

SPECIALE

DIRETTIVA

GREEN



Newsletter realizzata da 24 ORE Professionale
in collaborazione con ASPPI



ASPPI



24 ORE Professionale

24ORE
PROFESSIONALE**ASPPI**
ASSOCIAZIONE NAZIONALE PERITI, ESTIMATORI, QUANTIFICATORI
NAZIONALE

Numero: MAGGIO 2024
Chiuso in redazione
XX maggio 2024



NEWS E APPROFONDIMENTI

NEWS E APPROFONDIMENTI

CASE GREEN

Nuova EPBD ed efficienza energetica degli edifici

a cura di Luisa Pata Ingegnere Edile, LESS-XORI Group



Cambiamenti climatici, inquinamento dell'aria, acqua e suolo e scarsità delle risorse naturali sono solo alcuni dei problemi ambientali che affliggono il nostro pianeta e che necessariamente devono essere risolti per garantire un futuro sostenibile per le generazioni a venire.

Il settore edilizio, come noto, ha un'incidenza importante sulle problematiche appena elencate: è responsabile del 40% del consumo energetico in Europa e del 36% delle emissioni di gas serra. Inoltre, secondo i dati forniti dall'Eurostat, circa il 50% dei consumi finali di energia è attribuibile a industrie, trasporti e agricoltura.

Per mitigare l'impatto delle imprese sull'ambiente, è necessario perseguire gli obiettivi che l'Unione Europea si è posta ormai da diversi anni: ridurre i consumi energetici e le emissioni di CO₂, contrastare il surriscaldamento globale e massimizzare l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili.

Considerando che il **75% del parco immobiliare dell'UE risulta inefficiente sotto il**

NEWS E APPROFONDIMENTI

profilo energetico, appare chiaro come sia necessario *perseguire l'obiettivo di raddoppiare, quanto meno, il tasso annuo di ristrutturazioni energetiche degli edifici entro il 2030 e promuovere le ristrutturazioni profonde, il che comporterà la ristrutturazione di 35 milioni di unità immobiliari entro il 2030 e la creazione di posti di lavoro nel settore edile.*[1]

Ma in che modo l'Unione Europea sta guidando gli stati membri verso la transizione energetica di cui tanto si parla?

L'UE ha adottato diversi pacchetti normativi volti a promuovere la sostenibilità e a raggiungere **l'impatto climatico zero entro il 2050**.



Figura 1. Evoluzione normativa dell'Unione europea e recepimenti dello stato italiano

La prima Direttiva sulle prestazioni energetiche degli edifici (EPBD) è stata introdotta nel 2002, e ha trovato attuazione a livello nazionale nel 2005 con il Decreto Legislativo 192/05. Nel 2010 è stata introdotta la EPBD II, recepita nel 2013 con il DL 63/13 e la Legge 90, mentre nel 2018, è stata varata la EPBD III, recepita nel 2020 tramite il Decreto Legislativo 48/20.

Dal 2019 in poi sono accaduti una serie di eventi che hanno portato al testo della EPBD IV:

nel 2019 è stato avviato il Green Deal europeo, un insieme di iniziative di tipo politico volte al raggiungimento della neutralità climatica nel 2050;

nel 2021 entra in vigore la normativa europea sul clima, attraverso la quale gli stati membri vengono obbligati giuridicamente a perseguire quanto stabilito con il Green Deal Europeo e in aggiunta, viene introdotto un nuovo obiettivo di **riduzione dei gas serra del 55 % rispetto al 1990 entro il 2030**;

sempre nel 2021 viene emanato il pacchetto legislativo "FIAT for 55%", che prevede una serie di riforme e regolamenti, tra i quali la revisione dell'EPBD III;

nel 2022 viene presentato il RepowerEU, per porre fine alla dipendenza dell'Unione Europea dai combustibili fossili della Russia e viene attuata una revisione del pacchetto "Fit for 55%".

Gli eventi appena menzionati hanno condotto alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale UE dell'8 maggio 2024 serie L, la Direttiva UE 2024/1275 del Parlamento europeo e del Consiglio del 24 aprile 2024 sulla prestazione energetica nell'edilizia, nota come EPBD IV, la quale è in attesa di essere recepita a livello nazionale.

Ma quali sono le novità introdotte dalla nuova EPBD IV? E quali linee guida offre alle imprese che devono necessariamente attuare interventi di efficientamento energetico per poter perseguire l'obiettivo di neutralità climatica del 2050?

Sicuramente, considerato l'ambizioso obiettivo di completa decarbonizzazione al 2050, all'interno del nuovo testo della direttiva, si presta una forte attenzione al tema delle emissioni di CO₂. In particolare, viene messo in evidenza come, non solo sia importante tenere in considerazione le emissioni dirette e indirette nella fase di utilizzo dell'edificio,

NEWS E APPROFONDIMENTI

ma occorre considerare l'impatto degli immobili durante il loro intero ciclo di vita. Infatti, gli edifici, rappresentano un agglomerato di materiali e per tale motivo sarà necessario focalizzare l'attenzione sulla scelta di quest'ultimi, mirando ad una **gestione efficiente delle risorse** e promuovendo la **circularità**. Inoltre, è suggerita la possibilità di trasformare porzioni del parco immobiliare in pozzi temporanei di assorbimento del carbonio. Ma come sarà possibile valutare quantitativamente l'impatto che gli immobili hanno sulle emissioni di CO₂ durante il loro intero ciclo di vita?

La direttiva EPBD IV indica l'obbligo di utilizzare il **GWP (global warming potential)** che misura sia le emissioni incorporate nei materiali edilizi e sia quelle che si verificano durante la fase di utilizzo dell'edificio.

In secondo luogo, l'EPBD IV, indica le nuove linee guida per il calcolo della prestazione energetica degli edifici, precisando che la metodologia potrebbe essere differenziata a livello nazionale. Questa dovrebbe considerare non solo le caratteristiche termiche degli immobili, ma anche altri fattori ambientali cruciali: effetto "isola di calore urbano", impiego di energia da fonti rinnovabili, sistemi di automazione e controllo dell'edificio, soluzioni intelligenti, elementi passivi di riscaldamento e raffrescamento, sistemi di ombreggiamento, qualità dell'ambiente interno e quantità di illuminazione naturale.

Inoltre, per garantire una maggiore corrispondenza con i consumi reali dell'edificio, si propone la possibilità di utilizzare l'energia misurata e l'obbligo di estendere il periodo di valutazione dell'efficienza energetica all'intero anno, e non solo ai periodi di riscaldamento e/o raffrescamento.

Infine, per promuovere l'uso di energia prodotta da fonti rinnovabili in loco, viene suggerita la possibilità di inserire all'interno dell'Attestato di prestazione energetica, l'indicazione sulla quantità di energia prodotta da impianti rinnovabili e utilizzata per altri usi, quali ad esempio i punti di ricarica per veicoli elettrici.

In particolare, quest'ultima indicazione rappresenta un'enorme opportunità per le imprese dotate di qualsiasi impianto di produzione di energia rinnovabile, in quanto potranno ottenere un attestato di prestazione energetica con il quale venga riconosciuta la quantità di fabbisogno energetico coperto da energia verde.

