



MUTUI GREEN: SFIDE ED OPPORTUNITÀ DI MERCATO



Relatore: Lorenzo Milani – Responsabile Mutui Crédit Agricole Italia

9 Giugno 2023

CONTESTO: Il primo passo verso al considerazione degli elementi GREEN nella valutazione degli immobili in ipoteca: le Linee Guida ABI

5 Aprile 2022:

Le 4° edizione delle linee guida ABI, emessa nell'Aprile 2022, introduce elementi importanti legati alla **sostenibilità nel lungo termine del valore di mercato degli immobili oggetto d'ipoteca**



- «...Pertanto, il valutatore, qualora incaricato dalla banca, **potrà esprimersi circa...i rischi connessi ai fattori ESG che potrebbero *impattare sul bene immobile in relazione al proprio segmento di mercato.***»
- «...Ciò comporta l'integrazione delle valutazioni di mercato condotte con metodologie tradizionali con delle analisi aggiuntive specifiche, volte ad esaminare e **pesare il rischio insito in ciascun immobile di *mantenere la propria capacità di rispondere alla domanda del mercato*** e di conseguenza di **preservare il proprio valore immobiliare nel lungo termine...**»
- «viene evidenziato come le **tematiche ESG stiano influenzando e, in prospettiva, potranno influenzare i modelli valutativi.**»
- «il valutatore deve...comprendere se sul mercato **siano presenti politiche di finanziamenti agevolate per immobili con elevati livelli di rating ESG.**»

CONTESTO: Un anno dopo, la Direttiva UE «Case Green» accelera lungo la via della transizione



14 Marzo 2023:

Il Sole

24 ORE

Fondato nel 1865
Quotidiano Politico Economico Finanziario Normativo

Case green, ok del Parlamento Ue

Immobili

Via libera alla direttiva
In Italia 1,8 milioni
di case da riqualificare

Stop a caldaie alimentate
da combustibili fossili
Bonus a ibridi e green gas

Il centrodestra schierato
contro la direttiva
L'Ance: servono incentivi

Passa a maggioranza in plenaria
all'europarlamento il testo nego-
ziale della direttiva sulle case green
su cui ora si apre il confronto - pre-
vedibilmente aspro - con le altre
istituzioni Ue, Consiglio e Com-
missione. Il testo prevede: —a pagina 3



dalla Germania, sulla riforma del Patto di Stabilità. Anche per l'Italia si aprirà una fase nuova: i piani di rientro avranno un orizzonte temporale più flessibile e includeranno riforme e investimenti. Soddisfatto il ministro Giorgetti: «Il testo finale, che condividiamo, prevede che la nuova riforma sia approvata entro l'anno». —a pagina 9

LA GUERRA IN UCRAINA Collisione tra drone Usa e aereo caccia russo

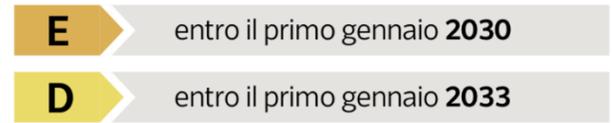
Alta tensione in Ucraina. Un aereo caccia russo è entrato in collisione (senza danni) con un drone di sorveglianza americano che volava sui cieli del Mar Nero. —a pagina 14

INDUSTRIA Termini Imerese, sul sito ex Fiat il progetto Italvolt

L'imprenditore svedese Lars Carlstrom, fondatore di Italvolt, punta a rilevare lo stabilimento ex Fiat di Termini Imerese. Oggi la presentazione del progetto per rilanciarlo. —a pagina 17

CONTESTO: Un anno dopo, la Direttiva UE «Case Green» accelera lungo la via della transizione

Direttiva europea: cosa prevede
Il raggiungimento della classe energetica



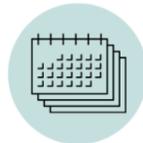
LE ESENZIONI



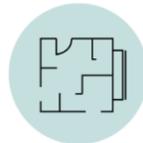
Alloggi sociali di **proprietà pubblica**



