



Green
Building
Council
Italia



Mutui verdi per le green home

Nei prossimi anni la legislazione europea incrementerà progressivamente le performance di sostenibilità minime richieste agli immobili con il fine di contrastare il cambiamento climatico, guidare l'economia verso un modello circolare e aumentare la salubrità dei cittadini.

Ciò richiederà azioni concrete diffuse quali:

- la riqualificazione e costruzione di “Edifici a zero energia netta”, ossia edifici a bassissimo consumo di energia compensato dall' autoprodotto di energia da fonte rinnovabile;
- la riduzione della quantità di rifiuti da costruzione e demolizione conferita in discarica dall'attuale 75% a meno del 30%;
- la restrizione delle emissioni di sostanze tossiche chimiche da parte dei materiali edilizi.

A supporto di queste azioni, che implicano un significativo cambio culturale del settore dell'edilizia, sono necessari adeguati meccanismi finanziari tali da favorire la diffusione di edifici residenziali come le Green Home, che rispondono a tali requisiti.

In questo contesto si colloca lo schema di Mutuo Verde per il mercato residenziale proposto da GBC Italia.

Cos'è una green home? ...la risposta in 12 punti!

01 / Aria pulita e sana

Se la casa non è ben ventilata, potrebbe esserci un accumulo di inquinanti, umidità e muffa. Per un ambiente salubre è importante rinnovare l'aria interna con quella esterna che va filtrarla e deumidificarla per il benessere degli occupanti.



02 / Luminosità

Trascuriamo l'87% del nostro tempo all'interno di edifici, per questo ci sentiremmo meglio se le nostre case fossero luminose. L'esposizione alla luce del giorno ci aiuta a dormire meglio di notte e migliora il nostro benessere mentale. Inoltre, stare in un posto soleggiato in casa aumenta i livelli di vitamina D che fanno bene alla salute.



03 / Elevate prestazioni energetiche

Una green home aggiunge a tutti gli altri benefici qui descritti quello di una classe energetica elevata (riportata nell'APE). Avere una buona classe energetica significa consumare meno energia, produrre meno emissioni di CO₂ e risparmiare nelle bollette.



04 / Basse emissioni di CO₂ incorporate

I materiali da costruzione emettono grandi quantità di CO₂ anche prima che vengano trasformati in una casa. Le emissioni incorporate sono quelle emissioni di CO₂ che vengono emesse durante l'estrazione, il trasporto, la fabbricazione e la posa dei materiali da costruzione. La trasparenza su questo ciclo di vita aiuta i progettisti a scegliere materiali con basso indice di emissioni incorporate che possono ridurre l'impatto sul riscaldamento globale.



05 / Posizione sostenibile

Avere una rete di scuole, negozi, trasporto pubblico e servizi nelle vicinanze, migliora la qualità della vita perché permette di avere più tempo per fare altre cose.



06 / Comfort acustico

Il silenzio e un livello minimo di rumore possono contribuire al nostro senso di sicurezza, privacy e comfort che aumenta di conseguenza la nostra salute fisica e mentale.



07 / Qualità dell'acqua e risparmio idrico

L'acqua dei rubinetti è testata per qualità chimica e microbiologica, durezza e odore per garantire che sia buona. Maggiore è il volume di acqua calda utilizzato maggiore è il consumo di energia. Nelle green home, i dispositivi di risparmio idrico installati danno la sensazione di un grande flusso di acqua, ma forniscono meno acqua al minuto. La differenza può essere fino a 40 litri al minuto.



08 / Riduzione dei rifiuti

L'industria delle costruzioni in Europa produce il 30% di tutti i rifiuti generati. Gran parte dei materiali di un vecchio edificio potrebbero essere recuperati e riciclati se considerati all'inizio della fase di progettazione. Una Green Home è progettata per incoraggiare il recupero, il riutilizzo, il riciclo e la riduzione dei rifiuti sia durante che dopo la costruzione.



09 / Componenti Volatili Organici minimi (VOCs)

I gas nocivi noti come Componenti Volatili Organici -Volatile Organic Compounds (VOCs) possono essere emessi da materiali da costruzione, mobili e vernici in un processo di rilascio di gas. La respirazione dei VOC può aumentare il rischio di respirazione, malattie, allergie e cancro.



10 / Al sicuro dal radon

Il gas radon può passare attraverso piccole crepe o buchi nei pavimenti e nelle pareti dell'edificio, causando danni alle persone che ci vivono.



11 / Biodiversità sostenibile

Gli habitat naturali sono compromessi quando il terreno è utilizzato per costruire edifici. È importante salvaguardare la biodiversità di un'area, favorendo piante ed animali autoctoni a prosperare. Questo facilita ecosistemi sani che migliorano la salute umana.



12 / Accessibilità

Senza barriere architettoniche per chi ha una mobilità ridotta e facilmente adattabile alle esigenze mutevoli nelle diverse fasi della vita.



Per valutare e pesare le diverse scelte progettuali per una Green Home serve un approccio integrato che trova nei protocolli energetico ambientali lo strumento guida e di pianificazione.

