito è subordinato al completamento dei lavori di ristrutturazione energetica?

Sì

No

Altre forme di incidenza su aspetti normativi o economici del mutuo (specificare) e note :

**4) Facciamo qualche ipotesi di mutuo “Green” rispetto ad un mutuo casa ordinario**

<b>Ipotesi n° 1: acquisto prima casa in classe B, giovane nucleo familiare di 2 persone con risorse molto modeste (inferiori a 2000 euro/mese netti)</b>				
<b>Valore dell'immobile : € 200.000</b>				
	<b>Mutuo Green</b>		<b>Mutuo ordinario</b>	
<b>Importo mutuo</b>	____% LTV		____% LTV	
<b>Durata del rimborso</b>	<b>20 anni</b>	<b>30 anni</b>	<b>20 anni</b>	<b>30 anni</b>
<b>TAEG (alla data del _____) - assicurazione esclusa</b>				
<b>Costo complessivo istruttoria, perizia, altre spese</b>				
<b>Costo assicurazione/i</b>				
<b>Costo complessivo per il consumatore - con assicurazione</b>				

<b>Ipotesi n° 2: acquisto prima casa in classe B, giovane nucleo familiare di 2 persone con risorse medie (3000 euro/mese netti)</b>				
<b>Valore dell'immobile : € 300.000</b>				
	<b>Mutuo Green</b>		<b>Mutuo ordinario</b>	
<b>Importo mutuo</b>	____% LTV		____% LTV	
<b>Durata del rimborso</b>	<b>20 anni</b>	<b>30 anni</b>	<b>20 anni</b>	<b>30 anni</b>
<b>TAEG (alla data del _____) - assicurazione esclusa</b>				
<b>Costo complessivo istruttoria, perizia, altre spese</b>				
<b>Costo assicurazione/i</b>				
<b>Costo complessivo per il consumatore - con assicurazione</b>				

**5) Offrite finanziamenti specifici per lavori di ristrutturazione energetica?**

Sì, vincolati a pratiche di incentivazione fiscale accettate positivamente

Sì, in modo anche indipendente da pratiche di incentivazione fiscale

No

Se Sì:

L'incentivo incide sulle condizioni del prestito (tasso d'interesse, importo, ecc.)?

Sì

No

Note \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Nome del prestito Green:

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Quali sono gli importi minimi/massimi del prestito? : \_\_\_\_\_

Quali sono i tassi di prestito minimi/massimi? \_\_\_\_\_

Quali sono le durate minime/massime del prestito? \_\_\_\_\_

L'assicurazione è obbligatoria?

Sì

No

E' richiesta la comunicazione dell'APE in anticipo?

Sì

No

Imponete un cambiamento di classe energetica a fine lavoro (da F a D per esempio)?

Sì

No

Viene verificato con un nuovo APE l'effettivo conseguimento del miglioramento di prestazione energetica dovuto ai lavori di ristrutturazione?

Sì

No

Lavori di riqualificazione energetica				
Importo del prestito	€10.000		€20.000	
	36 mesi	84 mesi	36 mesi	84 mesi
TAEG (alla data del _____) - assicurazione esclusa				
Costo complessivo per il consumatore - esclusa l'assicurazione				
TAEG (alla data del _____) - con assicurazione				
Costo complessivo per il consumatore - con assicurazione				

A titolo di confronto, quali sono le vostre condizioni di finanziamento per un prestito per lavori che non rientrano nella ristrutturazione energetica?

<b>Lavori ESCLUSI gli interventi di riqualificazione energetica</b>				
<b>Importo del prestito</b>	<b>€10.000</b>		<b>€20.000</b>	
<b>Durata del rimborso</b>	<b>36 mesi</b>	<b>84 mesi</b>	<b>36 mesi</b>	<b>84 mesi</b>
<b>TAEG (alla data del _____) - assicurazione esclusa</b>				
<b>Costo complessivo per il consumatore - esclusa l'assicurazione</b>				
<b>TAEG (alla data del _____) - con assicurazione</b>				
<b>Costo complessivo per il consumatore - con assicurazione</b>				

Tenete conto degli aiuti pubblici esistenti (*ad esempio "Ma Prime Rénov"*) nelle vostre decisioni di approvazione dei prestiti?

Sì

No

**6) Avete offerte specifiche di finanziamento per i condomini, per i lavori di ristrutturazione energetica effettuati nelle parti comuni?**

Sì

No

Se Sì, quali sono i tipi? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

In cosa differiscono da analoghi prodotti di finanziamento non vincolati alla prestazione energetica?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## I risultati del questionario

### **Domande 1-3: l’offerta di mutui «Green» per l’acquisto di immobili in classe di efficienza energetica A o B, utilizzo degli APE (attestati di prestazione energetica) per l’accertamento dei requisiti e procedure per l’accesso a queste offerte.”**

Tutte le Banche interpellate offrono un Mutuo Green, con una certa varietà di misure incentivanti, che spaziano sulle varie categorie di condizioni economiche e normative: alcune Banche offrono un tasso agevolato, altre uno sconto o l’azzeramento di costi accessori come l’istruttoria sul merito creditizio e la perizia per la stima dell’immobile, l’azzeramento dei costi di incasso rata, l’aumento della percentuale finanziabile LTV (Loan to Value, ovvero la quota finanziata rispetto al valore di riferimento, che sarà (per tutte le banche interpellate) il minore tra prezzo di mercato e valore stimato dalla perizia). In generale, questi mutui Green si aggiungono ad un’offerta già strutturata su molti prodotti diversi, che si rivolgono a fasce specifiche di clientela (ad esempio i giovani) o esigenze specifiche di finanziamento (ad esempio il 100% LTV, la flessibilità che permette di saltare una o più rate, la possibilità di passare da tasso fisso a variabile senza rinegoziare, ed altre). In alcuni casi, le agevolazioni cosiddette “Green” sul mutuo, riferite all’acquisto di abitazioni ad alta efficienza energetica o acquisto + ristrutturazione o sola ristrutturazione, si sommano alle condizioni specifiche di favore previste da altri prodotti e formule di offerta.