Edifici vincolati per **valore architettonico o storico**



Utilizzati per meno di **4 mesi all'anno**



Sotto i **50 metri quadrati**

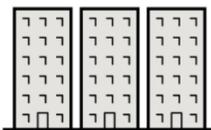


I Paesi possono chiedere un'esenzione del **22%**

OBBLIGO DI INTERVENTO

Sul totale

1,8
milioni di edifici



Con l'esenzione del 22%

1,4
milioni di edifici



I VANTAGGI



Credito d'imposta al 65%, si scala in 5 anni

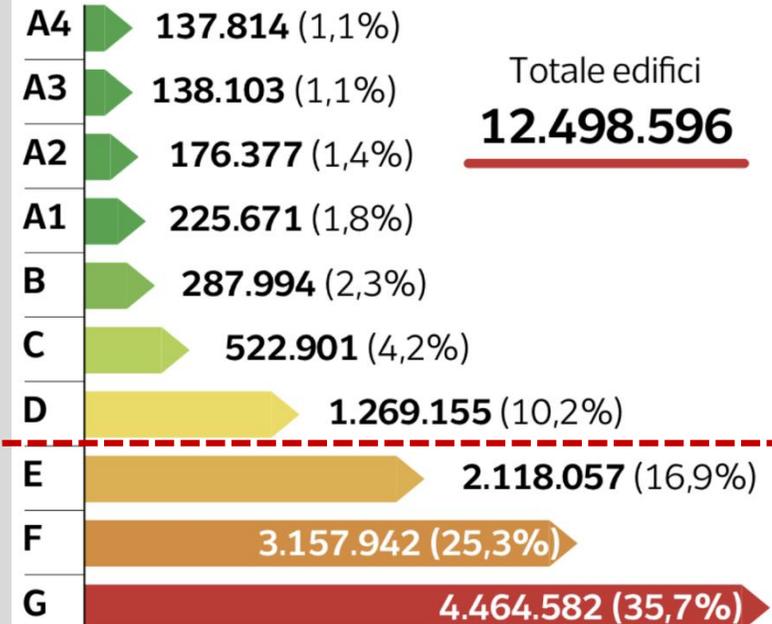


Risparmio in bolletta: dal **20 al 50%**



Rivalutazione dell'immobile

Edifici per classe energetica

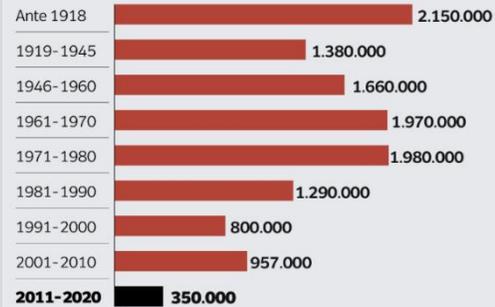


Fonte: Dati Istat-Enea

Un anno dopo, la Direttiva UE «Case Green» avrà un impatto diretto sul Valore attuale degli Immobili... e di conseguenza sul Mercato dei Mutui

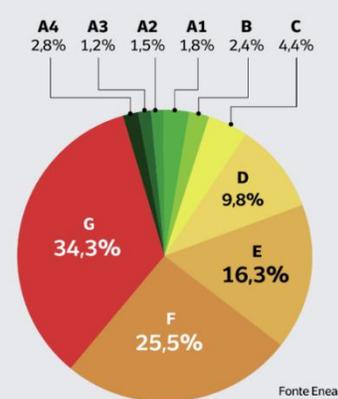


Il patrimonio residenziale italiano (per epoca di costruzione)



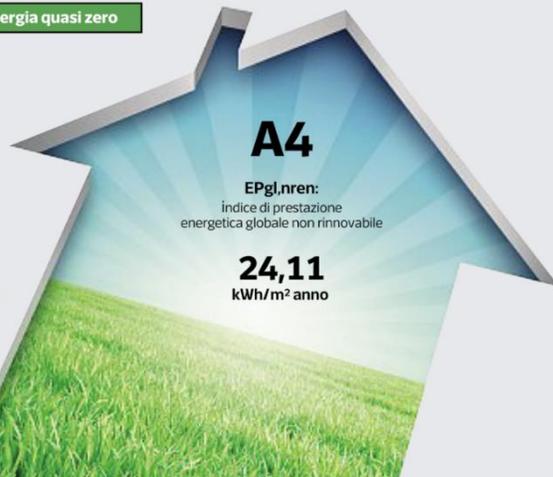
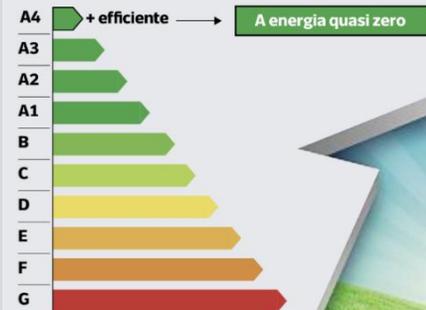
Fonte: Elaborazione su dati Istat-Cresme

