

Comunicato stampa

I prezzi delle case nelle diverse classi energetiche**Una casa in classe A costa mediamente oltre il 50% in più di una in classe E, F o G**

A Torino la distanza maggiore tra le due tipologie (69%), a Napoli e Firenze la minore (5%).

A Roma e Milano la differenza è rispettivamente del 19% e del 6%

Milano, settembre 2025 – In Italia, la differenza di prezzo tra un immobile in classe A o superiori, e quindi all'apice dell'efficienza energetica, e uno in classe E, F o G, e dunque ben più energivoro, è attualmente pari al **52%**¹. Per comprare un'abitazione appartenente alle classi più alte viene infatti richiesta una spesa media di circa **3.000 euro/mq**, mentre per acquistarne una nelle classi più basse si spende, mediamente, poco meno di **2.000 euro/mq**.

È questa la fotografia scattata da **Immobiliare.it Insights**, la proptech company del gruppo [Immobiliare.it](#), il portale immobiliare leader in Italia, specializzata in analisi di mercato e data intelligence, che **ha esaminato il costo attuale degli immobili in vendita nelle varie classi energetiche nella nostra Penisola e in 10 grandi città**².

Dove le differenze sono più marcate...

Tra le grandi città analizzate, **Torino** è quella in cui la distanza, in percentuale, tra un immobile ad alta efficienza e uno energivoro è più marcata, pari a **quasi il 70%**: nel primo caso si spendono infatti, mediamente, 3.136 euro/mq, mentre nel secondo 1.853 euro/mq.

Seconda posizione per **Bari**, con una differenza del **67%** circa tra le due tipologie. Nel capoluogo pugliese si pagano in media 3.227 euro/mq per una casa in classe A o superiori, a fronte dei 1.931 euro/mq per una in classe E, F o G. Terzo gradino del podio per **Palermo**, con un distacco del **59%**. I prezzi della città siciliana, però, sono ben più bassi sia rispetto a quelli di Torino sia rispetto a quelli di Bari: un immobile nelle classi più alte costa infatti circa 2.250 euro/mq medi, mentre per le classi basse si scende fino a 1.414 euro/mq.

Nell'altra *big* siciliana, **Catania**, la differenza ammonta al **44%** (1.807 euro/mq vs. 1.258 euro/mq), mentre a **Verona** è del **31%**: nella città scaligera una casa già efficiente dal punto di vista energetico costa in media 3.234 euro/mq, mentre una da riqualificare 2.470 euro/mq.

Piuttosto ampia, infine, la forbice anche a **Bologna**, pari al **20%** circa (4.071 euro/mq vs. circa 3.400 euro/mq) e a **Roma**: nella Capitale un immobile in classe A o superiori è in offerta, mediamente, a 4.218 euro/mq, mentre uno in classe bassa a 3.548 euro/mq. La differenza è dunque del **19%**.

¹ Per l'analisi, sono stati considerati gli annunci di immobili in vendita sul portale Immobiliare.it nel primo semestre 2025.

² Le grandi città analizzate sono: Bari, Bologna, Catania, Firenze, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Verona.

...E dove invece la distanza si assottiglia

Ci sono solo tre città in cui la differenza di prezzo tra immobili efficienti e immobili da riqualificare è **inferiore al 10%**. Tra queste c'è **Milano**, che anche in questa fattispecie presenta i prezzi più alti in Italia: nello specifico, una casa per nulla energivora richiede una spesa di 5.668 euro/mq medi, mentre un immobile in classe E, F o G costa mediamente circa 5.360 euro/mq. La distanza tra le due tipologie ammonta dunque al **6%** circa.

Sia a **Firenze** sia a **Napoli** la differenza si attesta invece al **5%**. Nella città del David si passa dai 4.783 euro/mq per una casa in classe alta ai 4.540 euro/mq per una in classe bassa; nel capoluogo campano gli immobili del primo tipo costano in media quasi 3.100 euro/mq, mentre quelli del secondo 2.939 euro/mq.

