In media, ogni mese, occorrono quasi 1.300 euro

Casa: servono più di 15 mila euro l'anno per mantenerla

Tra mutuo, utenze e tasse, al Nord si spende il 47% in più rispetto al Sud. A Milano costa quasi il triplo che a Palermo; il 16% in più che a Roma

Milano, maggio 2025. Le famiglie italiane spendono, in media, **1.298 euro al mese per mantenere la casa**; il dato arriva dall'analisi realizzata da **Facile.it** e **Mutui.it** su **10 città** campione e include i costi legati al mutuo, le bollette luce e gas, l'acqua, le spese di manutenzione ordinaria, quelle condominiali e la Tari.

Se, in media, la spesa annua è pari a poco più di **15.500 euro**, i valori cambiano sensibilmente spostandosi lungo lo Stivale: al Nord, ad esempio, costa mediamente il **47% in più rispetto al Sud e nelle Isole**. E tra le città analizzate, **Milano** guida la classifica con una spesa media annuale che supera i 24.000 euro; Roma è seconda, con 21.000 euro, mentre la città più economica tra quelle analizzate è **Palermo**, dove sono sufficienti poco meno di 8.500 euro l'anno.

L'analisi* è stata realizzata prendendo in considerazione un'abitazione di circa 100 mq, ubicata in zona semicentrale nelle seguenti città campione: **Milano, Torino, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Palermo e Cagliari**. Il valore dell'immobile è stato calcolato sulla base delle quotazioni medie rilevate da Agenzia delle Entrate – Omi, mentre per il mutuo è stato considerato un finanziamento a tasso fisso al **3,3%,** durata 25 anni e LTV (*Loan To Value*) che varia, a seconda del Comune, tra il 75% e l'80%, così come emerso dall'osservatorio di Facile.it – Mutui.it. Per le altre voci di spesa sono stati invece rielaborati i dati forniti da fonti associative e istituzionali, tra cui l'Istat.

Il mutuo

La rata del **mutuo** è la **voce più importante** e, a seconda della città, rappresenta tra il 75% e l'86% della spesa mensile, con valori assoluti che variano sensibilmente in base alle quotazioni immobiliari. A Milano, ad esempio, un immobile da 100 mq in un normale stato conservativo e ubicato in una zona semicentrale costa, in media, 465.000 euro; a Roma servono 410.000 euro. Con questi valori e un mutuo di 25 anni al 3,3% significa far fronte ad una rata mensile che, a Milano, supera i 1.700 euro, a Roma i 1.500 euro.

Guardando alle altre città analizzate, sul podio al terzo posto si posiziona Firenze (1.102 euro la rata mensile media), mentre Bologna è quarta con 1.080 euro. Le rate più basse si registrano al Sud: a Palermo, ad esempio, occorrono **489 euro al mese**, a Bari 619 euro.

La situazione cambia solo di poco se si guarda a chi vive in **affitto**; prendendo in considerazione i valori di locazione medi rilevati da Agenzia delle Entrate – Omi relativi ad un immobile di 100 mq ubicato in zona semicentrale nelle città prese in esame, la **spesa annua cala in media del 6%**, fermandosi a poco meno di **14.700 euro**.

Utenze e manutenzione

Altra voce che incide sulle spese legate all'abitazione sono le **utenze luce, gas, l'acqua**, le **spese condominiali** e quelle di **manutenzione ordinaria**. Anche in questo caso i costi sono più elevati nelle città del Nord, dove in media si deve mettere a budget il **29%** in più rispetto a quelle del Centro Italia e, addirittura, il 48% in più se confrontate con quelle ubicate nelle regioni del Sud e nelle Isole.

A guidare la classifica è ancora una volta **Milano**, con una spesa media mensile che arriva a sfiorare i **300 euro**, seguita questa volta da **Torino** (288 euro) e **Genova** (284 euro).

A **Napoli** e **Roma** si spendono, in media, circa 210 euro al mese. Chiudono la graduatoria le città di Cagliari, dove sono sufficienti 175 euro al mese, Palermo (190 euro) e Bari (195 euro), aree sicuramente agevolate da un clima meno rigido che consente di ridurre i consumi energetici e, in particolare, quelli legati al riscaldamento.

La Tari

A completare il quadro c'è la Tari, la tassa comunale per lo smaltimento dei rifiuti. Ai fini del calcolo è stata presa in esame una famiglia composta da tre componenti e un immobile di 100 mq.

In questo caso lo scenario si ribalta e sono le famiglie residenti al **Sud e nelle Isole** a dover far fronte ai costi più alti; qui, tra le città analizzate, si spende in media il **16% in più rispetto al Nord Italia**.

Fa eccezione **Genova**, che conquista il primo posto nella graduatoria con un valore di Tari 2024 pari a **501 euro**, il più alto tra i 10 comuni capoluogo presi in esame.

Al secondo posto si posiziona la città di **Napoli,** dove lo scorso anno la spesa media per la tassa comunale è stata pari a **482 euro**; terzo posto per il comune di Cagliari (465 euro), seguito da quello di Bari (426 euro).

A Roma si è speso 394 euro, vale a dire il **25% in più rispetto a Milano**. Chiude la classifica Bologna, che è risultata essere tra le città analizzate quella con la Tari più bassa (287 euro).

A seguire la tabella con il costo mensile delle principali spese di casa nelle 10 città analizzate da Facile.it:

	Rata mutuo	Utenze, manutenzione, condominio	TARI	Totale mese	Totale anno
Torino	€ 982	€ 288	€ 31	€ 1.301	€ 15.608
Milano	€ 1.712	€ 298	€ 26	€ 2.036	€ 24.436
Genova	€ 848	€ 284	€ 42	€ 1.174	€ 14.090
Bologna	€ 1.080	€ 268	€ 24	€ 1.372	€ 16.465
Firenze	€ 1.102	€ 229	€ 25	€ 1.356	€ 16.277
Roma	€ 1.507	€ 212	€ 33	€ 1.752	€ 21.022
Napoli	€ 1.049	€ 210	€ 40	€ 1.299	€ 15.592
Bari	€ 619	€ 195	€ 36	€ 850	€ 10.196
Cagliari	€ 920	€ 175	€ 39	€ 1.134	€ 13.610
Palermo	€ 489	€ 190	€ 28	€ 707	€ 8.488
Italia	€ 1.031	€ 235	€ 32	€ 1.298	€ 15.578

Ufficio Stampa Facile.it SpA
Andrea Polo – Yuri Griggio – Alessandra Arosio – Alessia Labellarte
348.0186418 - 327.0440396 - 335.6373666 - 338.6416999
ufficiostampa@facile.it

INC per Facile.it SpA
Simone Silvi - Valentina Spaziani - Valeria Venturato
335.1097279 – 349.5743907 – 344.1503164
facile.it@inc-comunicazione.it

** Fonte: Elaborazioni Facile.it su dati Agenzia delle Entrate - Omi (per le quotazioni immobiliari e i valori di locazione, secondo semestre 2024), Istat (per i costi di utenze e manutenzione da "Le spese per i consumi delle famiglie",2023), Cittadinanzattiva (per i valori sulla Tari, da "Osservatorio Prezzi&Tariffe", Novembre 2024). Il valore nazionale è stato calcolato come media delle 10 città analizzate*