La classificazione degli edifici (2021)



Fonte Enea

Le classi energetiche



Come passare di classe

Casa singola di 100 metri quadrati

Dalla G alla E



infissi con
i doppi vetri



caldaia a
condensazione



coibentare
il tetto

Dalla E alla D



cappotto termico o pompa di calore



Spesa indicativa: **dai 20 ai 40.000 euro**



Rischi



Opportunità

- **Difficoltà a erogare finanziamenti ipotecari** a soggetti con più basso merito creditizio
- **Obiettivi difficilmente raggiungibili nei tempi** previsti
- **Svalutazione delle garanzie acquisite dalle banche** per la concessione dei mutui ipotecari

- **Ingente mobilitazione di risorse** Pubbliche e Private
- Ruolo centrale delle Banche **nell'accompagnamento della transizione energetica per i Clienti**
- Ampliamento del perimetro di attività delle banche: **da soggetti finanziatori ad advisor / fornitori di servizi extrabancari ESG**



Cosa può fare la banca per reagire ai Rischi

- **Mappare le Classi Energetiche dei collateral** a garanzia dei Mutui
- **Identificare gli asset residenziali con più alta probabilità di perdita di valore nel tempo** senza una ristrutturazione green
- **Avviare Campagne di finanziamento a condizioni agevolate** per stimolare la riqualificazione degli immobili a basse performance energetiche
- **Aumentare di conseguenza il GAR** (Green Asset Ratio) riclassificando le esposizioni migliori come *green* in linea con la EU Taxonomy



Cosa può fare la Banca per cogliere le opportunità

- Costruire un percorso di «**Consulenza ed accompagnamento**» alla **transizione energetica degli immobili dei nostri Clienti**
- **Ampliare la gamma dei servizi offerti ai Clienti al mondo extra bancario** (domotica, fotovoltaico, servizi di consulenza, ecc)
- **Stringere Partnership con operatori specializzati** per fornire al Cliente finale un percorso *end-to-end* che conduca alla **riqualificazione dell'immobile**.
- **Ridurre gli RWA** in presenza di operazioni garantite da immobili Green