Considerando le varie modifiche apportate al calcolo degli indici di prestazione energetica, risulta chiaro come dovranno rinnovarsi anche i valori minimi indicati come riferimento dal normatore. Tali valori, indica la direttiva: "*dovrebbero concentrarsi sulla ristrutturazione degli edifici non residenziali con le prestazioni peggiori, che hanno il potenziale più alto in termini di decarbonizzazione ed estensione dei benefici sociali ed economici, e pertanto devono essere ristrutturati in via prioritaria. Inoltre, gli Stati membri dovrebbero stabilire scadenze specifiche per l'ulteriore ristrutturazione degli edifici non residenziali nei rispettivi piani nazionali di ristrutturazione degli edifici*"[2]. I valori limite degli indici di prestazione energetica indicati a livello nazionale, per gli edifici non residenziali, non costituiranno un obbligo per i casi in cui è prevista demolizione di un edificio o risulta una valutazione sfavorevole dei costi e dei benefici; ma in ogni caso saranno gli Stati membri a stabilire criteri per tali esenzioni e a pianificare miglioramenti della prestazione energetica equivalenti in altre parti del parco immobiliare non residenziale.

Considerando le condizioni attuali del patrimonio edilizio, appare evidente come l'obiettivo di completa decarbonizzazione entro il 2050 sia ambizioso e come per perseguirlo bisognerà effettuare un rilevante numero di ristrutturazioni, che dovranno coinvolgere gli edifici nella loro totalità e che comporteranno ingenti investimenti.

NEWS E APPROFONDIMENTI

La sfida più importante dell'UE, ma soprattutto degli stati membri, sarà quella di predisporre degli adeguati piani nazionali, finalizzati alla **corretta pianificazione ed efficacia degli interventi di ristrutturazione** da effettuare. Tali piani nazionali, come indicato nel testo della nuova EPBD IV, dovranno promuovere l'installazione di impianti solari, la ristrutturazione dell'involucro edilizio, la sostituzione dei sistemi tecnici e l'installazione di infrastrutture come le colonnine di ricarica per veicoli elettrici, le pompe di calore e i sistemi di automazione e controllo.

Come anticipato, le ristrutturazioni che necessariamente dovranno essere eseguite, saranno profonde[3] e per tale motivo eseguirle per fasi potrebbe essere utile, sia per la **sostenibilità economica dell'intervento**, ma anche per evitar grossi disagi per gli utilizzatori degli edifici oggetto di ristrutturazione. Per tale motivo, sarà urgente pianificare con attenzione le ristrutturazioni per fasi, in modo da evitare che una fase ostacoli le necessarie fasi successive.

Di contro, la ristrutturazione profonda in un'unica fase, può essere più efficace sotto il profilo dei costi complessivi e comportare minori emissioni legate principalmente alla fase di cantiere.

Pianificare adeguatamente gli interventi di efficientamento energetico sarà un problema complesso per le imprese ed è proprio per questo motivo che sarà introdotto il **passaporto di ristrutturazione**, una delle principali novità della EPBD IV. Il passaporto di ristrutturazione è uno strumento facoltativo finalizzato ad ottenere una tabella di marcia chiara per ogni singolo edificio e ad **aiutare proprietari e investitori a programmare al meglio tempi e portata degli interventi**.

Il passaporto di ristrutturazione, insieme all'attestato di prestazione energetica, dovrebbero essere redatti contestualmente e dallo stesso esperto, così da poter garantire la massima coerenza tra la prestazione energetica dell'edificio allo stato di fatto e quelle raggiunte dopo ogni fase di interventi programmati.

In conclusione, è importante sottolineare che il 75% del patrimonio edilizio esistente è costituito da edifici inefficienti rispetto agli standard normativi vigenti, e che circa il 90% di questi edifici rimarrà in piedi fino al 2050. Questi dati contrastano significativamente con l'obiettivo ambizioso di decarbonizzazione entro il 2050. Nonostante questa discrepanza evidente, le ristrutturazioni energetiche continuano a essere limitate e **senza un aumento significativo di tali interventi, potrebbero passare secoli prima di raggiungere la neutralità climatica**.

Pertanto, con l'EPBD IV, l'UE invita gli stati membri a promuovere e sostenere le ristrutturazioni a livello distrettuale, anche attraverso approcci industriali o di tipo seriale; a predisporre finanziamenti, misure di sostegno e altri strumenti consoni per poter realizzare gli investimenti necessari individuati nei rispettivi piani nazionali di ristrutturazione e a provvedere affinché le procedure di domanda e concessione di finanziamenti pubblici siano agevoli e semplificate, così facilitare l'accesso ai finanziamenti.

[1] 2024/1275_DIRETTIVA (UE) 2024/1275 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 24 aprile 2024 sulla prestazione energetica nell'edilizia

[2] 2024/1275_DIRETTIVA (UE) 2024/1275 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 24 aprile 2024 sulla prestazione energetica nell'edilizia

[3] "ristrutturazione profonda": una ristrutturazione che è in linea con il principio «l'efficienza energetica al primo posto», che si concentra sugli elementi edilizi essenziali e che trasforma un edificio o un'unità immobiliare: a) entro il 1° gennaio 2030, in un edificio a energia quasi zero; b) a decorrere dal 1° gennaio 2030, in un edificio a zero emissioni.

NEWS E APPROFONDIMENTI

CASE GREEN

Case green, ok finale alla direttiva. Dalle ristrutturazioni alle caldaie ecco che cosa cambia

a cura di xxxxxxxx



Il conto alla rovescia ora può iniziare. Con il via libera dell'Ecofin, nonostante il voto contrario di Italia e Ungheria (20 i voti a favore, ne bastavano 15 su 27), si chiude il lungo e complesso iter che ha portato tra ricerche di accordi e compromessi al via libera alla direttiva case green (la Energy performance of buildings directive: Epcd). L'orizzonte è di medio lungo periodo e si guarda al 2050 come anno per arrivare a emissioni zero, ma si tratta di un percorso a tappe (e con deroghe) che avrà i suoi effetti concreti già a partire dal 2025.

Giù i consumi energetici

Una volta pubblicata la direttiva sulla «Gazzetta Ufficiale» dell'Unione europea i Paesi membri avranno due anni per recepirla e soprattutto per stabilire il proprio percorso che dovrà portare a centrare gli obiettivi previsti. Gli Stati Ue, infatti, saranno chiamati a individuare i piani per la riduzione dei consumi del loro patrimonio edilizio residenziale. Come anno base è stato individuato il 2020 mentre

NEWS E APPROFONDIMENTI

il 2050, come anticipato, è l'anno nel quale, a completamento del percorso, bisognerà avere un patrimonio edilizio a zero emissioni. Negli obiettivi progressivi da raggiungere i singoli Stati dovranno prendere a riferimento le medie di consumo e non la classe di efficienza dei singoli edifici.

Ristrutturazioni per il 43% del patrimonio edilizio

C'è però un vincolo percentuale che avrà una ricaduta pratica sugli immobili già esistenti. La maggior parte delle ristrutturazioni dovranno riguardare il 43% meno performante del patrimonio edilizio. Questo significa che gli obiettivi non potranno essere raggiunti solo grazie agli immobili nuovi. Considerando che in Italia, in base ai dati dell'Istat, gli edifici residenziali sono circa 12 milioni, vuol dire che la priorità di intervento sarà destinata a circa 5 milioni di edifici.

