



&gt; 22 novembre 2025 alle ore 0:00

**MUTUI** Malgrado i tassi in calo, il credito immobiliare continua a rincarare. Una strada per ottenere interessi meno elevati è orientarsi su finanziamenti verdi. Su 25 anni permettono di risparmiare fino a 22 mila euro sul fisso e 11 mila sul variabile. Le offerte degli istituti

# Più leggera la rata green

di Rossella Savojardo

**M**utui più cari, ma non se sono green. L'ultima rilevazione della Banca d'Italia conferma che il costo dei nuovi prestiti per l'acquisto di un'abitazione continua a crescere: a settembre il Taeg medio - il tasso effettivo comprensivo delle spese accessorie - si è attestato al 3,71%. Un incremento che rispecchia un mercato delle sottoscrizioni dominato per circa il 90% da mutui a tasso fisso, il cui parametro di riferimento (l'Irs) ha proseguito la sua corsa nel 2025. L'indice, sceso ai minimi di dicembre 2024 al 2,25%, oggi sfiora infatti la soglia del 3%.

«A spingere verso l'alto l'Irs sono stati almeno tre fattori: le aspettative disattese sui tagli dei tassi da parte della Bce, un rallentamento dell'economia Ue meno marcato del previsto e, infine, gli ingenti stanziamenti annunciati per difesa e riarmo, che potrebbero sostenere il pil dei Paesi ma anche alimentare nuove pressioni inflazionistiche», osserva Guido Bertolino di MutuiSupermarket.it, evidenziando però che le banche stanno intensificando la spinta commerciale sui mutui a tasso fisso soprattutto sulle offerte green.

Oggi sul mercato gli istituti hanno lanciato promozioni particolarmente convenienti (con spread parecchio accattivanti) per chi acquista immobili ad al-

ta efficienza energetica o li riqualifica per elevarne la classe. Una spinta che non nasce solo da logiche commerciali. Per gli istituti di credito finanziare immobili ad alta efficienza energetica è infatti meno rischioso: queste abitazioni hanno un valore di mercato più stabile nel tempo, sono più liquide e garantiscono tassi di morosità statisticamente inferiori.

**Quanto si risparmia?** L'analisi delle offerte delle principali banche sui mutui green mostra un vantaggio economico tutt'altro che marginale. Chi sceglie un finanziamento a tasso fisso green risparmia in media 30,37 euro al mese rispetto a un prodotto tradizionale, per un beneficio complessivo che in media supera i 9.000 euro a fine piano, ma che in alcuni casi può arrivare a oltre 22 mila euro. Anche i variabili green offrono un vantaggio, seppur meno marcato: in media, nel caso di un piano che prevede un ripianamento in 25 anni il risparmio medio mensile è di 17,11 euro, pari a oltre 5.000 euro nell'intera durata che possono spingersi nel migliore dei casi a 11 mila euro (*si veda la tabella in pagina*). Il divario con i prodotti classici conferma come la scelta di un immobile ad alta efficienza energetica non sia solo un'opzione ecologica o estetica, ma un vero e proprio incentivo economico all'accesso al credito.

Tuttavia, il vantaggio del mu-



> 22 novembre 2025 alle ore 0:00

tuo green va valutato anche alla luce dei prezzi degli immobili. Le abitazioni nuove e sostenibili - ovvero quelle che rientrano più facilmente nei criteri richiesti per questi finanziamenti - costano di più: confrontando i dati dell'ultimo rapporto Nomisma 2025, una casa nuova in Italia costa mediamente il 25% in più rispetto a una usata abitabile. Una forbice che resta ampia nelle grandi città (+22% a Milano, +16% a Roma) e che si restringe nei mercati meno «tesi».

Va ricordato però che il mutuo green non è riservato esclusivamente alle nuove costruzioni. È accessibile anche per l'acquisto di immobili da ristrutturare, purché gli interventi previsti consentano un miglioramento certificato della classe energetica. In questo caso il bilancio può diventare più favorevole: una casa vetusta da ristrutturare costa mediamente il 50% in

meno di una nuova costruzione, a cui si devono aggiungere lavori di riqualificazione che oscillano tra 1.000 e 2.000 euro al metro quadrato per una ristrutturazione completa e di alta qualità. Nelle principali città il differenziale resta significativo: a Milano una nuova costruzione è circa il 52% più cara rispetto a un immobile da riqualificare; a Bologna la differenza sale al 56%, a Firenze al 48% e a Roma al 41%.

