

## Case per i giovani, cosa possono comprare gli under 35 con la garanzia Consap?

### Gli esempi, città per città

Cosa possono acquistare gli under 35 con la garanzia dello Stato fino al 100% (ma il prezzo non può superare i 250 mila euro). Da Milano a Roma, passando per le più economiche Napoli e Torino, i numeri e le zone (Fonte: <https://www.corriere.it/> 8 settembre 2025)

### Un «vasto programma» per le case?

Quello che il generale De Gaulle avrebbe definito un vasto programma. L'intenzione di dare vita a un grande piano casa per le giovani coppie annunciato dal presidente del Consiglio è consistente nella realizzazione di migliaia di alloggi da immettere sul mercato a prezzo calmierato nasce da un'esigenza reale: poter disporre di un'abitazione senza trovarsi con l'acqua alla gola ogni mese per pagare la rata del mutuo o dell'affitto è una precondizione essenziale per mettere su famiglia. **Tutto questo allo scopo di aumentare la natalità per invertire o perlomeno attenuare, sia pure in tempi lunghi, il disastroso trend demografico del nostro Paese.** Nelle prossime settimane ne sapremo di più, forse non sarà nemmeno necessario aspettare il disegno di Legge di Bilancio 2026, ma certo gli effetti non si vedranno a breve.

Mutuo da 160.000 euro a 30 anni per un'abitazione del costo di 200.000

| Tasso fisso               |                |              |                 | Tasso variabile           |                |              |                 |
|---------------------------|----------------|--------------|-----------------|---------------------------|----------------|--------------|-----------------|
| Banca                     | Tasso nominale | Rata mensile | Tasso effettivo | Banca                     | Tasso nominale | Rata mensile | Tasso effettivo |
| Btl                       | 3,00%          | 674,57       | 3,20%           | Monte dei Paschi di Siena | 2,18%          | 605,98       | 2,37%           |
| Bbva                      | 3,05%          | 678,89       | 3,20%           | Bbva                      | 2,53%          | 605,03       | 2,66%           |
| Bnl                       | 2,95%          | 670,26       | 3,26%           | Bpm                       | 2,69%          | 648,28       | 2,86%           |
| Bper                      | 3,10%          | 683,23       | 3,26%           | Webank.it                 | 2,79%          | 656,75       | 2,87%           |
| Crédit Agricole           | 3,15%          | 687,58       | 3,39%           | Crédit Agricole           | 2,72%          | 650,39       | 2,95%           |
| Monte dei Paschi di Siena | 3,20%          | 691,95       | 3,43%           | Ing                       | 2,84%          | 660,84       | 3,01%           |
| Bpm                       | 3,30%          | 700,73       | 3,49%           | Bper                      | 2,95%          | 670,26       | 3,10%           |
| Webank.it                 | 3,40%          | 709,57       | 3,50%           | Banco Desio               | 2,94%          | 669,66       | 3,17%           |
| Intesa Sanpaolo           | 3,34%          | 704,26       | 3,51%           | Che Banca!                | 2,93%          | 668,54       | 3,19%           |
| Pop. Puglia e Basilicata  | 3,34%          | 704,26       | 3,69%           | Btl                       | 2,99%          | 673,62       | 3,21%           |

Mutuo da 200 mila euro a 30 anni per un'abitazione del costo di 200.000

| Tasso fisso               |                |              |                 | Tasso variabile           |                |              |                 |
|---------------------------|----------------|--------------|-----------------|---------------------------|----------------|--------------|-----------------|
| Banca                     | Tasso nominale | Rata mensile | Tasso effettivo | Banca                     | Tasso nominale | Rata mensile | Tasso effettivo |
| Bper                      | 3,10%          | 854,03       | 3,24%           | Monte dei Paschi di Siena | 2,48%          | 788,27       | 2,70%           |
| Intesa Sanpaolo           | 3,24%          | 869,32       | 3,34%           | Bpm                       | 2,75%          | 816,06       | 2,84%           |
| Pop. Puglia e Basilicata  | 3,34%          | 880,32       | 3,63%           | Webank.it                 | 2,84%          | 826,26       | 2,89%           |
| Monte dei Paschi di Siena | 3,50%          | 898,09       | 3,76%           | Sella                     | 2,85%          | 827,11       | 3,01%           |
|                           |                |              |                 | Bper                      | 2,95%          | 837,82       | 3,09%           |
|                           |                |              |                 | Btl                       | 3,24%          | 869,21       | 3,40%           |
|                           |                |              |                 | Terre Venete              | 3,40%          | 886,96       | 3,57%           |
|                           |                |              |                 | Bpp                       | 3,48%          | 895,86       | 3,61%           |
|                           |                |              |                 | Bcc                       | 3,50%          | 898,09       | 3,67%           |
|                           |                |              |                 | Intesa Sanpaolo           | 4,25%          | 983,88       | 4,44%           |