Le deroghe

Grazie agli interventi introdotti nel lungo iter di approvazione, i Paesi membri potranno escludere alcune tipologie di immobili dai nuovi obblighi. Fuori dal perimetro, infatti, ci saranno gli edifici sottoposti a vincolo puntuale o a vincolo d'area (ad esempio, quelli dei centri storici o dei parchi), gli edifici dedicati a scopi di difesa, le seconde case utilizzate per meno di quattro mesi all'anno, gli edifici provvisori, gli edifici religiosi, i piccoli immobili sotto i 50 metri quadri.

L'addio ai combustibili fossili

Nel percorso che dovrà portare alla piena attuazione della direttiva case green c'è anche la questione dell'abbandono dei combustibili fossili nelle abitazioni, a partire dalle caldaie a gas metano. La scadenza entro la quale arrivare al bando completo è il 2040. Ma attenzione, perché gli incentivi fiscali per questi apparecchi saranno cancellati a partire dal 2025. Tuttavia è stato esplicitamente stabilito che sarà possibile dare incentivi ai sistemi di riscaldamento ibridi, come quelli che combinano caldaie e pompe di calore.

NEWS E APPROFONDIMENTI

CASE GREEN

Case green: le prossime tappe e gli edifici esentati

a cura di Giuseppe Latour, Giovanni Parente



Dopo l'approvazione dell'Ecofin, adesso, il testo diventa definitivo e si appresta a essere pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» dell'Unione europea. A questo punto scatteranno i due anni di tempo per il recepimento. In questo lasso temporale i Paesi membri, tra cui l'Italia, dovranno presentare i loro piani di ristrutturazione del parco edilizio residenziale

La direttiva case green taglia definitivamente il traguardo. L'Ecofin ha dato il via libera alla direttiva case green (la Energy performance of buildings directive: Epcd) con due no che hanno fatto rumore. Italia e Ungheria hanno, infatti, votato contro la proposta che è stata approvata a marzo dal Parlamento europeo. Nel tentativo di rendere meno stringenti gli obiettivi da raggiungere per centrare il recupero di efficienza energetica che dovrà portare entro il 2050 a centrare le emissioni zero per gli immobili, quella versione della Epcd era stata molto ammorbidita rispetto alle prime ipotesi. Ma nonostante questo non è bastato a convincere i Paesi più riluttanti, perché oltre al

NEWS E APPROFONDIMENTI

voto contrario di Italia e Ungheria vanno segnalate le astensioni di Repubblica Ceca, Croazia, Polonia e Slovacchia.

Le prossime tappe

Dopo l'approvazione dell'Ecofin, adesso, il testo diventa definitivo e si appresta a essere pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» dell'Unione europea. A questo punto scatteranno i due anni di tempo per il recepimento. In questo lasso temporale i Paesi membri, tra cui l'Italia, dovranno presentare i loro piani di ristrutturazione del parco edilizio residenziale. Ossia, una vera e propria tabella di marcia che indicherà come arrivare ai target fissati a Bruxelles. Il contatore avrà una lancetta di riferimento fissata al 2020: da quell'anno bisognerà ottenere un taglio del 16% dei consumi medi al 2030 e del 20-22% al 2035. Non basterà costruire edifici nuovi per migliorare la media, perché la maggior parte delle ristrutturazioni dovrà riguardare il 43% del patrimonio edilizio più energivoro. Finiscono così nel mirino circa 5 milioni di edifici in tutto il Paese.

Nonostante il voto contrario, l'Italia partirà nell'applicare questa direttiva come prima della classe. La pesante zavorra lasciata sui conti pubblici dal superbonus, che nel solo 2023 ha contato circa 84,7 miliardi di spese (si veda a pagina 2), avrà anche un effetto positivo. I conteggi della direttiva, partendo dal 2020, considerano i 494mila edifici ristrutturati fino ad oggi con la maxiagevolazione.

Il nodo risorse

Il problema è che, per raggiungere i target fissati dall'Unione europea, bisognerebbe tenere una velocità simile a quella tenuta degli ultimi anni. Ma per farlo servono risorse. E tante. La direttiva, però, non ne stanziava di nuove, ma invita i Paesi membri a usare quelle già a disposizione, ad esempio come quelle per i fondi europei. Si spiega così il commento a caldo rilasciato dopo il voto dell'Ecofin dal ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti: «Abbiamo purtroppo esperienze note in Italia. È una direttiva bellissima, ambiziosa. Ma alla fine chi paga?».

Gli edifici esentati

In ogni caso, non tutti gli edifici saranno interessati dai piani di ristrutturazione. Potranno essere esentati dai nuovi obblighi gli edifici sottoposti a vincolo puntuale o a vincolo d'area (ad esempio, quelli dei centri storici o dei parchi), gli edifici dedicati a scopi di difesa, le seconde case utilizzate per meno di quattro mesi all'anno, gli edifici provvisori, gli edifici religiosi, i piccoli immobili sotto i 50 metri quadri.

Tuttavia le nuove regole non sono destinate a incidere su chi intende affittare o vendere la propria casa. Proprio nel margine di discrezionalità lasciato ad ogni Paese, la direttiva case green non prevede specifiche sanzioni ma le demanda ai legislatori nazionali. Per quanto riguarda l'Italia, quindi, non è verosimile immaginare un intervento restrittivo in tal senso, proprio alla luce della contrarietà politica dell'attuale Governo e della maggioranza di centro destra (si veda l'articolo in pagina).

Sui tempi di attuazione già si manifestano i primi allarmi. Come spiega il presidente nazionale di Legambiente Stefano Ciafani le «calamità stanno sempre più prendendo il sopravvento sulla nostra capacità di azione» e per questo «crediamo che per l'Italia il termine dei due anni per il recepimento della direttiva vada assolutamente

NEWS E APPROFONDIMENTI

accorciato». Il testo della direttiva, comunque, sarà sottoposto a revisione. La Commissione Ue dovrà effettuare un primo tagliando entro il 2028 e valutare i progressi raggiunti fino a quel punto dai singoli Stati membri e le eventuali correzioni di rotta da apportare. Per questo c'è già chi, tra le forze politiche, annuncia che la partita non è chiusa e si riaprirà con il nuovo Parlamento e il nuovo Esecutivo europei che usciranno dalle elezioni di giugno.

Le scadenze della Energy performance of buildings directive dal momento dell'entrata in vigore fino al 2050

