QUADERNI USEC

Ufficio Studi e Analisi Immobiliari · CasainTV Market HUB

OTTOBRE 2026

39

MUTUO E CREDITO · EFFICIENZA ENERGETICA

Mutuo green: la classe energetica che orienta il mercato

Accesso al credito, appetibilità e valore dell'immobile a confronto con il mutuo ordinario

Oggi la classe energetica non incide più solo sulla bolletta: può cambiare il prodotto e il prezzo del mutuo che la banca offre a chi compra, e con essi quanto quel compratore può spendere. Il mutuo green è entrato nel linguaggio di chi compra casa come se fosse un contratto diverso. Non lo è. È lo stesso mutuo, con lo stesso notaio, la stessa ipoteca, le stesse imposte e le stesse tutele, a cui la banca applica un prezzo diverso perché l'immobile consuma meno energia. Questo Quaderno misura quanto vale davvero quella differenza, distinguendo lo sconto medio stimato dalla Banca d'Italia da quello esposto nei listini delle banche; spiega a quali immobili si applica e quanti ne esistono; ricostruisce, fonti alla mano, perché le banche hanno interesse a proporlo; e indica le clausole che trasformano un vantaggio in un rischio. Un capitolo dichiara anche ciò che il mutuo green non fa, perché è lì che nascono le decisioni sbagliate.

> La classe energetica non cambia la natura del mutuo e non sostituisce la verifica del reddito: può cambiarne il prezzo, e il prezzo incide su quanto può spendere chi compra. Lo sconto medio stimato a parità di condizioni è di poche decine di punti base; quello esibito nelle offerte migliori è più ampio, ma confronta cose diverse. Conviene chiederlo sempre, confrontarlo sul TAEG e leggere la clausola che dice che cosa accade se la classe promessa non arriva.

SCHEDA DEL DOCUMENTO	
Titolo	Mutuo green: la classe energetica che orienta il mercato. Accesso al credito, appetibilità e valore dell'immobile a confronto con il mutuo ordinario: costo, requisiti, clausole e ragioni delle banche
Categoria	Mutuo e credito · Efficienza energetica · Quaderno tematico
Edizione	Versione 1.0 · Chiusura redazionale 29 settembre 2026
Metodo di verifica	Norme lette sul testo vigente pubblicato da Normattiva con data di vigenza impostata al 29 settembre 2026, e sulla Gazzetta Ufficiale per i decreti ministeriali e per i comunicati della Banca d'Italia; atti dell'Unione europea letti nel testo italiano pubblicato su EUR-Lex; pronunce della Corte di cassazione riscontrate su SentenzeWeb (italgiure.giustizia.it) per numero, anno, sezione, data di deposito e principio, con ricerca delle pronunce di segno contrario; documenti della Banca d'Italia, della Banca centrale europea, dell'Autorità bancaria europea, della Commissione europea e dell'ENEA letti sui siti delle rispettive istituzioni. Verifica eseguita il 29 settembre 2026. Deroghe dichiarate: le condizioni commerciali delle banche sono state lette sulle pagine prodotto e sui documenti di trasparenza pubblicati dagli istituti, tramite estrazione testuale, e vanno riscontrate sul foglio informativo vigente al momento della richiesta; i dati di mercato di MutuiOnline e l'inchiesta di Altroconsumo provengono da fonti secondarie qualificate e sono indicati come tali; gli studi accademici sul rischio di credito sono citati per estremi e sintesi pubblicate
Metodo di produzione	L'impostazione, la selezione dei contenuti e la verifica delle fonti alla data indicata sono curate dall'Ufficio Studi USEC e sottoposte a revisione interna del Comitato Tecnico USEC. Nella ricerca delle fonti, nella redazione e nel controllo di coerenza l'Ufficio Studi si avvale del supporto di strumenti di intelligenza artificiale, il cui esito è in ogni caso oggetto di verifica umana sulle fonti primarie. La responsabilità editoriale della pubblicazione è di USEC, con approvazione finale del Presidente Corrado M. Artale. Dichiarazione resa volontariamente in coerenza con i principi di trasparenza del Regolamento (UE) 2024/1689 (AI Act), ricorrendo le condizioni di revisione umana e responsabilità editoriale di cui all'art. 50, paragrafo 4.
Destinatari	Famiglie e acquirenti che devono scegliere un mutuo; proprietari che vendono e vogliono sapere quanto pesa la classe energetica sulla platea dei compratori; agenti immobiliari che accompagnano la trattativa fino alla banca; investitori non professionali che comprano per affittare o per riqualificare
Perimetro	Mutui ipotecari a consumatori per acquisto, ristrutturazione o surroga di immobili residenziali in Italia. Restano fuori: i finanziamenti alle imprese, i prestiti personali non garantiti per lavori, la disciplina dei bonus edilizi oltre quanto serve al confronto (Quaderno N.32), i tassi di mercato correnti oltre la data di rilevazione dichiarata (Osservatorio Trimestrale e Outlook)

SCHEDA DEL DOCUMENTO

Quaderni USEC collegati	N.10 «Il boom delle case green» e N.15 «Direttiva Case Green» (valore e classe energetica); N.23 «Mutui 2026» (tipologie di mutuo, costi e profili); N.24 «Under 36» (Fondo di garanzia prima casa); N.27 «Il nuovo APE 2026» (attestato e nuovo metodo di calcolo); N.30 «Contratti sotto condizione» (condizione di mutuo); N.32 «Bonus edilizi 2026» (detrazioni); N.38 «La compravendita immobiliare in Italia» (filiera dell'acquisto). Report istituzionali collegati: «Evoluzione dei mutui in Italia 2021-2027», White Paper «Il Grande Disallineamento Immobiliare», Outlook 2026-2027 consolidato, cap. 8
A cura di	USEC · Ufficio Studi e Analisi Immobiliari

⚠ AVVISO AL LETTORE

Questo Quaderno espone la disciplina vigente e le condizioni di mercato alla data di chiusura redazionale, il 29 settembre 2026. Le norme italiane citate sono il D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (Testo unico bancario), artt. 38, 117, 118, 120-quater, 120-quinquies, 120-octies, 120-novies, 120-undecies e 120-duodecies; il D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, artt. 6 e 15; il D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, artt. 15 e 16-ter; il D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, artt. 15, 17 e 18; la L. 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1, comma 48; il D.L. 25 maggio 2021, n. 73, art. 64; la L. 30 dicembre 2025, n. 199, art. 1, comma 22; il D.Lgs. 19 giugno 2026, n. 117. Gli atti europei sono la Direttiva (UE) 2024/1275, il Regolamento delegato (UE) 2021/2139, il Regolamento (UE) 2024/1623, il Regolamento di esecuzione (UE) 2022/2453 e il Regolamento (UE) 2023/2631. Le condizioni delle banche sono citate per documento e data di lettura e cambiano spesso: fa fede il foglio informativo vigente il giorno della richiesta. È un documento informativo e divulgativo: non costituisce consulenza finanziaria o creditizia, né parere legale o fiscale, e non sostituisce il confronto con la banca, il notaio e il consulente sul caso concreto.

NOTA METODOLOGICA · I TRE LIVELLI DEL DATO

Primo livello, istituzionale. Il quadro normativo, i volumi, i tassi medi e le stime dello sconto green a parità di condizioni provengono da fonti ufficiali: Banca d'Italia (Questioni di Economia e Finanza n. 818 del 2023, n. 868 del 2024 e n. 1013 del 2026; statistiche «Banche e moneta»), ABI, Banca centrale europea, Autorità bancaria europea, ENEA, e per norme e pronunce Normattiva, EUR-Lex e l'archivio della Corte di cassazione. Accanto a queste, le condizioni che le banche pubblicano nei propri documenti di trasparenza, citate per data.

Secondo livello, proprietario. Il differenziale di prezzo fra abitazioni in classe A e in classe G nelle città rilevate, e la quota della classe G sul transato, provengono dal database USEC su dati MLS Listing+ FRIMM, campione ampio di 26.478 transazioni 2022-2025, già pubblicati nel White Paper «Il Grande Disallineamento Immobiliare» e nel Quaderno N.15. Riflettono la composizione del network e non sono confrontabili riga per riga con le statistiche dell'Agenzia delle Entrate.

Terzo livello, riscontro incrociato. Il premio di prezzo per l'efficienza misurato da USEC è confrontato con quello stimato dalla Banca d'Italia sugli annunci; lo sconto esposto nei listini con quello stimato dalla Banca d'Italia su offerte simulate a parità di condizioni. Dove le misure divergono, il testo spiega perché. Gli esempi di calcolo sono costruiti con l'ammortamento alla francese a rata costante e sono dichiarati come tali: servono a dare un ordine di grandezza, non sono offerte né previsioni.

LE PAROLE CHIAVE, TRADOTTE · DODICI TERMINI SPIEGATI UNA VOLTA PER TUTTE

- **TAN**, tasso annuo nominale: il prezzo del denaro in senso stretto, cioè il tasso con cui si calcolano gli interessi. Non comprende le spese.
- **TAEG**, tasso annuo effettivo globale: il costo totale del credito espresso in percentuale annua, spese incluse (art. 120-quinquies TUB): serve a confrontare offerte di pari importo e durata, non a prevedere un tasso variabile.
- **Spread**: la maggiorazione che la banca aggiunge al parametro di mercato. Nel variabile si somma all'Euribor, nel fisso all'IRS. Lo sconto green, quando c'è, agisce di norma qui.
- **Euribor e IRS**: i tassi di mercato a cui si agganciano rispettivamente il mutuo variabile e il mutuo fisso. Non li decide la banca che presta.
- **Punto base**: un centesimo di punto percentuale. Uno sconto di 20 punti base porta un tasso dal 3,50 al 3,30 per cento.
- **LTV**, loan to value: il rapporto fra importo del mutuo e valore dell'immobile. All'80 per cento, su una casa da 250.000 euro la banca presta 200.000.
- **APE**, attestato di prestazione energetica: il documento che colloca l'immobile in una classe energetica, oggi da A4 a G. È il documento su cui la banca decide se il mutuo è green.
- **Classe energetica**: la posizione dell'immobile nella scala dei consumi. La direttiva europea del 2024 prevede una nuova scala da A a G, che in Italia non è ancora stata introdotta.
- **Mutuo di scopo**: il mutuo in cui la destinazione della somma è parte del contratto e non un semplice motivo. Lo diventa solo se il contratto lo dice in modo inequivoco.
- **Surroga**: il trasferimento gratuito del mutuo a un'altra banca (art. 120-quater TUB), se questa lo approva: una via verso il mutuo green quando la casa ne ha i requisiti.
- **PIES**, prospetto informativo europeo standardizzato: consegnato prima della firma, con le condizioni personalizzate e il TAEG.
- **Green bond**: obbligazione emessa da una banca il cui ricavato deve finanziare attività ambientali, fra cui i mutui su edifici efficienti.

