



# 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

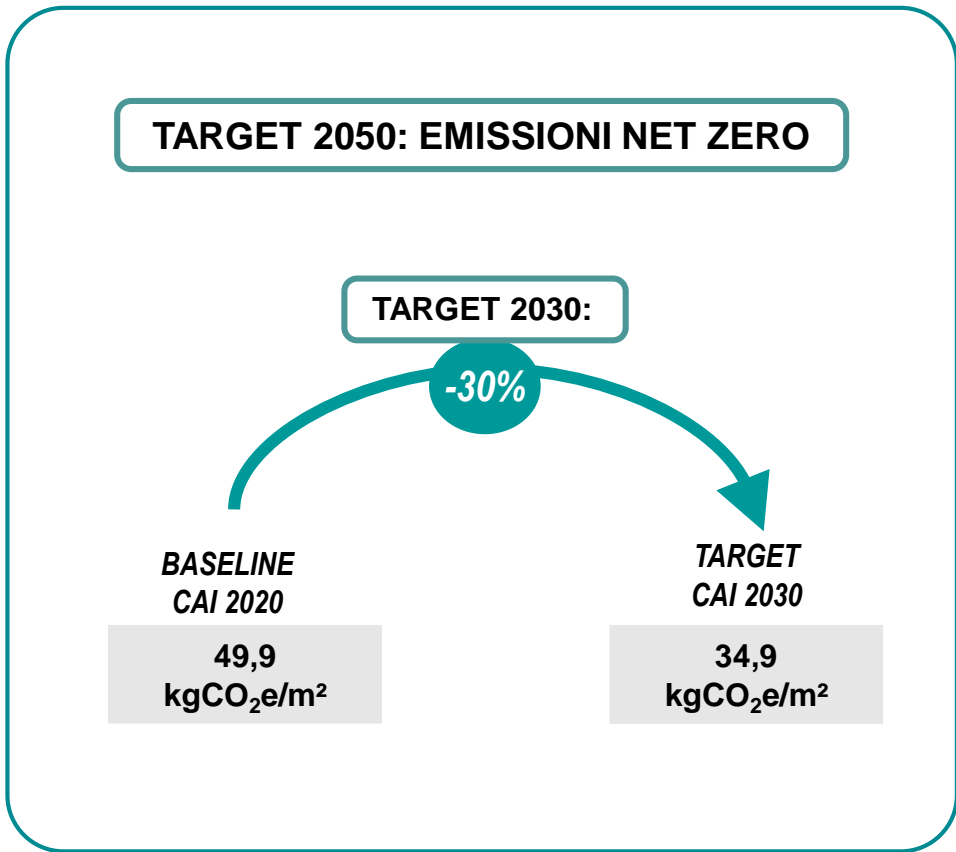


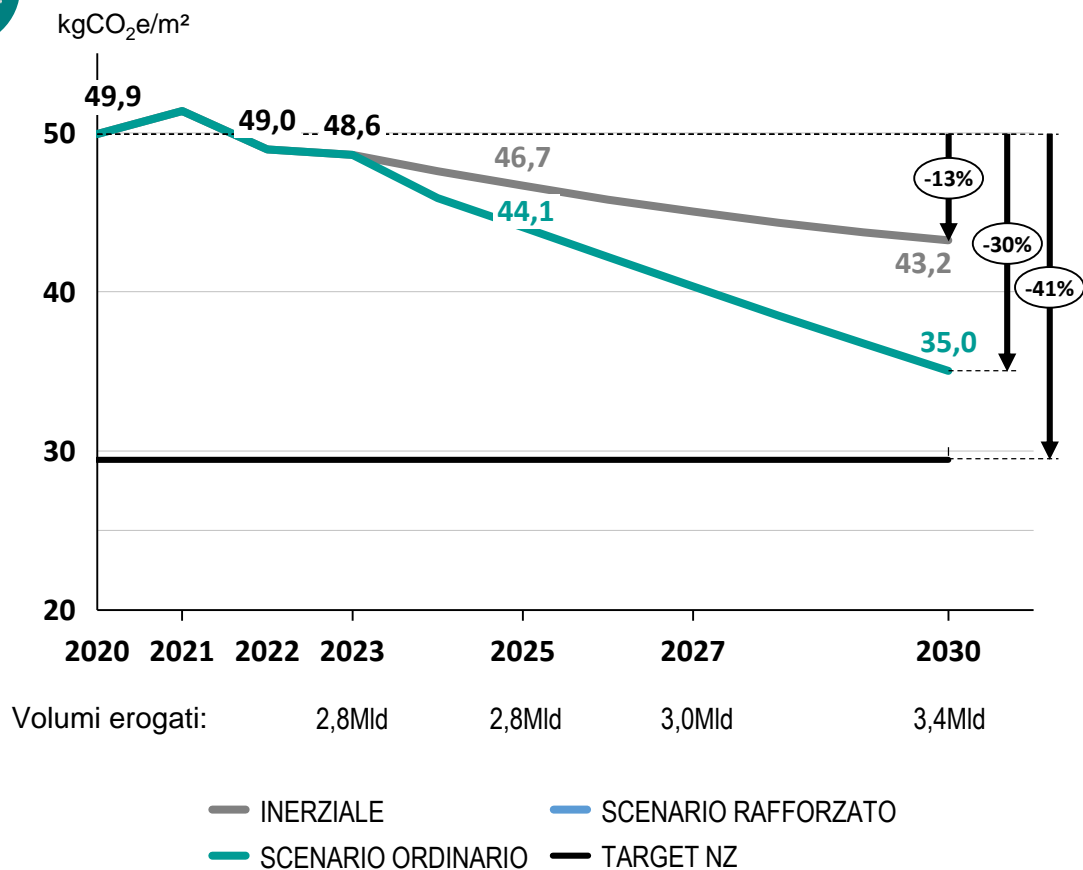
I target sono: al 2050 emissione zero; al 2030 la **RIDUZIONE** del **-30%\*** dell'**INTENSITÀ EMISSIVA MEDIA** dei mutui residenziali rispetto al dato del 2020. Non è necessario agire solo volume del comparto mutui ma sulla qualità degli immobili che lo compongono.