Fonte: elaborazione su dati MutuiOnline.it rilevati il 2 settembre 2025

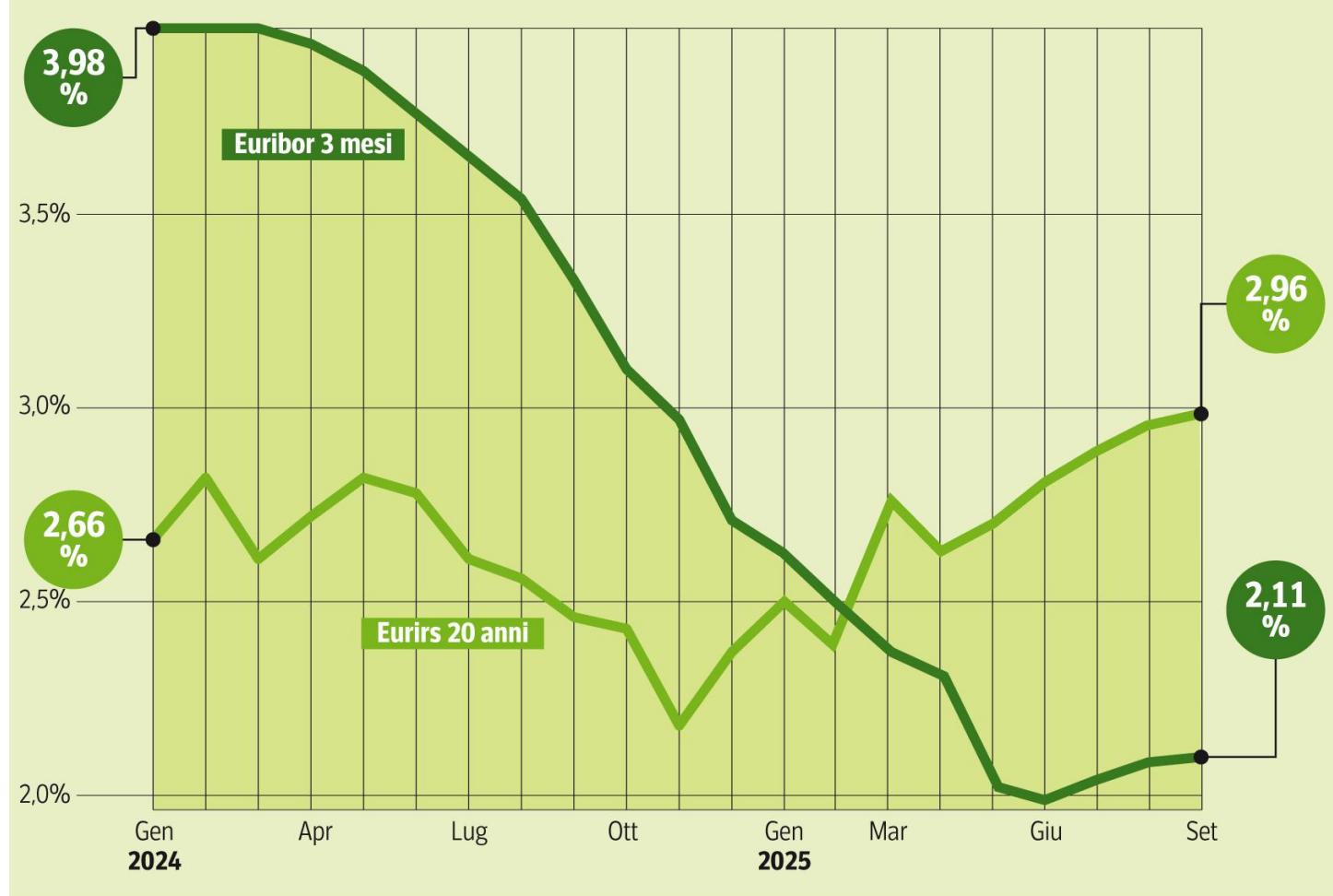


## Il Fondo Consap

E per chi non può aspettare? Una giovane coppia che intenda comprare casa oggi può ricorrere a uno strumento che negli anni si è dimostrato efficace e che la legge di Bilancio 2025 ha rifinanziato fino a tutto il 2027: il [Fondo pubblico Consap](#), che offre alle banche una garanzia del 50% sul capitale erogato a particolari categorie sui mutui fino a 250mila euro per l'acquisto della prima casa. Per chi nell'anno solare compie meno di 36 anni l'accesso al Fondo è particolarmente appetibile perché la garanzia alle banche sale all'80% per i mutui che coprano dall'80% al 100% del prezzo della casa.

## Su e giù

Euribor ed Eurirs da gennaio 2024 ad oggi



## Il confronto

Grazie alla garanzia statale diminuisce drasticamente la rischiosità dell'erogazione del credito per cui non solo si possono proporre tassi scontati, ma si possono dare senza l'aggravio di costi collaterali finanziamenti superiori all'80%, limite oltre il quale cui la Legge bancaria vieta l'erogazione, qualora non vi siano ulteriori garanzie oltre all'ipoteca sull'immobile acquisito. Abbiamo provato a mettere a confronto le effettive possibilità di acquisto offerte nelle maggiori città italiane ([qui la mappa](#)) dal ricorso al finanziamento agevolato, prendendo in considerazione l'acquisto di abitazioni da un minimo di 50 a un massimo di 80 metri quadrati e due diversi mutui:

il primo con copertura 80% (e quindi con la possibilità di comprare casa fino a 300 mila euro) il secondo al 100% e con un limite massimo indicato dalla legge di 250 mila euro.

Si ipotizza l'acquisto di una casa con un mutuo giovani, e che quindi siano rispettati i limiti di legge per l'agevolazione: età massima nell'anno solare 35 anni, finanziamento massimo 250 mila euro, Isee 40 mila euro. Nella tabella abbiamo considerato, per l'acquisto di un'abitazione tra i 50 e gli 80 metri quadrati, un finanziamento con mutuo fisso al 100% (valore massimo della casa 250 mila euro) e all'80% (valore massimo della casa 300 mila euro)

**80%**  
**100%**



Fonte: elaborazione su dati immobiliare.it

| Napoli                                      | Metri quadrati | Costo   | Rata mutuo 80 | Rata mutuo 100 | Affitto |
|---|----------------|---------|---------------|----------------|---------|
