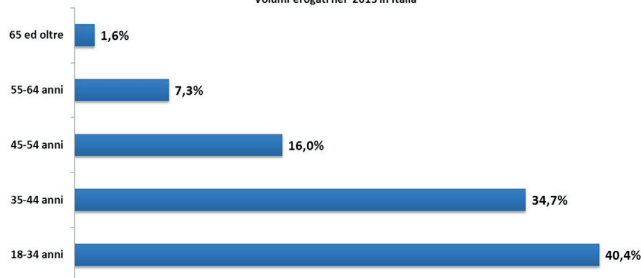


.architettando

Rubrica di cultura e informazione architettonica, bioedilizia & interior design

ETÀ MUTUATARIO

Voluntà erogati nel 2013 in Italia



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Interni

MUTUI CASA 2013

L'acquisto della prima casa è la motivazione principale per la quale si fa ricorso al mutuo e rappresenta poco più dell'85% del totale delle richieste, mentre chi vi fa ricorso per comprare una seconda casa incide solo per il 2,7%. Le operazioni di sostituzione e surroga rappresentano l'1,4% del campione, quelle relative all'ottenimento di maggiore liquidità sono il 2%.

È quanto emerge da un'indagine dell'Ufficio studi di Tecnocasa realizzata su un campione composto da più di 4.200 mutui erogati in Italia nel corso del 2013.

Tipologia

Per quanto riguarda la tipologia di mutuo, le dinamiche degli indici di riferimento evidenziano tassi che hanno raggiunto valori storicamente minimi e un costo del prodotto (spread) medio più contenuto rispetto agli anni passati. In questo contesto, poco più del 43% dei mutuatari ha scelto un tasso variabile puro, approfittando della convenienza delle rate ma assumendosi il rischio di un futuro aumento dei tassi. Il 18,8% dei richiedenti mutuo ha deciso di tutelarsi da possibili fluttuazioni al rialzo sottoscrivendo un mutuo a tasso variabile con CAP, accollandosi però una maggiorazione del costo del prodotto.

Poco più del 20% dei mutuatari ha optato per una programmazione certa e sicura dell'impegno economico, scegliendo la stabilità del tasso fisso nonostante un costo mediamente superiore al tasso variabile. Una percentuale consistente ha optato per la tipologia di mutuo a rata costante (13,8%), mentre solo il 3,2% ha scelto mutui a tasso fisso.

Durata

Nel 2013 la durata media del mutuo è stata di poco superiore a 24 anni. Ragionando per fasce di durata, risulta che due mutui su tre hanno una durata compresa tra 21 e 30 anni; poco più del 30%, invece, si colloca nella fascia 10-20 anni. I prestiti ipotecari di durata inferiore a 10 anni rappresentano solamente lo 0,2% del totale a causa dei costi elevati della rata mensile, ma il discorso è diverso per le operazioni con durata superiore a 30 anni. Queste tipologie hanno rate più economiche e sono più accessibili alla clientela ma, poiché vengono giudicate eccessivamente rischiose da parte delle banche, sono poco praticate: infatti, nel 2013 Tecnocasa non registra operazioni di tale durata.

Guardando la durata del mutuo per ripartizione geografica, emerge come nelle regioni meridionali e insulari si sottoscrivano mutui di durata più bassa: al Sud i mutui di 21-30 anni rappresentano il 55,2%, nelle Isole il 53,8%, mentre quelli a 10-20 anni sono poco meno del 45%. L'Italia Centrale registra un andamento del tutto in linea con quello nazionale, mentre nel Nord Italia i finanziamenti di 21-30 anni superano il 70%.

Importo

Nel corso del 2013 l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale è stato pari a circa 109.900 €. Il ticket medio varia in funzione della ripartizione geografica di riferimento, infatti si registrano valori più alti nelle regioni del Nord Italia (poco più di 111.000 €) e più bassi nel Sud (102.000 €) e nelle Isole (101.200 €). La macroarea dove il mutuo è risultato più elevato è quella dell'Italia Centrale, con un ticket medio pari a 112.700 €. Segmentando il campione per fasce di erogato, si nota come la ripartizione sia più sbilanciata verso importi contenuti. Il 40% dei mutui erogati ha un importo compreso tra 50 e 100.000 €, mentre il 38,5% si colloca nella fascia 100-150.000 €. Poco più di un quarto dei mutuatari, invece, ha ottenuto un finanziamento superiore a 150.000 €.