In particolare, si inserisce sul panorama dell’offerta una misura di agevolazione pubblica prevista per legge: Il Mutuo con accesso al [Fondo di Garanzia Prima Casa Consap](#). Il Fondo di garanzia Mutui per la prima casa, c.d. *Fondo prima casa*, è stato istituito presso il Ministero dell’Economia e delle Finanze con la [legge 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1 comma 48, lett. c\)](#). Il Fondo agevola il rapporto tra il cittadino e la banca offrendo una garanzia pubblica, sul mutuo per l’acquisto della prima casa: non servono altre garanzie. L’Ente pubblico Consap si occupa dell’esame delle domande trasmesse telematicamente dai soggetti finanziatori per la verifica dei requisiti di accesso alla garanzia del Fondo. Esso garantisce fino al 50% in caso di clienti non prioritari e fino al 95% in caso di clienti prioritari (giovani, lavoratori precari, basso reddito, famiglie numerose, ecc.) per un importo fino a 250.000 euro, per abitazioni non di lusso.

Le agevolazioni del Mutuo Consap si possono cumulare – per alcuni istituti bancari – alle agevolazioni del prodotto Green.

L’offerta del mutuo Green non è sistematicamente la prima opzione proposta ai clienti che hanno i requisiti: in alcuni casi deve essere richiesto dal cliente.

Oltre alle Banche intervistate e direttamente coinvolte in questa indagine, da una ricognizione sul motore di comparazione mutui “Mutuonline.it” ci risulta che offrano un mutuo Green i seguenti istituti bancari (potrebbero essercene altri, con i quali ci scusiamo dell’involontaria omissione):

- Credit Agricole
- BNL
- Banca Sella
- ING Direct

## L'impatto dell'APE sulle condizioni del prestito



Nonostante una diffusa consapevolezza dell'importanza che una buona prestazione energetica ha sul valore dell'immobile nel tempo, sia perché il mercato si fa più attento a questo fattore di qualità, sia perché le nuove norme gradualmente imporranno spese di adeguamento, sia perché una famiglia che spende di più per mandare avanti una casa poco efficiente potrebbe avere meno risorse per ripagare il mutuo alla banca, l'APE non è generalmente preso in considerazione nella decisione di accettare la domanda di mutuo da parte del cliente. Eppure, la banca ha come garanzia del mutuo un'ipoteca sull'immobile, la cui utilità in caso di mancata restituzione del prestito è strettamente correlata al valore di mercato del bene. Tuttavia, una classe elevata aumenta la stima e di conseguenza il valore finanziabile.

L'APE non interviene nella valutazione del merito creditizio, spesso non interviene in sede di stima (infatti la perizia sul valore spesso precede l'esecuzione della diagnosi energetica e il rilascio dell'APE, che è obbligatorio consegnare, normalmente, soltanto all'atto di stipula del rogito notarile, quando il mutuo è stato già deliberato e concesso. Abbiamo visto che in qualche caso è necessario consegnare l'APE prima, ma solo per quanti desiderano accedere ai vantaggi di un mutuo Green.

Nel caso di prestiti finalizzati a lavori di ristrutturazione energetica della casa, è talvolta necessario, presentare l'APE prima e dopo i lavori, ma in alternativa sono spesso accettati i progetti e i preventivi della ditta per la ristrutturazione e/o la fattura emessa al pagamento. In pochi, sporadici casi, la Banca accetta una semplice dichiarazione del consumatore, priva di evidenze documentali, a proposito della classe energetica o dell'esecuzione di lavori di efficientamento energetico.

In coerenza con le recenti evoluzioni normative europee (EPBD), la consapevolezza dell'importanza di un immobile energeticamente efficiente trova sempre maggiore diffusione presso l'opinione pubblica e gli istituti finanziari. Pur non essendo *conditio sine qua non* per la delibera o la concessione del mutuo, il livello di efficienza energetica rilevato anche attraverso l'APE è senz'altro un elemento qualificante nella valutazione del cespite in sede peritale. In virtù della maggiore sensibilità da parte della clientela, la certificazione energetica si afferma sempre più come un importante strumento informativo delle caratteristiche dell'immobile, dismettendo il mero ruolo burocratico strumentale a conclusione delle

transazioni immobiliari (compravendita o locazione della casa); in tale veste diventa quindi uno strumento che può utilmente concorrere alla valutazione del bene, alla sua gestione, alla pianificazione degli interventi nel tempo, alla conservazione del valore.

Inoltre, l'APE è purtroppo diventato oggetto di una forte concorrenza sul mercato: vi sono soggetti autorizzati al rilascio dell'APE che lo offrono ad un costo di circa 1/6 del prezzo medio (finanche meno di 50 euro), rilasciandolo previa registrazione online dei dati necessari in modalità self-service, autocertificata, su un form online, senza alcuna visita del tecnico certificatore sull'immobile. Questi APE hanno un grado di affidabilità evidentemente basso, una dubbia liceità ai fini degli adempimenti di legge e rappresentano un elemento di disturbo della concorrenza sana tra certificatori in questo ambito.

Il certificato APE calcola la classe energetica di un edificio in una scala che va da A4 (il punteggio massimo, che rappresenta la migliore efficienza energetica) a G (il punteggio minimo) e deve essere rilasciato da un soggetto accreditato dopo aver valutato le caratteristiche dell'immobile.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: xxxxxxxxxxxx VALIDO FINO AL: 31/12/2017

**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

Residenziale

Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.2 - Edificio adibito ad ufficio ed assimilabili

**Oggetto dell'attestato**

Intero edificio

Unità immobiliare

Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: nd

Nuova costruzione

Passaggio di proprietà

Locazione

Ristrutturazione importante

Riqualificazione energetica

Altro: \_\_\_\_\_

**Dati identificativi**

Regione : Comune : Indirizzo : Piano : Interno : Coordinate GIS : 0,000 ; 0,000	Zona climatica : Anno di costruzione: Superficie utile riscaldata: Superficie utile raffrescata: Volume lordo riscaldata: Volume lordo raffrescato:
--	--

Comune catastale	Ramo (RM)				Sezione		Foglio	xxx	Particella		xx
Subalterni	da	xx	a	xx	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni											

**Servizi energetici presenti**

<input type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del fabbricato**

INVERNO	ESTATE
 (00) (00) (00)	 (00) (00) (00)

**Prestazione energetica globale**

+ Più efficiente

- Meno efficiente

**Riferimenti**

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

**Se nuovi:**

A2 (69,47)

**Se esistenti:**

Pag. 1

Ecco i suoi contenuti:

- Prestazione energetica globale e classe energetica
- Qualità energetica del fabbricato, ossia gli indici di prestazione termica e la trasmittanza termica periodica;
- Requisiti minimi di efficienza energetica;
- Caratteristiche termo igrometriche;
- Indici di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile ed energia elettrica esportata;
- Emissioni di anidride carbonica;
- Quantità annua di energia consumata;
- Elenco dei servizi energetici (impianti e dotazioni) e delle relative efficienze;
- Consigli per il miglioramento dell'efficienza energetica con proposte degli interventi significativi ed economicamente convenienti.