Quello sviluppato da Green Building Council Italia è il rating system GBC HOME, che premia, con un livello di certificazione, gli edifici che rispettano determinati requisiti di sostenibilità energetico-ambientale.

Cos'è un mutuo verde?

Il mutuo verde è una tipologia di finanziamento destinato all'acquisto di edifici con prestazioni certificate da un protocollo energetico-ambientale riconosciuto dall'Istituto di Credito che eroga il mutuo.

Si tratta di un mutuo che prevede un tasso di interesse ed una durata del finanziamento agevolati rispetto alle proposte standard.

Queste condizioni favorevoli sono possibili grazie al maggiore valore riconosciuto dal mercato ad una green home grazie fra l'altro ai significativi risparmi sui costi di esercizio e di manutenzione dell'immobile e ad una maggiore durata delle performance nel tempo.

Questi risparmi rappresentano "reddito mensile aggiuntivo" a disposizione dell'acquirente, e possono essere in parte destinati alla copertura della rata del mutuo riducendo significativamente l'impatto del finanziamento sul bilancio familiare.

Questo andrà a vantaggio anche della banca grazie al minor rischio di insolvenza del soggetto contraente il mutuo.

Oltre ai vantaggi diretti associati alla possibilità di accedere ad un mutuo verde, una Green Home garantisce ulteriori vantaggi che impattano sulla finanza familiare, quali ad esempio la riduzione delle spese mediche e dei giorni lavorativi persi per malattia grazie alla maggiore salubrità, oppure la possibilità di una vendita dell'immobile rapida e ad un prezzo maggiore, con un recupero certo dell'investimento in caso di necessità.

Il "costo mensile complessivo" per il proprietario della green home viene così ridotto grazie a tutti i risparmi di gestione che si uniscono ad un tasso di interesse più basso, o a una maggiore durata di applicazione del mutuo verde, compensando così i maggiori costi per l'acquisto.

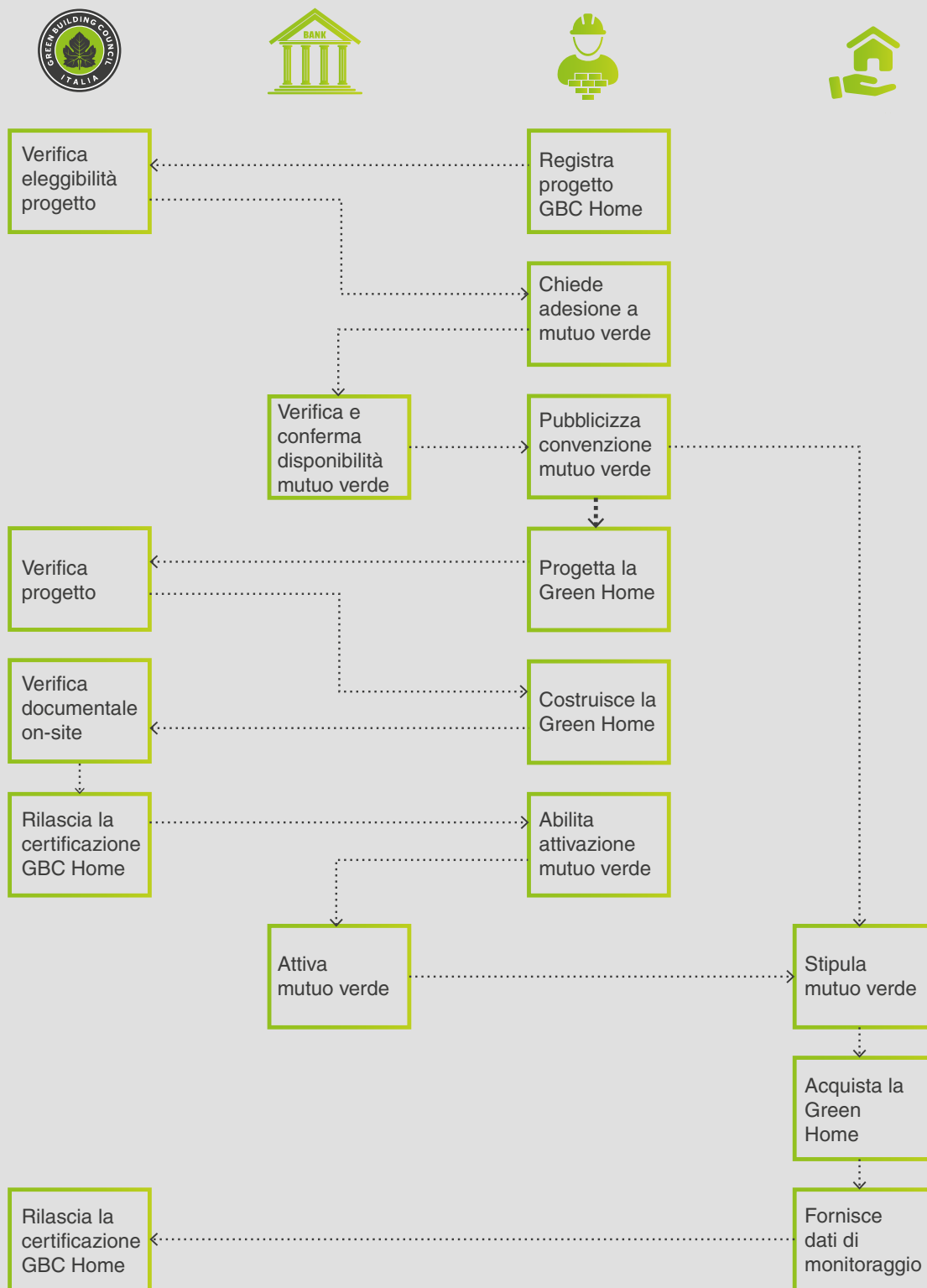
Il risultato è che la **transazione risulta facilitata.**