INDICE	
Introduzione	Un nome commerciale, un contratto ordinario
1.	Che cos'è un mutuo green, e che cosa non è
2.	Le regole europee dietro il prodotto e lo stato del recepimento in Italia
3.	Quanto vale lo sconto: tre misure che non vanno confuse
4.	Quanto pesa sul bilancio familiare, e come orienta la domanda
5.	A quali immobili si applica, e quanti sono
6.	Perché le banche propongono i mutui green
7.	Le clausole da leggere prima di firmare
8.	Imposte, detrazioni e garanzie pubbliche: che cosa resta uguale
9.	Ciò che il mutuo green non fa
10.	Indicazioni operative per profilo
11.	Conclusioni
Apparato	Fonti, punti non chiusi, disclaimer

Introduzione · Un nome commerciale, un contratto ordinario

Nelle pubblicazioni USEC il mutuo green è comparso finora come un paragrafo dentro discorsi più ampi: nel Quaderno sui mutui 2026, in quelli sulla direttiva europea e sul nuovo APE, nell'Outlook. Questo Quaderno lo prende come oggetto autonomo e pone le domande che un paragrafo non consente: quanto vale lo sconto se lo si misura con rigore, a quali case si applica davvero, perché le banche lo offrono e che cosa rischia chi lo firma.

La risposta di fondo è semplice, e conviene anticiparla. Il mutuo green non è un istituto giuridico: è una **condizione di prezzo** che la banca lega alla prestazione energetica dell'immobile. Tutto il resto, dal notaio all'ipoteca, dalle imposte alla detrazione degli interessi, dalla trasparenza alla surroga, è identico a quello del mutuo ordinario. Ciò che cambia sono tre cose: il documento che la banca pretende, cioè l'APE; il prezzo del denaro, che può scendere; e, nei mutui per ristrutturare, una clausola che lega il prezzo al risultato dei lavori.

È da questo prezzo che parte l'effetto sul mercato. A parità di reddito e di verifica della banca, un mutuo che costa meno consente di finanziare un importo più alto; un importo più alto può allargare la domanda potenziale per una casa; e la domanda pesa, insieme a molti altri fattori, sui tempi di vendita e sul prezzo. Per questo la classe energetica, che fino a pochi anni fa era un dato tecnico da allegare al rogito, oggi contribuisce a orientare la domanda e, con essa, il mercato. Il primo passaggio si calcola; gli altri due sono plausibili ma non ancora misurati, e il Quaderno lo dichiara.

Da qui l'ordine del Quaderno: il prodotto e la sua cornice europea (capitoli 1 e 2), lo sconto in punti base e in euro (3 e 4), gli immobili ammessi (5), le ragioni della banca, che dicono se lo sconto durerà (6), contratto e fisco (7 e 8), i limiti (9) e le indicazioni per chi compra, chi vende, l'agente e l'investitore (10).

1.
Che cos'è un mutuo green, e che cosa non è

Nella legislazione italiana vigente non si rinviene una definizione di mutuo green. Il termine è commerciale: lo usano le banche per indicare un finanziamento ipotecario le cui condizioni economiche dipendono dalla prestazione energetica dell'immobile. Anche la direttiva europea sulla prestazione energetica nell'edilizia, che pure nomina i «mutui ipotecari verdi», lo fa per chiedere agli Stati di promuoverne l'offerta e non per definirli (cap. 2). Chi cerca una regola di legge che dica quando un mutuo è green non la trova, e deve guardare altrove: al contratto della singola banca e alle definizioni usate dalle istituzioni che misurano il fenomeno.

Tre significati della stessa parola

La parola green, applicata a un mutuo, ha almeno tre significati, e confonderli è la prima fonte di equivoci. Il primo è **commerciale**: è green ciò che la banca dichiara tale nel proprio listino, con requisiti che variano da istituto a istituto (cap. 5). Il secondo è **statistico**: la Banca d'Italia, per misurare il mercato, considera verdi i mutui per acquistare abitazioni in classe A o B e quelli per migliorare di almeno due classi l'efficienza di un immobile già posseduto, in coerenza con i criteri dell'iniziativa europea sui mutui per l'efficienza energetica. Il terzo è **tassonomico**, e nasce dalla cosiddetta tassonomia europea, cioè il regolamento che stabilisce quali attività economiche possono essere chiamate sostenibili. Per quella regola, comprare una casa costruita prima del 2021 conta come investimento sostenibile solo in due casi: se la casa è in classe A, oppure se rientra nel 15 per cento delle abitazioni che, nel Paese o nella regione, consumano meno energia. Per le case costruite dopo si chiede un consumo inferiore di almeno il 10 per cento a quello degli edifici a energia quasi zero. Il requisito energetico, da solo, non basta all'allineamento: la tassonomia prevede anche altri criteri. Al cliente interessa solo indirettamente, perché incide su quali mutui la banca può destinare alle proprie obbligazioni verdi; e anche qui decide il programma della singola banca, che può seguire lo standard europeo, facoltativo, o altri standard di mercato, e misurare in modi diversi il 15 per cento più efficiente: alcuni programmi, per esempio, vi fanno rientrare le classi A, B e C (cap. 6).

TABELLA 1 · TRE SIGNIFICATI DI «GREEN» APPLICATO A UN MUTUO

SIGNIFICATO	CHI LO USA	REQUISITO TIPICO SULL'IMMOBILE	A CHE COSA SERVE
Commerciale	La singola banca, nel foglio informativo	Classe A o B, talvolta anche C; oppure miglioramento di due classi o riduzione del 30 per cento del fabbisogno di energia	Stabilire se il cliente ha diritto allo sconto
Statistico	Banca d'Italia, per misurare volumi e tassi	Classe almeno B, oppure miglioramento di almeno due classi	Confrontare i mutui verdi con gli altri a parità di condizioni
Tassonomico	Unione europea, Regolamento delegato (UE) 2021/2139, attività 7.7	Per gli edifici anteriori al 2021: classe A, oppure primo 15 per cento del parco per fabbisogno di energia primaria	Rendere il credito ammissibile a obbligazioni verdi e agli indicatori di sostenibilità della banca

Giuridicamente, lo stesso contratto

Sotto il profilo giuridico il mutuo green è un mutuo come gli altri. Quando è garantito da ipoteca di primo grado e concesso a medio o lungo termine, è un credito fondiario ai sensi dell'art. 38 del Testo unico bancario, e la Banca d'Italia, in conformità delle deliberazioni del Comitato interministeriale per il credito e il risparmio, ne determina l'importo massimo in rapporto al valore dell'immobile (cap. 8). Quando il cliente è un consumatore, si applicano per intero le regole sul credito immobiliare ai consumatori degli artt. 120-quinquies e seguenti dello stesso Testo unico: informazione precontrattuale, TAEG, valutazione del merito creditizio, perizia indipendente. Nessuna di queste regole distingue fra mutuo green e mutuo ordinario.

La distinzione che conta non è fra green e ordinario, ma fra **mutuo ordinario e mutuo di scopo**. Nel mutuo ordinario la banca consegna la somma e il cliente ne dispone; nel mutuo di scopo la destinazione della somma entra nella causa del contratto. Le Sezioni Unite della Corte di cassazione, con la sentenza 16 novembre 2022, n. 33719, hanno chiarito che il mutuo fondiario **non è un mutuo di scopo**, perché la destinazione della somma non ne è elemento essenziale. La Prima Sezione, con l'ordinanza 30 gennaio 2023, n. 2677, ha precisato che per parlare di mutuo di scopo convenzionale occorre un patto dal quale si desuma in modo inequivoco che l'erogazione è vincolata a una specifica ed esclusiva utilizzazione, nell'interesse anche della banca; la Seconda Sezione, con la sentenza 17 luglio 2024, n. 19729, ha aggiunto che la semplice enunciazione nel contratto dell'uso che il cliente farà della somma non basta.

Le conseguenze pratiche sono due. Un mutuo green per **acquistare** una casa già in classe elevata è di norma un mutuo ordinario con un prezzo migliore: la classe energetica è un requisito per ottenere lo sconto, non un vincolo sull'uso del denaro. Un mutuo green per **ristrutturare**, erogato a stati di avanzamento dei lavori e con l'obbligo di dimostrare il miglioramento energetico, può invece contenere una clausola di destinazione vera e propria: le Sezioni Unite, con la sentenza 5 marzo 2025, n. 5841, hanno ricordato che nel mutuo di scopo l'impegno del mutuatario a realizzare lo scopo si inserisce nel sinallagma e assume rilevanza causale. È il contratto a dirlo, e va letto (cap. 7).

TABELLA 2 · MUTUO ORDINARIO E MUTUO GREEN, VOCE PER VOCE

VOCE	MUTUO ORDINARIO	MUTUO GREEN
Natura del contratto	Mutuo, di norma credito fondiario	Identica
Informazione precontrattuale e TAEG	PIES, TAEG, periodo di riflessione	Identica
Imposta sostitutiva e detrazione degli interessi	Regole del cap. 8	Identiche: non esiste un beneficio fiscale green
Documento energetico	APE da allegare al rogito di compravendita	APE richiesto anche dalla banca, spesso già in istruttoria
Prezzo	Listino ordinario	Spread o tasso ridotto, oppure spese ridotte
Clausole particolari	Nessuna legata all'energia	Nei mutui per lavori, prova del risultato e possibile perdita dello sconto

FONTI · *D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, artt. 38 e 120-quinquies · Regolamento delegato (UE) 2021/2139, Allegato I, attività 7.7 · Direttiva (UE) 2024/1275, art. 17 · Banca d'Italia, Questioni di Economia e Finanza n. 1013, giugno 2026 · Cass. civ., Sez. Un., 16 novembre 2022, n. 33719 · Cass. civ., Sez. I, ord. 30 gennaio 2023, n. 2677 · Cass. civ., Sez. II, 17 luglio 2024, n. 19729 · Cass. civ., Sez. Un., 5 marzo 2025, n. 5841*

2.

Le regole europee dietro il prodotto e lo stato del recepimento in Italia

La spinta istituzionale verso i mutui green viene dalla Direttiva (UE) 2024/1275 sulla prestazione energetica nell'edilizia, nota come direttiva Case Green e tecnicamente come rifusione della direttiva EPBD. Pubblicata l'8 maggio 2024 ed entrata in vigore il ventesimo giorno successivo, doveva essere recepita dagli Stati membri entro il 29 maggio 2026 (art. 35). Tre sue disposizioni riguardano direttamente il credito, e vale la pena leggerle per quello che dicono e non per quello che si è scritto di loro.

Che cosa dice la direttiva sul credito

L'art. 17, paragrafo 7, chiede agli Stati di promuovere strumenti «quali prestiti per l'efficienza energetica e mutui ipotecari per la ristrutturazione degli edifici», oltre a «norme relative al portafoglio di mutui ipotecari», cioè meccanismi che incentivano le banche a migliorare nel tempo la prestazione energetica media degli immobili finanziati. L'art. 17, paragrafo 11, è più diretto: gli Stati «adottano misure che promuovono e garantiscono un'offerta ampia e non discriminatoria, da parte degli istituti finanziari, di prodotti di credito incentrati sull'efficienza energetica per la ristrutturazione edilizia, quali mutui ipotecari verdi e prestiti verdi». L'art. 17, paragrafo 10, affida alla Commissione un atto che istituisca un quadro del portafoglio «per l'uso volontario da parte degli istituti finanziari»: alla data di chiusura non è stato possibile riscontrarne l'adozione definitiva.