| | |
|-------------|---|
| 2020 | A partire da quest'anno si cominciano a calcolare gli obiettivi di riduzione dei consumi della direttiva |
| 2024 | <p>Publicazione ed entrata in vigore della direttiva</p> <p>Gli edifici non residenziali dovranno essere dotati di sistemi di building automation per impianti dalla potenza superiore a 290 kW</p> |
| 2025 | Da gennaio i Paesi membri non potranno fornire incentivi fiscali per l'installazione di caldaie alimentate esclusivamente da combustibili fossili |
| 2026 | <p>Entro quest'anno l'installazione di impianti solari sarà obbligatoria, dove fattibile, su tutti i nuovi edifici pubblici e non residenziali sopra i 250 metri quadri</p> <p>I Paesi membri dovranno presentare entro il 31 dicembre il primo piano sul rinnovamento degli edifici alla Commissione europea</p> <p>La Commissione dovrà adottare un atto per attuare l'utilizzo del Gwp (Global warming potential)</p> |
| 2027 | <p>Entro quest'anno l'installazione di impianti solari sarà obbligatoria, dove fattibile, su tutti gli edifici pubblici sopra i 2.000 metri quadri</p> <p>L'installazione di impianti solari sarà obbligatoria, dove fattibile, su tutti gli edifici non residenziali sopra i 500 metri quadri in caso di ristrutturazione pesante</p> <p>Gli edifici non residenziali dovranno essere dotati di sistemi di controllo dell'illuminazione per impianti dalla potenza superiore a 290 kW</p> |
| 2028 | <p>I nuovi edifici pubblici dovranno essere a zero emissioni in base ai parametri della direttiva</p> <p>Da gennaio per tutti i nuovi edifici con una superficie superiore a mille metri quadri andrà calcolato il potenziale di emissioni (il cosiddetto Gwp)</p> <p>Entro quest'anno l'installazione di impianti solari sarà obbligatoria, dove fattibile, su tutti gli edifici pubblici sopra i 750 metri quadri</p> <p>La Commissione sottopone a una revisione i contenuti della direttiva</p> |
| 2029 | <p>Gli edifici non residenziali dovranno essere dotati di sistemi di building automation per impianti dalla potenza superiore a 70 kW</p> <p>Entro quest'anno l'installazione di impianti solari sarà obbligatoria, dove fattibile, su tutti i nuovi edifici residenziali e su tutti i parcheggi coperti</p> <p>Gli edifici non residenziali, quando fattibile, dovranno essere dotati di sistemi di controllo dell'illuminazione per impianti dalla potenza superiore a 70 kW</p> |
| 2030 | <p>Tutti i nuovi edifici dovranno essere a zero emissioni in base ai parametri della direttiva</p> <p>Da gennaio per tutti i nuovi edifici andrà calcolato il potenziale di emissioni (il cosiddetto Gwp)</p> <p>Entro questa data il consumo medio degli edifici residenziali dovrà essere ridotto almeno del 16%</p> <p>Entro quest'anno l'installazione di impianti solari sarà obbligatoria, dove fattibile, su tutti gli edifici pubblici sopra i 250 metri quadri</p> |
| 2035 | Entro questa data il consumo medio degli edifici residenziali dovrà essere ridotto almeno del 20-22% |
| 2040 | <p>Entro questa data si punta a raggiungere un bando dall'utilizzo di combustibili fossili nei sistemi di riscaldamento e raffrescamento</p> <p>Da questa data il consumo degli edifici residenziali dovrà essere ridotto di una percentuale che consenta di arrivare a zero emissioni entro il 2025</p> |
| 2050 | Data entro la quale gli edifici esistenti dovranno diventare a emissioni zero |

Fonte: elaborazione il Sole 24 Ore - Scaricare i dati - Creato con Datawrapper

NEWS E APPROFONDIMENTI

CASE GREEN

Direttiva case green: tutti i lavori e i costi da sostenere

a cura di Flavia Landolfi



Ecco tutti gli interventi, spesa per spesa, calcolati nel rapporto sulla riqualificazione energetica degli edifici elaborato da Cresme

Non sarà a costo zero, anzi. L'adeguamento degli edifici italiani alla direttiva europea sulle case green sarà tutt'altro che indolore. Lo dice a chiare lettere il rapporto "La riqualificazione energetica del patrimonio abitativo italiano" elaborato da Cresme in collaborazione con Symbola e promosso da Assimpredil Ance e European Climate Foundation che è stato presentato il 25 marzo a Milano. Oltre a una stima dei costi per il sistema Paese valutati in 319 miliardi di euro per 3,2 milioni di case (panel superbonus), lo studio elabora una simulazione puntuale dell'impatto delle nuove regole Ue sulle unità immobiliari. E ne prende a esempio due, una villetta monofamiliare e un appartamento in condominio. Vediamoli.

NEWS E APPROFONDIMENTI

LA SIMULAZIONE

I calcoli per l'abbattimento delle emissioni

|  Edificio isolato unifamiliare | | | |
|--|----------------------|----------------|-----------------------|
| Struttura: | in muratura portante | | |
| Dimensioni: | 120 mq su 2 piani | | |
| Anno di costruzione: | 1961-1975 | | |
| Zona climatica: | E | | |
| COSTI MEDI DEGLI INTERVENTI PROPOSTI | DA € | A € | PREZZO MEDIO € |
| INTERVENTO 1: IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE A BIOMASSE | | | |
| Caldaia a biomassa alimentata automaticamente + installazione + stoccaggio legna/pellet/cippato | 16.000 | 22.000 | 19.000 |
| INTERVENTO 2: POMPA DI CALORE E CAPPOTTO TERMICO ALLE PARETI | | | |
| Pompa di calore aria-aria da 12 kW + split + installazione | 3.000 | 9.200 | 6.100 |
| Cappotto termico alle pareti (materiali + posa in opera circa 200 mq) + isolamento spallette e davanzali+ tinteggiatura doppia | 34.100 | 48.100 | 41.100 |
| Spese tecniche (scia/cilas, progettazione direzione dei lavori) | 6.820 | 9.620 | 8.220 |
| TOTALE | 43.920 | 66.920 | 55.420 |
| INTERVENTO 3: CAPPOTTO TERMICO A PARETI E COPERTURA E SOSTITUZIONE SERRAMENTI | | | |
| Cappotto termico alle pareti (materiali + posa in opera circa 200 mq) + isolamento spallette e davanzali+ tinteggiatura doppia | 34.100 | 48.100 | 41.100 |
| Cappotto termico alla copertura (materiali + posa in opera circa 100 mq) + smontaggio e rimontaggio tegole + guaina bituminosa | 16.380 | 22.750 | 19.565 |
| Sostituzione serramenti: infissi in legno + triplo vetro + persiane + installazione | 12.150 | 21.960 | 17.055 |
| Spese tecniche (scia/cilas, progettazione direzione dei lavori) | 10.096 | 14.170 | 12.133 |
| TOTALE | 72.726 | 106.980 | 89.853 |
| INTERVENTO AGGIUNTIVO: FOTOVOLTAICO | | | |
| Impianto fotovoltaico da 3 kw (pannelli + inverter + installazione) senza accumulo | 7.500 | 9.000 | 8.250 |

NEWS E APPROFONDIMENTI

|  Appartamento in grande condominio (oltre 16 interni) in periferia | | | |
|--|-----------------------------------|---------------|-----------------------|
| Struttura: | Mista (cemento armato e laterizi) | | |
| dimensioni: | 120 mq al 5° piano | | |
| Anno di costruzione: | 1961-1975 | | |
| Zona climatica: | E | | |
| COSTI MEDI DEGLI INTERVENTI PROPOSTI | DA € | A € | PREZZO MEDIO € |
| INTERVENTO 1: POMPA DI CALORE E SERRAMENTI | | | |
| Pompa di calore aria-aria da 12 kW + split + installazione | 3.000 | 9.200 | 6.100 |
| Sostituzione serramenti infissi in legno + triplo vetro + tapparelle + installazione | 13.500 | 21.510 | 17.505 |
| TOTALE | 16.500 | 30.710 | 23.605 |
| INTERVENTO 2: CAPPOTTO TERMICO ALLE PARETI, SOSTITUZIONE SERRAMENTI E CALDAIA A CONDENSAZIONE | | | |
| Cappotto termico alle pareti (materiali + posa in opera circa 80 mq) + isolamento spallette e davanzali + tinteggiatura doppia | 21.033 | 26.703 | 23.868 |
| Spese tecniche (scia/cilas, progettazione e direzione dei lavori) | 4.207 | 5.341 | 4.774 |
| Sostituzione serramenti infissi in legno + triplo vetro + tapparelle + installazione | 13.500 | 21.510 | 17.505 |
| Caldaia a condensazione da 35 kW + installazione | 1.070 | 3.565 | 2.318 |
| TOTALE | 39.810 | 57.119 | 48.464 |

