



La centralità dell'asset ipotecario, i rischi cui è soggetto e come tutelarne il Valore, per il Cliente e per la Banca

Lorenzo Milani
Responsabile Mutui Crédit Agricole Italia



CREDITO E FINANZA 2024

PIÙ VICINI.
PIÙ DIGITALI.
PIÙ SOSTENIBILI

Milano,
19-20 marzo



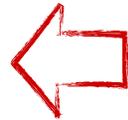


Cliente

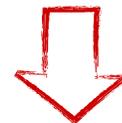


**~300k immobili a
garanzia di
esposizioni ipotecarie**

Rischi di Transizione



Rischi Fisici



Rischi di Credito



PERIMETRO



MUTUI RESIDENZIALI: settore prioritario per CAI in termini di esposizione, di emissioni totali, caratterizzato da **lunga duration media** di portafoglio. Da qui la necessità di partire da tale ambito per definire le traiettorie di decarbonizzazione e indirizzare le scelte commerciali

TARGET E TRAIETTORIE

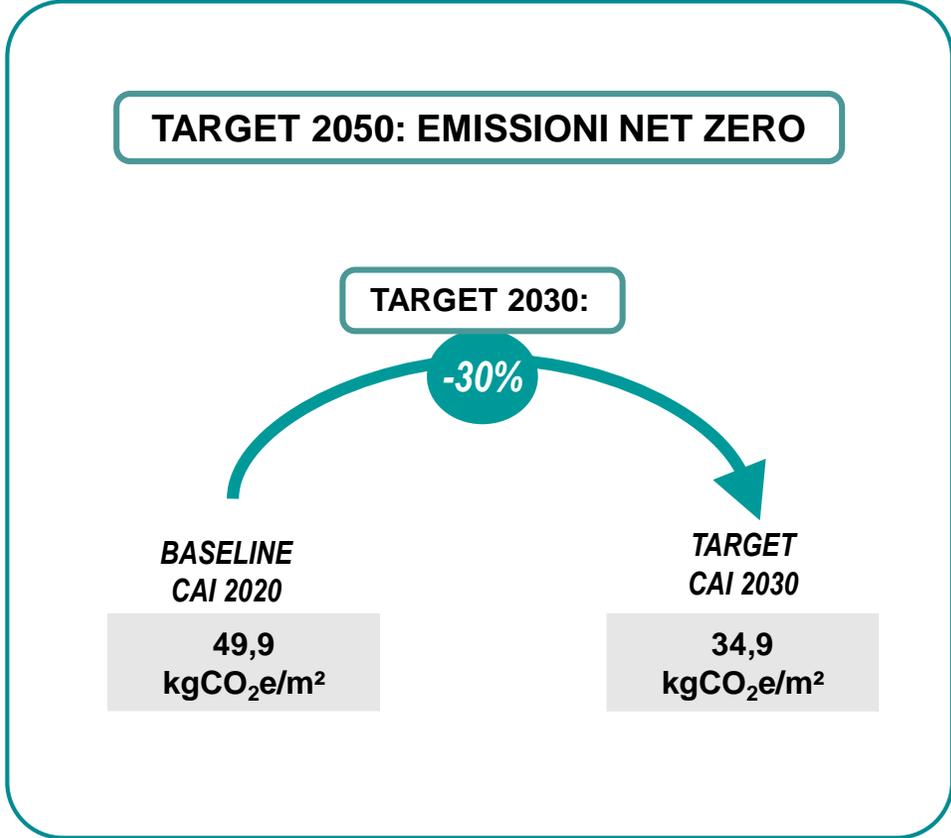


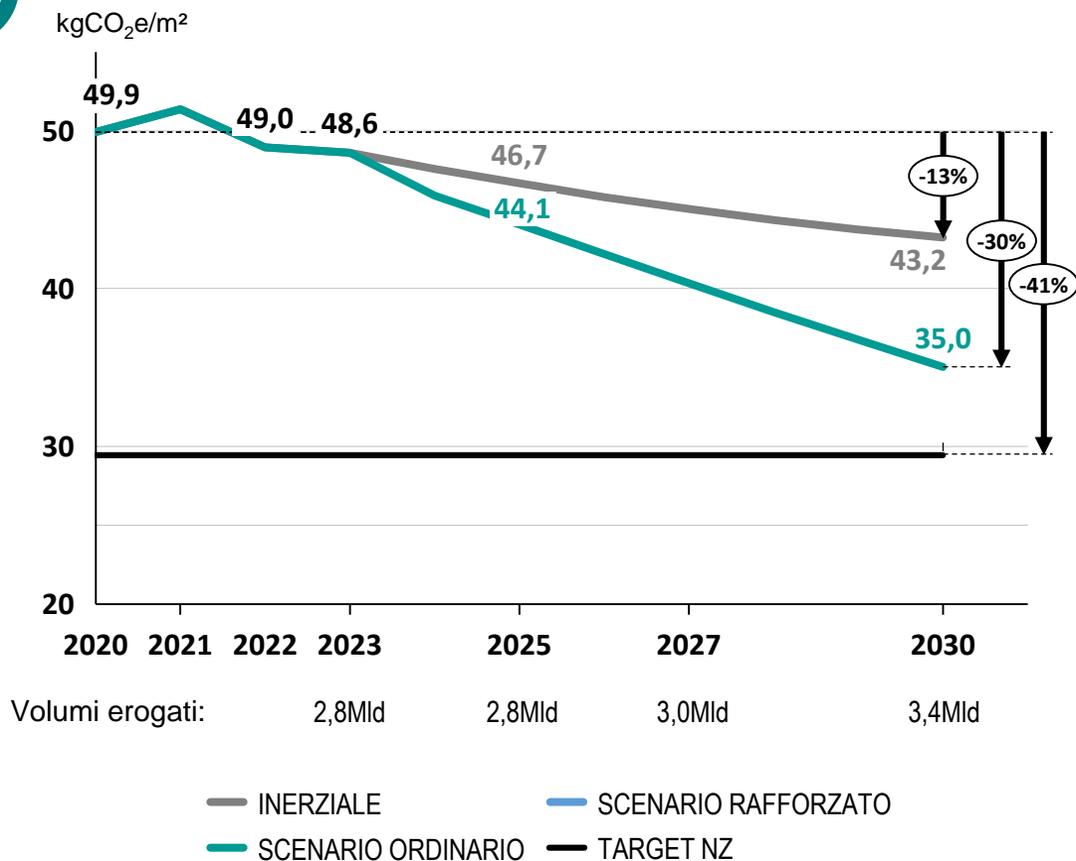
I target sono: al 2050 emissione zero; al 2030 la **RIDUZIONE** del **-30%*** dell'**INTENSITÀ EMISSIVA MEDIA** dei mutui residenziali rispetto al dato del 2020. Non è necessario agire solo volume del comparto mutui ma sulla qualità degli immobili che lo compongono.

CALCOLO INTENSITÀ EMISSIVA MEDIA



- Dato ricavato da **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**, e se non disponibile acquisito da **INFOPROVIDER**
- Si misura in Kg di CO2 annui al metro quadrato, e dipende sia dall'importo finanziato rispetto al value (LTV) sia dalla superficie dell'immobile





Altri elementi da governare nei prossimi anni:

- Intercettare i miglioramenti energetici attuati da parte dei clienti in modo da poter aggiornare l'efficienza energetica.
- Equilibrio fra surroghe passive / rinegoziazioni in base alla qualità energetica degli asset.
- Industrializzazione di un processo di monitoraggio che permetta di verificare l'avanzamento verso gli obiettivi e di indirizzare le strategie.