Il punto da cogliere è il **destinatario**. Gli obblighi dell'art. 17 gravano sugli Stati, non sulle banche e tanto meno sui cittadini. La direttiva non obbliga alcuna banca a offrire un mutuo green e non fissa uno sconto; chiede agli Stati di favorirne l'offerta. Ciò che le banche fanno oggi lo fanno per ragioni proprie, che il capitolo 6 ricostruisce.

Che cosa dice sugli immobili

Per gli edifici residenziali l'art. 9, paragrafo 2, fissa una traiettoria sull'intero parco nazionale: il consumo medio di energia primaria deve diminuire di almeno il 16 per cento rispetto al 2020 entro il 2030 e del 20-22 per cento entro il 2035, e almeno il 55 per cento del calo deve venire dalla ristrutturazione del 43 per cento degli edifici con le prestazioni peggiori. È un obiettivo sulla media del parco, non un obbligo del singolo proprietario: per raggiungerlo gli Stati scelgono gli strumenti, fra cui norme minime di prestazione, assistenza tecnica e sostegno finanziario. L'art. 7 stabilisce che sono a emissioni zero gli edifici nuovi di proprietà pubblica dal 1° gennaio 2028 e tutti gli edifici nuovi dal 1° gennaio 2030. L'art. 19 introduce una scala chiusa da A a G, in cui A corrisponde agli edifici a emissioni zero e G a quelli con le prestazioni peggiori del parco nazionale al momento dell'introduzione della scala.

TABELLA 3 · LE DATE DELLA DIRETTIVA CHE CONTANO PER CHI CHIEDE UN MUTUO

DATA	CHE COSA ACCADE	EFFETTO SUL MUTUO
29 maggio 2026	Termine di recepimento (art. 35); in Italia non rispettato	Nessun effetto diretto: mancano le norme nazionali
1° gennaio 2030	Tutti gli edifici nuovi a emissioni zero (art. 7)	Le nuove costruzioni rientreranno nelle classi più alte
2030 e 2035	Riduzione del consumo medio del parco residenziale (art. 9)	Pressione sugli immobili delle classi peggiori, attraverso le scelte nazionali

Lo stato del recepimento

Alla data di chiusura l'Italia non ha emanato il decreto legislativo di recepimento, in coerenza con quanto già rilevato nei Quaderni N.27 e N.38. La Commissione europea ha avviato due procedure: l'11 marzo 2026 ha inviato all'Italia una lettera di costituzione in mora per la mancata trasmissione del progetto di piano nazionale di ristrutturazione degli edifici, che l'art. 3 della direttiva fissava entro il 31 dicembre 2025; il 15 luglio 2026 ha inviato lettere di costituzione in mora a tutti i ventisette Stati membri per il mancato recepimento completo della direttiva. Ne discende che, oggi, **nessun obbligo di riqualificare grava sul singolo proprietario**, né prima di vendere né in altro momento, e che la scala energetica usata negli APE italiani resta quella nazionale, da A4 a G. Le banche continuano quindi a esprimere i requisiti dei mutui green in quella scala, ciascuna con i propri criteri.

Le lettere di costituzione in mora aprono la fase precontenziosa della procedura d'infrazione prevista dall'art. 258 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea: lo Stato è chiamato a rispondere entro il termine assegnato, e solo dopo la Commissione può emettere un parere motivato e, se l'inadempimento persiste, rivolgersi alla Corte di giustizia. Sono tempi che si misurano in mesi, non in settimane. Per chi compra o vende casa oggi il risultato pratico non cambia: finché il legislatore non interviene, il mutuo green resta una scelta commerciale della banca e non l'attuazione di una regola nazionale.

> **IL PERIMETRO NEGATIVO**
>
> La direttiva non vieta di vendere o di comprare case in classe F o G, non impone alle banche di rifiutare mutui su immobili poco efficienti e non stabilisce sconti di tasso. Chi presenta il mutuo green come un obbligo europeo, o la classe G come un immobile «non finanziabile», sovrappone una tendenza di mercato a una norma che non esiste.

Che cosa seguire quando arriverà il recepimento

Il recepimento non cambierà la natura del mutuo, ma può cambiare tre cose che lo riguardano da vicino. La prima è la **scala**: l'art. 19 chiede un attestato conforme al modello europeo, con classi da A a G definite sul parco nazionale, e le banche dovranno ridefinire in quella scala i requisiti oggi espressi nella classificazione italiana. La seconda sono le **misure nazionali per le classi peggiori**, con cui lo Stato perseguirà la traiettoria dell'art. 9: dalla loro forma, incentivi oppure standard minimi, dipenderà quanto la classe bassa peserà sul valore della garanzia. La terza sono le **misure di promozione del credito** previste dall'art. 17, paragrafo 11, che potranno affiancare alle offerte delle banche strumenti pubblici. Fino ad allora, ogni affermazione su che cosa «imporrà la direttiva» agli italiani è una previsione, non una regola, e come tale va presentata a chi compra e a chi vende.

FONTI · *Direttiva (UE) 2024/1275, artt. 3, 7, 9, 17, 19, 35 e 37, testo italiano su EUR-Lex · Commissione europea, pacchetto infrazioni dell'11 marzo 2026, INFR(2026)2024, e comunicazione della Direzione generale Energia del 15 luglio 2026 · Quaderni USEC N.15, N.27 e N.38*

3. Quanto vale lo sconto: tre misure che non vanno confuse

Quanto si risparmia con un mutuo green? Alla domanda circolano risposte molto diverse, da pochi punti base a oltre mezzo punto percentuale. Non sono in contraddizione: misurano cose diverse. Prima di usare un numero bisogna sapere quale dei tre confronti possibili lo ha prodotto.

Prima misura: a parità di condizioni

È la misura più rigorosa, e la produce la Banca d'Italia con una stima statistica su offerte di mutuo simulate presso il principale intermediario creditizio online, confrontando a parità di caratteristiche del cliente e del finanziamento le condizioni green e ordinarie; i volumi provengono invece da un'indagine presso le banche. Non è quindi il risparmio misurato sui contratti firmati, ma la differenza di prezzo stimata nell'offerta. Nel primo studio, pubblicato nel luglio 2024 (Questioni di Economia e Finanza n. 868), lo sconto medio fra settembre 2022 e giugno 2023 risultava di **sette punti base**; nel 2022 circa trenta banche, rappresentative di quasi metà degli attivi del sistema, avevano erogato mutui verdi per 3,5 miliardi, il 12 per cento dei mutui da loro concessi nell'anno. Nel secondo studio, pubblicato il 5 giugno 2026 (Questioni di Economia e Finanza n. 1013), i volumi risultano cresciuti del 50 per cento fino a **5,4 miliardi** alla fine del 2024, la quota sui flussi di mutui è raddoppiata al 12 per cento e lo sconto medio, a parità di altre condizioni, è salito a **18 punti base**. Gli stessi autori lo definiscono contenuto in termini finanziari: su un mutuo di 130.000 euro vale circa 12 euro di rata al mese.

Seconda misura: il listino della stessa banca

È la differenza fra la versione green e quella ordinaria dello stesso prodotto, nella stessa banca, alla stessa data. È la misura più utile al cliente, perché è quella che troverà allo sportello. Dai documenti letti il 29 settembre 2026 emergono ordini di grandezza diversi: Monte dei Paschi applica al fisso green uno spread dello 0,00 per cento contro lo 0,20 del prodotto ordinario; Banco BPM, su 150.000 euro a trent'anni, espone un TAN del 2,95 per cento per le classi A e B contro il 3,35 per le altre, con TAEG rispettivamente del 3,37 e del 3,79; Banca Mediolanum riduce lo spread da un minimo di 0,20 a un massimo di 0,45 punti; Intesa Sanpaolo indica per il fisso riduzioni comprese fra 0,46 e 0,73 punti rispetto alla propria tabella di tassi, precisando che fanno fede le condizioni in vigore alla stipula. Altre banche non riducono il tasso ma le spese: azzerano l'istruttoria, la dimezzano o offrono la perizia gratuita (cap. 5).

Terza misura: fra banche diverse o contro una media

È la misura più vistosa e la meno pulita. L'Outlook USEC 2026-2027 ha confrontato la migliore offerta green rilevata il 23 settembre 2026 (TAN 2,95 per cento) con il tasso medio ABI sulle nuove operazioni di agosto (3,56 per cento): 61 punti base, dichiarati come ordine di grandezza e non come differenziale green isolato. L'Osservatorio MutuiOnline, fonte secondaria che non dichiara se misuri offerte, richieste o contratti, indica per marzo 2026 un TAN medio del 2,98 per cento per i mutui green a tasso fisso contro il 3,41 dei tradizionali. Questi confronti mescolano banche, profili di cliente, durate, rapporti fra mutuo e valore e date diverse.

