Quanto costa oggi l'energia di questa casa

Via Pacini 36, piano 3, Milano — Lombardia · preparato il 1 novembre 2026
ESEMPIO — una casa reale del catasto energetico pubblico, mostrata come esempio.

Ai prezzi ARERA di oggi, riscaldamento, acqua calda e raffrescamento costano circa 3.180 € all'anno (gas metano).

L'APE del 5 giugno 2017 stima i consumi in metri cubi e kWh, mai in euro: questa cifra la calcoliamo noi, con i prezzi di riferimento ARERA in vigore, tasse incluse.

L'intervento che cambia di più la bolletta: isolare le pareti, il tetto o il pavimento (involucro opaco) — circa 830 € all'anno di risparmio ai prezzi di oggi; il certificatore stima un ritorno in 7 anni. Tutti gli interventi insieme portano la casa in classe E (circa 1.020 € all'anno in meno).

	Questa casa	Comune di Milano
Classe energetica	F (294,5 kWh/m²·anno)	mediana 157 kWh/m²·anno
Confronto	meglio del 10 % delle case	303.330 abitazioni

Questo rapporto non è un attestato di prestazione energetica e non lo sostituisce. Le cifre sono ordini di grandezza, a partire dal catasto energetico pubblico e dai prezzi ARERA in vigore.

1. L'attestato

Dato	Valore
Registrato / valido fino al	5 giugno 2017 / 5 giugno 2027
Motivo	compravendita
Costruzione	1946-1960
Superficie utile riscaldata	68,1 m²
Impianto di riscaldamento	generatore a combustione a gas naturale, installato nel 2006, rendimento medio 0,79
Fabbisogno per il riscaldamento	205,5 kWh/m²·anno
Emissioni di CO2	56,5 kg/m²·anno

2. Quanto costa oggi, e da dove viene la cifra

L'APE stima un consumo annuo di 1.823 Smc di metano e 535 kWh di elettricità. Ai prezzi ARERA (1,6202 €/Smc per il gas, 0,4343 €/kWh per l'elettricità, tasse e quote fisse incluse) fanno **3.180 € all'anno**.

3. Gli interventi raccomandati dall'APE

Intervento	Risparmio oggi*	Ritorno (APE)	Classe dopo
Isolare le pareti, il tetto o il pavimento (involucro opaco)	830 €	7 anni	E
Sostituire i serramenti (involucro trasparente)	200 €	16 anni	F
Tutti gli interventi insieme	1.020 €	9 anni	E

* All'anno, ai prezzi ARERA di oggi: la bolletta di oggi × la quota di energia primaria che l'intervento elimina, secondo l'APE. Il tempo di ritorno è quello indicato dal certificatore, calcolato con i prezzi della data dell'APE: con i prezzi di oggi, più alti, il ritorno è in genere più breve. Gli interventi insieme risparmiano meno della somma dei singoli.

4. Il comune di Milano

Classi delle 303.330 abitazioni con APE: A4: 6.651, A3: 6.421, A2: 6.501, A1: 7.705, B: 9.903, C: 18.266, D: 45.938, E: 65.637, F: 77.381, G: 58.927.

5. Prossimi passi

– Per vendere o affittare serve un APE valido, redatto da un certificatore accreditato e registrato nel catasto CENED.

– Gli interventi di efficienza possono avere incentivi fiscali (detrazioni per la riqualificazione energetica, Conto Termico): verifica le condizioni in vigore prima di iniziare i lavori.

– Chiedi le bollette reali: mostrano quanto la casa consuma davvero.

Allegato — fonti e metodo

Fonte: Regione Lombardia – ARIA, Database CENED+2 (Certificazione ENergetica degli EDifici), dati.lombardia.it, aggiornato al 22 ottobre 2026, licenza CC0 1.0. Prezzi: ARERA, prezzo di riferimento del cliente tipo (1.100 Smc/anno), settembre 2026: 162,02 c€/Smc tasse incluse; ARERA, prezzo di riferimento del cliente domestico tipo, IV trimestre 2026: 43,43 c€/kWh tasse incluse. Gasolio, GPL, teleriscaldamento e biomassa: nessun prezzo di riferimento, non calcolati. Risparmio degli interventi = costo di oggi × (EP attuale – EP raggiungibile) / EP attuale, con l'energia primaria non rinnovabile indicata dall'APE. Non è un APE; preparato da un sito indipendente, senza legami con le Regioni, CSI Piemonte, ARIA o CENED.