| <b>Rione Alto, Camaldoli</b>                | 80             | 248.000 | 869           | 1.086          | 954     |
| <b>Chiaia, Mergellina</b>                   | 50             | 242.000 | 848           | 1.060          | 1.441   |
| <b>Colli Aminei, Capodimonte,</b>           | 80             | 238.000 | 834           | 1.042          | 936     |
| <b>Vomero, Arenella</b>                     | 50             | 220.000 | 771           | 964            | 1.235   |
| <b>Fuorigrotta, Bagnoli</b>                 | 80             | 215.000 | 753           | 942            | 985     |
| <b>Centro</b>                               | 80             | 213.000 | 746           | 933            | 1.259   |
| <b>Materdei, Museo</b>                      | 80             | 211.000 | 739           | 924            | 1.088   |
| <b>Torino</b>                               |                |         |               |                |         |
| <b>Centro</b>                               | 70             | 278.000 | 974           | 1.218          | 1.300   |
| <b>Cavoretto, Gran Madre</b>                | 80             | 248.000 | 869           | 1.086          | 1.107   |
| <b>Crocetta, San Secondo</b>                | 80             | 240.000 | 841           | 1.051          | 1.029   |
| <b>Madonna del Pilone, Sassi</b>            | 80             | 216.000 | 757           | 946            | 917     |
| <b>San Salvario</b>                         | 80             | 214.000 | 750           | 937            | 1.058   |
| <b>Campidoglio, San Donato, Cit Turin</b>   | 80             | 200.000 | 701           | 876            | 922     |
| <b>Palermo</b>                              |                |         |               |                |         |
| <b>Lanza di Scalea, Olimpo, Castelforte</b> | 80             | 192.000 | 673           | 841            | 736     |
| <b>Libertà, Villabianca, De</b>             | 80             | 180.000 | 631           | 788            | 780     |
| <b>Centro Storico</b>                       | 80             | 156.000 | 547           | 683            | 884     |
| <b>Porto, Borgo Vecchio, Roma, Cavour</b>   | 80             | 151.000 | 529           | 661            | 935     |
| <b>Mondello, Sferracavallo, Addaura</b>     | 80             | 149.000 | 522           | 653            | 834     |