Le stime di calcolo

Due premesse doverose. Va subito detto che la simulazione ha come riferimento il salto di due classi energetiche così come prospettato nella prima stesura della proposta di direttiva. L'esempio è però ancora valido perché il salto implica un abbattimento delle emissioni del 15% contro il 16% fissato entro il 2030 dall'ultima versione della norma quadro votata a Stasburgo. La seconda puntualizzazione riguarda il sistema di calcolo. I ricercatori di Cresme e Symbola hanno utilizzato due metodi di stima dei costi: il primo metodo di stima dei costi si basa su una indagine Cresme sui prezzi 2023 delle diverse tipologie di intervento e delle diverse tecnologie utilizzabili per gli interventi, puntualizza il rapporto; i risultati di tale metodo sarebbero da utilizzare se gli interventi previsti dalla direttiva Ue venissero incentivati con i bonus edilizi (fondamentalmente il 50% attualmente in vigore per il "Bonus casa"). Il secondo metodo si basa sui costi medi degli interventi risultanti dai report mensili Enea sulle opere realizzate tramite il superbonus 110%; «tali costi sarebbero quelli più adatti ad individuare l'impegno economico della riqualificazione energetica in caso di utilizzo di incentivi potenziati», recita il rapporto. E ora veniamo al dunque.

NEWS E APPROFONDIMENTI

Villetta monofamiliare

La prima simulazione è stata condotta su un edificio monofamiliare, isolato, costruito tra il 1961 e il 1975 in muratura portante, di 120 mq equamente distribuiti su due livelli «con tetto a falde in laterizio, orientamento ottimale lungo l'asse est-ovest, aperture prevalenti a sud (3 finestre e 1 portafinestra) e nessuna apertura ad ovest», recita il rapporto. A parte l'esposizione vantaggiosa che permette di guadagnare calore d'inverno (finestre a sud) e di non riceverne in eccesso durante l'estate (nessuna finestra a ovest), all'edificio sono stati attribuiti i peggiori elementi tecnici e impiantistici tra quelli proposti dal Docet, che è l'applicazione Enea utilizzata per la certificazione energetica degli edifici residenziali con superficie fino a 200mq. Il simulatore è intervenuto ipotizzando i peggiori requisiti energetici con un fabbisogno di 731 kWh/mq anno di energia primaria globale non rinnovabile. In questo caso gli interventi e i costi per l'adeguamento - e quindi per l'abbattimento della dispersione energetica - non sono indifferenti e sono calcolati sulla media dei costi per singolo intervento ma senza Iva (si veda il grafico 1). Si va da un minimo di 16mila euro (senza Iva) per la sola sostituzione per l'impianto di climatizzazione invernale a biomasse che diventano 55.420 euro (sempre senza Iva) per l'intervento numero due, quello che prevede l'installazione di una pompa di calore e cappotto termico alle pareti. Qui è stato calcolato anche l'impatto economico della burocrazia e del cantiere che per scia/cilas, progettazione e direzione dei lavori varia da 6.820 euro a 9.620 euro, con una media di 8.220 euro. A pesare di più sul portafoglio è l'intervento 3, quello che prevede il cappotto termico a pareti e copertura e la sostituzione dei serramenti. In questo caso l'importo schizza a 89.853 euro (calcolando l'Iva al 22% il conto finale è di 109.620 euro). «I tempi di ritorno degli investimenti necessari per realizzare le tre tipologie di intervento proposte, in base a quanto calcolato dal Docet sono 9 anni per l'intervento 1 che prevede la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale con un impianto a biomasse; 9 anni per l'intervento 2 che prevede la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale con una pompa di calore e il cappotto termico alle pareti; 13 anni per l'intervento 3 che prevede il cappotto termico alle pareti e copertura e la sostituzione degli infissi», spiega infine il dossier.

Appartamento condominiale

Va meglio ma è sempre notevole la spesa per un appartamento condominiale (grafico 2). In questo caso la simulazione è stata condotta su un appartamento in un grande condominio di 32 interni distribuiti su 8 piani, costruito sempre tra il 1961 e il 1975 in cemento armato e laterizi. L'appartamento di 120 mq è al 5° piano, confina con il vano scala verso est e con altro appartamento verso ovest, le aperture sono equamente distribuite tra la parete sud (3 finestre e 1 portafinestra che affaccia su un balcone) e nord (3 finestre e 1 portafinestra che affaccia su un balcone), spiegano Cresme e Symbola. Anche in questo caso gli sono stati attribuiti i peggiori elementi tecnici e impiantistici che hanno determinato un dispendio energetico di 390 kWh/mq/anno. Lo studio suggerisce due tipi di interventi, non necessariamente alternativi e dai costi distinti. L'installazione di una pompa di calore e serramenti nuovi si aggira sui 23.600 euro (senza Iva, con Iva siamo quasi a 29mila euro) mentre l'intervento con cappotto termico alle pareti,

NEWS E APPROFONDIMENTI

sostituzione serramenti e caldaia a condensazione fanno volare i conti a 48.464 euro senza Iva. Con le imposte andiamo oltre i 59mila euro.

La centrale termica centralizzata

Nel caso dei condomini lo studio segnala una terza soluzione dal sicuro impatto in termini di abbattimento delle emissioni e più contenuto per i portafogli dei proprietari: la centrale termica centralizzata, «un intervento che comporta un risparmio energetico paragonabile – ed in alcuni casi superiore – ai precedenti (circa il 70%)». Si tratta della sostituzione del generatore di calore con una pompa di calore acqua-acqua alimentata da fonte geotermica a bassa entalpia (a circuito aperto o a circuito chiuso). «La pompa di calore in questo caso, essendo prevalentemente alimentata da fonte rinnovabile (e più precisamente per i 2/3 del suo fabbisogno), non presenterebbe problematiche di aggravio della rete elettrica e anzi, se l'edificio si dotasse di un impianto fotovoltaico e di batteria di accumulo elettrico, potrebbe addirittura produrre benefici in tal senso». In questo caso il costo per appartamento si aggirerebbe intorno ai 19mila euro comprensivi della quota per l'impianto fotovoltaico e per la batteria di accumulo. «Ne deriva che il tempo di ritorno di tale intervento, a parità di risparmio, risulta del 18% migliore rispetto alla prima simulazione e del 60% migliore rispetto alla seconda - spiega l'analisi -.La soluzione, inoltre, permetterebbe all'edificio di raggiungere un elevato grado di indipendenza energetica e di poter massimizzare la convenienza di una eventuale autoconsumo collettivo».

NEWS E APPROFONDIMENTI

CASE GREEN

Case green, per chi non ristruttura niente limitazioni a vendita e affitto

a cura di Giuseppe Latour



La possibilità di introdurre sanzioni sarà appannaggio esclusivo dei Paesi membri. Estremamente improbabile che ciò avvenga in Italia

La direttiva Case green non prevede alcuna limitazione alla possibilità di vendere o affittare gli edifici non riqualificati. La possibilità di introdurre sanzioni, collegate alla Energy performance of building directive (Epbdb), sarà appannaggio esclusivo dei Paesi membri, che potranno decidere se imporre degli obblighi ai loro cittadini. Estremamente improbabile - va detto subito - che ciò avvenga in Italia, dove i contenuti della Epbdb sono considerati potenzialmente ancora troppo gravosi da Governo e maggioranza.