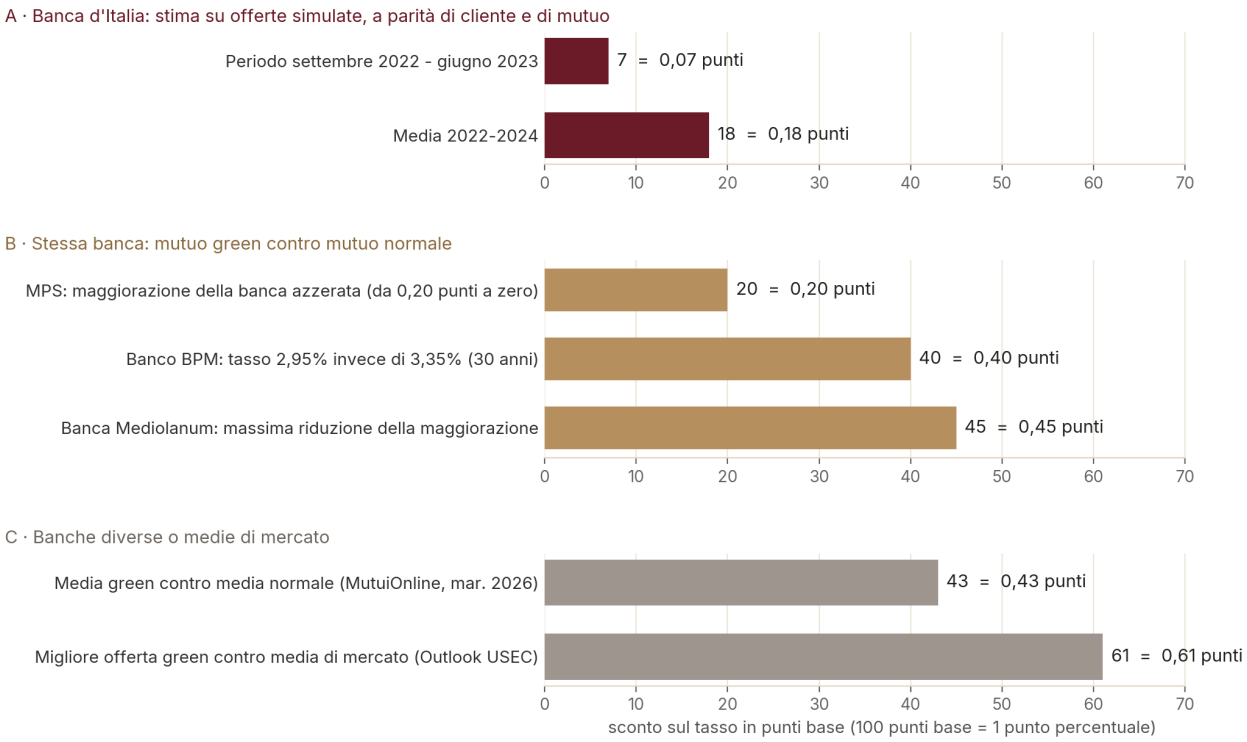


FIGURA 1 · DI QUANTO IL MUTUO GREEN COSTA MENO, SECONDO TRE TIPI DI MISURA · *Ogni barra dice di quanto il tasso del mutuo green è più basso di quello del mutuo normale, in punti base: un punto base è un centesimo di punto, quindi 18 punti base portano, per esempio, un tasso dal 3,50 al 3,32 per cento. La «maggiorazione della banca» è il margine che la banca aggiunge al tasso di mercato (lo spread). Le tre sezioni rispondono a domande diverse. La sezione A è una stima della Banca d'Italia su offerte simulate per clienti e mutui identici: non è il risparmio misurato sui contratti firmati. La sezione B confronta i due prodotti della stessa banca. La sezione C mette a confronto banche diverse o medie di mercato, e per questo dà numeri più alti. Le barre di sezioni diverse non vanno confrontate fra loro. Fonti: Banca d'Italia, QEF n. 868 (luglio 2024) e n. 1013 (giugno 2026); documenti di trasparenza MPS, Banco BPM e Banca Mediolanum letti il 29 settembre 2026 (per MPS gli esempi green e normale sono calcolati con tassi di mercato di date diverse); Osservatorio MutuiOnline, 14 maggio 2026, fonte secondaria; Outlook USEC 2026-2027, cap. 8.*

COME LEGGERE LA DISTANZA FRA LE MISURE

Lo sconto medio della Banca d'Italia è più basso di quello dei listini per due ragioni. Riguarda il triennio 2022-2024, mentre i listini letti espongono le condizioni del settembre 2026; e depura il confronto dalle differenze di profilo, durata e importo, che nei confronti fra offerte restano. Le tre misure rispondono a domande diverse e non vanno messe in classifica. Un'inchiesta di Altroconsumo pubblicata il 4 agosto 2026, fonte secondaria qualificata, aggiunge un dato di esperienza: su 70 rilevazioni, lo sconto è stato quantificato in tre casi soltanto, con riduzioni del TAN dello 0,20, dello 0,30 e dello 0,45 per cento. La conclusione operativa è che lo sconto esiste ed è variabile, e va chiesto per iscritto sul caso concreto. Per stimare quanto vale in media la classe energetica sul prezzo del credito, il riferimento resta la misura a parità di condizioni; per decidere su un'offerta, conta il listino della banca a cui si chiede il mutuo, confrontato sul TAEG.

FONTI · *Banca d'Italia, Questioni di Economia e Finanza n. 868, luglio 2024, e n. 1013, 5 giugno 2026 · MPS, Banco BPM, Banca Mediolanum, Intesa Sanpaolo, documenti di trasparenza e pagine prodotto letti il 29 settembre 2026 · ABI, comunicato stampa del 19 settembre 2026 · Osservatorio MutuiOnline, 14 maggio 2026 · Altroconsumo, inchiesta del 4 agosto 2026 · Outlook USEC 2026-2027 consolidato, cap. 8*

4. Quanto pesa sul bilancio familiare, e come orienta la domanda

Un punto base, preso da solo, non dice nulla a una famiglia. Tradotto in rata mensile e in interessi pagati nell'arco del mutuo diventa una grandezza che si può mettere accanto alla bolletta, alla spesa per i lavori e al prezzo della casa. La tabella che segue lo fa per due importi tipici, a venticinque anni, partendo da un tasso fisso ipotetico del 3,50 per cento e applicando tre sconti: 18 punti base, la media della Banca d'Italia; 30, un valore intermedio; 45, il livello alto dei listini letti.

TABELLA 4 · QUANTO VALE LO SCONTO GREEN SU UN MUTUO A TASSO FISSO DI 25 ANNI

IMPORTO	SCONTO	RATA GREEN	RISPARMIO AL MESE	RISPARMIO ALL'ANNO	RISPARMIO IN 25 ANNI	VALORE ATTUALE
150.000 euro, rata ordinaria 750,94	18 punti base	736,53	14,40	173	4.321	2.876
	30 punti base	727,02	23,92	287	7.175	4.778
	45 punti base	715,22	35,71	429	10.713	7.133
200.000 euro, rata ordinaria 1.001,25	18 punti base	982,04	19,20	230	5.761	3.835
	30 punti base	969,36	31,89	383	9.567	6.370
	45 punti base	953,63	47,62	571	14.285	9.511

Elaborazione USEC. Ammortamento alla francese, rata costante, TAN ordinario ipotetico 3,50 per cento, senza spese accessorie. Il valore attuale è la somma dei risparmi mensili riportata a oggi al tasso del 3,50 per cento. Importi in euro. Esempi di calcolo, non offerte.

Letta per righe, la tabella dice una cosa semplice: **ogni dieci punti base di sconto valgono poco più di cinque euro di rata al mese ogni centomila euro di mutuo**, su venticinque anni. Con lo sconto medio misurato dalla Banca d'Italia, su 200.000 euro il risparmio complessivo è di circa 5.761 euro; con lo sconto alto dei listini sale a circa 14.285 euro. L'ultima colonna corregge un'illusione ottica: un euro risparmiato fra vent'anni vale meno di un euro di oggi, e riportati a oggi al tasso del mutuo i 14.285 euro valgono circa 9.511 euro. È la cifra da confrontare con qualunque somma che si paga subito, come un sovrapprezzo sulla casa (cap. 9). Tutti questi importi presuppongono che il mutuo resti in essere per l'intera durata alle stesse condizioni: un'estinzione anticipata o una surroga li riducono, e non includono effetti fiscali.

Il TAN non basta: il confronto si fa sul TAEG

Alcune offerte green non toccano il tasso ma le spese: istruttoria azzerata o dimezzata, perizia gratuita, APE di fine lavori a carico della banca. Sono vantaggi reali, che il TAN non vede e il TAEG sì, perché il TAEG comprende il costo totale del credito, inclusi i costi della valutazione dell'immobile quando è necessaria per ottenere il mutuo (art. 120-quinquies TUB). Per questo la legge impone che negli annunci pubblicitari il TAEG abbia un'evidenza almeno equivalente a quella di ogni tasso di interesse (art. 120-octies) e che il cliente riceva, prima

di impegnarsi, il prospetto informativo europeo standardizzato con un periodo di riflessione di almeno sette giorni (art. 120-novies). L'esempio di Banco BPM mostra come i due numeri si muovano insieme: TAN 2,95 e TAEG 3,37 per la classe A o B, TAN 3,35 e TAEG 3,79 per le altre.

Quando il mutuo green diventa una discriminante sull'acquisto

Lo sconto si può leggere anche dal lato di chi compra: a rata invariata, quanto mutuo in più si ottiene. Con una rata di 700 euro al mese per venticinque anni, al 3,50 per cento si finanziano circa 139.826 euro; al 3,32 per cento, cioè con lo sconto medio di 18 punti base, circa 142.560; al 3,05 per cento, cioè con 45 punti base di sconto, circa 146.807. Con un mutuo pari all'80 per cento del prezzo, la stessa famiglia passa da una casa di circa 174.782 euro a una di circa 178.200 con 18 punti base, quasi il 2 per cento in più, e a una di circa 183.509 con 45 punti base, quasi il 5 per cento in più, **a parità di reddito e di rata**. Due condizioni vanno dette: la banca deve comunque giudicare sostenibile il mutuo dopo aver valutato reddito, impegni e garanzia, perché la classe energetica non sostituisce quella verifica; e una casa più cara, con il mutuo all'80 per cento, richiede più capitale proprio, circa 1.745 euro in più nell'esempio a 45 punti base, oltre alle maggiori spese. L'Outlook USEC 2026-2027 (cap. 8), su trent'anni con una rata di 900 euro e confrontando la migliore offerta green con il tasso medio ABI rilevato il 23 settembre 2026, stima circa 19.900 euro di immobile acquistabile in più.

Letto dal lato di chi vende, il meccanismo si rovescia. Una casa che dà accesso al mutuo green offre quel margine anche a compratori che con il mutuo ordinario sarebbero al limite della propria capacità di spesa; una casa che non vi dà accesso non perde i compratori, ma non offre loro quel margine. È un possibile effetto sull'**appetibilità**, cioè sulla domanda potenziale in grado di sostenere il prezzo, e per questa via sul **valore** realizzabile e sui tempi di vendita, che resta da misurare: la differenza di prezzo fra classi alte e basse è documentata (cap. 6), ma nessuna fonte isola quanta parte dipenda dall'accesso al credito e quanta da consumi, stato dell'immobile o zona. Il canale del credito è una componente del divario, non la sua misura.

Il rovescio: che cosa costa perdere lo sconto

Nei mutui per ristrutturare lo sconto può essere condizionato al risultato dei lavori. Un documento di trasparenza letto per questo Quaderno prevede che, se a fine lavori non si raggiunge il miglioramento energetico promesso, la banca abbia facoltà di applicare un tasso incrementato di 0,60 punti fino all'estinzione del finanziamento (cap. 7). Su 150.000 euro a venticinque anni, passare dal 3,20 al 3,80 per cento porta la rata da 727,02 a 775,28 euro: **circa 48 euro al mese in più, 579 all'anno, fino a 14.480 euro** se la maggiorazione valesse per l'intera durata. È un limite superiore, perché nella pratica la maggiorazione decorre dopo il periodo dei lavori; ma basta a mostrare che la clausola pesa quanto lo sconto.

Una regola pratica consente di fare il conto a mente: con queste ipotesi, ogni punto base di sconto su un mutuo di centomila euro a venticinque anni vale circa 0,54 euro di rata al mese, cioè circa 160 euro nell'intera durata.

Resta fuori il lato della bolletta: il minor consumo di una casa efficiente si somma allo sconto, ma dipende da impianti, abitudini e prezzi dell'energia, e il Quaderno non lo stima. Gli indici dell'APE misurano una prestazione convenzionale, calcolata in condizioni standard, non la bolletta della singola famiglia.

FONTI · *Elaborazioni USEC, ammortamento alla francese · D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, artt. 120-quinquies, 120-octies e 120-novies · Banco BPM, pagina prodotto «Tasso Fisso Finito Green», esempio al 28 agosto 2026 · BPER Banca, Informazioni generali Mutuo Green, aggiornamento al 28 settembre 2026 · Banca d'Italia, QEF n. 1013 · Outlook USEC 2026-2027, cap. 8*

5. A quali immobili si applica, e quanti sono

Ogni banca definisce da sé i requisiti del proprio mutuo green, e le differenze non sono marginali: una casa in classe C è green per alcune banche e ordinaria per altre. La tabella che segue riassume le condizioni lette il 29 settembre 2026 nei documenti di trasparenza e nelle pagine prodotto. Non è una classifica né un confronto di convenienza: serve a mostrare quanto il perimetro cambi da un istituto all'altro.