Verifica che l'edificio che vuoi acquistare sia eligibile alla stipula di un mutuo verde o chiedi al costruttore come poterlo ottenere.

Processo del mutuo verde: una garanzia per tutti gli attori

Il seguente schema riproduce il flusso delle azioni e responsabilità correlate all'attivazione di un mutuo verde. Le verifiche delle prestazioni effettuate da GBC Italia quale soggetto di parte terza sono a garanzia delle performance dichiarate a tutela di tutti i soggetti coinvolti.



Come funziona il programma dei mutui verdi per edifici certificati GBC Italia?

Identificazione delle banche partner

GBC Italia propone agli Istituti Bancari operanti sul territorio nazionale l'attivazione di mutui verdi per edifici residenziali associati alla certificazione GBC HOME sulla base dello schema proposto dal progetto SMARTER Finance For Family. Tali mutui verdi sono poi promossi presso il mercato immobiliare ed i consumatori da GBC Italia e dalle banche erogatrici presso il mercato immobiliare nazionale.

Per attivare il mutuo verde l'investitore/sviluppatore di un edificio o complesso immobiliare deve aver almeno registrato il progetto per la certificazione GBC HOME. In questo caso l'investitore/sviluppatore immobiliare può, dopo aver attivato un rapporto con una Banca che eroga i mutui verdi, offrire ai potenziali acquirenti la possibilità di accedere a questi mutui agevolati erogati dall'Istituto di Credito.

A seguito dell'ottenimento della certificazione GBC HOME, lo sviluppatore/investitore comunica alla Banca Partner gli estremi del certificato rilasciato da GBC Italia, atto abilitante per l'emissione del Mutuo Verde. La banca partner può riservarsi il diritto di contattare GBC Italia per verificare la veridicità della certificazione.

Monitoraggio del programma

Ai beneficiari di un mutuo verde è richiesto di fornire a GBC Italia i dati dei consumi energetici ed idrici annuali delle proprie abitazioni, e le eventuali modifiche post-occupazione come ad esempio l'installazione di nuovi apparecchi ad alta efficienza energetica.

Gli utilizzatori di abitazioni certificate GBC HOME, saranno supportati con apposite guide e manuali per il migliore utilizzo delle caratteristiche dell'edificio.

I dati raccolti saranno condivisi con le banche aderenti per confrontare le prestazioni previste con quelle effettive e migliorare di conseguenza le proposte di mutui verdi per il mercato immobiliare.

I dati saranno trattati in maniera anonima e saranno utili per informare le varie parti interessate circa i risultati ambientali e finanziari del programma e contribuire a futuri miglioramenti.

Referente del progetto in Italia

Il proprietario del sistema GBC HOME per la certificazione di una Green Home è Green Building Council Italia.

Green Building Council Italia (GBC Italia)

È un'associazione senza scopo di lucro nata nel 2008 a cui aderiscono le più innovative imprese e le più qualificate associazioni e comunità professionali italiane operanti nel settore dell'edilizia sostenibile.

GBC Italia è membro del World GBC, una rete di green building nazionali presenti in più di 70 Paesi, che rappresenta **la più grande organizzazione internazionale al mondo attiva per il mercato delle costruzioni sostenibili.**

GBC Italia promuove un processo di trasformazione del mercato edile italiano attraverso la promozione dei sistemi di certificazione di terza parte, fra cui i propri protocolli di certificazione (i sistemi GBC) espressamente sviluppati per le specificità del mercato italiano, i cui parametri stabiliscono **precisi criteri di progettazione e realizzazione di edifici salubri, energeticamente efficienti e a basso impatto ambientale.** GBC Italia si impegna a creare un modello di sviluppo esemplare garantendo che l'ambiente costruito non metta in pericolo lo sviluppo delle generazioni future, e costituisca una fonte di sicurezza, salute, comfort, innovazione e opportunità economiche.

Per ulteriori informazioni

Contattare:

Green Building Council Italia
certificazione@gbcitalia.org
+39 0464 443452

www.gbcitalia.org



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 coordination and support program under grant agreement 847141.