

## **Associazione Bancaria Italiana**

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI IMMOBILI**

**10 PROPOSTE PER LO SVILUPPO DEL MERCATO DEI  
FINANZIAMENTI *GREEN***

Novembre 2023

## Premessa

Lo sviluppo della cosiddetta “economia sostenibile” è uno dei principali obiettivi politici, economici e sociali di tutti i paesi dell’Unione Europea (UE).

La Direttiva (UE) n. 2023/1791 sull’efficienza energetica, che dovrà essere recepita dagli Paesi UE entro l’11 ottobre 2025, punta entro il 2030 - anche prevedendo l’introduzione di specifiche misure incentivanti – ad una riduzione dell’11,7% del consumo di energia a livello europeo rispetto agli obiettivi fissati nel 2020. I singoli Stati dell’UE contribuiranno al raggiungimento di questo traguardo collettivo fissando dei contributi nazionali, determinati in base a una formula di calcolo indicativa contenuta nella stessa direttiva.

In questo scenario, il miglioramento dell’efficienza energetica degli edifici è un fattore chiave.

Con la proposta di Direttiva sulla prestazione energetica nell’edilizia - adottata il 15 dicembre 2021 ed in corso di valutazione da parte del Trilogo - la Commissione europea traccia il percorso per efficientare la *performance* energetica degli immobili nell’UE, che dovrebbe portare ad edifici ad emissioni zero nel 2050 e classe energetica almeno “F” per gli edifici residenziali e non residenziali rispettivamente entro il 2027 e il 2030<sup>1</sup>.

In Italia, per raggiungere almeno l’obiettivo intermedio della classe energetica “F”, andrebbe ristrutturato il 44% del patrimonio immobiliare non residenziale e il 55% del patrimonio immobiliare residenziale<sup>2</sup>. Se consideriamo solo il residenziale, si tratta di circa 7 milioni di edifici<sup>3</sup>.

Il mondo bancario è pronto a fare la propria parte per sostenere finanziariamente gli investimenti delle famiglie e delle imprese nella direzione tracciata dall’Unione Europea.

Per rendere sostenibili le iniziative anche in termini sociali, sono necessari interventi agevolative da parte pubblica, in un quadro di regole certe, che consentano ai diversi soggetti interessati (famiglie, imprese e banche) di programmare gli interventi richiesti – in un quadro più favorevole - nell’arco almeno dei prossimi dieci anni.

Di seguito, sono illustrate, le proposte per sviluppare nel nostro Paese il mercato dei finanziamenti per l’acquisto di edifici con elevate prestazioni energetiche e la riqualificazione energetica degli immobili di proprietà di imprese e famiglie (cd finanziamenti *green*) che riguardano: a) l’introduzione di specifici strumenti pubblici di mitigazione del rischio di credito delle banche finanziatrici; b) l’ampliamento delle possibilità di raccolta da parte delle banche, destinata all’erogazione dei finanziamenti *green*; c) la valutazione del finanziamento come sostenibile dal punto vista ambientale, secondo la Tassonomia europea.

---

<sup>1</sup> Le proposte di Consiglio e Parlamento tracciano percorsi di efficientamento energetico del patrimonio immobiliare diversi rispetto a quelli della Commissione, ma comunque molto ambiziosi.

<sup>2</sup> Fonte: Rapporto Annuale sulla Certificazione Energetica degli Edifici 2023 – ENEA.

<sup>3</sup> Fonte: Censimento Istat 2011.

Le 10 proposte sono complementari tra loro; l'adozione di ciascuna di esse rafforza le altre, per cui andrebbero tutte implementate, sebbene con tempistiche non necessariamente coincidenti, al fine del raggiungimento dell'obiettivo strutturale sopra indicato.

# 1

## Perimetro di intervento del Fondo di garanzia “prima casa” e sezione speciale per la riqualificazione energetica dei condomini



A) Prevedere che il Fondo di garanzia “prima casa” possa prestare la propria copertura anche su finanziamenti chirografari e/o perfezionati a stato di avanzamento lavori (SAL) per la sola riqualificazione energetica degli immobili, senza che tale intervento sia necessariamente connesso all’acquisto dell’immobile.

B) Costituire la “sezione speciale” del Fondo “prima casa” prevista dalla legge istitutiva di quest’ultimo, per la prestazione di garanzie su finanziamenti erogati ai condomini per interventi di riqualificazione energetica.

La misura consentirebbe ai condomini e ai singoli proprietari di abitazioni di avere accesso al credito bancario a condizioni più favorevoli, per realizzare gli interventi di riqualificazioni necessari a raggiungere le *performance* minime di efficienza energetica previste in Europa.

### **Fondo di garanzia per la prima casa** (art. 1, comma 48, lett. c), legge n. 147/13)

Il “Fondo di garanzia per la prima casa”, istituito presso il Ministero dell’Economia e delle Finanze e gestito da Consap Spa, rilascia garanzie a prima richiesta (contro garantite dallo Stato) per il 50% dell’importo dei mutui erogati per importi inferiori a 250.000 euro. Hanno priorità di accesso alla garanzia del Fondo:

- le giovani coppie.
- i nuclei familiari monogenitoriali con figli minori;
- i giovani di età inferiore ai 36 anni;
- i conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari.