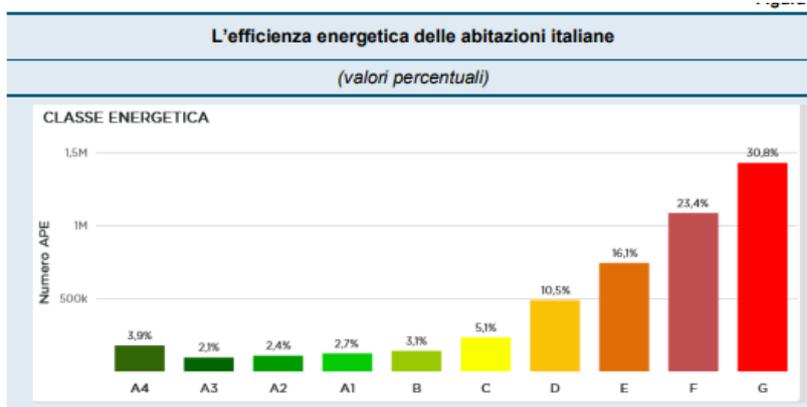
I consumatori non mostrano di conoscere la struttura dell'APE e saper interpretare e utilizzare le informazioni in esso contenute: come già avviene per l'etichetta energetica degli elettrodomestici, occorre una vasta opera di informazione e sensibilizzazione rivolta ai cittadini, nella quale le associazioni dei consumatori possono avere un ruolo fondamentale.

La presente indagine, peraltro, si accompagna ad una approfondita ricerca in materia di rilascio degli Attestati di Prestazione Energetica, svolta contestualmente e pubblicata in un report dedicato, nell'ambito del medesimo progetto europeo.

In linea generale, in nessuno dei casi esaminati è emerso che la Banca applicasse condizioni più sfavorevoli al finanziamento, in caso di acquisto di un immobile in classe energetica F o G, oppure che vincolasse il richiedente ad eseguire lavori di efficientamento energetico. Attualmente, il cambiamento in direzione di una migliore compliance con i requisiti di efficienza è ancora considerato come un'opzione che il consumatore può liberamente e volontariamente scegliere (magari incoraggiato da condizioni di favore), ma non trova applicabilità una penalizzazione in assenza di riqualificazione.

Peraltro, le associazioni dei consumatori e Adiconsum in particolare stanno lavorando perché la transizione verde sia veramente inclusiva e dunque i proprietari o gli acquirenti di case a bassa efficienza, spesso appartenenti alle fasce più vulnerabili della popolazione, siano sostenuti e facilitati, non penalizzati ulteriormente, visto che dovranno anche sopportare costi di gestione più alti per la casa, bollette più elevate e probabilmente lavori inevitabili all'entrata in vigore della Direttiva europea EPBD.

The number of currently registered EPCs in Italy and their classification



Fonte: SIAPE, ultimo aggiornamento 22 gennaio 2024.

## **Domanda 4: qualche ipotesi di mutuo “Green” e i vantaggi rispetto ad un mutuo casa ordinario**

In questo paragrafo riportiamo in forma sintetica ed aggregata le risposte ricevute dalle Banche relativamente alle condizioni dei mutui green da loro offerti. In qualche caso, la Banca offriva più prodotti qualificabili come Green ed ha riportato le informazioni inerenti il più rappresentativo in termini di vendite ai clienti privati; in altri casi si tratta di un’opzione aggiuntiva e complementare, invece che alternativa rispetto ai prodotti presenti nel portafoglio.

Le ipotesi di mutuo su cui abbiamo rilevato le condizioni sono state scelte in base a casistica ritenuta rappresentativa per il mercato italiano. La non completa comparabilità dei dati (essendo in alcuni casi stata applicata - in aggiunta alle agevolazioni green - l’agevolazione statale CONSAP per le categorie di clienti vulnerabili, in altri non incluso il costo di assicurazione) e i forti cambiamenti nei tassi di interesse intervenuti nel frattempo, suggeriscono di non pubblicare le tabelle integrali dei costi rilevati, banca per banca, rinviando i lettori ai siti web degli istituti di credito per consultare le condizioni attualmente vigenti ed i prodotti in portafoglio.

Nell’intero panel era presente almeno un prodotto “mutuo Green” riservato all’acquisto di abitazioni di prima e seconda casa in classe energetica A o B (per gli immobili in tutte le altre classi vige il mutuo ordinario, senza penalizzazioni per le classi peggiori, come F o G), mentre uno degli istituti offriva le medesime agevolazioni anche per la classe energetica C ed uno le riservava alla sola classe A.

Quasi sempre il mutuo green viene offerto sistematicamente, incoraggiando la clientela a verificare il possesso dei requisiti. Le agevolazioni interessano: la riduzione del TAN ordinario, la riduzione delle spese di istruttoria, la perizia gratuita, l’incremento della percentuale finanziabile rispetto al valore (LTV, *Loan To Value*) o una combinazione di queste facilitazioni

Le agevolazioni CONSAP sono applicabili anche ai mutui green, sommandosi ai relativi vantaggi, in favore dei consumatori che rientrano nelle categorie stabilite come prioritarie dal Mutuo CONSAP.

## **Domanda 5: finanziamenti specifici per lavori di ristrutturazione energetica delle abitazioni**

In linea generale, nel novero dei prestiti finalizzati, le offerte green per lavori di ristrutturazione a fini energetici non presentano un'apprezzabile incidenza sul mercato: la maggior parte delle banche non ha un prodotto specifico e offre un mutuo green a quei casi in cui i lavori sono imponenti e l'entità del prestito (normalmente sopra i 25/30.000 euro) è tale da giustificare l'attivazione di un mutuo ipotecario: diversamente, viene offerto un finanziamento chirografario. Ricordiamo che la soluzione "mutuo ipotecario" è più impegnativa, con necessità di un'istruttoria approfondita, iscrizione di ipoteca con il notaio, obbligo di applicazione dell'imposta sostitutiva, assicurazione, insomma con una serie di complessità procedurali, costi accessori e tempi maggiori; tuttavia, il tasso di interesse, in relazione al minor rischio per la banca, è nettamente più basso di quelli per i prestiti personali e finalizzati. La durata, al contrario, è spesso fissata in un numero minimo di anni che aumenta la spesa complessiva per gli interessi.