## Il tasso fisso conviene ancora di più del variabile

Per il costo della casa ci siamo basati sull'ultimo aggiornamento dei prezzi di richiesta elaborata da *immobiliare.it* e ipotizzato che lo sconto ottenuto in fase di trattativa copra i costi legati alla transazione. Abbiamo inoltre confrontato la rata del mutuo con il canone di affitto richiesto nella medesima zona ricavandone che il finanziamento è ovunque più conveniente. Partendo dal presupposto che gli acquirenti si stiano indebitando al limite delle loro possibilità abbiamo considerato il mutuo solo a 30 anni e solo fisso. Il variabile oggi costa meno ma senza una buona capacità di far fronte ad aumenti imprevisti è meglio starne alla larga.

Si ipotizza l'acquisto di una casa con un mutuo giovani, e che quindi siano rispettati i limiti di legge per l'agevolazione: età massima nell'anno solare 35 anni, finanziamento massimo 250 mila euro, Isee 40 mila euro. Nella tabella abbiamo considerato, per l'acquisto di un'abitazione tra i 50 e gli 80 metri quadrati, un finanziamento con mutuo fisso al 100% (valore massimo della casa 250 mila euro) e all'80% (valore massimo della casa 300 mila euro)

**80%**  
**100%**



Fonte: elaborazione su dati immobiliare.it

| Genova                             | Metri quadrati | Costo   | Rata mutuo 80 | Rata mutuo 100 | Affitto |
|------------------------------------|----------------|---------|---------------|----------------|---------|
| <b>Centro</b>                      | 80             | 242.000 | 848           | 1.060          | 1.078   |
| <b>Albaro, Sturla</b>              | 70             | 241.000 | 844           | 1.056          | 902     |
| <b>Quarto, Quinto, Sant'Ilario</b> | 70             | 228.000 | 799           | 999            | 914     |
| <b>Centro Storico</b>              | 80             | 188.000 | 659           | 823            | 899     |
| <b>Principe, Carmine</b>           | 80             | 176.000 | 617           | 771            | 855     |

| Bologna                                 | Metri quadrati | Costo   | Rata mutuo 80 | Rata mutuo 100 | Affitto |
|---|----------------|---------|---------------|----------------|---------|
| <b>San Vitale, Mazzini</b>              | 70             | 236.000 | 827           | 1.034          | 1.219   |
| <b>Bolognina, Corticella, Pescarola</b> | 70             | 233.000 | 816           | 1.021          | 1.293   |
| <b>Toscana, Savena</b>                  | 70             | 233.000 | 816           | 1.021          | 1.150   |
| <b>Murri, Massarenti</b>                | 60             | 226.000 | 792           | 990            | 1.328   |
| <b>Costa, Saragozza, Saffi</b>          | 60             | 220.000 | 771           | 964            | 1.294   |

| Firenze                        | Metri quadrati | Costo   | Rata mutuo 80 | Rata mutuo 100 | Affitto |
|--------------------------------|----------------|---------|---------------|----------------|---------|
| <b>Legnaia, Soffiano</b>       | 60             | 243.000 | 1.064         | 1.060          | 1.407   |
| <b>Serpentine, Careggi</b>     | 60             | 238.000 | 1.042         | 1.056          | 1.303   |
| <b>Campo di Marte, Libertà</b> | 50             | 234.000 | 1.025         | 999            | 1.816   |
| <b>Bolognese, Le Cure</b>      | 50             | 233.000 | 1.021         | 823            | 1.559   |
| <b>Ugnano, Mantignano</b>      | 70             | 229.000 | 1.003         | 771            | 1.348   |