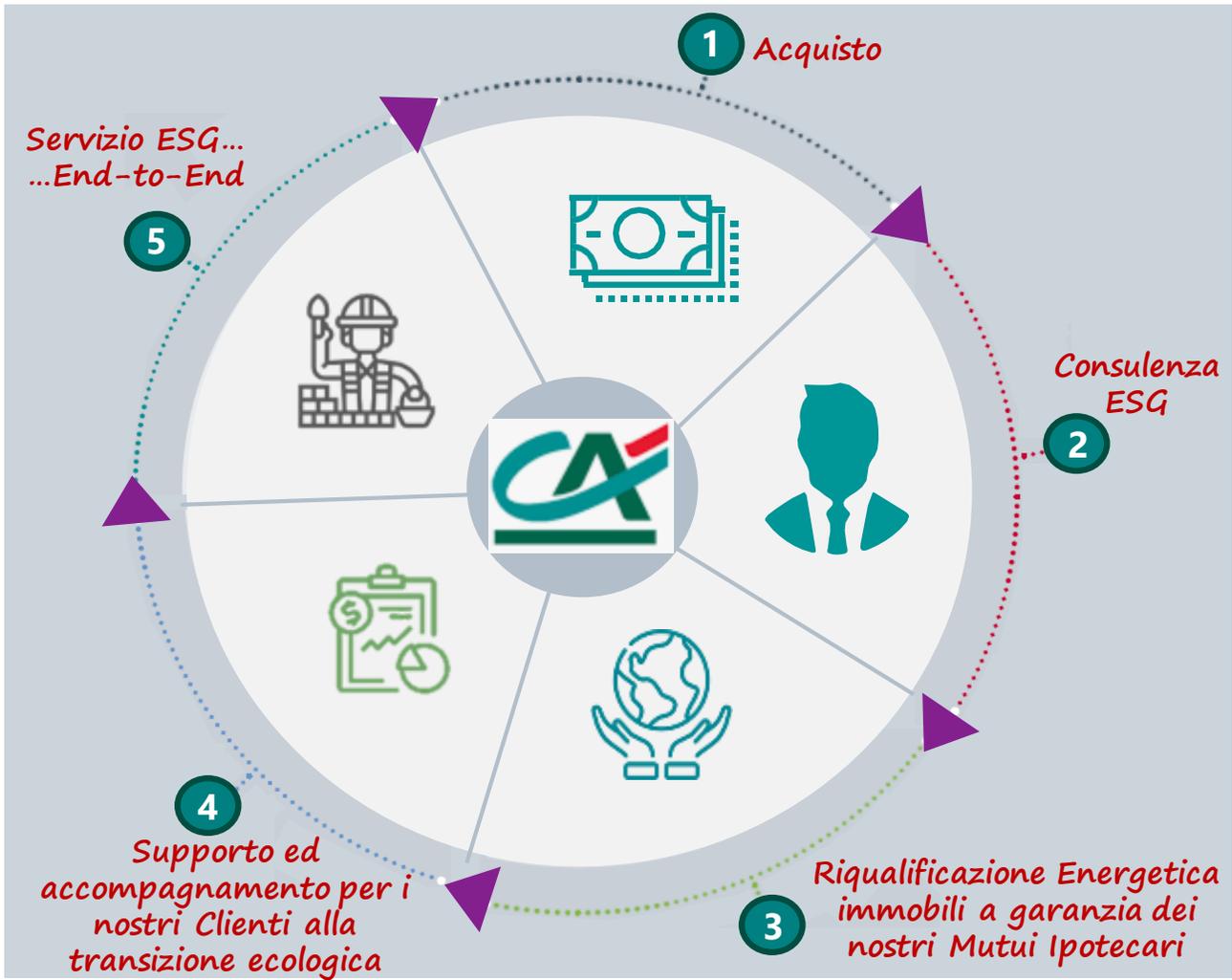
- Introdurre l'**APE** nella modellizzazione della **Loss Given Default** dei prestiti ipotecari
- Valutare benefici in termini di **assorbimento di capitale**
- Identificare una "**curva di distribuzione dell'APE favorevole**" ed agire di conseguenza per incentivare la crescita di queste esposizioni
- Definizione di un **policy trattamento del rischio** (haircut / LTV differenziato / pricing / altro)
- Disegno **processo tassonomico**, ruolo del **perito**, valutazione di terza parte
- Considerare impatto del **Rischio Fisico Climate Change e Terremoto** nella valutazione del Finanziamento

Crédit Agricole Italia: Focus su immobili residenziali

Creazione di un ecosistema dedicato alla transizione Energetica dell'Abitazione dei Clienti

5 Servizio ESG...End-to-End
Partnership con Imprese del settore riqualificazione per offerta di un servizio chiavi in mano

4 Supporto ed accompagnamento per i nostri Clienti alla transizione ecologica
Portale CA HOME con Servizi Extra-bancari ESG dedicati alla Casa dei nostri Clienti



1 Acquisto
Nuova Offerta per Mutui Green per acquisto immobili ad alte prestazioni energetiche

2 Consulenza ESG
Introduzione del Simulatore «Green Bees» per consulenza alla riqualificazione Energetica

3 Riqualificazione Energetica immobili a garanzia dei nostri Mutui Ipotecari
Rinnovo del catalogo dei Finanziamenti Riqualificazione Energetica

Focus Slide successive

Crédit Agricole Italia: il nuovo Mutuo CA GreenBack dedicato ad accompagnare la transizione energetica ed incentivare comportamenti sostenibili

17 Aprile 2023:



MUTUO CRÉDIT AGRICOLE GREENBACK

I vantaggi dell'offerta

1

INSTANT WIN

I Clienti beneficiano di un **Premio immediato** in base a finalità del mutuo e classe energetica dell'immobile

2

OPERAZIONE A PREMI

Il programma che premia i comportamenti sostenibili: se dopo la stipula o negli anni successivi i Mutuatari sottoscrivono uno dei **prodotti CAI previsti** dal programma, **ottengono uno sconto sulla rata del mutuo**.

Sono compresi nel programma i prodotti sottoscritti a partire dal 31° giorno dopo la stipula del mutuo.

