

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](#) e 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 preconditione 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			
Banca	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
Btl	3,00%	674,57	3,20%
Bbva	3,05%	678,89	3,20%
Bnl	2,95%	670,26	3,26%
Bper	3,10%	683,23	3,26%
Crédit Agricole	3,15%	687,58	3,39%
Monte dei Paschi di Siena	3,20%	691,95	3,43%
Bpm	3,30%	700,73	3,49%
Webank.it	3,40%	709,57	3,50%
Intesa Sanpaolo	3,34%	704,26	3,51%
Pop. Puglia e Basilicata	3,34%	704,26	3,69%
Tasso variabile			
Banca	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
Monte dei Paschi di Siena	2,18%	605,98	2,37%
Bbva	2,53%	605,03	2,66%
Bpm	2,69%	648,28	2,86%
Webank.it	2,79%	656,75	2,87%
Crédit Agricole	2,72%	650,39	2,95%
Ing	2,84%	660,84	3,01%
Bper	2,95%	670,26	3,10%
Banco Desio	2,94%	669,66	3,17%
Che Banca!	2,93%	668,54	3,19%
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			
Banca	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
Bper	3,10%	854,03	3,24%
Intesa Sanpaolo	3,24%	869,32	3,34%
Pop. Puglia e Basilicata	3,34%	880,32	3,63%
Monte dei Paschi di Siena	3,50%	898,09	3,76%
Tasso variabile			
Banca	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo
Monte dei Paschi di Siena	2,48%	788,27	2,70%
Bpm	2,75%	816,06	2,84%
Webank.it	2,84%	826,26	2,89%
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%



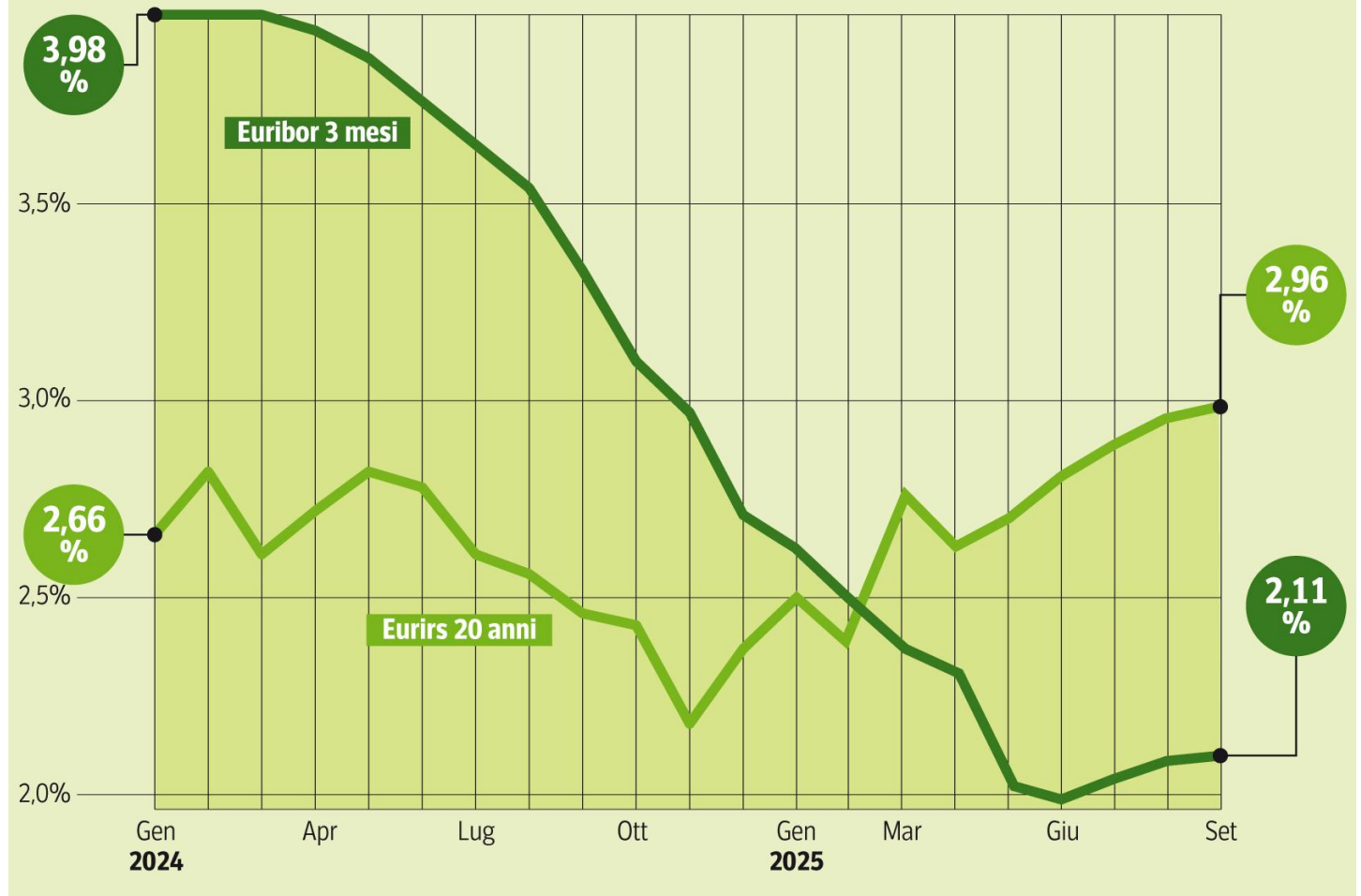
Fonte: elaborazione su dati MutuiOnline.it rilevati il 2 settembre 2025