## Città e quartieri

A Milano le possibilità di acquisto sono abbastanza limitate ma non stupisce se si considera che il prezzo medio ormai è superiore ai 5.000 euro al metro quadrato. Un'abitazione di 80 metri, con i limiti di prezzo che abbiamo posto, si può comprare solo a Baggio e 70 metri si ottengono solo a Ponte Lambro, due quartieri al limite Nord Ovest ed Sud Est della città e a Baggio bisogna inoltre mettere in conto 1.095 euro al mese per un mutuo al 100%; ma anche così si risparmierebbero quasi 170 euro al mese rispetto all'affitto. Già nelle zone della prima circonvallazione, come Città Studi e Piazza Napoli, si arriva al massimo a comprare 50 metri.

Si ipotizza l'acquisto di una casa con un mutuo giovani, e che quindi siano rispettati i limiti di legge per l'agevolazione: età massima nell'anno solare 35 anni, finanziamento massimo 250 mila euro, Isee 40 mila euro. Nella tabella abbiamo considerato, per l'acquisto di un'abitazione tra i 50 e gli 80 metri quadrati, un finanziamento con mutuo fisso al 100% (valore massimo della casa 250 mila euro) e all'80% (valore massimo della casa 300 mila euro)

**80%**  
**100%**



Fonte: elaborazione su dati immobiliare.it

| Milano                                | Metri quadrati | Costo   | Rata mutuo 80 | Rata mutuo 100 | Affitto |
|---------------------------------------|----------------|---------|---------------|----------------|---------|
| <b>Città Studi, Susa</b>              | 50             | 287.000 | 805           | nd             | 1.652   |
| <b>Napoli, Soderini</b>               | 50             | 276.000 | 773           | nd             | 1.572   |
| <b>Maggolina, Istria</b>              | 50             | 265.000 | 743           | nd             | 1.608   |
| <b>Porta Vittoria, Lodi</b>           | 50             | 263.000 | 737           | nd             | 1.691   |
| <b>Bisceglie, Baggio, Olmi</b>        | 80             | 250.000 | 876           | 1.095          | 1.262   |
| <b>Ponte Lambro, Santa Giulia</b>     | 70             | 238.000 | 834           | 1.042          | 1.383   |
| <b>Pasteur, Rovereto</b>              | 50             | 236.000 | 827           | 1.034          | 1.676   |
| <b>Bicocca, Niguarda</b>              | 60             | 235.000 | 823           | 1.029          | 1.443   |
| <b>Ripamonti, Vigentino</b>           | 50             | 234.000 | 820           | 1.025          | 1.622   |
| <b>Bande Nere, Inganni</b>            | 50             | 234.000 | 820           | 1.025          | 1.510   |
| <b>Affori, Bovisa</b>                 | 60             | 233.000 | 816           | 1.021          | 1.538   |
| <b>Forlanini</b>                      | 60             | 231.000 | 809           | 1.012          | 1.349   |
| <b>Precotto, Turro</b>                | 50             | 228.000 | 799           | 999            | 1.538   |
| <b>Corvetto, Rogoredo</b>             | 50             | 222.000 | 778           | 972            | 1.561   |
| <b>Famagosta, Barona</b>              | 50             | 222.000 | 778           | 972            | 1.540   |
| <b>Cimiano, Crescenzago, Adriano</b>  | 60             | 221.000 | 774           | 968            | 1.428   |
| <b>Viale Certosa, Cascina Merlata</b> | 50             | 214.000 | 750           | 937            | 1.505   |
| <b>Udine, Lambrate</b>                | 50             | 214.000 | 750           | 937            | 1.507   |
| <b>Abbiategrasso, Chiesa Rossa</b>    | 50             | 213.000 | 746           | 933            | 1.581   |
| <b>San Siro, Trenno</b>               | 50             | 209.000 | 732           | 915            | 1.443   |