Sebbene il beneficio economico dei mutui green risulti evidente, va integrato con una valutazione complessiva dell'investimento: prezzo dell'immobile, costi di ristrutturazione e tempi di realizzazione. Per chi punta su case efficienti o da rendere tali, le condizioni offerte oggi dalle banche possono però trasformare la sostenibilità in un reale vantaggio finanziario. (riproduzione riservata)





> 22 novembre 2025 alle ore 0:00

QUANTO SI RISPARMIA CON IL MUTUO GREEN								
Confronto mutuo a tasso variabile								
Istituto	Spread mutuo green	Spread mutuo brown	Taeg mutuo green	Taeg mutuo brown	Rata mutuo green	Rata mutuo brown	Risparmio rata mensile con mutuo green	Risparmio rata a fine finanziamento con mutuo green
Mediobanca Premier	0,30%	0,60%	2,58%	2,89%	€ 615,45	€ 636,56	€ 21,11	€ 6.333,00
Banca Sella	0,40%	0,60%	2,63%	2,90%	€ 628,06	€ 642,26	€ 14,20	€ 4.260,00
Banca Bpm	0,65%	0,85%	2,69%	2,90%	€ 632,16	€ 646,41	€ 14,25	€ 4.275,00
Webank	0,70%	0,90%	2,70%	2,90%	€ 635,71	€ 650,00	€ 14,29	€ 4.287,00
Credit Agricole	0,50%	0,60%	2,73%	2,89%	€ 630,18	€ 637,27	€ 7,09	€ 2.127,00
Unicredit	0,61%	0,90%	2,90%	3,20%	€ 639,40	€ 660,26	€ 20,86	€ 6.258,00
Ing	0,70%	0,90%	2,91%	3,14%	€ 647,27	€ 661,71	€ 14,44	€ 4.332,00
Banca Popolare Pugliese	0,85%	1,10%	3,08%	3,33%	€ 655,91	€ 674,14	€ 18,23	€ 5.469,00
Intesa Sanpaolo	0,95%	1,45%	3,09%	3,62%	€ 656,64	€ 693,39	€ 36,75	€ 11.025,00
Bper Banca	0,90%	1,00%	3,11%	3,24%	€ 656,64	€ 663,90	€ 7,26	€ 2.178,00
Bnl	1,15%	1,15%	3,47%	3,47%	€ 668,49	€ 668,49	€ 0,00	€ 0,00
Banca Monte dei Paschi di Siena	0,30%	0,30%	2,42%	2,42%	€ 606,16	€ 606,16	€ 0,00	€ 0,00
Confronto mutuo a tasso fisso								
Istituto	Tan mutuo green	Tan mutuo brown	Taeg mutuo green	Taeg mutuo brown	Rata mutuo green	Rata mutuo brown	Risparmio rata mensile con mutuo green	Risparmio rata a fine finanziamento con mutuo green
Credit Agricole	2,75%	3,05%	2,95%	3,32%	€ 645,84	€ 667,54	€ 21,70	€ 6.510,00
Credem	2,75%	3,28	2,98%	3,62	€ 645,84	€ 684,46	€ 38,62	€ 11.586,00
Bper Banca	2,80%	3,10%	3,01%	3,30%	€ 649,42	€ 671,20	€ 21,78	€ 6.534,00
Intesa Sanpaolo	2,88%	3,38	3,02%	3,6	€ 655,19	€ 691,9	€ 36,71	€ 11.013,00
Banca Sella	2,90%	3,35	3,04%	3,57	€ 656,64	€ 689,66	€ 33,02	€ 9.906,00
Banca Monte dei Paschi di Siena	2,89%	3,19%	3,10%	3,46%	€ 655,91	€ 677,81	€ 21,90	€ 6.570,00
Bnl	2,75%	3,00%	3,12%	3,43%	€ 645,84	€ 663,9	€ 18,06	€ 5.418,00
Webank	3,04%	3,24%	3,14%	3,35%	€ 666,81	€ 681,50	€ 14,69	€ 4.407,00
Banco Bpm	2,94%	3,14%	3,18%	3,39%	€ 659,54	€ 674,14	€ 14,60	€ 4.380,00
Unicredit	3,20%	4,20%	3,45%	4,50%	€ 678,55	€ 754,52	€ 75,97	€ 22.791,00
Mediobanca Premier	3,20%	3,55%	3,45%	3,85%	€ 678,55	€ 704,63	€ 26,08	€ 7.824,00
Banca Popolare Pugliese	3,61%	3,86%	3,82%	4,08%	€ 709,16	€ 728,19	€ 19,03	€ 5.709,00
Ing	4,06%	4,26%	4,25%	4,48%	€ 743,62	€ 759,22	€ 15,60	€ 4.680,00

Simulazione di mutuo su un immobile situato a Milano del valore di € 220.000, importo richiesto € 140.000 e durata del mutuo 25 anni, richiedente di 34 anni con reddito mensile € 2.400  
 Fonte: MutuiSupermarket.it - Data rilevazione: 19/11/2025

Withub