MUTUI FINANZIATI DA CASSA DEPOSITI E PRESTITI

Il ministro delle Infrastrutture Maurizio Lupi ha annunciato che da domani 5 marzo 2014 le famiglie che vogliono ristrutturare la propria casa o acquistare la prima abitazione, potranno recarsi presso gli sportelli bancari delle banche convenzionate e chiedere l'accesso al Plafond Casa.

Fortemente voluto dal ministro Lupi, il Plafond Casa è uno strumento per ottenere un mutuo di lunga durata (fino a 30 anni). Cassa Depositi e Prestiti fornisce 2 miliardi di euro alle banche che aderiscono all'iniziativa e tramite i quali sarà possibile ottenere mutui per l'acquisto dell'abitazione principale e mutui per la ristrutturazione e miglioramento dell'efficienza energetica.

Il Plafond Casa non sostituisce la possibilità di sfruttare gli incentivi fiscali già previsti per queste categorie di interventi.

Requisiti per accedere

Hanno diritto al plafond casa tutti i cittadini, ma c'è una speciale attenzione verso i "beneficiari prioritari" identificati come giovani coppie, famiglie numerose e nuclei familiari di cui fa parte almeno un soggetto disabile che devono: acquistare la prima casa – se appartiene preferibilmente ad una delle classi energetiche A, B, C; e/o ristrutturare l'abitazione e aumentare l'efficienza energetica.

L'accesso al plafond è regolato "a sportello", fino ad esaurimento dello stesso (con un limite a 150 milioni di euro per ciascuna banca). Termini e condizioni dei finanziamenti sono negoziati e determinati dalle Banche nella loro autonomia.

Le banche aderenti

Secondo ABI "oltre il 65% degli sportelli bancari è al lavoro per realizzare l'iniziativa". Questa la lista delle banche aderenti e in corso di adesione (aggiornata 28 febbraio): Banca agricola popolare di Ragusa; Banca Carige; Banca Monte dei Paschi di Siena; Banca popolare dell'Emilia Romagna; Banca popolare di Sondrio; Banca popolare di Vicenza; Banca Sella; Banco di credito P. Azzoaglio; Banco di credito popolare; Banco popolare; Binter- banca interregionale; Bnl-Bnp Paribas; Cariparma – credit agricole; Cassa di risparmio di Ravenna; Credito valtellinese; Extranbanca; Intesasanpaolo; Iccrea Banca; Ubibanca; Unicredit.

Importi limite

Il Plafond Casa prevede 3 diverse durate temporali e 3 diversi importi limite:

- i finanziamenti hanno il limite di 100 mila euro per gli interventi ristrutturazione con accrescimento dell'efficienza energetica;
- 250 mila euro per l'acquisto di una abitazione principale senza interventi di ristrutturazione;
- 350 mila euro per l'acquisto di una abitazione principale con interventi di ristrutturazione con accrescimento dell'efficienza energetica sulla stessa abitazione.

I finanziamenti possono essere rimborsati a 10, 20 o 30 anni.

Come si accede

Rivolgendosi a una delle banche aderenti, sarà possibile ottenere informazioni specifiche su questo strumento di finanziamento. Ciascuna Banca aderente deve fornire una adeguata pubblicità all'iniziativa, sia nelle proprie filiali che attraverso la diffusione cartacea e via web per consentire un'immediata differenziazione del Plafond Casa rispetto ad altri prodotti standard.

Inoltre, a fronte delle richieste di finanziamento, le Banche sono tenute ad informare la clientela dell'esistenza e delle condizioni dei prodotti che si avvalgono di questo strumento. Scarica il modulo di richiesta.