## Roma, Napoli e le altre grandi città

Nella Capitale non va molto meglio se si punta su zone residenziali. A Corso Francia ad esempio per 60 metri quadrati bisogna mettere in conto 289 mila euro e un mutuo, sull'80% del prezzo, di 810 euro al mese. Un trilocale di 80 metri si riesce a comprare a Centocelle. A Napoli si può comprare in tutta la città e se ci si accontenta di 50 metri si può mettere su casa anche a Chiaia, mentre a Camaldoli si riesce ad accedere a 80 metri. Prezzi più bassi a Torino, dove si comprano 80 metri quasi ovunque, tranne che in Centro dove si scende a 70. Accessibili anche Genova, dove si comprano 80 metri anche in Centro e Palermo dove 80 metri costano ovunque in media meno di 200 mila euro. Più problemi a Bologna, dove si arriva al massimo a 70 metri, e a Firenze, dove nel Centro storico non è proprio possibile comprare con i limiti indicati.

Si ipotizza l'acquisto di una casa con un mutuo giovani, e che quindi siano rispettati i limiti di legge per l'agevolazione: età massima nell'anno solare 35 anni, finanziamento massimo 250 mila euro, Isee 40 mila euro. Nella tabella abbiamo considerato, per l'acquisto di un'abitazione tra i 50 e gli 80 metri quadrati, un finanziamento con mutuo fisso al 100% (valore massimo della casa 250 mila euro) e all'80% (valore massimo della casa 300 mila euro)



Fonte: elaborazione su dati immobiliare.it

| Roma   | Metri quadrati | Costo   | Rata mutuo 80 | Rata mutuo 100 | Affitto |
|--|----------------|---------|---------------|----------------|---------|
| <b>Corso Francia, Vigna Clara, Fleming</b>     | 60             | 289.000 | 810           | nd             | 1.515   |
| <b>Bologna, Policlinico</b>                    | 50             | 263.000 | 737           | nd             | 1.733   |
| <b>Termini, Repubblica</b>                     | 50             | 257.000 | 820           | nd             | 1.923   |
| <b>Castel di Leva, Vallerano</b>               | 80             | 247.000 | 865           | 1.082          | 1.091   |
| <b>Cecchignola, Fonte Meravigliosa</b>         | 70             | 242.000 | 848           | 1.060          | 1.126   |
| <b>Eur, Torrino, Tintoretto</b>                | 60             | 241.000 | 844           | 1.056          | 1.325   |
| <b>Aurelio, Boccea</b>                         | 70             | 240.000 | 841           | 1.051          | 1.355   |
| <b>Casetta Mattei, Pisana, Bravetta</b>        | 70             | 240.000 | 841           | 1.051          | 1.290   |
| <b>Appio Claudio, Capannelle</b>               | 70             | 240.000 | 841           | 1.051          | 1.258   |
| <b>Portuense, Villa Bonelli</b>                | 70             | 237.000 | 830           | 1.038          | 1.228   |
| <b>Appia Pignatelli, Ardeatino, Montagnola</b> | 60             | 235.000 | 823           | 1.029          | 1.238   |
| <b>Cinecittà, Quadraro</b>                     | 70             | 229.000 | 802           | 1.003          | 1.246   |
| <b>Centocelle, Tor de' Schiavi</b>             | 80             | 229.000 | 802           | 1.003          | 1.170   |
| <b>Trionfale, Monte Mario, Ottavia</b>         | 80             | 229.000 | 802           | 1.003          | 1.181   |
| <b>Pigneto, San Lorenzo, Casal Bertone</b>     | 60             | 228.000 | 799           | 999            | 1.631   |
| <b>Monti Tiburtini, Pietralata</b>             | 70             | 228.000 | 799           | 999            | 1.296   |
| <b>Marconi, San Paolo</b>                      | 60             | 225.000 | 788           | 986            | 1.283   |
| <b>Porta di Roma, Casal Boccone</b>            | 70             | 225.000 | 788           | 986            | 1.133   |
| <b>Cassia, San Godenzo, Grottarossa</b>        | 70             | 224.000 | 785           | 981            | 1.259   |
| <b>Talenti, Monte Sacro, Nuovo Salario</b>     | 60             | 221.000 | 774           | 968            | 1.227   |