

# NON BASTA DIRE GREEN

**Mutui** Crescono i finanziamenti a supporto di case più verdi, ma non sempre offrono reali vantaggi. Eccone pro e contro

di **Teresa Campo**

**P**er contribuire alla svolta green del Paese attraverso il rinnovo del patrimonio immobiliare tricolore, il governo quest'anno ha spinto l'Ecobonus addirittura fino al 110%. In questi giorni anzi è il tema del momento, e gli interessati aspettano solo i decreti attuativi della misura per poter partire in quarta. Ma a fare la loro parte in questo senso intervengono anche banche e mutui, che negli ultimi 12 mesi hanno provveduto via via a lanciare prodotti ad hoc. L'ultima in ordine di tempo è stata Intesa Sanpaolo che ai primi di giugno ha proposto una linea di mutui e prestiti a tasso agevolato per chi vuole acquistare un'abitazione green, ovvero con classe energetica elevata (da B in su) o si appresta a una profonda ristrutturazione con gli stessi obiettivi. Prima ancora sul mercato si erano via via proposte Iwbank, Crédit Agricole-Cariparma e Che banca!, tutte spingendo l'acceleratore sul green attraverso tassi

scontati. In alternativa Banca Sella propone rate a interessi zero per i

primi 12 mesi. Solo Bnl e Intesa Sanpaolo invece si spingono anche sul terreno di mutui e prestiti a fini di ristrutturazione. A questo punto alcune riflessioni sono però d'obbligo. A cominciare dalle finalità consentite per poter accedere ai finanziamenti verdi. «La maggior parte dei mutui green sul mercato offre tassi agevolati ma solo per l'acquisto di case, prima o seconda che sia, in classe energetica elevata, trascurando invece gli investimenti a fini di ristrutturazione», spiega Roberto Anedda di Mutuonline. «E il perché è semplice. Il reale miglioramento della sostenibilità dell'immobile, con un salto di almeno una o due gradini della classe energetica, è difficile da verificare e quantificare una volta terminati i lavori. Se l'obiettivo non è stato raggiunto a quel punto che si fa? Per la banca non è certo possibile chiedere la restituzione dello sconto concesso».

**Attenzione poi alla voce** sconto: «Quello massimo ottenibile rispetto al tasso di un mutuo ordinario in questa fase non supera i 10 centesimi», prosegue Anedda. «Può sembrare poco, ma in proporzione non lo è se si considera che i tassi di riferimento dei migliori mutui sul mercato oggi risultano inferiori all'1%, anzi sulla durata a 20 anni i migliori dieci presentano un Taeg (Tasso annuo effettivo globale, che include cioè anche le varie spese per istruttoria, perizia ecc.) tra lo 0,64 e lo 0,90%, mentre in termini di Tan (Tasso annuo nominale) si scende tra lo 0,50 e lo 0,75%. Tra 5 e 10 centesimi in meno può equivalere quindi a uno sconto del 10-15%». Attenzione però. Non tutti i prodotti green offrono un taglio sui tassi: nel caso di Iwbank per esempio tasso e rata restano gli stessi indipendentemente dal fatto che il mutuo sia green o meno. Inoltre anche quando lo sconto c'è, non è detto che non si possa comunque trovare di meglio tra i mutui tradizionali (vedere tabella in pagina).

**Quanto ai singoli prodotti,** in dettaglio Intesa Sanpaolo ha messo a punto un'offerta di mutui e prestiti personali con tassi vantaggiosi chi acquista immobili a elevata efficienza energetica (classe maggiore o uguale a B) e chi effettua una riqualificazione volta a aumentare la classe energetica di appartenenza. In Italia, solo il 30% degli immobili appartiene a una classe energetica medio-

alta, il resto necessita di lavori di adeguamento. Concorrono all'efficientamento energetico sia i grandi interventi, come la coibentazione dello stabile, sia i piccoli interventi, tra cui sostituzione di infissi, installazione di caldaie di ultima generazione e così via. Il prossimo passo di Intesa Sanpaolo sarà l'anticipo del credito previsto dal recente decreto Rilancio, il cosiddetto Ecobonus, che permetterà al cliente di realizzare i lavori necessari e quindi di incrementare il valore della propria casa anche se non dispone delle risorse necessarie.

La promozione di finanziamenti green è in linea con l'Energy Efficient Mortgage Action Plan, iniziativa europea che punta a creare un mutuo per l'efficienza energetica standardizzato.