La singola banca esamina le richieste e decide l'eventuale concessione del credito, assumendone il rischio.

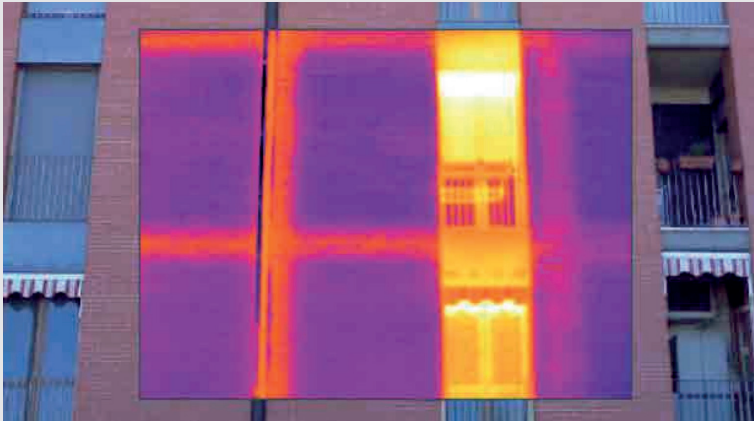
La Banca esamina con priorità le domande di mutuo formulate dai Beneficiari Prioritari, individuati dalla normativa. I procedimenti istruttori e di delibera interni non sono in alcun modo influenzati o monitorati da Cassa Depositi e Prestiti.

I vantaggi

Il Plafond Casa ha il grosso vantaggio per chi lo richiede di poter ottenere un mutuo di durata superiore alla media (fino a 30 anni). In ciascun contratto di finanziamento deve essere specificato che l'operazione è stata realizzata utilizzando la provvista messa a disposizione dalla CDP, indicandone il relativo costo e durata, nonché il vantaggio ottenuto in termini di riduzione del tasso annuo nominale ("TAN"), espresso in punti percentuali annui o in basis point annui, prendendo a riferimento le condizioni standard come determinate, alla data di stipula del finanziamento, dai fogli informativi relativi a finanziamenti con provvista diversa, ma di analoga natura, finalità, durata e tipologia di tasso (fisso o variabile).

Architettando Risponde

Se avete delle domande da sottoporre alla rubrica Architettando a cura di Pietro Spampatti basta scrivere una mail a lapiazza@lapiazza.it: riceverete risposta via mail o nei prossimi numeri della rivista!



TUTTI IN CLASSE A

500 edifici analizzati da Bolzano a Catania. Le termografie bocchiano edifici progettati da Fuksas, Portoghesi, Krier. In troppe regioni regole inadeguate e nessun controllo sulle certificazioni promosse solo Trento, Bolzano, Piemonte e Lombardia. "1000 euro di risparmio per famiglia all'anno con interventi di efficienza in edilizia. Ma servono controlli e nuove politiche per la riqualificazione dei condomini"

Le nostre case possono essere comode e sicure, ben isolate e correttamente soleggiate, oppure possono essere scomode e dispendiose, troppo calde d'estate e fredde in inverno; possono contribuire a migliorare la nostra qualità della vita o, al contrario, pesare significativamente sulla spesa familiare per raggiungere minimi livelli di benessere e contribuire enormemente all'inquinamento urbano determinato dagli impianti di riscaldamento, che per scaldare adeguatamente questi edifici colabrodo bruciano combustibili fossili. L'innovazione ambientale rappresenta, inoltre, la via più interessante e utile per risolvere il settore immobiliare e dell'edilizia nel suo complesso, grazie alle notevoli opportunità che offre anche in termini occupazionali ed economici.