*«È fisiologico che un immobile ad alta efficienza energetica venga valutato sul mercato a un prezzo superiore rispetto a una proprietà appartenente a classi energetiche meno performanti – dichiara **Luke Brucato, Chief Strategy Officer di Immobiliare.it Insights** – Chiaramente l'efficienza energetica racchiude altre caratteristiche come l'età dell'immobile e lo stato manutentivo; tuttavia, i nostri dati dimostrano che la differenza di prezzo non è sempre così netta come ci si potrebbe aspettare. Questo perché la classe energetica, pur essendo un elemento rilevante, rappresenta solo uno dei molteplici fattori che determinano il valore di un immobile. La posizione, ad esempio, continua a giocare un ruolo cruciale. In città come Milano o Firenze, una casa situata nel cuore del centro storico, anche se appartenente a una classe energetica bassa, può raggiungere quotazioni pari – se non superiori – a quelle di un'abitazione in classe elevata ma collocata in zone periferiche. Il mercato immobiliare, in definitiva, riflette un equilibrio complesso tra efficienza energetica, localizzazione, caratteristiche dell'immobile e domanda specifica per ciascuna area.»*

Focus quartieri: Milano e Roma

A Milano, il quartiere più caro per acquistare un immobile in classe A o superiori è **Garibaldi-Moscova-Porta Nuova**, con una media di oltre 12.200 euro/mq, seguito dal Centro (11.128 euro/mq) e da **Arco della Pace-Arena-Pagano** (10.469 euro/mq). Quello più economico è invece **Bisceglie-Baggio-Olmi**, con 3.810 euro/mq.

Passando a **Roma**, il **Centro Storico** è irraggiungibile (9.609 euro/mq), e precede **Salario-Trieste** e **Parioli-Flaminio**, quasi appaiati intorno ai 7.800 euro/mq. Il più conveniente, al contrario, è **Lunghezza-Castelverde**, con poco più di 2.300 euro/mq.

*«Il mercato residenziale italiano si trova oggi di fronte a una sfida strutturale: incrociare una domanda crescente di abitazioni efficienti con un'offerta che, soprattutto in alcune location, è spesso assente o difficilmente realizzabile – aggiunge **Brucato** - La maggior parte degli immobili in vendita è composta da appartamenti singoli, dove l'efficienza energetica dipende solo da interventi interni e, in molti casi, i proprietari scelgono di vendere anziché investire in una riqualificazione. Come Immobiliare.it Insights, riteniamo che questa scelta sia legata a una scarsa disponibilità di strumenti che aiutino a valutare correttamente costi e benefici degli interventi. Per questo stiamo lavorando sia con il mondo finanziario, affinché tenga conto della tenuta del valore nel tempo già in fase di investimento, sia con i consumatori, a cui offriamo, con il nuovo strumento 'La Mia Casa' su Immobiliare.it, mezzi per simulare autonomamente una ristrutturazione. Il patrimonio immobiliare*



italiano, che rappresenta oltre il 50% della ricchezza privata, necessita oggi di un salto di qualità per rispondere ai nuovi standard ambientali e incrociare la domanda sul mercato al giusto price point.»

Immobiliare.it S.p.A. è un gruppo italiano composto da società specializzate in servizi per la compravendita e l'affitto di immobili, rivolti a privati, professionisti del real estate, istituti bancari e operatori del settore finanziario.

Fondata nel 2005 con Immobiliare.it, [il portale immobiliare N.1 in Italia](#), ha ampliato la propria offerta con portali specializzati come Trovacasa.it, MioAffitto e LuxuryEstate.com, dedicato agli immobili di lusso.

Immobiliare.it Insights, la proptech della società, offre servizi digitali di advisory, insights e data diligence a banche, investitori e valutatori. Riferimento in Italia nel settore dei mutui, il gruppo comprende Immobiliare.it Mutui, specializzato nella mediazione creditizia a distanza, Euroansa con una rete di oltre 800 mediatori creditizi sul territorio e Genio Diligence, azienda focalizzata sul credit risk e sulla prevenzione delle frodi per mediatori e istituzioni finanziarie. Il gruppo è inoltre presente sui mercati esteri in Spagna (Pisos.com, Indomio.es e Enalquiero.com), Grecia (Spitogatos.gr, Indomio.gr), Slovenia (Nepremicnine.net) e Croazia (Nekretnine.hr, Crozilla.com e Indomio.hr).

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Jenny Giuliani | 345.6363843

Federico Martegani | 320.6429259

ufficiostampa@immobiliare.it