Dopo il voto di martedì a Strasburgo, la direttiva Case green avanza verso le ultime curve che la porteranno al via libera finale. In questo senso, arrivano conferme ufficiali sul fatto che la data chiave per il completamento del suo iter sarà il 12 aprile, quando

NEWS E APPROFONDIMENTI

si terrà la riunione del Consiglio Ecofin nella quale i Paesi membri metteranno il sigillo sul testo già condiviso tra le istituzioni comunitarie.

Misurare gli effetti potenziali

In attesa dell'entrata in vigore del testo, ormai prossima, e del successivo recepimento da parte dei Paesi membri, è già tempo di misurarne gli effetti potenziali, analizzando le sanzioni previste dalla Ecbd. Su questo punto, il ministro dell'Ambiente, Gilberto Pichetto Fratin ha spiegato nei giorni scorsi, in modo molto efficace, che la Ecbd «è un vincolo di Stato, non è un vincolo per i singoli». In altre parole, gli obiettivi indicati dalla direttiva saranno vincolanti per l'Italia, che non rispettandoli si esporrà a una procedura di infrazione, ma non saranno vincolanti per i singoli italiani, che non avranno obblighi diretti di ristrutturare. Più nello specifico, la direttiva non prevede che, in caso di mancata ristrutturazione di un immobile, il proprietario venga limitato nell'utilizzo che potrà fare del suo bene. Concretamente, la Ecbd oggi stabilisce che i Paesi membri dovranno approvare dei piani che portino entro il 2030 un taglio dei consumi medi del loro patrimonio residenziale del 16% rispetto al 2020 e del 20-22% entro il 2035. Entro il 2050 bisognerà arrivare a emissioni zero in tutto il patrimonio immobiliare. Una definizione che, in concreto, vuol dire un consumo basso di energia, nessuna emissione di carbonio da combustibili fossili ed emissioni molto basse, o zero, legate ai gas a effetto serra nel luogo dove è collocato l'edificio.

I target per Paese

Tutti questi target sono una responsabilità dei singoli Paesi, non dei cittadini che vivono nell'Unione europea. Quindi, nel caso in cui non vengano raggiunti sarà l'Italia a essere sanzionata, ma non ci saranno conseguenze sui proprietari. Per agevolare la realizzazione di questi interventi, i Paesi potranno usare una lunga serie di strumenti, elencati dall'articolo 17 della direttiva, che tratta proprio il tema degli incentivi finanziari: tra questi, le detrazioni, gli sconti in fattura, i contratti di rendimento energetico, contributi di varia natura e fondi di garanzia. In teoria, si potrebbe agire anche attraverso sanzioni che, però, saranno nella totale disponibilità dei Paesi membri e non di Bruxelles. Lo stabilisce l'articolo 34 della Ecbd, dove si legge che «gli Stati membri stabiliscono le norme relative alle sanzioni applicabili in caso di violazione delle disposizioni nazionali adottate in attuazione della presente direttiva e adottano tutte le misure necessarie per assicurarne l'attuazione. Le sanzioni previste devono essere effettive, proporzionate e dissuasive».

Le scelte dell'Italia

Quindi, l'Italia potrebbe fissare degli obblighi collegati all'applicazione della direttiva e rafforzarli con delle sanzioni. Va sottolineato, però, che è molto improbabile che questo avvenga. Nei giorni immediatamente successivi al voto di Strasburgo, infatti, tutti gli esponenti di Governo e maggioranza si sono espressi per chiedere all'Europa ulteriore flessibilità e regole meno stringenti a carico dei cittadini. Improbabile che sia proprio l'Italia, in fase di attuazione del provvedimento, a introdurre delle sanzioni. Detto questo, comunque, resta molto probabile una sanzione "di mercato". Con il miglioramento della qualità del parco immobiliare, chi si troverà immobili più energivori li vedrà inevitabilmente deprezzarsi. Questo, però, è un processo già in atto in questi anni, indipendentemente dalla direttiva, come testimonia una recente ricerca della Banca d'Italia.

NEWS E APPROFONDIMENTI

INCHIESTE

Mutui green, si moltiplicano le offerte: cosa sono e quali sconti si possono ottenere

a cura di autore



Sono sempre più le proposte ad hoc dopo il via libera alla direttiva Case green

Scandagliando tra le migliori offerte di mutui emerge, limpida, una tendenza. I “mutui green” occupano le prime grigie nella classifica dei prodotti più convenienti: senza giri di parole costano meno rispetto ai mutui standard. In media consentono di risparmiare tra i 20 e i 30 punti base, con punte fino a 60 punti base.

Lo “sconto green” non è trascendentale ma neanche trascurabile, soprattutto se importo e durata del mutuo sono elevati, esercitando così sul piano di ammortamento un effetto leva importante. In media si risparmiano 20-30 punti base, ovvero 400-500 euro l'anno per un prestito canonico di 140mila euro.

NEWS E APPROFONDIMENTI

LA FOTOGRAFIA DEL MERCATO/1

Importo mutuo 100.000 € - Valore immobile 200.000 € (LTV 50%) - Finalità mutuo acquisto prima casa - Durata 20 anni - Impiegato 40 anni - Rilevazioni del 30/04/2024. Rata media in euro

MUTUO STANDARD

Tasso fisso

| BANCA | TASSO | RATA | TAEG |
|--|-------------------------|------|-------|
| Crédit Agricole Italia Mutuo Credit Agricole Greenback | 2,59% (Tasso finito) | 534 | 2,90% |
| Bnl - Gruppo Bnp Paribas Mutuo Spensierato - Under 40 | 3,00% (Tasso finito) | 555 | 3,28% |
| Banca Sella Mutuo A Tasso Fisso Acquisto | 3,05% (Tasso finito) | 557 | 3,29% |
| Webank Mutuo Fisso IRS Green - Acquisto | 3,21% (IRS+0,55) | 565 | 3,34% |
| Intesa Sanpaolo Mutuo Domus Fisso | 3,05% (Tasso finito) | 557 | 3,37% |

Tasso variabile

| BANCA | TASSO | RATA | TAEG |
|---|-------------------------------|------|-------|
| Ing Mutuo Arancio tasso variabile | 4,60% (Euribor 3M + 0,65%) | 632* | 4,88% |
| Banca Sella Mutuo tasso variabile | 4,70% (Euribor 3M + 0,70%) | 644 | 5,00% |
| Bcc Milano Mutuo Casapiù | 4,70% (Euribor 3M + 0,70%) | 644 | 5,05% |
| Unicredit Mutuo Unicredit tasso variabile | 4,69% (Euribor + 0,80%) | 643 | 5,08% |
| Banca Popolare Pugliese Prontomutuo | 4,78% (Euribor 3M + 0,85%) | 648 | 5,09% |

MUTUO GREEN

Tasso fisso

| BANCA | TASSO | RATA | TAEG |
|--|-------------------------|------|-------|
| Crédit agricole italia Mutuo credit agricole Greenback | 1,99% (Tasso finito) | 505 | 2,17% |
| Intesa sanpaolo Mutuo domus fisso green | 2,70% (Tasso finito) | 540 | 2,92% |
| Bnl - gruppo bnp paribas Mutuo green | 2,80% (Tasso finito) | 545 | 3,01% |
| Banca sella Mutuo tasso fisso green Acquisto | 2,99% (Tasso finito) | 554 | 3,05% |
| Webank Mutuo fisso IRS green Acquisto | 3,01% (IRS + 0,35%) | 555 | 3,13% |