Questi i presupposti dell'indagine di Legambiente Tutti in classe A, sulla qualità del patrimonio edilizio italiano, presentata oggi a Roma, dal vice presidente di Legambiente Edoardo Zanchini in una conferenza stampa che ha visto anche la partecipazione di Leopoldo Freyre (Presidente CNAPPC, Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori), e Antonio Scala (Responsabile Energy Service Mass Market Enel Energia). L'indagine ha preso in considerazione oltre 500 edifici in 47 città italiane, grazie a un team di esperti che viaggiando da nord a sud del Paese, ha fotografato con un'apparecchiatura termografica la situazione termica degli edifici confrontando le rese di costruzioni recenti, firmate anche da note archistar con palazzi costruiti nel dopoguerra e edifici dove sono stati realizzati interventi di retrofit, evidenziando come una riqualificazione energetica ben fatta possa permettere di realizzare risultati significativi di riduzione dei consumi energetici.

"In un periodo di crisi drammatica come quello che sta vivendo il mercato immobiliare italiano, la sfida di innovazione proposta dall'Unione europea va assolutamente raccolta – ha dichiarato il vice presidente di Legambiente Edoardo Zanchini – perché attraverso la chiave dell'energia è possibile riqualificare gli edifici in cui viviamo e lavoriamo, per renderli oltre che meno energivori più belli, ospitali, salubri. È una opportunità che va colta fino in fondo, per arrivare ad azzerare le bollette delle famiglie, per creare lavoro in un campo ad alto tasso di occupazione e con importanti possibilità di ricerca applicata. Ma questa direzione di cambiamento responsabilizza tutti, dalla pubblica amministrazione agli imprenditori edili, dai progettisti ai cittadini. In 13 regioni – ha continuato Zanchini – non esiste alcun tipo di controllo sui certificati di prestazione energetica degli edifici e così si calpestano i diritti dei cittadini che dovrebbero essere correttamente informati sulle prestazioni energetiche e sulla sicurezza delle loro abitazioni".

L'analisi termografica ha riguardato edifici residenziali, scuole e uffici costruiti nel dopoguerra e altri più recenti. Sono state verificate anche le prestazioni di quelli già certificati di Classe A e di quelli ristrutturati, e di alcuni edifici costruiti dopo il 2000, ossia dopo l'adozione delle direttive europee in materia di risparmio energetico e isolamento. Su gran parte di questi immobili, nuovi e già vecchi, i problemi sono evidenti. Da Milano a Torino, fino alla periferia di Bari, dal progetto C.A.S.E. a L'Aquila, al quartiere Parco Leonardo a Roma, si ravvisano problemi di elementi disperdenti, con distribuzione delle temperature superficiali estremamente eterogenee. Spesso anche per edifici che si promuovono come "biocase" o a basso consumo energetico.

Che in "Classe A" si viva meglio lo dimostrano invece le termografie di edifici ben progettati, costruiti e certificati, come il quartiere Casanova a Bolzano o alcuni immobili nuovi o ristrutturati a Firenze, Udine o Perugia, che mostrano un comportamento omogeneo delle facciate e l'assenza di ponti termici significativi, la precisa scelta di sfruttare al meglio l'esposizione dell'edificio e l'uso di specifici materiali per le diverse facciate al fine di sfruttare al meglio la radiazione solare, minimizzando i consumi energetici per il condizionamento invernale con un risparmio, per i fortunati abitanti di questi edifici, fino a 2mila euro ogni anno.

Attenzioni e benefici che non ritroviamo, purtroppo, nemmeno in edifici progettati da architetti di fama internazionale e costruiti negli ultimi dieci anni, come mostrano le termografie realizzate su edifici costruiti a Milano, Roma e Alessandria da Fuksas, Krier e Portoghesi, dove l'analisi a infrarossi ha dato risultati simili a quelli di altri edifici recenti di firme meno prestigiose, con difetti nelle superfici perimetrali ed elementi disperdenti nelle strutture portanti.

"In tutti e tre gli edifici 'famosi' analizzati, l'impronta architettonica che si voleva proporre è chiara e riconoscibile – commenta Edoardo Zanchini – è indispensabile che tutti, dalle archistar ai tecnici e a chi costruisce, contribuiscano a rendere più bella e efficiente l'edilizia italiana".