I PRODOTTI INSERITI NEL PROGRAMMA "SCELTE DI VALORE"

- Polizza Protezione Casa Più - Garanzia Eventi Catastrofali
- Polizza Protezione & Salute - Modulo Indennizzi e Rimborsi
- Polizza Protezione Vivi Smart Bike o Sharing
- Linee di Gestione Patrimoniale di **CA Smart Advisory** classificate ex art. 8 o ex art. 9 Regolamento EU 2019/2088
- Comparti del fondo pensione aperto **Seconda Pensione** classificati ex art. 8 o ex art. 9 Regolamento EU 2019/2088
- **Prestito Personale Flessibile Agos per progetti green** con condizioni dedicate a Clienti che presentano preventivo di spesa o fattura per acquisto di veicoli a basso impatto o per progetti di ristrutturazione e riqualificazione energetica della casa anche attraverso sostituzione di elettrodomestici in classi energetiche elevate.



Il programma di scontistica si attiverà **dopo 12 mesi dalla stipula** e durerà fino ad aprile 2028, con verifica e sconto mensile direttamente sulla rata.

Per consultare il Regolamento

[CLICCA QUI](#)



Crédit Agricole Italia: il nuovo Mutuo CA GreenBack dedicato ad accompagnare la transizione energetica ed incentivare comportamenti sostenibili

1

MUTUO CRÉDIT AGRICOLE GREENBACK
Il nuovo prodotto che premia le scelte sostenibili
INSTANT WIN

	CASO 1	CASO 2	CASO 3	CASO 4
4 CASI	ACQUISTO GREEN	ACQUISTO BROWN	SURROGA (tutte le Classi Energetiche)	RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
TARGET	• Nuovi Mutuatari che acquistano immobili in classe energetica A, B, C	• Nuovi Mutuatari che acquistano immobili in classe energetica D, E, F, G	• Nuovi Mutuatari provenienti da altre Banche	• Già possessori di immobile (mutuatari e non) che decidono di elevare la classe energetica
REWARDS	<ul style="list-style-type: none"> • Bonus Iniziale: azzeramento spese di istruttoria • Sconto di Tasso per upgrade energetico di 2 classi (o riduzione del 30% dell'IPE) 	<ul style="list-style-type: none"> • Sconto di tasso per upgrade energetico di 2 classi (o riduzione del 30% dell'IPE) 	<ul style="list-style-type: none"> • Per immobile in classe A/B/C previsto azzeramento spese ricorrenti (incasso rata e gestione pratica) • Sconto di Tasso per upgrade energetico di 2 classi (o riduzione del 30% dell'IPE) 	<ul style="list-style-type: none"> • Sconto di tasso per upgrade energetico di 2 classi (o riduzione del 30% dell'IPE)
	• Operazione a Premi «Scelte di Valore» su prodotti che promuovono comportamenti sostenibili	• Operazione a Premi «Scelte di Valore» su prodotti che promuovono comportamenti sostenibili	• Operazione a Premi «Scelte di Valore» su prodotti che promuovono comportamenti sostenibili	• Operazione a Premi «Scelte di Valore» su prodotti che promuovono comportamenti sostenibili

2

MUTUO CRÉDIT AGRICOLE GREENBACK
Il nuovo prodotto che premia le scelte sostenibili

SCELTE DI VALORE: COME FUNZIONA LA SCONTISTICA?

Per ogni prodotto sottoscritto, il cliente riceve uno sconto sulla rata del Mutuo direttamente

Prodotti inclusi nel programma	Sconto sulla rata mensile		
	Fino 150K	Da 150K a 250K	Oltre 250K
Polizza Protezione Casa Più - Garanzia Eventi Catastrofali di Crédit Agricole Assicurazioni SpA	€3	€6	€10
Polizza Protezione Persona & Salute di Crédit Agricole Assicurazioni SpA	€5	€10	€15
Polizza Protezione Vivi Smart di Crédit Agricole Assicurazioni SpA	€1	€1	€2
Gestione Patrimoniale Crédit Agricole Smart Advisory di Amundi	€1	€2	€3
Fondo Pensione "Seconda Pensione" di Amundi	€1	€2	€3
Prestito Personale Flessibile di Agos Ducato Spa <small>con condizioni dedicate a Clienti che presentano preventivo di spesa o fattura per acquisto di veicoli a basso impatto o per progetti di ristrutturazione e riqualificazione energetica della casa anche attraverso sostituzione di elettrodomestici in classi energetiche elevate</small>	€2	€4	€6
Sconto totale	€13	€25	€39

Esempio di meccanica della promo "Scelte di Valore"





Grazie per l'attenzione