## **Domanda 6: offerte specifiche per condomini, per lavori di riqualificazione energetica effettuati nelle parti comuni**

Non sembra che vi siano prodotti di finanziamento, rivolti ai condomini, specificamente mirati alla ristrutturazione delle parti comuni degli edifici, con finalità di efficientamento energetico. Prevalentemente, si applicano prodotti standard. La recente intensa attività di ristrutturazione edilizia legata al Superbonus 110% ha forse sollevato consapevolezza, fra le banche, di una domanda specifica in questa direzione. Tuttavia, sarà necessario esaurire le migliaia di pratiche oggi in corso, legate alle specifiche modalità di cessione del credito previste dal Superbonus, prima che si possa organizzare un'offerta dedicata alle ristrutturazioni energetiche in forma di finanziamento vero e proprio.

## **INTERVISTE IN PROFONDITA’ alle Banche del nostro Panel**



Il Gruppo UniCredit ha dimensione europea e conta 13 banche, situate in Italia ed Europa centro-orientale, con oltre 15 milioni di clienti complessivamente. In Italia è presente in 107 province e 20 regioni, con un totale di 2300 sportelli. Adiconsum ha intervistato il management della sede centrale in Italia. Il Gruppo aderisce alla Net-Zero Banking Alliance. Fra le iniziative di finanza sostenibile, nella presentazione del [“company profile”](#) riporta circa 5,6 mld di euro come ammontare totale dei 10 Green Bond emessi.

La Banca UniCredit in Italia offre un unico prodotto di finanziamento “green” dedicato all’acquisto/ristrutturazione di immobili residenziali a privati con garanzia ipotecaria, denominato [“Mutuo UniCredit Sostenibilità Energetica”](#) per l’acquisto di abitazioni prima e seconda casa ad alta efficienza energetica (solo classe A e superiori). Questo prodotto prevede condizioni economiche di favore in termini di costi per il consumatore (istruttoria e soprattutto il tasso di interesse). La Banca prende in considerazione gli incentivi statali qualora presenti.

Lo stesso mutuo è offerto anche per ristrutturazioni a fini di efficientamento energetico (con presentazione alla banca del progetto e del preventivo per l’esecuzione dei lavori, vincolato a due classi di miglioramento dell’efficienza energetica).

La valutazione del merito creditizio del richiedente rimane totalmente indipendente dalla prestazione energetica - presente e futura - dell’immobile oggetto di finanziamento: il merito viene valutato solo in relazione ai requisiti di solvibilità del consumatore. Lo snellimento dei processi amministrativi è stato considerato come irrilevante o “non applicabile”, considerato che l’assenza di incentivazione pubblica non comporta oneri burocratici aggiuntivi a quelli dei normali mutui. Anche la stima dell’incidenza dei mutui green sul totale dei mutui e finanziamenti erogati per la casa ai privati non viene fornita.

La formazione del personale della Banca viene effettuata attraverso i canali dedicati supportando il business sulle tematiche ESG e sull’offerta prodotti

L’impegno per la sostenibilità del Gruppo è ampio e strutturato, in linea con la convinta adozione dei principi ESG. Pertanto, in una prospettiva di maggiore centralità del finanziamento per acquisto e ristrutturazione mirati all’efficienza energetica degli edifici, come si prevede con l’entrata in vigore della direttiva Europea EPBD, è prevedibile che si mettano in moto i meccanismi di adeguamento della commercializzazione che oggi focalizzano maggiormente altri prodotti.



Intesa Sanpaolo è uno dei principali gruppi bancari in Europa, leader in Italia, con oltre 3.300 filiali e 13,6 milioni di clienti, presenti su tutto il territorio nazionale. Intesa Sanpaolo ha una presenza internazionale strategica, con oltre 900 sportelli e 7,5 milioni di clienti, incluse le banche controllate operanti nel *commercial banking* in 12 Paesi in Europa centro-orientale e in Medio Oriente e Nord Africa e una rete internazionale specializzata nel supporto alla clientela corporate in 25 Paesi.

Raggiungere il target Net-Zero entro il 2050, sostenere i piani di transizione delle imprese, offrire sempre più prodotti di investimento sostenibile, favorire l'inclusione e abbattere le disuguaglianze sociali, sono alcuni impegni contenuti nel pilastro ESG del Piano d'Impresa 2022-2025.

La Banca è impegnata nel trasmettere al consumatore messaggi di consapevolezza sulla protezione del valore degli immobili che deriva dalla migliorata efficienza energetica, incoraggiando con agevolazioni concrete e condizioni economiche di favore l'accesso a mutui green utilizzabili:

- per acquisto di immobili a elevata efficienza energetica;
- per la ristrutturazione a fini di efficientamento energetico dell'immobile;
- per la surroga di mutui che abbiano caratteristiche compatibili con le regole di accesso all'offerta green;
- per la nuova costruzione di abitazioni ad elevata efficienza energetica.

Il mutuo può coprire anche contestualmente l'acquisto + la ristrutturazione: in questo caso il consumatore deve fornire un APE ex ante + il progetto dei lavori + il preventivo di spesa dei lavori. Al termine dei lavori, serve un nuovo APE e se il consumatore non lo ha è la Banca che glielo offre a suo carico.

Oggi gli acquisti di nuova edilizia (immobili di nuova costruzione, normalmente in classe energetica buona) sono una quota pari a circa il 9-10% di tutti gli acquisti di abitazioni. La Banca ha offerto un mutuo Green fin da maggio 2020 ed oggi i mutui Green oggi rappresentano il 26-27% delle sue erogazioni ai privati di mutui immobiliari.

Per i lavori di ristrutturazione a fini energetici la Banca non ha un finanziamento Green (del tipo prestito finalizzato): bisogna utilizzare il mutuo Green, che è un prodotto strutturato ed ha il vincolo di minimo 30.000 euro di importo, prevede tutta la procedura normale ed i costi accessori (imposta di registro, notaio, ipoteca, istruttoria e perizia). Il Mutuo Green ha un tasso di interesse del 3,20-3,30% ad oggi (luglio 2024) contro un tasso del 7-7,5% dei prestiti personali ordinari.

Il Mutuo Green usufruisce dell'Agevolazione CONSAP, una misura statale che prevede diverse forme di supporto, graduate o dedicate secondo criteri di priorità per fasce sociali vulnerabili (giovani, famiglie monogenitoriali, famiglie numerose, inquilini case popolari che acquistano l'alloggio...):

- garanzia dello Stato per la quota di finanziamento oltre l'80% e fino al 100% LTV.
- tasso di interesse con soglia calmierata decisa dallo Stato.