TABELLA 5 · REQUISITI E VANTAGGI DICHIARATI DALLE BANCHE, LETTI IL 29 SETTEMBRE 2026

BANCA	IMMOBILE AMMESSO	VANTAGGIO DICHIARATO
Intesa Sanpaolo	Classe A o primo 15 per cento per fabbisogno di energia; lavori su oltre il 25 per cento dell'involucro o riduzione del fabbisogno di almeno il 30 per cento	Riduzioni del tasso fisso fra 0,46 e 0,73 punti secondo durata e LTV; APE gratuito per surroga e lavori
UniCredit	Classe A o superiore; lavori con passaggio di due classi	APE gratuito a fine lavori; erogazione a stato avanzamento lavori
Banco BPM	Classe A o B per il tasso migliore; lavori con due classi o riduzione del 30 per cento dell'indice di prestazione	TAN 2,95 contro 3,35 sull'esempio di 30 anni; offerta per richieste entro il 30 settembre 2026
BPER Banca	Acquisto in classe A, B o C; lavori con due classi o riduzione del 30 per cento	Tasso agevolato; maggiorazione di 0,60 punti se il risultato dei lavori non è raggiunto
BNL	Acquisto in classe A o B, tasso fisso	Spese di istruttoria ridotte del 50 per cento
MPS	APE in classe A o B	Spread fisso 0,00 contro 0,20; istruttoria azzerata
Crédit Agricole Italia	Classe A o B; lavori con due classi o riduzione del 30 per cento	Istruttoria azzerata; ulteriore riduzione di 0,10 punti dello spread dopo il miglioramento
Banca Mediolanum	Classe C, B, A e A+	Spread ridotto da 0,20 a 0,45 punti; LTV fino al 90 per cento
Webank	Classe A o B	Spread ridotto di 0,20; ulteriori 0,10 dopo un miglioramento di due classi
Banca Sella	Classe B o superiore	Interessi azzerati nelle prime tre rate
Credem	Classe A o B	Spese di istruttoria azzerate
ING	Classe B, A o superiore	Sconto sul tasso non quantificato nella pagina letta; perizia gratuita
BBVA	Classe A o B	Perizia gratuita

Fonte: pagine prodotto e documenti di trasparenza delle banche indicate, letti il 29 settembre 2026 tramite estrazione testuale. Le condizioni cambiano spesso e sono subordinate alla valutazione del merito creditizio: fa fede il foglio informativo vigente al momento della richiesta.

Tre strade per arrivarci

La prima è l'**acquisto** di una casa già in classe elevata: la banca chiede l'APE, spesso già in istruttoria o qualche giorno prima della stipula. La seconda è la **ristrutturazione**: la banca finanzia lavori che devono portare la casa di due classi più in alto, o ridurne il fabbisogno energetico del 30 per cento, e chiede un APE prima e uno dopo. La terza è la **surroga**: chi ha già un mutuo ordinario su una casa che ha, o ha raggiunto con i lavori, i requisiti

energetici può trasferirlo a una banca che offre il green, senza penali né costi di alcun genere (art. 120-quater TUB, commi 3 e 4) e senza perdere i benefici fiscali (comma 8). La gratuità riguarda l'operazione, non l'esito: la nuova banca deve comunque approvare il mutuo.

Un APE recente può dire un'altra cosa

Dal 3 giugno 2026 è in vigore il decreto del Ministero dell'ambiente 28 ottobre 2025, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 283 del 5 dicembre 2025, che aggiorna le metodologie di calcolo della prestazione energetica. Come ricostruito nel Quaderno N.27, lo stesso immobile certificato prima e dopo quella data può collocarsi in classi diverse. Per il mutuo green la conseguenza è pratica: prima di contare sullo sconto conviene verificare la data dell'APE e chiedere alla banca se lo accetta per quel prodotto. Sono due piani distinti: un attestato redatto con il metodo precedente non diventa per questo scaduto, perché la sua validità segue le regole proprie, con una durata massima ordinaria di dieci anni e l'obbligo di aggiornamento dopo interventi che modificano la classe; l'accettazione per il mutuo, invece, dipende dalla banca.

Quanti immobili rientrano

Il Rapporto ENEA-CTI 2025 sugli attestati emessi nel 2024 indica che le classi più efficienti, da A4 a B, rappresentano il 20 per cento degli immobili certificati, mentre le classi F e G pesano per il **45,3 per cento nel residenziale**. Il dato proprietario USEC va nella stessa direzione sul transato: la quota della classe G sulle compravendite rilevate è scesa dal 67,0 al 59,6 per cento fra il 2022 e il 2025. La Banca d'Italia, in uno studio del giugno 2024 (QEF n. 850), ha stimato che la quota reale di abitazioni in classe F o G sia di molto superiore a quella che emerge dagli attestati registrati, che si concentrano sugli immobili compravenduti o ristrutturati. La conclusione è netta: **per la maggior parte delle case esistenti la strada al mutuo green passa per i lavori**, non per l'acquisto.

TABELLA 6 · LE TRE STRADE A CONFRONTO

STRADA	DOCUMENTO RICHIESTO	QUANDO SCATTA IL VANTAGGIO	RISCHIO PRINCIPALE
Acquisto	APE della casa, spesso già in istruttoria	Dalla stipula	APE datato o non accettato dalla banca
Ristrutturazione	APE prima e dopo i lavori, perizia finale	Subito con condizione, oppure dopo il miglioramento	Classe promessa non raggiunta
Surroga	APE aggiornato dopo i lavori già eseguiti	Dal trasferimento del mutuo	Offerta green non disponibile per la surroga in quella banca

FONTI · *Documenti di trasparenza di Intesa Sanpaolo (FI-1289, 1° settembre 2026), UniCredit, Banco BPM, BPER Banca, BNL, MPS, Crédit Agricole Italia (IG 05.739, 8 giugno 2026), Banca Mediolanum, Webank, Banca Sella, Credem, ING, BBVA · D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, art. 120-quater · D.M. 28 ottobre 2025, G.U. n. 283 del 5 dicembre 2025, art. 11 · ENEA-CTI, Rapporto annuale sulla certificazione energetica 2025 · Banca d'Italia, QEF n. 850, giugno 2024 · Database USEC, MLS Listing+ FRIMM, campione ampio · Quaderno USEC N.27*

6.
Perché le banche propongono i mutui green

Capire perché la banca offre uno sconto è il modo migliore per capire se durerà. L'Outlook USEC 2026-2027 aveva formulato quattro ipotesi, dichiarandole non verificate: raccolta dedicata, minore rischio sulla garanzia, minore rischio di insolvenza, politica commerciale. Per ciascuna si indica qui che cosa è documentato e che cosa no; se ne aggiunge una quinta, la vigilanza.

La vigilanza chiede di guardare la classe energetica

Dal 2020 la Banca centrale europea si attende che le banche considerino i rischi climatici nella valutazione delle garanzie, con particolare attenzione all'efficienza energetica degli immobili residenziali e commerciali. Gli orientamenti dell'Autorità bancaria europea sulla concessione e il monitoraggio dei prestiti (EBA/GL/2020/06), applicabili dal 30 giugno 2021, chiedono di tenere conto dei fattori ambientali che incidono sul valore della garanzia, come l'efficienza energetica degli edifici. I successivi orientamenti sulla gestione dei rischi ambientali, sociali e di governance (EBA/GL/2025/01) si applicano alle banche diverse da quelle piccole e non complesse dall'11 gennaio 2026, e alle altre al più tardi dall'11 gennaio 2027; fra gli elementi da monitorare indicano il livello di efficienza energetica delle esposizioni immobiliari.

Il mercato vede il portafoglio per classe energetica

Le grandi banche soggette all'informativa di terzo pilastro sui rischi ambientali devono pubblicare i prestiti garantiti da immobili suddivisi per classe dell'attestato di prestazione energetica, e un indicatore di attivi verdi (Regolamento di esecuzione (UE) 2022/2453, modelli 2 e 7). La composizione energetica del portafoglio mutui è quindi un dato pubblico, che investitori e analisti leggono.

La raccolta dedicata esiste, ed è documentata

È la prima ipotesi dell'Outlook, e trova riscontro diretto. I programmi di obbligazioni verdi di Intesa Sanpaolo, UniCredit, Banco BPM, MPS, Mediobanca, Credem e Crédit Agricole Italia indicano fra le attività finanziabili i mutui su edifici efficienti, con criteri vicini a quelli della tassonomia europea. Le relazioni di allocazione ne danno la misura: Banco BPM ha destinato 3.519,9 milioni di euro a edifici residenziali verdi, pari a 25.804 mutui, al 31 dicembre 2024; Mediobanca 1.157,88 milioni a mutui verdi al 30 giugno 2025; MPS 500,78 milioni al 31 dicembre 2025. Dal 21 dicembre 2024 si applica inoltre il Regolamento (UE) 2023/2631 sulle obbligazioni verdi europee, che, per le obbligazioni emesse con la denominazione europea, richiede di assegnarne i proventi conformemente ai criteri della tassonomia. Il mutuo green è quindi anche un **attivo che alimenta la raccolta**, ma solo se soddisfa il criterio tassonomico, più severo di quello commerciale.

Il valore della garanzia

La Banca d'Italia (QEF n. 818, novembre 2023) ha stimato che il prezzo richiesto negli annunci per le case delle quattro classi migliori sia in media superiore di circa il 25 per cento a quello delle case della classe peggiore, con forte variabilità fra province. Vanno nella stessa direzione i differenziali osservati da USEC fra prezzi mediani di transazione in classe A e in classe G (cap. 9). Né l'una né l'altra misura isolano l'effetto della sola efficienza da quelli di zona, epoca, qualità e stato dell'immobile, e nessuna delle due dimostra da sola una minore perdita di valore futura: indicano che la classe energetica è oggi una variabile che la banca ha motivo di considerare nella stima della garanzia. Il Regolamento (UE) 2024/1623, in vigore dal 9 luglio 2024 e applicabile

per la gran parte dal 1° gennaio 2025, riconosce che il valore dell'immobile a garanzia può essere aumentato quando modifiche ne aumentino inequivocabilmente il valore, «come ad esempio miglioramenti della prestazione energetica».

Il rischio di insolvenza: indizi, non ancora una misura italiana

Uno studio sul mercato olandese (Billio e altri, 2022) associa ai mutui su edifici efficienti una probabilità di insolvenza inferiore di 34 punti base; un lavoro degli stessi autori su circa 70.000 mutui di quattro banche italiane rileva una relazione negativa fra efficienza e insolvenza; la Banca d'Inghilterra (2020) osserva ritardi di pagamento meno frequenti. La Banca d'Italia, nello studio del 2026, avverte che i dati usati in quel lavoro non consentono di indagare la relazione fra rischio di credito ed efficienza dell'immobile. Le evidenze accademiche su portafogli italiani esistono; ne restano da verificare l'estensione all'intero mercato e la stabilità nel tempo.