Per queste categorie di soggetti beneficiari, il tasso di interesse del finanziamento non può superare il valore massimo fissato per legge. Inoltre, fino al 30 giugno 2023, i predetti soggetti beneficiari con reddito ISEE annuo non superiore a 40.000 euro, potranno ottenere una garanzia all’80% dell’importo del mutuo, se quest’ultimo supera l’80% del prezzo di acquisto dell’immobile.

# 2

## Sezioni speciali del Fondo di garanzia “prima casa” finanziate da Regioni o CDP



Dare attuazione alla Legge sul Fondo di garanzia “prima casa”, che prevede la possibilità di costituire di sezioni speciali da parte di Regioni o altri soggetti (quali ad esempio la Cassa Depositi e Prestiti - CDP).

L’iniziativa consentirebbe di convogliare risorse addizionali sull’obiettivo della riqualificazione energetica degli immobili (soprattutto da parte delle Regioni), evitando il rischio della polverizzazione delle risorse disponibili su una pluralità di strumenti di garanzia, con meccanismi agevolativi differenziati tra loro e non sempre coerenti con le regole bancarie, che ne ridurrebbe la possibilità di utilizzo da parte delle banche e renderebbe poco chiaro per i beneficiari il quadro delle agevolazioni disponibili.

### 3

#### “Sezione garanzia” del Fondo Nazionale per l’efficienza energetica



Definire le modalità operative della “Sezione garanzie” del Fondo nazionale per l’efficienza energetica per il rilascio di coperture su finanziamenti bancari a imprese, destinati alla realizzazione di investimenti in efficienza energetica.

La misura consentirebbe alle imprese di avere accesso al credito bancario a condizioni più favorevoli, agevolando la realizzazione degli investimenti per migliorare, tra l’altro, la performance energetica degli immobili dove viene svolta l’attività economica.

Fondo nazionale per l’efficienza energetica (articolo 15 del D.lgs. 4 luglio 2014, n. 102)

Il “Fondo nazionale per l’efficienza energetica” è articolato in due sezioni:

(i) Sezione garanzia: rilascia garanzie su finanziamenti a imprese – di qualsiasi dimensione - con una durata massima di 15 anni. Le garanzie sono a prima richiesta esplicite e incondizionate e coprono fino all'80% dell'esposizione per capitale ed interessi, per importi compresi tra 150 mila euro e 2,5 milioni di euro. La garanzia della Sezione è contro-garantita dallo Stato.

(ii) Sezione Finanziamenti: eroga finanziamenti fino a 10 anni di importo compreso tra 250 mila e 4 milioni di euro a imprese di qualsiasi dimensione e a Pubbliche amministrazioni, ad un tasso fisso agevolato pari allo 0,25%.

### 4

#### Bonus fiscali



Prevedere bonus fiscali per imprese e persone fisiche. In particolare, per le persone fisiche consentire la possibilità di utilizzo dei bonus nel solo caso di incapienza fiscale ai fini della riduzione dell’importo del finanziamento ricevuto dalla banca per la realizzazione dell’investimento di riqualificazione energetica.

La misura consentirebbe di ridurre gli oneri di rimborso del finanziamento per imprese e persone fisiche. Inoltre, favorisce la possibilità che i soggetti con minori disponibilità economiche possano realizzare interventi di riqualificazione energetica sulla propria abitazione, senza condizionare negativamente eventuali scelte condominiali.

### 5

#### Schemi quadro per la concessione di contributi pubblici per la riqualificazione energetica degli immobili (residenziali e non residenziali)



Definire schemi quadro per l’erogazione di contributi sui finanziamenti destinati alla riqualificazione energetica di immobili residenziali e non residenziali (decisi a livello nazionale o locale).

La misura uniformerebbe le modalità di erogazione dei contributi e la loro eventuale cedibilità - ulteriori rispetto alle garanzie per l'accesso al credito o i bonus fiscali - sui finanziamenti per la riqualificazione energetica, eventualmente decisi dalle diverse Amministrazioni nazionali e locali, in particolare per quelle imprese e famiglie che comunque avrebbero difficoltà a sostenere anche solo una quota dei costi dell'investimento, condizionando tra l'altro, nel caso delle famiglie, le eventuali scelte condominiali.

6

## Autoconsumo collettivo (AC) e Comunità energetiche rinnovabili (CER)



A) Assicurare la massima flessibilità all'accesso ai contributi del PNRR per lo sviluppo delle CER da parte sia delle Comunità, intese come soggetto giuridico autonomo, sia dei singoli componenti delle stesse, che realizzano gli investimenti;

B) Prevedere specifiche garanzie pubbliche a copertura del rischio di *default* delle CER (o dei suoi partecipanti) e del rischio di diminuzione dell'incentivo riconosciuto dal GSE sull'energia condivisa, per effetto del recesso anticipato dalla Comunità di qualcuno dei suoi componenti;

C) Confermare la possibilità che i nuovi incentivi in via di definizione possano essere ceduti alla banca, a garanzia del finanziamento, ovvero incassati dalla stessa sulla base di uno specifico mandato conferito dal soggetto beneficiario.