Intesa Sanpaolo offre il mutuo Green a tutti i consumatori che presentano i requisiti, anche in abbinamento all'agevolazione Consap, rendendo il vantaggio molto consistente (inoltre, non ci sono spese di incasso rata mensile e neanche spese di istruttoria).

La formazione del personale della Banca addetto ai mutui è svolta con strumenti statici e dinamici: piattaforma online con videoclip formativi sempre disponibili; comunicazione interna alle filiali per far conoscere i prodotti e schede prodotto sull'Intranet aziendale; interventi mensili di assistenza e sales support alle filiali, per incoraggiare l'innovazione.



Il Gruppo Mediolanum conta circa 1.840.000 clienti ai quali vengono offerti, prodotti bancari, finanziari assicurativi e di investimento; all'interno del conglomerato finanziario vi sono 16 società (compresa capogruppo) che operano in Italia, Spagna, Germania e Irlanda.

Nel giugno 2022 Banca Mediolanum, capogruppo del Gruppo Mediolanum, ha sottoscritto ai Principles for Responsible Banking (PRB). L'iniziativa si inserisce nel percorso di impegno costante che Banca Mediolanum ha intrapreso in materia di sostenibilità. Il Gruppo ha dimostrato un'attenzione crescente verso l'integrazione dei criteri ambientali, sociali e di governance (ESG) nelle sue strategie di business e nelle interazioni con i propri stakeholder. La Banca riferisce durante l'intervista che la sensibilità dei clienti verso l'efficienza energetica degli edifici è in crescita, spinta da diversi fattori: l'aumento dei costi energetici, che ha reso i clienti più consapevoli circa l'adozione di misure di efficientamento; la nuova normativa europea (direttiva EPBD) che richiede agli Stati membri di migliorare l'efficienza energetica degli edifici esistenti; una maggiore consapevolezza ambientale, che porta molti consumatori a scegliere soluzioni energeticamente efficienti per ridurre la loro impronta di carbonio e contribuire alla lotta contro il cambiamento climatico. Tra le barriere che persistono, la Banca segnala i costi iniziali degli interventi di efficientamento energetico e la mancanza di conoscenze sui benefici dell'efficienza energetica o sui sistemi per adottarla. È importante fornire informazioni chiare e accessibili sui potenziali risparmi e sui benefici ambientali.

Per quanto riguarda l'offerta di mutui e finanziamenti green, in caso di acquisto l'APE determina se il progetto è o meno da classificare come green. In caso di ristrutturazione viene determinato ex post tramite dichiarazione di upgrading della classe energetica (nel caso di mutuo) o attestazione di interventi inerenti lavori di efficientamento energetico (nel caso di prestiti):

- Mutuo Casa+ - nel caso in cui il cliente, post lavori di ristrutturazione, migliori di almeno una classe energetica il proprio immobile (a es: da F a E), BMed riconosce uno sconto di 15 bps fino alla fine del mutuo. Il cliente dovrà dimostrare il miglioramento della classe energetica fornendo alla banca la certificazione energetica APE pre e post ristrutturazione.
- Prestito Casa+ : , il cliente può fornire post erogazione la documentazione inerente i lavori effettuati. Qualora post erogazione il cliente fornisca documentazione (a es fatture) inerenti lavori di efficientamento energetico (a es: pannelli fotovoltaici, cappotto termico, serramenti, etc) può beneficiare di uno sconto sullo spread (15bps) fino alla fine del prestito.

Attualmente l'efficienza energetica non è considerata nella valutazione del merito creditizio, ma sicuramente finanziare un immobile ad alta efficienza energetica è un plus per la banca in quanto mantiene maggiormente nel tempo il valore dell'immobile posto a garanzia.

La banca ha svolto attività di formazione del suo personale sia a livello centrale che periferico, con riguardo ai prodotti Green offerti dalla Banca e con riguardo alle forme di incentivazione fiscale governativa che vanno ad interessare la banca.

Banca Mediolanum non ha filiali sul territorio, ma uffici sul territorio (cd Family Banker Office) non dotati di ABI e CAB: negli incontri con la rete di vendita, spesso vengono affrontati temi legati all'efficienza energetica e degli strumenti a disposizione.

Per estendere e valorizzare l'offerta di mutui e prestiti Green, non è stato disposto un sistema di incentivazione, ma comunque c'è una strategia di supporto:

- è stato definito a livello di gruppo un piano di sostenibilità che prevede obiettivi in termini di erogazioni di prestiti e mutui green.
- a circa 200 Credit Specialist è stato attivato (da settembre 2024 verrà esteso a tutta la Rete) un tool che consente di stimare la classe energetica degli immobili e di predisporre un piano di interventi al fine di migliorare l'efficienza energetica degli stessi. Questo strumento consente di rendere consapevole la clientela sull'importanza dell'efficientamento energetico degli immobili. La banca, qualora il cliente decidesse di effettuare lavori di efficientamento energetico, si rende disponibile a finanziare gli investimenti.
- I finanziamenti green hanno un pricing agevolato

Per quanto riguarda le procedure amministrative di concessione dei finanziamenti, in linea generale i processi sono assimilabili a quelli dei finanziamenti "standard"; il cliente per accedere all'offerta Green e beneficiare di eventuali sconti sullo spread, deve attestare l'intervento di efficientamento energetico, ma non c'è un problema di burocrazia tipico di questa tipologia di finanziamenti. Infatti, un miglioramento dei processi amministrativi dal punto di vista dell'efficienza gioverebbe a tutte le categorie dei finanziamenti.

Riguardo al tema degli incentivi statali, la Banca ritiene che a livello statale/europeo dovrebbero essere previste forme di funding agevolato e garanzie volte a facilitare l'accesso al credito di consumatori, per operazioni di riqualificazione energetica. Tuttavia, si ritengono generalmente più efficaci iniziative statali che prevedano recuperi fiscali erogati direttamente al consumatore (come detrazione 50% ristrutturazione, superbonus, etc), rispetto a sovvenzioni su prestiti e mutui.

Riguardo alla quota di mutui e prestiti Green sul totale, la Banca ci comunica i seguenti dati:

- 17,2 Milioni € di Mutui Casa+ (146 pezzi) pari al 1,2% del totale erogato Mutui;
- 18,7 Milioni € di Prestiti Casa+ (621 pezzi) pari al 3% del totale erogato Prestiti;
- 85,9 Milioni € di Mutui Mediolanum Eco+ (535 pezzi) pari al 6,1% del totale erogato Mutui;
- 2,4 Milioni € di Mutui Mediolanum Bioedilizia+ (13 pezzi) pari al 0,2% del totale erogato Mutui.