TABELLA 7 · I FATTORI CHE POSSONO SOSTENERE L'OFFERTA, E CHE COSA LI DOCUMENTA

FATTORE	RISCONTRO	NATURA DEL FATTORE
Vigilanza e informativa	BCE 2020; EBA/GL/2020/06; EBA/GL/2025/01; Reg. (UE) 2022/2453	Duraturo; non impone uno sconto
Raccolta con obbligazioni verdi	Programmi e relazioni di allocazione delle banche; Reg. (UE) 2023/2631	Duraturo per i mutui ammissibili; l'allocazione documenta l'impiego, non il risparmio sulla raccolta
Valore della garanzia	Banca d'Italia, QEF n. 818; dato USEC; Reg. (UE) 2024/1623	Duraturo; misura non isolata
Minore insolvenza	Studi accademici, anche su portafogli italiani; non generalizzati	Plausibile, da verificare
Politica commerciale	Offerte a scadenza ravvicinata	Reversibile
Sconto di capitale regolamentare	Non esiste uno sconto dedicato: l'Autorità bancaria europea nel 2023 non ne ha sostenuto l'introduzione	Non è una ragione autonoma

L'ultima riga smentisce una convinzione diffusa. Il Regolamento (UE) 2024/1623 non contiene un fattore di sostegno per i crediti verdi che riduca il capitale richiesto alla banca: l'Autorità bancaria europea, nella relazione dell'ottobre 2023, non ne ha sostenuto l'introduzione, e il regolamento affida alla Commissione soltanto la valutazione di un'eventuale proposta. Questo non significa che il capitale assorbito sia identico per ogni mutuo: l'Autorità bancaria europea indica di integrare i rischi ambientali negli strumenti esistenti, come la valutazione della garanzia e i modelli interni di rischio, e per questa via una garanzia più solida o un rischio stimato più basso possono incidere. Nessuno di questi fattori, però, obbliga la banca a riconoscere uno sconto al cliente: il prezzo del mutuo dipende anche da concorrenza, margini, costi e strategia commerciale.

FONTI · *BCE, Guida sui rischi climatici e ambientali, novembre 2020 · EBA/GL/2020/06; EBA/GL/2025/01 · Regolamento di esecuzione (UE) 2022/2453 · Regolamento (UE) 2023/2631, art. 4 · Regolamento (UE) 2024/1623, artt. 229 e 501 quater · EBA, relazione del 12 ottobre 2023 · Programmi di obbligazioni verdi e relazioni di allocazione di Banco BPM (2025), Mediobanca (2025), MPS (luglio 2026) · Banca d'Italia, QEF n. 818 e n. 1013 · Billio, Costola, Pelizzon, Riedel, Journal of Real Estate Finance and Economics, 2022, e SAFE Working Paper n. 352 · Bank of England, Staff Working Paper n. 852, 2020 · White Paper USEC «Il Grande Disallineamento Immobiliare» · Outlook USEC 2026-2027, cap. 8*

7. Le clausole da leggere prima di firmare

Il mutuo green per acquistare una casa già efficiente ha di solito un contratto uguale a quello ordinario, con un tasso migliore. Il mutuo green per ristrutturare è diverso, perché lo sconto dipende da un risultato futuro: che i lavori portino davvero la casa nella classe promessa. È qui che il contratto merita la lettura più attenta, e prima della firma, quando le condizioni si possono ancora confrontare con quelle di un'altra banca.

Che cosa accade se la classe promessa non arriva

Le banche regolano il caso in due modi opposti. Alcune adottano il meccanismo del **premio successivo**: lo sconto aggiuntivo scatta solo dopo che un nuovo APE ha dimostrato il miglioramento, e se il miglioramento non arriva semplicemente non scatta. È il modello letto nei documenti di Crédit Agricole Italia e di Webank, con riduzioni di 0,10 punti. Altre adottano il meccanismo della **condizione di mantenimento**: lo sconto si applica subito, ma si perde se il risultato manca. Il documento di BPER Banca, aggiornato al 28 settembre 2026, prevede che, se al termine dei lavori non è raggiunto almeno uno dei requisiti del prodotto, o se la banca non riesce a eseguire la perizia finale, sia sua facoltà applicare un tasso incrementato di 0,60 punti rispetto a quello convenuto, fino all'estinzione del finanziamento. Lo stesso documento indica i due requisiti di fine lavori, due classi in più oppure una riduzione del 30 per cento dell'indice di prestazione, come alternativi, mentre la clausola sulla maggiorazione si riferisce al mancato raggiungimento di «almeno uno dei due requisiti»: è un punto da chiarire per iscritto con la banca prima di firmare. Per gli altri istituti, il silenzio dei documenti informativi letti non significa che la clausola manchi nel contratto: significa che va chiesta.

Una clausola di questo tipo è legittima?

Il Testo unico bancario, all'art. 118, comma 1, distingue i contratti a tempo indeterminato dagli altri contratti di durata, come il mutuo: in questi ultimi la modifica unilaterale può essere convenuta soltanto per le clausole che non riguardano i tassi di interesse, e sempre che sussista un giustificato motivo; la deroga del comma 2-bis, che ammette variazioni di tasso al verificarsi di eventi predeterminati, non vale per i consumatori. Una clausola che aumenta il tasso se i lavori non raggiungono la classe promessa, però, non è una modifica unilaterale: è l'applicazione di una condizione scritta nel contratto fin dall'origine. La Prima Sezione della Corte di cassazione, con l'ordinanza 7 aprile 2025, n. 9140, relativa a un mutuo agevolato il cui tasso tornava alle condizioni ordinarie al verificarsi di un evento previsto, ha escluso l'applicazione dell'art. 118 proprio perché si trattava dell'attuazione di condizioni risalenti al contratto originario.

Ciò non chiude la questione, la sposta. Una condizione originaria deve rispettare il requisito della determinabilità: secondo l'orientamento ribadito dalla Terza Sezione con l'ordinanza 30 dicembre 2025, n. 34872, il tasso deve essere desumibile dal contratto con l'ordinaria diligenza, senza alcun margine di incertezza o di discrezionalità in capo alla banca. Una maggiorazione fissata in anticipo nella misura, come 0,60 punti, non equivale a un tasso lasciato alla libera determinazione della banca; la parola **facoltà** riguarda la scelta se applicarla, non quanto applicare. La valutazione va fatta sull'intera clausola: presupposti, misura, decorrenza, trasparenza e comportamento delle parti. Non risulta alcuna pronuncia di legittimità che abbia valutato una clausola di mantenimento dello sconto green: il punto è argomentabile in entrambe le direzioni e non pacifico, e nei contratti con i consumatori la clausola si presta anche a una valutazione di vessatorietà. L'art. 117, comma 6, dichiara comunque nulle le clausole che prevedono condizioni più sfavorevoli di quelle pubblicizzate.

TABELLA 8 · LE CLAUSOLE DEL MUTUO GREEN PER LAVORI, E LA DOMANDA DA FARE

CLAUSOLA	CHE COSA PREVEDE DI SOLITO	DOMANDA DA FARE ALLA BANCA
Requisito energetico	Due classi in più o riduzione del 30 per cento del fabbisogno	Quale indice e quale APE fanno fede, e entro quale termine
Mancato raggiungimento	Perdita dello sconto o maggiorazione del tasso	Di quanto, da quando, per quanto tempo, e se è automatica o discrezionale
Perizia finale	Verifica a fine lavori da parte del perito della banca	Che cosa accade se la perizia non si può eseguire per causa non imputabile al cliente
Destinazione della somma	Erogazione a stato avanzamento lavori	Se il contratto contiene una clausola di destinazione e quali conseguenze prevede
Prodotti abbinati	Conto corrente o polizze	Se lo sconto dipende da altri prodotti e se il loro costo è nel TAEG

Il vincolo di destinazione e la perizia

Quando il contratto contiene una vera clausola di destinazione, l'uso della somma per scopi diversi non rende nullo il mutuo ma può consentire alla banca di chiederne la risoluzione: nella vicenda decisa dalla Cassazione con l'ordinanza n. 2677 del 2023 la banca aveva scelto proprio questa strada. La perizia, dal canto suo, deve seguire standard affidabili ed essere svolta da soggetti indipendenti dal processo di commercializzazione del credito (art. 120-duodecies TUB). La ricerca eseguita sull'archivio dell'Arbitro Bancario Finanziario non ha restituito decisioni sulla revoca di uno sconto green: il contenzioso, se verrà, è ancora davanti a noi.

LA PROVA DEL RISULTATO: CHE COSA CONSERVARE

Quando lo sconto dipende dai lavori, la posizione del cliente dipende dai documenti. Conviene conservare fin dall'inizio l'APE ante operam con la sua data, il progetto e il computo degli interventi con l'indicazione del miglioramento atteso, le comunicazioni con la banca sui termini di consegna, l'APE finale e la prova della sua trasmissione. Se il risultato non arriva per una causa estranea al cliente, come l'impossibilità di eseguire la perizia, sono questi documenti a consentire di discuterne: sul piano della prova sono decisivi, anche se la loro mancanza non sana eventuali difetti della clausola. Vale anche il contrario: se il miglioramento è raggiunto, l'APE finale va consegnato nei termini, perché è da quel documento che la banca fa decorrere lo sconto o la sua conferma.

FONTI · *D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, artt. 117, commi 6 e 7, 118, commi 1 e 2-bis, e 120-duodecies · Cass. civ., Sez. I, ord. 7 aprile 2025, n. 9140 · Cass. civ., Sez. III, ord. 30 dicembre 2025, n. 34872 · Cass. civ., Sez. I, ord. 30 gennaio 2023, n. 2677 · BPER Banca, Crédit Agricole Italia, Webank, documenti di trasparenza · Arbitro Bancario Finanziario, archivio delle decisioni consultato il 29 settembre 2026*

8.

Imposte, detrazioni e garanzie pubbliche: che cosa resta uguale

Imposte e detrazioni del mutuo green sono le stesse del mutuo ordinario, ed è proprio questa uguaglianza a rendere confrontabili i due prodotti sul solo prezzo.

Imposta sostitutiva, detrazione degli interessi e detrazioni per i lavori

I finanziamenti di durata superiore a diciotto mesi sono esenti da imposta di registro, bollo, imposte ipotecarie e catastali e scontano un'imposta sostitutiva (D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, artt. 15 e 17), su opzione esercitata per iscritto nell'atto. L'aliquota è dello 0,25 per cento dell'importo e sale al 2 per cento per i finanziamenti destinati all'acquisto di un'abitazione che non è prima casa (art. 18) (Quaderno N.23).

Per i mutui ipotecari contratti per acquistare l'abitazione principale gli interessi passivi sono detraibili entro un importo non superiore a 4.000 euro annui (D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, art. 15, comma 1, lett. b); per i mutui destinati a costruire l'abitazione principale vale il regime distinto del comma 1-ter. Il riordino delle detrazioni per i redditi superiori a 75.000 euro (art. 16-ter) non conteggia nel tetto gli interessi dei mutui contratti fino al 31 dicembre 2024. La disciplina confluisce poi nel testo unico approvato con il D.Lgs. 19 giugno 2026, n. 117, in vigore dal 4 luglio 2026 e applicabile dal 1° gennaio 2027: cambiano i riferimenti, non la sostanza.