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 coprono 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%



Sandra Franchino

Fonte: elaborazione su dati immobiliare.it

Napoli	Metri quadrati	Costo	Rata mutuo 80	Rata mutuo 100	Affitto
Rione Alto, Camaldoli	80	248.000	869	1.086	954
Chiaia, Mergellina	50	242.000	848	1.060	1.441
Colli Aminei, Capodimonte,	80	238.000	834	1.042	936
Vomero, Arenella	50	220.000	771	964	1.235
Fuorigrotta, Bagnoli	80	215.000	753	942	985
Centro	80	213.000	746	933	1.259
Materdei, Museo	80	211.000	739	924	1.088
Torino					
Centro	70	278.000	974	1.218	1.300
Cavoretto, Gran Madre	80	248.000	869	1.086	1.107
Crocetta, San Secondo	80	240.000	841	1.051	1.029
Madonna del Pilone, Sassi	80	216.000	757	946	917
San Salvario	80	214.000	750	937	1.058
Campidoglio, San Donato, Cit Turin	80	200.000	701	876	922
Palermo					
Lanza di Scalea, Olimpo, Castelforte	80	192.000	673	841	736
Libertà, Villabianca, De	80	180.000	631	788	780
Centro Storico	80	156.000	547	683	884
Porto, Borgo Vecchio, Roma, Cavour	80	151.000	529	661	935
Mondello, Sferracavallo, Addaura	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
Centro	80	242.000	848	1.060	1.078
Albaro, Sturla	70	241.000	844	1.056	902
Quarto, Quinto, Sant'Ilario	70	228.000	799	999	914
Centro Storico	80	188.000	659	823	899
Principe, Carmine	80	176.000	617	771	855

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

Firenze	Metri quadrati	Costo	Rata mutuo 80	Rata mutuo 100	Affitto
Legnaia, Soffiano	60	243.000	1.064	1.060	1.407
Serpiolle, Careggi	60	238.000	1.042	1.056	1.303
Campo di Marte, Libertà	50	234.000	1.025	999	1.816
Bolognese, Le Cure	50	233.000	1.021	823	1.559
Ugnano, Mantignano	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
Città Studi, Susa	50	287.000	805	nd	1.652
Napoli, Soderini	50	276.000	773	nd	1.572
Maggiolina, Istria	50	265.000	743	nd	1.608
Porta Vittoria, Lodi	50	263.000	737	nd	1.691
Bisceglie, Baggio, Olmi	80	250.000	876	1.095	1.262
Ponte Lambro, Santa Giulia	70	238.000	834	1.042	1.383
Pasteur, Rovereto	50	236.000	827	1.034	1.676
Bicocca, Niguarda	60	235.000	823	1.029	1.443
Ripamonti, Vigentino	50	234.000	820	1.025	1.622
Bande Nere, Inganni	50	234.000	820	1.025	1.510
Affori, Bovisa	60	233.000	816	1.021	1.538
Forlanini	60	231.000	809	1.012	1.349
Precotto, Turro	50	228.000	799	999	1.538
Corvetto, Rogoredo	50	222.000	778	972	1.561
Famagosta, Barona	50	222.000	778	972	1.540
Cimiano, Crescenzago, Adriano	60	221.000	774	968	1.428
Viale Certosa, Cascina Merlata	50	214.000	750	937	1.505
Udine, Lambrate	50	214.000	750	937	1.507
Abbategrasso, Chiesa Rossa	50	213.000	746	933	1.581
San Siro, Trenno	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 200mila 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)

80%
100%



Sandra Franchino

Fonte: elaborazione su dati immobiliare.it

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