In prospettiva futura, l'implementazione delle direttive dell'Unione Europea sulla transizione energetica degli edifici avrà un impatto significativo sulle decisioni dei consumatori e la banca si impegnerà a sensibilizzare a riguardo i propri clienti, offrendo strumenti adeguati e supportando gli investimenti in tale ambito, anche attraverso l'erogazione di finanziamenti.

# BPER:

## Banca

Il Gruppo BPER nasce nel 1992 ed è oggi il terzo Gruppo bancario nazionale per raccolta globale e numero di sportelli: 1.600, in tutte le regioni italiane, oltre a uno sportello nel Gran Ducato del Lussemburgo della controllata BPER Bank Luxembourg S.A. Comprende tre banche commerciali (BPER Banca, Banco di Sardegna e BPER Banca Private Cesare Ponti) e numerose società operative in ambito Leasing, Factoring, Consumer finance, Gestione del risparmio; serve 5 milioni di clienti. Aderisce al Global Compact, ai Principles for Responsible Banking (PRB), ai Principles for Responsible Investment (PRI), alla Net-Zero Banking Alliance (NZBA) e alla Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Il gruppo è attivo in iniziative per la sostenibilità di varia natura.

Nel corso dell'intervista, la Banca riferisce un interesse in costante miglioramento, da parte della clientela, sui temi della sostenibilità in generale e della finanza sostenibile in particolare.

La Banca svolge regolarmente delle attività formative rivolte al suo staff, a livello centrale e periferico: con riguardo ai mutui Green, ha diffuso una circolare interna illustrativa dei prodotti. Oggi, circa il 15% dei finanziamenti erogati è riconducibile ai mutui Green. Sono state stabilite condizioni più favorevoli per questo tipo di finanziamento, che la Banca offre in modo sistematico ai clienti acquistano una prima o seconda casa in classe energetica A, B o C.

Al mutuo Green si applica una riduzione del tasso di interesse pari allo 0,10% sul tasso più basso che la filiale può applicare al cliente con la sua discrezionalità; ad esempio, se il tasso del momento è del 4%, la filiale può a sua discrezionalità fare una riduzione fino al 3,2% e a questa si applica uno sconto ulteriore dello 0,10% se l'acquisto è "Green". Sui costi di istruttoria c'è una riduzione dal 1,2% con minimo di 998 euro a 0,50% con minimo di 698 se mutuo Green.

Il valore massimo finanziato è lo stesso dei mutui ordinari (80%LTV) ; si applicano, per i clienti che hanno i requisiti, le agevolazioni statali del "Mutuo CONSAP" in aggiunta ai benefici del Mutuo Green.

Al momento la Banca non ha un Mutuo o prestito Green per finanziare lavori di ristrutturazione della casa a fini di efficientamento energetico. E' possibile ottenere un prestito di scopo (ci precisano che non è un prestito finalizzato) presentando un preventivo di spesa per i lavori o un capitolato – non l'APE - ma il prodotto è usato anche per finanziare l'acquisto di auto elettriche, monopattini ed altri beni riconducibili al consumo sostenibile.

La Banca ritiene che un sostegno statale sui mutui Green potrebbe essere un utile incoraggiamento per i clienti, nella forma di un contributo sugli interessi, come un plus rispetto alla sola incentivazione fiscale, che non raggiunge in modo ottimale i consumatori "incapienti" che possono beneficiarne solo in parte.

## La “DESK RESEARCH” comparativa sui mutui Green

Per completare il quadro attuale del mercato in Italia fotografato dalla nostra ricerca, con riguardo alle opzioni disponibili per i consumatori che desiderano acquistare una abitazione ad elevata efficienza energetica o acquistarne una a bassa efficienza e ristrutturarla, o ancora eseguire lavori di efficientamento energetico su una casa già di proprietà, abbiamo aggiunto alla somministrazione del questionario e dell'intervista, presentati nei capitoli precedenti e rivolti alle sedi centrali delle Banche, una fase di « desk reserach » di mercato.

Si è trattato di una rilevazione semplice ed esemplificativa sulle condizioni dei Mutui Green, svolta mediante un noto motore di ricerca e comparazione dei mutui: Mutuonline.it.

Sono operativi sul mercato italiano numerosi motori di ricerca mutui, che funzionano anche come broker: svolgono attività di intermediazione tramite Internet e call center e la loro offerta è basata su accordi e convenzioni con le banche operanti sul mercato italiano.

I dati che vi presentiamo qui sono puramente e semplicemente il risultato di una ricerca sul motore di comparazione e non sono stati sottoposti a verifica presso le banche interessate, che invece hanno compilato analoga richiesta nel questionario.

### I dati rilevati

Per la rilevazione, abbiamo impostato dati di partenza analoghi a quelli presenti nel questionario e richiesto esplicitamente un Mutuo Green: abbiamo dunque indicato la stessa tipologia familiare, reddito dei richiedenti, durata del mutuo, ecc.

Tipo cliente	Giovane coppia (30 anni)
Tipo mutuo	<b>Mutuo green acquisto prima casa</b>
Reddito netto coppia/mese	2.000,00 €
Contratto lavoro	Dipendente a tempo indeterminato
Valore immobile LTV	200.000,00 €
Importo mutuo (80%LTV)	<b>160.000,00 €</b>
Ubicazione immobile	Milano
Durata mutuo (anni)	<b>20</b>
Tasso mutuo	<b>Fisso</b>
Numero rate annue	12
Numero anni mutuo	<b>20</b>
<i>Data comparazione</i>	<i>09-lug-24</i>

Questa scelta metodologica ci consente di confrontare le offerte online con le notizie sulla disponibilità e sulle condizioni praticate per il mutuo green raccolte nel nostro panel di Banche: a queste si aggiungono però ulteriori istituti di credito.

Questo è il set di parametri con cui abbiamo interrogato il motore di ricerca Mutuonline.it: il reddito mensile impostato, abbastanza basso, rientra fra quelli che hanno diritto all'agevolazione CONSAP. Ci scusiamo per eventuali, involontarie imprecisioni che si dovessero presentare, dovute alla mancata possibilità di inserire tutti i parametri influenti sull'offerta (e sull'applicabilità delle agevolazioni Consap), nel modulo di consultazione online.