Allo sconto sul tasso si sommano le detrazioni per i lavori. Per effetto della L. 30 dicembre 2025, n. 199, art. 1, comma 22, le spese per interventi di recupero e di efficienza energetica sono detraibili al 50 per cento nel 2026 e al 36 per cento nel 2027 per l'abitazione principale del proprietario o titolare di diritto reale, e al 36 e al 30 per cento per le altre unità (Quaderno N.32).

Il limite dell'80 per cento e il Fondo di garanzia

In attuazione dell'art. 38 TUB e della deliberazione CICR del 22 aprile 1995, la Banca d'Italia ha fissato il limite di finanziabilità del credito fondiario nella misura dell'80 per cento, elevabile fino al 100 per cento in presenza di garanzie integrative. Le Sezioni Unite, con la sentenza n. 33719 del 2022, hanno chiarito che il superamento del limite non rende nullo il mutuo. Questo limite riguarda il credito fondiario; le banche possono poi applicare politiche commerciali proprie. Fra le condizioni lette, un solo prodotto green arriva al 90 per cento. Oltre l'80 per cento serve in genere una garanzia aggiuntiva, come il Fondo di garanzia per la prima casa per chi ne ha i requisiti. Il Fondo ha un perimetro preciso: mutui fino a 250.000 euro per l'acquisto dell'abitazione principale, anche con interventi di ristrutturazione e di efficienza energetica, non per i soli lavori; beneficiari definiti dalla legge; concessione sempre soggetta alla valutazione della banca. La garanzia copre fino al 50 per cento della quota capitale (L. 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1, comma 48, lett. c); la copertura è elevata all'80 per cento per le categorie prioritarie con ISEE non superiore a 40.000 euro e finanziamento oltre l'80 per cento del prezzo (D.L. 25 maggio 2021, n. 73, art. 64, comma 3), fino al 31 dicembre 2027 (Quaderno N.24). Sono due percentuali diverse, del prezzo finanziato e del capitale garantito; e la garanzia tutela la banca, non cancella il debito di chi ha preso il mutuo. Nel decreto attuativo del 31 luglio 2014 la classe energetica non è un criterio di priorità.

FONTI · *D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, artt. 15, 17 e 18 · D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, artt. 15 e 16-ter · D.Lgs. 19 giugno 2026, n. 117 · L. 30 dicembre 2025, n. 199, art. 1, comma 22 · D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, art. 38 · Banca d'Italia, comunicato del 26 giugno 1995, G.U. n. 155 del 5 luglio 1995 · Cass. civ., Sez. Un., 16 novembre 2022, n. 33719 · L. 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1, comma 48 · D.L. 25 maggio 2021, n. 73, art. 64 · D.M. 31 luglio 2014 · Consap, guida al Fondo di garanzia per la prima casa · Quaderni USEC N.23, N.24 e N.32*

9. Ciò che il mutuo green non fa

Le decisioni sbagliate sul mutuo green raramente nascono da un calcolo sbagliato: nascono dall'attribuire al prodotto effetti che non ha. Il modo più utile di chiudere la parte analitica è quindi dichiararne il perimetro negativo, voce per voce.

TABELLA 9 · LETTURE DIFFUSE E LETTURE CORRETTE

SI SENTE DIRE	COME STANNO LE COSE
«Con il green si risparmia mezzo punto»	Lo sconto medio a parità di condizioni misurato dalla Banca d'Italia è di 18 punti base; mezzo punto è il livello alto di alcuni listini o il confronto con una media (cap. 3)
«Il green finanzia fino al 95 per cento»	La regola resta l'80 per cento; oltre servono garanzie integrative, come il Fondo di garanzia (cap. 8)
«È un'agevolazione pubblica»	È una condizione commerciale della banca, modificabile e con offerte a scadenza (cap. 5)
«Dà diritto a detrazioni in più»	Imposte e detrazioni sono identiche a quelle del mutuo ordinario (cap. 8)
«La direttiva obbliga a ristrutturare»	Non esiste alcun obbligo del singolo proprietario; la direttiva non è recepita (cap. 2)
«Una casa in classe G non si finanzia»	Si finanzia con il mutuo ordinario; il green richiede la classe alta o i lavori (cap. 5)

Lo sconto non paga, da solo, il sovrapprezzo

Il punto più delicato riguarda il confronto fra il risparmio sul mutuo e il prezzo della casa. Una casa efficiente costa di più, e il sovrapprezzo si paga subito. Il risparmio sul mutuo si distribuisce invece nel tempo: con lo sconto alto dei listini, su 200.000 euro vale circa 14.285 euro nominali, che riportati a oggi al tasso del mutuo valgono circa 9.511 euro (cap. 4). Già un sovrapprezzo del 10 per cento su una casa da 250.000 euro, cioè 25.000 euro, supera quel valore di oltre due volte e mezzo. Il sovrapprezzo si giustifica quindi solo sommando le tre componenti insieme: minori interessi, minori consumi e migliore tenuta del valore alla rivendita. Nessuna delle tre, da sola, basta; e l'esempio, costruito su ipotesi dichiarate, serve a ordinare il ragionamento e non a sostituire la stima del caso.

Il divario di prezzo cambia da città a città

Il sovrapprezzo della casa efficiente non è uguale ovunque. Il database USEC lo misura fra la classe A e la classe G in cinque città, la Banca d'Italia lo stima sugli annunci per provincia e per zona climatica. Le due misure vanno nella stessa direzione e mostrano una forbice molto ampia.

TABELLA 10 · IL PREMIO DI PREZZO DELLA CASA EFFICIENTE, PER CITTÀ E PER AREA

AMBITO	PREMIO	FONTE E NATURA DEL DATO
Milano	+17,4% (A su G)	USEC, transazioni 2024-2025
Roma	+29,8% (A su G)	USEC, transazioni 2024-2025
Napoli	+14,7% (A su G)	Stima USEC su coefficienti Banca d'Italia, per campione di classe A insufficiente
Torino	+73,5% (A su G)	USEC, transazioni 2024-2025
Palermo	+89,3% (A su G)	USEC, transazioni 2024-2025
Province italiane	da 7% a 45%	Banca d'Italia, QEF n. 818: prezzi richiesti, quattro classi migliori sulla peggiore, dal 5° al 95° percentile
Zone climatiche	da 12% a 37%	Banca d'Italia, QEF n. 818: dalle zone più calde alle più fredde

Due cautele sono essenziali. I valori USEC sono differenziali osservati fra prezzi mediani di transazione nel biennio 2024-2025, all'interno del database 2022-2025, e il numero di transazioni per città e classe non è riportato in questa sede; non dicono di quanto aumenterebbe il valore di una casa migliorandone la classe. Il premio USEC è una differenza fra prezzi mediani, senza un modello che separi l'effetto della classe da quelli di zona, epoca e stato dell'immobile, come già dichiarato nel Quaderno N.15; quello della Banca d'Italia riguarda prezzi richiesti e non prezzi di vendita. E nessuna fonte istituzionale oggi disponibile stima di quanto si riduca la domanda per le case che non danno accesso al mutuo green, cioè l'elasticità della domanda alla classe energetica. La grandezza che si può calcolare è l'effetto sulla capacità di spesa, fra circa il 2 e il 5 per cento a parità di rata (cap. 4): una frazione piccola di divari che vanno dal 15 a quasi il 90 per cento. Il canale del credito spiega quindi una parte del premio, non il premio. Separare le componenti città per città richiede un'analisi dedicata sui dati di transazione, che esula da questo Quaderno.

Lo sconto non protegge dal rischio di tasso

Uno sconto sullo spread si applica al tasso scelto, non lo sostituisce. Un variabile green resta un variabile, e segue l'Euribor quando sale: fra giugno e settembre 2026 la Banca centrale europea ha alzato due volte i tassi di riferimento, portando quello sui depositi al 2,50 per cento dal 16 settembre. La scelta fra fisso e variabile, trattata nel Quaderno N.23, viene prima della scelta fra green e ordinario. L'andamento dei tassi di riferimento e il loro effetto sugli spread applicati dalle banche sono analizzati nell'Outlook USEC 2026-2027 e nell'Osservatorio Trimestrale, che li aggiornano periodicamente.

FONTI · *Banca d'Italia, QEF n. 818 e n. 1013 · D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, art. 38 · Direttiva (UE) 2024/1275 · White Paper USEC «Il Grande Disallineamento Immobiliare», database MLS Listing+ FRIMM, campione ampio · Banca centrale europea, decisioni di politica monetaria dell'11 giugno e del 10 settembre 2026 · Elaborazioni USEC · Quaderni USEC N.15 e N.23 · Outlook USEC 2026-2027*

10.
Indicazioni operative per profilo

Le indicazioni che seguono traducono i capitoli precedenti in comportamenti e indicano le domande che il confronto con la banca deve contenere.

Per l'acquirente e la famiglia

- Chiedere l'APE della casa all'avvio della trattativa, come prevede l'art. 6, comma 2, del D.Lgs. 192/2005, e verificarne la data: dopo il 3 giugno 2026 il metodo di calcolo è cambiato.
- Chiedere alla banca, per iscritto, se l'immobile rientra nel suo prodotto green e con quale sconto, e confrontare le offerte sul TAEG del prospetto europeo standardizzato, non sul TAN.
- Se la casa è in classe bassa e si pensa di ristrutturare, farsi consegnare prima della firma la clausola sul mancato raggiungimento della classe e valutare se il risultato promesso è tecnicamente realistico con il proprio tecnico.
- Se si ha già un mutuo e si è migliorata la casa, valutare la surroga verso un prodotto green: la legge la rende gratuita, ma la nuova banca deve approvarla.

Per il proprietario che vende

- Una classe energetica elevata può ampliare la domanda potenziale, perché a parità di rata e di verifica della banca consente mutui più alti (cap. 4). È un argomento vero da mettere in evidenza nell'annuncio, che per legge deve comunque riportare gli indici di prestazione e la classe.
- Per una casa in classe bassa, un preventivo firmato dei lavori necessari al salto di due classi rende quantificabile il percorso verso il mutuo green del compratore, come già suggerito nel Quaderno N.15.

Per l'agente immobiliare

- Verificare la classe e la data dell'APE al momento dell'incarico, non alla vigilia del rogito: se la classe incide sul mutuo dell'acquirente, è una circostanza rilevante per l'affare.
- Non presentare lo sconto green come certo né quantificarlo con numeri generici: indicare che esiste, che varia da banca a banca e che va verificato sul caso, citando le fonti del capitolo 3.
- Nel preliminare con condizione sospensiva di mutuo, valutare con le parti se la condizione debba riferirsi a un mutuo di un certo importo e non a un prodotto green specifico (Quaderno N.30).

Per l'investitore

- Nella riqualificazione per rivendere o affittare, sommare nel piano finanziario lo sconto sul mutuo, le detrazioni applicabili all'anno di spesa e il rischio della clausola di mantenimento, calcolato come nel capitolo 4.
- Distinguere nel valore atteso la componente strutturale dello sconto, legata a vigilanza, raccolta e garanzia, da quella promozionale, che può sparire (cap. 6).