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:

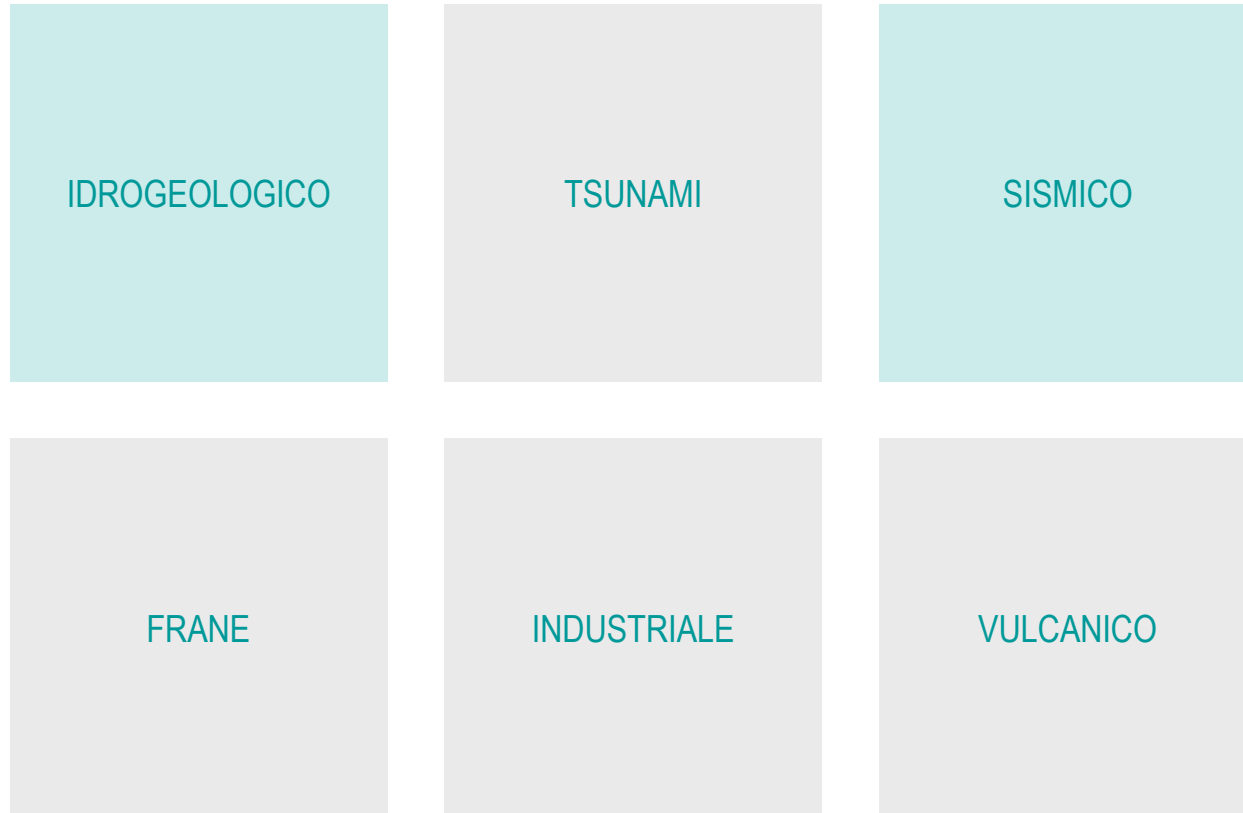
- Intercettare i miglioramenti energetici attuati da parte dei clienti in modo da poter aggiornare l'efficienza energetica.
- Equilibrio fra surroghe passive / rinegoziazioni in base alla qualità energetica degli asset.
- Industrializzazione di un processo di monitoraggio che permetta di verificare l'avanzamento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


Punti di incertezza

- Aumentata competitività su immobili green
- Contesto politico / normativo



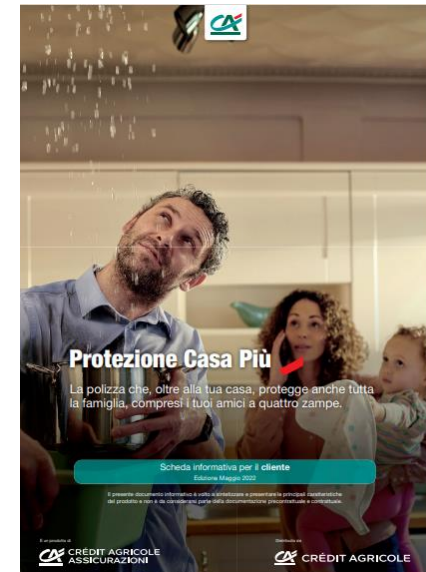
Rischi analizzati dal Tool di valutazione dei rischi fisici e ambientali degli immobili



 = 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



GREENLAB



ENVIROMENTAL



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