Le condizioni offerte da ciascuna banca su questa piattaforma di intermediazione, Mutuonline.it (e non solo su questa) si applicano in modo esclusivo, in base ad accordi commerciali e strategie di attrazione dei nuovi clienti, perciò possono presentare differenze rispetto alle condizioni praticate in agenzia dalla medesima banca.

Invitiamo pertanto i lettori a considerare questi dati con la dovuta cautela, anche perché alla prima offerta standardizzata, che viene presentata dal motore di ricerca mutui, in caso di interesse del consumatore per il preventivo devono seguire contatti diretti con lo staff commerciale, tesi a precisare le condizioni di partenza, a seguito dei quali possono esserci modifiche dei costi o dei vincoli previsti dall'offerta.

Bisogna anche tenere in debita considerazione il fatto che alcune Banche consentono di cumulare i vantaggi del Mutuo Green con i vantaggi del mutuo agevolato CONSAP (misura statale riservata a categorie di consumatori vulnerabili prioritarie, come le famiglie a basso reddito, le famiglie numerose o monogenitoriali, i giovani). Il motore di ricerca online pertanto potrebbe non tenere in considerazione le differenze dovute a questa particolare combinazione.

La tabella seguente riporta i risultati della ricerca per Mutuo Green secondo i parametri sopra riportati, presentando i livelli massimi, minimi e medi di mercato.

<b>BANCA</b>	<b>RATA mensile</b>	<b>TAN</b>	<b>TAEG</b>	<b>Costo totale del finanziamento</b>
Webank	897,00	3,12	3,149	55280,00
UniCredit	940,32	3,65	3,92	67026,80
Intesa San Paolo	863,52	2,7	2,81	47564,80
ING Direct	945,44	3,83	4,02	68155,60
Credit Agricole	868,26	2,76	2,92	48382,40
Che Banca!	954,46	3,82	4,05	69370,40
BPER	891,37	3,05	3,22	54278,80
BNL	871,42	2,8	2,97	50160,80
Banco desio Brianza	917,28	3,37	3,63	61646,80
<b>Media</b>	<b>905,45</b>	<b>3,23</b>	<b>3,41</b>	<b>57985,16</b>

Legenda : **valore minimo rilevato**      **Valore massimo rilevato**

Nella tabella sono riportate le sole condizioni economiche (nella pagina successiva riportiamo la tabella completa con le condizioni economiche e normative, che includono alcuni vantaggi per il mutuo Green non disponibili per il mutuo ordinario).

La riduzione del tasso di interesse applicata agli acquisti di abitazioni ad alta efficienza energetica (classe energetica A, B e per una banca fra quelle rilevate anche C) è in generale oscillante fra 0,10% e 0,20%, rispetto al mutuo ordinario, ma si può arrivare anche a 0,35%.

La forbice tra i valori minimi e massimi rilevati, per il tasso di interesse (TAEG), è pari a 1,24%, un valore che sui 20 anni di mutuo produce un effetto di maggior esborso per il consumatore pari a 21.800 euro (oltre mille euro l'anno). Questo è in parte imputabile all'effetto dell'agevolazione CONSAP (sappiamo che Banca Intesa San Paolo, che risulta offrire il costo più basso, la applica al mutuo Green in aggiunta ai relativi vantaggi), ma è in parte anche un indice di salute del mercato, nella misura in cui è segno di concorrenza vivace, che magari si articola sui vari prodotti di ciascuna banca diversamente.

Rispetto al valore medio generale, la rata mensile più alta rilevata è superiore di circa 50 euro (quasi 11.400 euro in più da restituire sui 20 anni complessivi), mentre la più bassa è inferiore di circa 42 euro (con un risparmio finale di 10.420 euro).

Nella maggior parte dei casi, il valore del mutuo è fino all'80% LTV, mentre in un caso raggiunge il 95%; quando applicabile l'agevolazione CONSAP, la percentuale finanziata può crescere grazie alla garanzia statale.

Le spese di istruttoria mostrano una estrema variabilità da una banca all'altra: si va da zero a 2000 euro, passando attraverso valori intermedi molto diversi. Tre dei nove mutui green esaminati offrono uno sconto su queste spese: Che Banca! e Credit Agricole non fanno pagare nulla per immobili in classe energetica A o B, mentre BNL riduce le spese di istruttoria della metà, per abitazioni nelle stesse due classi. Il Credit Agricole introduce inoltre la flessibilità sul piano di ammortamento.

Sei delle 9 Banche di questa rilevazione chiedono la consegna dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per la concessione del mutuo green. Il Banco Desio e della Brianza offre una riduzione del valore dell'ipoteca iscritta sull'immobile dal 200% al 150% per il mutuo Green, in considerazione della migliore capacità di mantenere il valore di una casa efficiente energeticamente.

In due casi (WeBank e Credit Agricole) al consumatore viene offerta la possibilità di ottenere agevolazioni in caso di miglioramento della classe energetica, per tutta la durata del mutuo: anche anni dopo l'acquisto, migliorare di due classi fa ottenere una riduzione del tasso di interesse pari allo 0,10%. In questo modo si viene incontro alle esigenze di chi, disponendo di poca liquidità, sia costretto ad acquistare un'abitazione poco efficiente e possa permettersi di ristrutturarla solo dopo un certo periodo di tempo.

Va ricordato che le spese di imposta sostitutiva sul mutuo sono sempre le stesse (400 euro nel nostro caso, commisurate al valore del mutuo e alla tipologia di acquisto, cioè prima casa) e che le spese di assicurazione anche non hanno fatto rilevare variazioni correlate al mutuo Green, ma restano le stesse del mutuo ordinario per tutte le Banche del campione.