Queste misure favorirebbero il finanziamento delle CER e dell'AC, consentendo tra l'altro una maggiore partecipazione di famiglie e imprese alle Comunità anzidette per produrre e condividere energia elettrica da fonti rinnovabili, con significativi risparmi sulle bollette elettriche.

**Autoconsumo collettivo (AC) e Comunità energetiche rinnovabili (CER)** (Decreto legislativo 30 novembre 2021, n. 199; DM 16 settembre 2020 sui meccanismi di incentivazione).

Oggi, i cittadini possono associarsi per produrre localmente e condividere energia elettrica da fonti rinnovabili attraverso la rete di distribuzione esistente, formando una comunità energetica rinnovabile (soggetto giuridico di diritto autonomo, i cui azionisti o membri possono essere persone fisiche, Enti territoriali, Autorità locali, PMI) o un gruppo di autoconsumo collettivo (un insieme di autoconsumatori collocati nello stesso edificio o condominio).

Oltre al risparmio dei costi della bolletta elettrica derivante dall'autoconsumo, sull'energia condivisa dai membri della CER o AC sono riconosciuti per 20 anni dei contributi economici da parte del Gestore dei Servizi Energetici (GSE) (è in corso di definizione il decreto ministeriale sui nuovi meccanismi di incentivazione). È inoltre possibile chiedere il ritiro dell'energia elettrica immessa in rete da parte del GSE e usufruire delle detrazioni fiscali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici, entro certi limiti e condizioni.

Lo sviluppo delle comunità energetiche rinnovabili e dell'autoconsumo collettivo è uno degli obiettivi previsti dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), per cui sono destinati 2,2 miliardi di euro per l'installazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile per almeno 2GW in Comuni con meno di 5.000 abitanti.

**7**

## Cartolarizzazioni *green* e obbligazioni bancarie garantite *green*



Prevedere specifici incentivi fiscali o garanzie su operazioni di cartolarizzazione (*Asset Backed Securities* - ABS) o di emissioni di obbligazioni bancarie garantite (OBG), con sottostante rappresentato da finanziamenti *green*, che migliorino il profilo rischio-rendimento dei titoli emessi.

La misura favorirebbe lo sviluppo di canali di *funding* bancario dedicati e preferenziali per la concessione di finanziamenti *green* a imprese e famiglie. Il minor costo di raccolta per le banche avrebbe l'effetto di migliorare l'offerta dei finanziamenti *green*, sia in termini di costo che di disponibilità di credito.

Nel medio periodo, lo sviluppo del mercato delle ABS e delle OBG *green* (dedicati esclusivamente ad investitori istituzionali) e la conseguente loro maggiore liquidità, produrrebbe un circolo virtuoso di riduzione del costo del *funding* per le banche e di miglioramento delle condizioni di accesso al credito per le imprese e le famiglie.

**8**

## Provista CDP a “ponderazione zero”



Costituire una linea di provvista CDP a condizioni favorevoli per le banche, per la concessione di finanziamenti *green*, assistita dalla cessione in garanzia a CDP dei crediti coperti dal Fondo di garanzia “prima casa”.

La misura consentirebbe alle banche di avere risorse finanziarie aggiuntive su scadenze anche molto lunghe (30 anni) a condizioni meno legate alla dinamica dei mercati dei capitali, con le quali migliorare la propria offerta di finanziamenti *green*.

**9**

## Trattamento prudenziale dei mutui/finanziamenti *green*



Promuovere l'introduzione di un trattamento prudenziale di vigilanza, già nell'ambito del processo di recepimento del nuovo Accordo di Basilea (c.d. Basilea III) nella disciplina di vigilanza europea (Regolamento n. 575/2013 - CRR), e di reporting ai fini della rendicontazione di sostenibilità), per i mutui/finanziamenti erogati per l'acquisto di abitazioni ad alta efficienza energetica o erogati per finalità di riqualificazione energetica degli immobili.

La misura consentirebbe alle banche di ridurre il capitale accantonato a fronte dei mutui/finanziamenti *green* e di considerare automaticamente tali attivi come “eco-sostenibili” ai fini della reportistica di vigilanza e della rendicontazione di sostenibilità, favorendo anche per questa via un miglioramento dell'offerta bancaria di tali crediti.

10

## Accesso alle informazioni necessarie alla classificazione dei finanziamenti come “green”



Consentire alle banche di accedere al database SIAPE (Sistema Informativo degli Attestati di Prestazione Energetica) dell'ENEA per acquisire, in via automatizzata, le informazioni sulla *performance* energetica degli immobili acquisiti in garanzia dei finanziamenti, sia in fase di *origination* che di successivo monitoraggio degli stessi.

La misura consentirebbe alle banche di accedere a informazioni indispensabili ai fine dell'eventuale classificazione del finanziamento tra gli attivi *green* secondo la regolamentazione europea e l'eventuale applicazione dei possibili benefici previsti dalle politiche aziendali per questa tipologia di crediti.