FONTI · *D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, art. 6, commi 2, 3 e 8, e art. 15 · D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, artt. 120-quater e 120-novies · Capitoli 3-9 del presente Quaderno · Quaderni USEC N.15, N.27 e N.30*

11. Conclusioni

Il mutuo green è un mutuo ordinario con un prezzo legato alla classe energetica della casa. Non ha una definizione di legge, non gode di vantaggi fiscali propri, non finanzia di regola oltre l'80 per cento e non discende da un obbligo europeo a carico delle banche o dei proprietari. È però un prodotto con fondamenta reali: la vigilanza chiede alle banche di valutare l'efficienza delle case che prendono in garanzia, il mercato legge la composizione energetica dei loro portafogli, le obbligazioni verdi richiedono mutui ammissibili e le case efficienti valgono di più. Sono fattori duraturi che possono sostenere l'offerta; non garantiscono però che uno sconto specifico resti, perché il prezzo del mutuo dipende anche da concorrenza e strategie commerciali. Per questo la classe energetica contribuisce ormai a orientare il mercato: a parità di reddito e di verifica della banca, chi compra una casa che dà accesso al mutuo green può finanziare un importo più alto, e chi vende una casa che non vi dà accesso offre ai compratori un margine minore. Quanto questo pesi sul numero effettivo di compratori e sui prezzi resta da misurare.

Il differenziale va detto con precisione: in media, a parità di condizioni, 18 punti base stimati dalla Banca d'Italia sulle offerte del triennio 2022-2024; nei listini letti nel settembre 2026, fra 20 e 45 punti base nelle banche che riducono lo spread, e fino a 73 nelle riduzioni che Intesa Sanpaolo indica sulla propria tabella di tassi fissi. Su un mutuo di 200.000 euro a venticinque anni significa fra circa 5.761 e 14.285 euro di interessi in meno. È un vantaggio che conviene sempre chiedere, e che non basta da solo a giustificare un sovrapprezzo sulla casa.

La parte che richiede più prudenza è il mutuo per ristrutturare, dove lo sconto dipende da un risultato futuro e una clausola può trasformarlo in una maggiorazione per tutta la durata. Su quella clausola la giurisprudenza non si è ancora pronunciata: finché non lo farà, la tutela del cliente sta nel leggerla prima di firmare.

TABELLA 11 · IL QUADERNO IN SEI RISPOSTE

DOMANDA	RISPOSTA
È un contratto diverso?	No: è un mutuo ordinario con un prezzo legato alla classe energetica
Quanto si risparmia?	In media 18 punti base stimati sulle offerte; nei listini da 20 a oltre 70
Per quali case?	Di norma A o B, per alcune banche anche C; o lavori per due classi in più
Perché la banca lo offre?	Vigilanza, raccolta verde, valore della garanzia; minore insolvenza: indizi accademici, anche italiani
Che cosa rischio?	Nei mutui per lavori, perdita dello sconto o maggiorazione se la classe non arriva
Ci sono vantaggi fiscali?	No: imposte e detrazioni sono le stesse del mutuo ordinario

«La classe energetica non cambia il contratto: cambia il prezzo del denaro. E il prezzo, come sempre, si confronta sul TAEG.»

USEC · UFFICIO STUDI E ANALISI IMMOBILIARI

FONTI · *Capitoli 1-10 del presente Quaderno e fonti ivi indicate*

Fonti

NORMATIVA ITALIANA

D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (Testo unico bancario), artt. 38, 117, 118, 120-quater, 120-quinquies, 120-octies, 120-novies, 120-undecies e 120-duodecies. D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, artt. 6 e 15. D.M. 28 ottobre 2025, Aggiornamento del decreto 26 giugno 2015 sulle metodologie di calcolo e sui requisiti minimi, G.U. n. 283 del 5 dicembre 2025, in vigore dal 3 giugno 2026. D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, artt. 15 e 16-ter, nel testo vigente fino al 31 dicembre 2026. D.Lgs. 19 giugno 2026, n. 117, testo unico delle imposte sui redditi, applicabile dal 1° gennaio 2027. D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, artt. 15, 17 e 18. L. 30 dicembre 2025, n. 199, art. 1, comma 22. L. 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1, comma 48, lett. c). D.L. 25 maggio 2021, n. 73, art. 64, comma 3. D.M. 31 luglio 2014, Fondo di garanzia per la prima casa. Consap, guida e FAQ del Fondo di garanzia per la prima casa, consultate il 29 settembre 2026. Deliberazione CICR 22 aprile 1995 e comunicato della Banca d'Italia del 26 giugno 1995, G.U. n. 155 del 5 luglio 1995. Testi consultati su normattiva.it e gazzettaufficiale.it con data di vigenza impostata al 29 settembre 2026.

NORMATIVA E DOCUMENTI EUROPEI

Direttiva (UE) 2024/1275 sulla prestazione energetica nell'edilizia, artt. 2, 3, 7, 9, 17, 19, 35 e 37. Regolamento delegato (UE) 2021/2139, Allegato I, attività 7.1 e 7.7. Regolamento (UE) 2024/1623, artt. 229 e 501 quater del Regolamento (UE) n. 575/2013 come modificato. Regolamento di esecuzione (UE) 2022/2453, modelli 2 e 7. Regolamento (UE) 2023/2631 sulle obbligazioni verdi europee, artt. 4 e 5. Autorità bancaria europea, orientamenti EBA/GL/2020/06 ed EBA/GL/2025/01; relazione del 12 ottobre 2023 sul trattamento prudenziale dei rischi ambientali e sociali. Banca centrale europea, Guida sui rischi climatici e ambientali, novembre 2020; decisioni di politica monetaria dell'11 giugno, del 23 luglio e del 10 settembre 2026. Commissione europea, decisioni di infrazione dell'11 marzo 2026 e del 15 luglio 2026. Testi letti su eur-lex.europa.eu e sui siti delle istituzioni.

GIURISPRUDENZA

Cass. civ., Sez. Un., 16 novembre 2022, n. 33719 (limite di finanziabilità e mutuo fondiario; il fondiario non è mutuo di scopo). Cass. civ., Sez. I, ord. 30 gennaio 2023, n. 2677 (mutuo di scopo convenzionale e clausola di destinazione). Cass. civ., Sez. II, 17 luglio 2024, n. 19729 (la sola enunciazione dell'uso della somma non integra il mutuo di scopo). Cass. civ., Sez. Un., 5 marzo 2025, n. 5841 (rilevanza causale dell'impegno nel mutuo di scopo). Cass. civ., Sez. I, ord. 7 aprile 2025, n. 9140 (attuazione di condizioni originarie e art. 118 TUB). Cass. civ., Sez. III, ord. 30 dicembre 2025, n. 34872 (determinabilità del tasso). Pronunce consultate su italgiure.giustizia.it.

DOCUMENTI ISTITUZIONALI E STUDI

Banca d'Italia, Questioni di Economia e Finanza n. 818 (novembre 2023, L'impatto della classe energetica sui prezzi delle case), n. 850 (giugno 2024), n. 868 (luglio 2024, Lo sviluppo del mercato dei mutui verdi in Italia) e n. 1013 (5 giugno 2026, Mutui verdi in Italia: tassi, volumi e dinamiche di mercato nel triennio 2022-2024). ABI, comunicato stampa del 19 settembre 2026. ENEA-CTI, Rapporto annuale sulla certificazione energetica degli edifici 2025. Billio, Costola, Pelizzon, Riedel, Buildings' Energy Efficiency and the Probability of Mortgage Default: The Dutch Case, Journal of Real Estate Finance and Economics, 2022; degli stessi autori, SAFE Working Paper n. 352, 2022. Bank of England, Staff Working Paper n. 852, 2020. Programmi di obbligazioni verdi e relazioni di allocazione di Intesa Sanpaolo, UniCredit, Banco BPM, MPS, Mediobanca, Credem e Crédit Agricole Italia.

CONDIZIONI BANCARIE E FONTI SECONDARIE QUALIFICATE

Pagine prodotto e documenti di trasparenza di Intesa Sanpaolo, UniCredit, Banco BPM, BPER Banca, BNL, MPS, Crédit Agricole Italia, Banca Mediolanum, Webank, Banca Sella, Credem, ING e BBVA, letti il 29 settembre 2026. Osservatorio MutuiOnline, articolo del 14 maggio 2026. Altroconsumo, inchiesta sui mutui green del 4 agosto 2026. Deroga dichiarata: queste fonti sono state lette tramite estrazione testuale o provengono da fonti secondarie qualificate; fanno fede i documenti originali alla data della richiesta.

PUBBLICAZIONI USEC

Quaderni N.10, N.15, N.23, N.24, N.27, N.30, N.32 e N.38. Report «Evoluzione dei mutui in Italia 2021-2027». White Paper «Il Grande Disallineamento Immobiliare». Outlook USEC 2026-2027 consolidato, cap. 8.

AVVERTENZE SUI PUNTI NON CHIUSI

Il Quaderno dichiara i punti che non ha potuto chiudere. **Primo**: la legittimità di una clausola che attribuisce alla banca la facoltà di maggiorare il tasso se i lavori non raggiungono la classe promessa non è stata esaminata dalla Corte di cassazione; il testo la presenta come questione non pacifica. **Secondo**: l'atto della Commissione previsto dall'art. 17, paragrafo 10, della direttiva non è stato riscontrato come adottato alla data di chiusura. **Terzo**: la vigenza attuale, nelle disposizioni di vigilanza, del limite di finanziabilità dell'80 per cento fissato nel 1995 non è stata riletta sul testo corrente della circolare della Banca d'Italia; la Corte di cassazione ne ha comunque confermato il fondamento nella deliberazione del 1995. **Quarto**: le condizioni bancarie sono state lette per estrazione testuale e vanno riscontrate sul foglio informativo; gli esempi di MPS sono calcolati dalla banca con parametri di date diverse. **Quinto**: il rischio di insolvenza dei mutui green non è stato misurato dalla Banca d'Italia sul mercato italiano.

DISCLAIMER

Documento informativo e divulgativo a cura dell'USEC · Ufficio Studi e Analisi Immobiliari, CasainTV Market HUB. Non costituisce consulenza finanziaria o creditizia, parere legale o fiscale, e non sostituisce la banca, il notaio e il consulente sul caso concreto. Le norme sono aggiornate alla chiusura redazionale e vanno verificate su normattiva.it; la giurisprudenza su italgiure.giustizia.it. Le condizioni delle banche citate sono riportate a scopo informativo, alla data di lettura indicata, e non costituiscono offerta né raccomandazione; gli esempi numerici sono illustrativi e non costituiscono rilevazioni di mercato. Riproduzione parziale consentita con citazione della fonte.

Quaderni USEC · N.39 · Versione 1.0 · Chiusura redazionale: 29 settembre 2026 · Integra i Quaderni N.10, N.15, N.23, N.24, N.27, N.30, N.32 e N.38, ai quali rinvia per la trattazione estesa delle materie di rispettiva competenza.