In questo rapporto si segnalano, inoltre, la situazione e i problemi della normativa nazionale, l'articolato e inadeguato quadro di regole nelle diverse regioni in particolare per quanto riguarda controlli e sanzioni, ma anche le buone pratiche attuate da alcuni Comuni. Gli edifici, infatti, sono responsabili di una grossa fetta dei consumi energetici italiani e delle emissioni di gas serra.

La direttiva europea 2002/91 ha introdotto precisi obiettivi in termini di rendimento energetico e l'obbligo della certificazione degli edifici nuovi (con le diverse classi di appartenenza, dalla A alla G) e nelle compravendite di quelle esistenti. Poi Bruxelles si è spinta oltre, con la direttiva 31/2010, che prevede date precise per una transizione radicale. Dal 1 gennaio 2021 tutti i nuovi edifici, sia pubblici che privati, dovranno essere neutrali da un punto di vista energetico, ossia dovranno garantire prestazioni di rendimento dell'involucro tali da non aver bisogno di apporti per il riscaldamento e il raffrescamento oppure di soddisfarli attraverso le fonti rinnovabili. Entro il 30 Aprile 2014, inoltre, il Governo italiano dovrà inviare a Bruxelles una 'strategia a lungo termine per mobilitare investimenti nella ristrutturazione del parco nazionale di edifici residenziali e commerciali, sia pubblici che privati'.

Nonostante la nuova programmazione europea 2014-2020 preveda consistenti risorse per l'efficienza energetica che possono diventare un volano per riqualificare il patrimonio edilizio e le città e non esista oggi alcuna ragione economica o tecnica che possa impedire che tutti i nuovi edifici siano progettati e costruiti per essere in Classe A di prestazione energetica (grazie al contributo di pannelli solari termici o fotovoltaici, pompe di calore geotermiche o altri impianti da fonti rinnovabili), continuiamo ad assistere a rinvii e ritardi nell'applicazione delle direttive e ad azioni di vero e proprio sabotaggio da parte delle solite lobby non interessate a salvaguardare gli interessi delle famiglie, dell'ambiente e delle imprese che puntano sulla green economy.

Affinché si avvii una stagione di cambiamento e di innovazione profonda delle città italiane per migliorarne la qualità e la vivibilità, occorre, secondo Legambiente, percorrere diverse strade in parallelo: bisogna introdurre regole omogenee in tutta Italia per le prestazioni in edilizia e controlli indipendenti su tutti gli edifici con sanzioni vere per chi non rispetta le regole. Altrettanto indispensabile è dare certezza rispetto alla sicurezza antisismica degli edifici stabilendo l'obbligo di dotarsi di un libretto antisismico per tutti gli edifici esistenti. Per migliorare le prestazioni energetiche è necessario stabilire per i nuovi edifici e per le ristrutturazioni edilizie oltre una certa dimensione lo standard minimo obbligatorio di Classe A su tutto il territorio nazionale; va premiato, nelle ristrutturazioni edilizie, il miglioramento della classe energetica di appartenenza, e per facilitare questo processo occorre rendere permanenti le detrazioni fiscali per gli interventi di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio (50-65%) offrendo un orizzonte temporale serio, e allargando gli incentivi gli interventi di consolidamento antisismico degli edifici.

C'è bisogno di nuovi strumenti per il finanziamento degli interventi di riqualificazione. Occorre introdurre un fondo nazionale di finanziamento e di garanzia per gli interventi di riqualificazione energetica di edifici pubblici e privati, come prevede la stessa Direttiva 2012/27, per realizzare misure di miglioramento dell'efficienza e di sicurezza antisismica. È necessario poi, introdurre nuovi strumenti per gli interventi di retrofit energetico degli edifici condominiali. In Italia realizzare interventi di riqualificazione energetica complessiva di edifici condominiali è difficilissimo per un quadro di regole e incentivi inefficace. Occorre creare le condizioni tecniche e economiche per rendere vantaggiosi interventi che possono consentire di migliorare le prestazioni delle abitazioni e di garantire risparmi energetici quantificabili e verificabili per le famiglie, oltre che di consolidamento antisismico.

Dossier completo: <http://www.legambiente.it/contenuti/dossier/tutti-classe-A>