Punti di incertezza

- Aumentata competitività su immobili green
- Contesto politico / normativo



Rischi analizzati dal Tool di valutazione dei rischi fisici e ambientali degli immobili



 = Rischi già coperti dalla copertura facoltativa «Eventi Catastrofici» della polizza Casa Più (Terremoto, Alluvione, Inondazione)

Il nuovo processo introdurrà un flag per segnalare la presenza di rischi fisici sull'immobile valutato e di conseguenza:

- Offrire la Polizza CAI ad hoc con copertura da eventi catastrofici
- Richiedere l'eventuale presenza di polizze già sottoscritte con altre compagnie





Entro il I° semestre 2024 saranno completati gli interventi IT che porteranno all'attivazione di un nuovo **Framework Dati ESG mutui** che introdurrà **alcune novità a basso impatto** sull'attività dei Gestori ma che consentiranno alla banca di individuare i mutui «green» secondo la normativa europea (Tassonomia UE)

OBIETTIVI PRINCIPALI



- **Alimentare il Green Asset Ratio (GAR) della Banca:** l'indicatore degli attivi «green» su cui le banche saranno confrontate
 - **Gestire i rischi climatici e ambientale**
 - Definire la proposizione al Cliente di **Polizze con «opzione catastrofe»**

I motori di calcolo del Framework ESG consentiranno di verificare automaticamente che i mutui erogati siano allineati alla Tassonomia e possano contribuire al GAR

PRINCIPALI NOVITÀ NEL PROCESSO



- **Raccolta dell'APE** (o autocertificazione del cliente) obbligatoria sull'immobile in fase di raccolta documentale
- Introduzione di uno strumento per la **valutazione automatizzata dei rischi fisici** sull'immobile finanziato
- Inserimento di un flag che segnala al gestore la presenza di rischi fisici sull'immobile del cliente → **proposizione di una polizza** (es. CatNat)



AMBITO

Processo erogazione Mutui

OBIETTIVI

- Identificazione delle finalità dei mutui secondo le attività e gli obiettivi della Tassonomia dell'UE
- Raccolta e storicizzazione degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) degli immobili a garanzia dei mutui e delle informazioni utili a verificare l'Allineamento alla Tassonomia UE dei mutui a privati a erogazione unica ed a SAL
- Alimentazione del calcolo puntuale dei dati ai fini Net Zero sugli immobili residenziali e CRE
- Valutazione dell'esposizione ai rischi Climatici e ambientali degli immobili a garanzia dei mutui

Di seguito si riportano i principali interventi implementativi richiesti sul processo di erogazione dei mutui casa:

APPLICATIVI MUTUI

- ✓ Caricamento e storicizzazione della documentazione e delle informazioni richieste per la valutazione dell'allineamento alla Tassonomia (es. APE e dati dalle perizie)
- ✓ Identificazione della finalità del finanziamento, delle attività previste dalle Tassonomia, tipologia di immobile e valori della superficie
 - Integrazione dei campi (es. classe energetica, rischio fisico ambientale, presenza polizza) per la valutazione dell'allineamento del finanziamento alla Tassonomia
 - Processo di monitoraggio, di alerting e aggiornamento periodico delle informazioni soggette a variazioni nel corso del tempo

APPLICATIVI GESTIONE GARANZIE IPOTECARIE

- Integrazione nuovi campi relativi alle APE nel flusso automatico inviato dalle società peritali e nuovi campi relativi ai dati di rischio
- Ricezione dati relativi al rischio fisico ambientale dal tool esterni
- Integrazione controllo obbligo di proporre o chiedere la presenza di una polizza catastrofi naturali a mitigazione del rischio fisico ambientale

FEM – FRAMEWORK ESG MUTUI

- Importazione dati ESG raccolti dagli applicativi Mutui
- Sviluppo motore di classificazione del finanziamento come «Taxonomy aligned», «Taxonomy eligible», o «altro»

GESTIONE DATI

- Caricamento dati Motore GAR
- Sviluppo motore di calcolo emissione CO2



A supporto del framework ESG sono state attivate iniziative che ci consentono di essere concorrenziali sul mercato: catalogo prodotti dedicato, formazione specialistica per i gestori e supporto tecnologico ad hoc



NUOVE
EROGAZIONI

- **Incremento della produzione «green»** grazie a **pricing differenziato per classi A,B,C con il prodotto Mutuo Crédit Agricole Greenback** + avvio offerta **Parma 2030**.
- Lancio **portale unico dedicato al Mondo Casa** con sezioni dedicate ad acquisto, ristrutturazione e surroga.