## Indagine sui servizi bancari per il finanziamento di interventi di riqualificazione energetica

	Banco Desio e della Brianza - Mutuo tasso fisso online	BNL - Mutuo green	BPER - BPER MUTUO GIOVANI UNDER 36 CON FONDO DI GARANZIA CONSAP FISSO	Che Banca Mutuo fisso	Credit Agricole Mutuo Credit agricole green bank	ING Mutuo arancio fisso LTV	Intesa (mutuo giovani green)	UniCredit Mutuo sostenibilità energetica	We bank Mutuo giovani fisso green		
<b>Rata mensile</b>	917,28	871,42	891,37	954,46	868,26	945,44	863,52	940,32	897		
<b>Tasso (fisso)</b>	3,37% (IRS +0,60%)	0,028	0,0305	3,82%(IRS+1,10%)	2,76% (IRS +0,00%)	3,83% (IRS + 1,15%)	0,027	3,65% (IRS 20+0,85%)	3,12% (IRS + 0,40%)		
<b>TAEg</b>	0,0363	0,0297	0,0322	0,0405	0,0292	0,0402	0,0281	0,0392	0,0319		
<b>Istruttoria</b>	1280	720	390	0	0	950	0	1000	0		
<b>Perizia</b>	219,6	300	350	300	0	300	320	350	0		
<b>Imposta sostitutiva</b>	400	400	400	400	400	400	400	400	400		
<b>Costo tot. consumatore</b>	<b>221646,8</b>	<b>210160,8</b>	<b>214276,8</b>	<b>229370,4</b>	<b>208382,4</b>	<b>228155,6</b>	<b>207564,8</b>	<b>227026,8</b>	<b>215280</b>		
<b>Gestione</b>	Filiale	Filiale	Filiale	Online	Filiale	Online	Filiale	Filiale	Online		
<b>Importo finanziabile</b>	Fino al 80% LTV. Max 350.000€	Fino 80% LTV per acquisto. Max 30% valore e fino euro 150.000 € x ristrutturazione	Fino 80% LTV. Max € 250.000.	Fino al 80% LTV.	Fino al 80% LTV. Max 60% valore x ristrutturazione	fino a 95% LTV, con Min € 50.000 e Max € 2.000.000	Fino 80% LTV. Min € 30.000, Max 400.000 se richiedente lavoratore atipico	Fino al 80% LTV. In caso di residenza in Italia da meno di 5 anni l' LTV non può eccedere il 70%.	Fino al 80% LTV. Importo finanziabile: minimo 50.000 €, massimo 250.000 €		
<b>Profilo green</b>	<b>Spese istruttoria</b>	no	sconto 50% su istruttoria per classe A o B	no	gratis per classe A o B	Gratuite per acquisto immobili in classe A, B	no	no	agevolate e pari a 1000 euro importo fisso	istruttoria gratis	
	<b>Tassi</b>	sconto 0,15% per classe A o B		sconto 0,10% per classe A, B o C		Durante la vita del mutuo i tassi saranno scontati di 0,10% nel caso di riqualificazione energetica dell'immobile, ovvero miglioramento di almeno 2 classi energetiche o riduzione del 30% dell'IPE (opzione valida per l'intera durata del mutuo)	Sconto 0,20% per classe A o B	Riduzione 0,35% classe A o B		Sconto 0,20% per classe A o B. Possibilità di ottenere una riduzione del tasso di interesse applicato pari a 0,10%, qualora il cliente effettui degli interventi di efficientamento energetico sull'immobile offerto in garanzia	
	<b>APE</b>	La classe energetica dell'immobile cauzionale oggetto di acquisto deve risultare dalla Attestazione di Prestazione Energetica ("APE") fornita dal cliente in fase di istruttoria.			La classe energetica dell'immobile deve essere dichiarata dal richiedente all'atto della domanda di mutuo e deve essere comprovata dall'apposito Attestato di Prestazione Energetica.	Lo sconto sarà applicato previa presentazione APE (Attestato di Prestazione Energetica) che attesti i suddetti interventi di riqualificazione.	La classe energetica dell'immobile cauzionale oggetto di acquisto deve risultare dalla Attestazione di Prestazione Energetica ("APE") fornita dal cliente in fase di istruttoria.	In tutti i casi di offerta Green, il cliente dovrà fornire, prima della stipula del mutuo, la certificazione energetica (APE) comprovante quanto dichiarato		Obbligo consegna APE	
	<b>Garanzie</b>	Il mutuo è assistito da garanzia ipotecaria di 1° grado, iscritta sull'immobile cauzionale oggetto del finanziamento, di importo pari al doppio della somma mutuata. <b>Tale importo è ridotto al 150% della somma mutuata nel caso di sottoscrizione del Mutuo Green</b>									
	<b>Destinatari</b>			Giovani under 36				Consumatori con età compresa tra i 18 e i 36 anni (non compiuti) al momento della stipula			coppie under 36 residenti in Italia da almeno 2 anni.
	<b>Gestione pratica</b>								Zero spese di gestione pratica.		
	<b>Altre</b>			L'Offerta Green è valida solo per l'acquisto di immobili residenziali in classe energetica A, B o C		Per classe A o B, con flessibilità in ammortamento. Opzioni di flessibilità del piano di ammortamento		Offerta Green riservata a classe A o B. Ristrutturazione deve produrre miglioramento di classe.	Offerta riservata all'acquisto di un immobile in classe energetica A o superiore o per ristrutturazione a fini energetici. Il prodotto prevede opzioni di flessibilità (taglia/riduci/sposta rata)		

Fonte : Rilevazione su Mutuonline.it al 9 luglio 2024.

## CONCLUSIONI

In Italia ci sono circa 36 milioni di abitazioni, molte delle quali hanno una scarsa efficienza energetica e con l'entrata in vigore dei provvedimenti attuativi della Energy Performance of Buildings Directive (EPBD), che si inserisce nell'ambito del pacchetto "Fit for 55", necessiteranno entro qualche anno di significativi interventi di efficientamento.

La Banca d'Italia, nel suo Quaderno "Questioni di economia e finanza" N. 845, del 19 aprile 2024, dedicato a "[Il miglioramento dell'efficienza energetica delle abitazioni in Italia](#)" ha fotografato lo stato dell'arte e svolto alcune considerazioni sugli interventi pubblici, segnalando come sia necessario garantirne l'efficacia (anche a fronte di interventi alternativi alla ristrutturazione delle abitazioni) e stabilire priorità: "Dati anche i vincoli di finanza pubblica, questi ultimi dovrebbero rivolgersi in via prioritaria alle famiglie meno abbienti, che hanno una maggiore probabilità di risiedere in abitazioni non efficienti e di essere soggette a vincoli di liquidità, e concentrarsi sulle misure maggiormente in grado di migliorare l'efficienza energetica. Sarebbe anche opportuno che agli incentivi fiscali si affianchino altri strumenti e che siano previste coperture adeguate e certe." Non si può che concordare con questa affermazione, ricordando che fino ad oggi i principali beneficiari delle misure di incentivazione pubbliche sono stati i ceti più abbienti.

L'offerta delle banche in relazione ai mutui e finanziamenti Green è ancora in evoluzione e non tutte le banche presenti sul mercato italiano offrono prodotti di questo tipo: le agevolazioni sono normalmente applicate al tasso di interesse e alle spese di istruttoria (mentre la perizia è pagata alla banca ma corrisponde al costo della ditta esterna che la esegue).