



**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 sostenerne 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-



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 aggiungono 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
Mediolanum Premier	<b>0,30%</b>	<b>0,60%</b>	<b>2,58%</b>	<b>2,89%</b>	<b>€ 615,45</b>	<b>€ 636,56</b>	<b>€ 21,11</b>	<b>€ 6.333,00</b>
Banca Sella	<b>0,40%</b>	<b>0,60%</b>	<b>2,63%</b>	<b>2,90%</b>	<b>€ 628,06</b>	<b>€ 642,26</b>	<b>€ 14,20</b>	<b>€ 4.260,00</b>
Banca Bpm	<b>0,65%</b>	<b>0,85%</b>	<b>2,69%</b>	<b>2,90%</b>	<b>€ 632,16</b>	<b>€ 646,41</b>	<b>€ 14,25</b>	<b>€ 4.275,00</b>
Webank	<b>0,70%</b>	<b>0,90%</b>	<b>2,70%</b>	<b>2,90%</b>	<b>€ 635,71</b>	<b>€ 650,00</b>	<b>€ 14,29</b>	<b>€ 4.287,00</b>
Credit Agricole	<b>0,50%</b>	<b>0,60%</b>	<b>2,73%</b>	<b>2,89%</b>	<b>€ 630,18</b>	<b>€ 637,27</b>	<b>€ 7,09</b>	<b>€ 2.127,00</b>
Unicredit	<b>0,61%</b>	<b>0,90%</b>	<b>2,90%</b>	<b>3,20%</b>	<b>€ 639,40</b>	<b>€ 660,26</b>	<b>€ 20,86</b>	<b>€ 6.258,00</b>
Ing	<b>0,70%</b>	<b>0,90%</b>	<b>2,91%</b>	<b>3,14%</b>	<b>€ 647,27</b>	<b>€ 661,71</b>	<b>€ 14,44</b>	<b>€ 4.332,00</b>
Banca Popolare Pugliese	<b>0,85%</b>	<b>1,10%</b>	<b>3,08%</b>	<b>3,33%</b>	<b>€ 655,91</b>	<b>€ 674,14</b>	<b>€ 18,23</b>	<b>€ 5.469,00</b>
Intesa Sanpaolo	<b>0,95%</b>	<b>1,45%</b>	<b>3,09%</b>	<b>3,62%</b>	<b>€ 656,64</b>	<b>€ 693,39</b>	<b>€ 36,75</b>	<b>€ 11.025,00</b>
Bper Banca	<b>0,90%</b>	<b>1,00%</b>	<b>3,11%</b>	<b>3,24%</b>	<b>€ 656,64</b>	<b>€ 663,90</b>	<b>€ 7,26</b>	<b>€ 2.178,00</b>
Bnl	<b>1,15%</b>	<b>1,15%</b>	<b>3,47%</b>	<b>3,47%</b>	<b>€ 668,49</b>	<b>€ 668,49</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>
Banca Monte dei Paschi di Siena	<b>0,30%</b>	<b>0,30%</b>	<b>2,42%</b>	<b>2,42%</b>	<b>€ 606,16</b>	<b>€ 606,16</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>

#### 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	<b>2,75%</b>	<b>3,05%</b>	<b>2,95%</b>	<b>3,32%</b>	<b>€ 645,84</b>	<b>€ 667,54</b>	<b>€ 21,70</b>	<b>€ 6.510,00</b>
Credem	<b>2,75%</b>	<b>3,28</b>	<b>2,98%</b>	<b>3,62</b>	<b>€ 645,84</b>	<b>€ 684,46</b>	<b>€ 38,62</b>	<b>€ 11.586,00</b>
Bper Banca	<b>2,80%</b>	<b>3,10%</b>	<b>3,01%</b>	<b>3,30%</b>	<b>€ 649,42</b>	<b>€ 671,20</b>	<b>€ 21,78</b>	<b>€ 6.534,00</b>
Intesa Sanpaolo	<b>2,88%</b>	<b>3,38</b>	<b>3,02%</b>	<b>3,6</b>	<b>€ 655,19</b>	<b>€ 691,9</b>	<b>€ 36,71</b>	<b>€ 11.013,00</b>
Banca Sella	<b>2,90%</b>	<b>3,35</b>	<b>3,04%</b>	<b>3,57</b>	<b>€ 656,64</b>	<b>€ 689,66</b>	<b>€ 33,02</b>	<b>€ 9.906,00</b>
Banca Monte dei Paschi di Siena	<b>2,89%</b>	<b>3,19%</b>	<b>3,10%</b>	<b>3,46%</b>	<b>€ 655,91</b>	<b>€ 677,81</b>	<b>€ 21,90</b>	<b>€ 6.570,00</b>
Bnl	<b>2,75%</b>	<b>3,00%</b>	<b>3,12%</b>	<b>3,43%</b>	<b>€ 645,84</b>	<b>€ 663,9</b>	<b>€ 18,06</b>	<b>€ 5.418,00</b>
Webank	<b>3,04%</b>	<b>3,24%</b>	<b>3,14%</b>	<b>3,35%</b>	<b>€ 666,81</b>	<b>€ 681,50</b>	<b>€ 14,69</b>	<b>€ 4.407,00</b>
Banco Bpm	<b>2,94%</b>	<b>3,14%</b>	<b>3,18%</b>	<b>3,39%</b>	<b>€ 659,54</b>	<b>€ 674,14</b>	<b>€ 14,60</b>	<b>€ 4.380,00</b>
Unicredit	<b>3,20%</b>	<b>4,20%</b>	<b>3,45%</b>	<b>4,50%</b>	<b>€ 678,55</b>	<b>€ 754,52</b>	<b>€ 75,97</b>	<b>€ 22.791,00</b>
Mediolanum Premier	<b>3,20%</b>	<b>3,55%</b>	<b>3,45%</b>	<b>3,85%</b>	<b>€ 678,55</b>	<b>€ 704,63</b>	<b>€ 26,08</b>	<b>€ 7.824,00</b>
Banca Popolare Pugliese	<b>3,61%</b>	<b>3,86%</b>	<b>3,82%</b>	<b>4,08%</b>	<b>€ 709,16</b>	<b>€ 728,19</b>	<b>€ 19,03</b>	<b>€ 5.709,00</b>
Ing	<b>4,06%</b>	<b>4,26%</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,48%</b>	<b>€ 743,62</b>	<b>€ 759,22</b>	<b>€ 15,60</b>	<b>€ 4.680,00</b>

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