Competenze



RIQUALIFICAZIONE
STOCK

- **Riqualificazione dello stock** con mutui ristrutturazione, a SAL e prestiti ad-hoc + avvio offerta **e pilota consulenza green Parma 2030**.
- **Percorso di consulenza green** per accompagnare i clienti nella riqualificazione della propria abitazione:
 - **Preventivatore Finanziamento online**
 - **Green BEES**
 - **Partnership con società specializzate**, leader nella riqualificazione energetica e nei servizi alla casa
- **Intercettare gli interventi di miglioramento Classe Energetica dei clienti**
- **Incentivare i clienti a fornire l'APE** anche nel caso di prestiti (es. tramite sconti, azzeramento spese, contributo banca)
- **Analisi CRM evoluto e leve organizzative incentivanti**



G
R
E
E
N
L
A
B



FRAMEWORK DATI

- Sviluppo Framework ESG Mutui** per:
- gestione delle **traiettorie di decarbonizzazione**
 - **allineamento alla Tassonomia UE** e conseguente calcolo del GAR
 - **data remediation** tramite infoprovider esterno per recupero info mancanti



RIQUALIFICAZIONE
IMMOBILI+
MOBILITA' GREEN

- **Prestito Personale Agos per progetti green:** per clienti che effettuano interventi di riqualificazione energetica o acquistano veicoli ibridi/elettrici
 - **Riqualificazione energetica dell'immobile:** lavori ristrutturazione per aumento efficienza energetica, pannelli fotovoltaici, coibentazione tetto, serramenti/infissi, pompe di calore, caldaie a condensazione e elettrodomestici in classe A+++.
 - **Acquisto di un veicolo ibrido/elettrico:** auto elettrica o ibrida, city bike, monopattino, biciletta elettrica, scooter elettrico.
- **Prestiti Banca Energicamente Gran Prestito e Prestito Ristrutturazione:** per spese inerenti a ristrutturazioni o interventi di efficientamento energetico (ad esempio: coibentazione tetto, serramenti/infissi, pompe di calore, caldaie a condensazione e elettrodomestici in classe A+++ , lavori di ristrutturazione per aumentare l'efficienza energetica, pannelli fotovoltaici).



- **Pilota Parma 2023:**
 - **Prestito Personale a condizioni dedicate** ai clienti residenti nel Comune di Parma che effettuano interventi di riqualificazione energetica o acquistano veicoli ibridi/elettrici.
 - **Finanziamento dedicato ai condomini** per affrontare spese straordinarie come opere di ristrutturazione, efficientamento energetico o altri tipi di interventi. Rivolto a condomini con max 12 unità immobiliari e almeno il 60% di unità abitative libero da gravami o, in alternativa, aventi mutui CA.

Competenze



G
R
E
E
N
L
A
B



ENVIRONMENTAL



Tutela Immobili Green

- **Polizza Protezione Casa Più:** disponibile garanzia opzionale *Eventi Catastrofali*.
 - tutela di immobile e contenuto, per danni causati da eventi naturali estremi quali **Terremoto, Alluvione e Inondazione**.
 - Possibilità di aggiunta della garanzia anche in corso d'anno.

- **Nuova polizza Protezione Vivi Casa** (I sem. '24) per favorire la Transizione Energetica grazie a:
 - **Mantenimento della copertura per Eventi Naturali** come **Terremoto, Alluvione e Inondazione**.
 - **Potenziamento delle coperture già esistenti**
 - **Incendio e altri danni** – inclusione bio-edilizia, valorizzazione a nuovo inclusa, aumento massimali e riduzione franchigie, copertura per tende e tendoni da eventi naturali.
 - **Assistenza** – integrazione coperture di pronto intervento + network di artigiani qualificati
 - **Integrazione Nuove Coperture** (*Nuovo Modulo Energy*)
 - **Pannelli Fotovoltaici** – copertura da danni diretti e assistenza per guasto
 - **Stazione di Ricarica** – protezione colonne/wall-box da danni diretti
 - **Elettrodomestici** – estensione garanzie del produttore per riparazione tramite invio tecnico (in ottica «lotta allo spreco»)
 - **Consulenza Energetica** – servizio di consulenza per l'efficientamento energetico dell'abitazione

Competenze



GREENLAB