Tasso variabile

| BANCA | TASSO | RATA | TAEG |
|---|-------------------------------|------|-------|
| Ing Mutuo Arancio Tasso Variabile | 4,40% (Euribor 3M + 0,45%) | 621* | 4,67% |
| Unicredit Mutuo Sostenibilità Energetica | 4,34% (Euribor + 0,45%) | 624 | 4,71% |
| Crédit Agricole Italia Mutuo C.A. Greenback | 4,64% (Euribor 3M + 0,71%) | 640 | 4,90% |
| MPS Mutuo Mio Acquisto Abitazione | 4,61% (Euribor + 0,75%) | 638 | 5,02% |
| Intesa Sanpaolo Mutuo Domus Variabile Green | 4,75% (Euribor 1M + 0,90%) | 646 | 5,04% |

Fonte: www.mutuonline.it - Nomisma • * prima rata

NEWS E APPROFONDIMENTI

La valutazione di “mutuo green” varia da banca a banca ma, in linea di massima, rientrano in questa categoria i finanziamenti agganciati a un immobile che esibisce una classificazione energetica di fascia alta: A e B. E in alcuni casi gli istituti di credito vi fanno rientrare anche la C (in una scala dove la lettera G corrisponde al livello più basso).

I “mutui green” hanno poi un altro merito: stanno contribuendo a riattivare l’offerta, in particolare da parte di alcuni istituti di credito che lo scorso anno hanno drasticamente ridotto le erogazioni defilandosi parzialmente dal mercato.

«In questo primo trimestre dell’anno si incominciano a vedere gli effetti della direttiva europea Ecbd (Energy performance of building directive o “direttiva case green” ndr), che, come obiettivo, ha quello di ridurre progressivamente le emissioni di gas a effetto serra e i consumi energetici nell’edilizia entro il 2030 - commenta Simone Capecci, executive director di Crif -. A tal proposito, gli istituti di credito offrono già tassi agevolati per i nuovi mutui, siano essi richieste di surroga oppure immobili a elevata efficienza energetica».

LA FOTOGRAFIA DEL MERCATO/2

LTV 60-80% - Finalità mutuo acquisto prima casa - Durata 20 anni - Impiegato 40 anni. Rilevazioni del 30/04/2024. Rata media in euro

| MUTUO STANDARD | | | | |
|--|-----|-----------------------------|--------|-------|
| Tasso fisso | | | | |
| BANCA | LTV | TASSO | RATA | TAEG |
| Crédit Agricole Italia Mutuo C.A. Greenback | 60% | 2,59% (Tasso finito) | 641 | 2,86% |
| Crédit Agricole Italia Mutuo C.A. Greenback | 80% | 2,59% (Tasso finito) | 855 | 2,82% |
| Tasso variabile | | | | |
| BANCA | LTV | TASSO | RATA | TAEG |
| Ing Mutuo Arancio | 60% | 4,65% (Euribor 3M+0,70%) | 762* | 4,91% |
| Ing Mutuo Arancio | 80% | 4,70% (Euribor 3M+0,75%) | 1.020* | 4,93% |

| MUTUO GREEN | | | | |
|--|-----|-----------------------------|--------|-------|
| Tasso fisso | | | | |
| BANCA | LTV | TASSO | RATA | TAEG |
| Crédit Agricole Italia Mutuo C.A. Greenback | 60% | 1,99% (Tasso finito) | 606 | 2,16% |
| Crédit Agricole Italia Mutuo C.A. Greenback | 80% | 1,99% (Tasso finito) | 809 | 2,13% |
| tasso variabile | | | | |
| BANCA | LTV | TASSO | RATA | TAEG |
| Ing Mutuo Arancio | 60% | 4,45% (Euribor 3M+0,50%) | 749* | 4,70% |
| Ing Mutuo Arancio | 80% | 4,50% (Euribor 3M+0,55%) | 1.003* | 4,72% |

Fonte: www.mutuonline.it - Nomisma • prima rata

NEWS E APPROFONDIMENTI

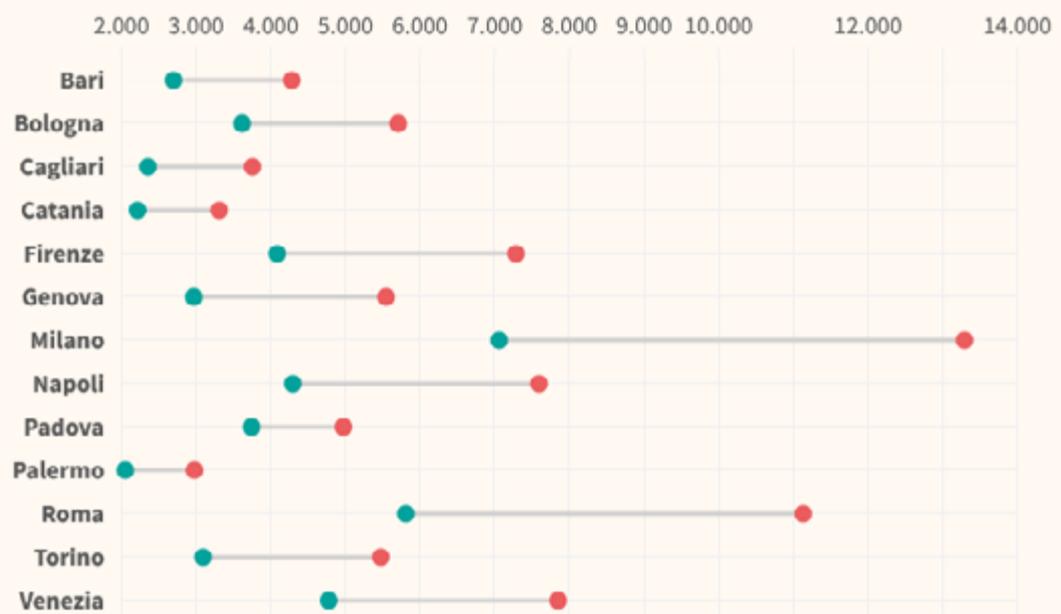
Il Parlamento Europeo lo scorso 12 marzo 2024 ha approvato in via definitiva la “direttiva case green” con l’obiettivo di ridurre le emissioni di CO2 a effetto serra e il consumo energetico entro il 2030, in vista del raggiungimento della neutralità climatica entro il 2050.

La direttiva, tra i vari punti, prevede che i nuovi edifici costruiti dopo il 2020 (edifici pubblici dopo il 2018) devono avere un impatto energetico prossimo allo zero, il che significa che devono avere un consumo energetico molto basso, coperto in larga misura da energia prodotta da fonti rinnovabili, preferibilmente prodotta in loco o nelle vicinanze. Inoltre incoraggia gli Stati membri a elaborare strategie a lungo termine per la ristrutturazione degli edifici esistenti, trasformandoli in edifici ad alta efficienza energetica entro un termine definito.