La nuova offerta green di Intesa Sanpaolo è disponibile anche per durate fino a 40 anni, finanziamenti al 100% del valore della casa e senza limiti di importo (surroga esclusa). Oltre a prevedere uno sconto sul tasso del mutuo, la banca si fa anche carico, in caso di riqualificazione energetica dell'immobile, dell'attestato di prestazione energetica (Ape), indispensabile per dimostrare il passaggio a una classe energetica superiore. Intesa Sanpaolo ha inoltre previsto alcuni servizi aggiuntivi in collaborazione con società specializzate, dal supporto al cliente per valutare i benefici energetici e fiscali degli interventi di riqualificazione

energetica, all'individuare le migliori offerte per la fornitura di energia elettrica e gas sul mercato. Possibile anche acquistare elettrodomestici di classe A+++ da partner convenzionati usufruendo di un finanziamento a tasso zero.

Quanto agli altri prodotti sul mercato, Bnl-Bnp Paribas dispone del finanziamento Green famiglie, sotto forma di prestito, per interventi di efficientamento energetico sull'abitazione (tra cui sostituzione infissi, installazione nuove caldaie, pannelli solari ecc.) fino a un massimo di 100 mila euro e fino al 100% dell'esborso. Bnl ha inoltre strutturato un servizio di consulenza dedicato a chi vuole usufruire dell'Ecobonus e un

operatore pronto ad acquisire il credito d'imposta previsto dalla norma. Bnl vuole agire supportando l'impresa edile-cliente che esegue le opere: il condominio o al privato otterranno le migliori all'immobile in una modalità particolarmente conveniente e l'impresa avrà invece la possibilità di cedere il credito d'imposta alla banca.

Crédit Agricole invece, con il mutuo casa, propone stabilmente condizioni agevolate per le abitazioni in classe A e B.

Bper Banca ha un mutuo per imprese e professionisti per l'efficientamento energetico. Infine Banco Bpm offre mutui a condizioni agevolate ai committenti privati dei costruttori di nuove case certificate Sale (Sistema affidabilità legno edilizia). (riproduzione riservata)

<b>MUTUI GREEN CONTRO TUTTI</b>			
Mutui verdi e ordinari a confronto			
Importo mutuo 100.000 € - Ltv 50% - Durata mutuo 20 anni			
Banca	Tasso fisso	Rata	ISC (Taeg)
* IW BANK	0,60% (IRS 20A + 0,45%)	442 €	0,72%
* INTESA SANPAOLO - MUTUO DOMUS FISSO GREEN	0,45% (Tasso finito)	436 €	0,73%
* CRÉDIT AGRICOLE ITALIA	0,60% (Tasso finito)	442 €	0,77%
* CHEBANCA!	0,76% (IRS 20A + 0,70%)	449 €	0,97%

  

<b>I MIGLIORI MUTUI TRADIZIONALI</b>			
Banca	Tasso fisso	Rata	ISC (Taeg)
* WEBANK	0,56% (IRS 20A + 0,50%)	€ 441	0,64%
* IW BANK	0,60% (IRS 20A + 0,45%)	€ 442	0,72%
* BANCA CARIGE	0,55% (Tasso finito)	€ 440	0,76%
* UBI BANCA	0,60% (IRS 20A+ 0,45%)	€ 442	0,80%
* CREDEM	0,50% (IRS 10A+ 0,60%)	€ 438	0,81%
* INTESA SANPAOLO - MUTUO DOMUS FISSO	0,55% (Tasso finito)	€ 440	0,83%
* WIDIBA	0,76% (IRS 20A + 0,70%)	€ 449	0,84%
* BANCO BPM	0,59% (IRS 20A + 0,50%)	€ 442	0,85%
* CRÉDIT AGRICOLE ITALIA	0,70% (Tasso finito)	€ 447	0,88%
* UNICREDIT	0,75% (Tasso finito)	€ 449	0,90%

Fonte: www.mutuionline.it



[www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it)

## Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline.it confronta le offerte di mutuo di 41 banche.  
**Consulenza gratuita ed indipendente** anche per  
la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO  
MUTUO E RISPARMIA** >>

ALTRI MARCHI  
DEL GRUPPO



[PrestitiOnline.it](http://PrestitiOnline.it)



[ConfrontaConti.it](http://ConfrontaConti.it)



[segugio.it](http://segugio.it)

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,  
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155  
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,  
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.