I PREZZI DELLE ABITAZIONI

Il semestre 2023, prezzi min e max medi. Dati in €/mq per case nuove o ristrutturate

PREGIO ▾
VALORI ● MIN ● MAX

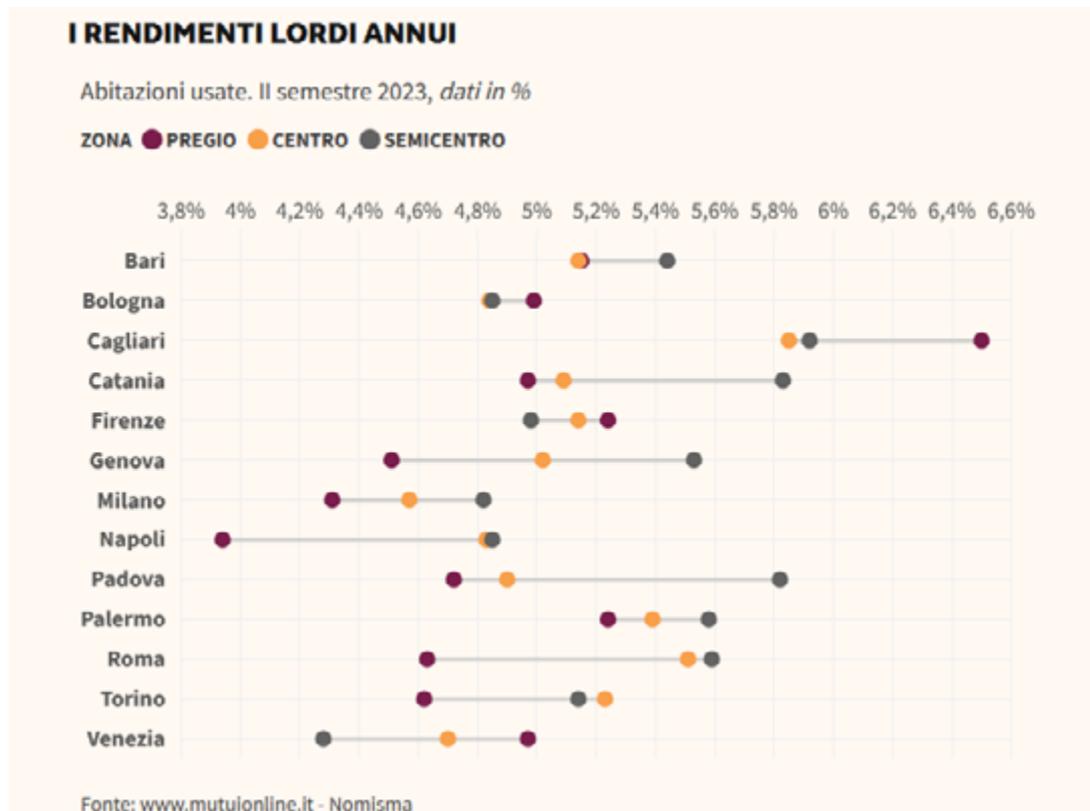


Fonte: www.mutuionline.it - Nomisma

Partendo da un parametro oggettivo, quale può essere uno sconto, si ricava che l’offerta si sta muovendo, mostrando una forte disponibilità ad erogare mutui di questa tipologia che per una banca rappresentano anche minori rischi, andando difatti ad

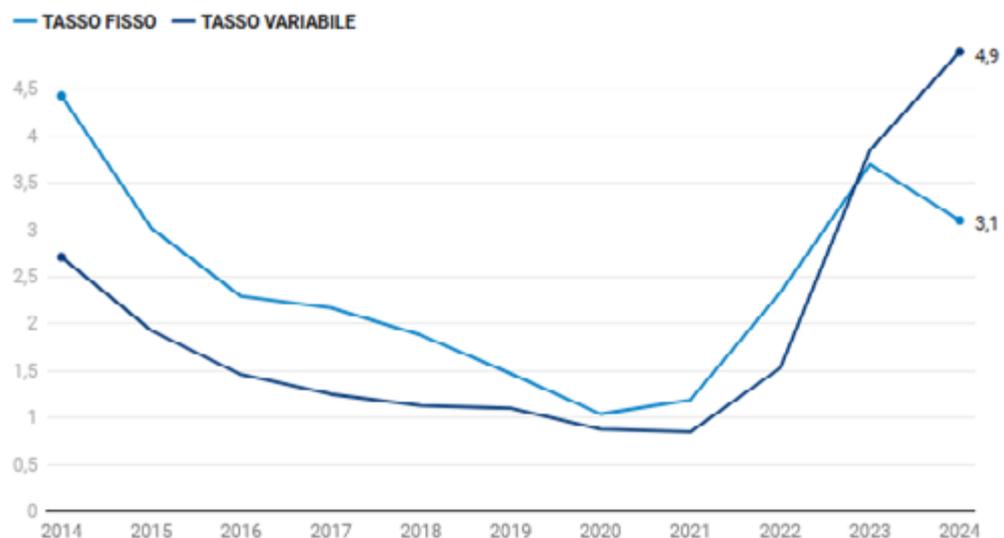
NEWS E APPROFONDIMENTI

ipotecare immobili di più elevata qualità e, di conseguenza, clienti con un grado di solvibilità migliore. Motivo per cui gli spread per questa categoria difatti sono più bassi.



E la domanda? «La domanda di “mutui green” è ancora piuttosto modesta - sottolinea Alessio Santarelli, direttore generale broking di MutuiOnline -. Prendendo in considerazione l'ultimo trimestre del 2023, la percentuale di erogazioni di questa tipologia di prodotto sul totale del mix è stata di circa il 9%, anche se quest'anno sembra destinata a crescere alla luce di offerte più competitive rispetto allo scorso anno».

Richieste mutui a 20 e 30 anni. Dati % aggiornati al 29/04/2024



Fonte: www.mutuionline.it - Creato con [Datwrapper](https://www.datwrapper.com/)

NEWS E APPROFONDIMENTI

È una moda oppure dovremo abituarci a un mercato sempre più spaccato in futuro, tra “mutui verdi” e mutui legati a immobili meno efficienti dal punto di vista energetico? «Tendiamo a escludere che si tratti solamente di una mera strategia di marketing - prosegue Santarelli -. Al momento è fattuale che i “mutui verdi” a tasso fisso offrano condizioni più vantaggiose rispetto ai “mutui tradizionali”.

Ad esempio, il miglior tasso annuo nominale su un mutuo green a tasso fisso è inferiore di ben 60 punti base rispetto alla migliore offerta di un mutuo tradizionale con gli stessi parametri: sulla media di tutte le offerte a tasso fisso il delta ruota attorno ai 20-30 punti base.

Si tratta ancora di un differenziale non trascendentale ma è importante iniziare ad abituarci a questa distinzione, soprattutto per via della “direttiva case green” che avrà sicuramente effetti consistenti su tutto il sistema. Speriamo che questo provvedimento possa portare a un ringiovanimento del patrimonio immobiliare italiano nel medio/lungo periodo, con il settore bancario e i compratori che dovranno svolgere un ruolo chiave in questo processo di transizione».

NEWS E APPROFONDIMENTI



Newsletter realizzata da 24 ORE Professionale in collaborazione con ASPPI

Proprietario ed Editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.

Sede legale e amministrazione: Viale Sarca 223 - 20126 Milano

Redazione: 24 ORE Professionale

© 2024 Il Sole 24 ORE S.p.a.

Tutti i diritti riservati.

È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità per involontari errori e inesattezze.