



Mutui con garanzia lunghi 40 anni per aiutare i giovani a comprare casa

GINEVRA GORI

Tra i profili a cui le banche guardano per erogare mutui sulla prima casa ci sono soprattutto i giovani. Clienti al di sotto dei trentasei anni di età che, negli ultimi anni, hanno trainato questo mercato fino a diventarne uno dei pilastri (soltanto nel 2025 le richieste da parte di questa categoria hanno rappresentato circa il 40% di quelle totali). Molti under 36, infatti, per uscire dal nido o stabilizzare la propria situazione abitativa dopo anni di affitto ricorrono alle agevolazioni del Fondo Consap, che agisce da garante statale permettendo anche a chi non ha i risparmi necessari di accedere al credito. La novità più recente in questo ambito riguarda l'estensione della garanzia ai mutui con un piano di rimborso fino a quarant'anni da parte degli istituti di credito, grazie a offerte che si traducono in rate mensili più basse e importi finanziabili maggiori. Un'apertura che supera il precedente steccato dei trent'anni e che ha visto come capofila all'interno del settore Intesa Sanpaolo. «I mutui assistiti da garanzia Consap per l'acquisto della prima casa rappresentano circa il 20% delle nostre erogazioni complessive. È un'ulteriore opportunità di inclusione finanziaria per i ragazzi verso l'autonomia abitativa» commenta in proposito la Responsabile Sales & Marketing Digital Retail della banca, Claudia Vassena. La scelta di dilatare la durata del mutuo di oltre dieci anni rispetto al normale limite, che in futuro potrebbe forse coinvolgere altri gruppi bancari titolari di pia-

ni simili ma svincolati dalla garanzia dello Stato, non spalma soltanto il debito ma moltiplica il potere d'acquisto dei beneficiari, come fotografa in un caso rappresentativo il portale di ricerca e comparazione MutuiSupermarket.it: una giovane coppia con un reddito netto complessivo di 2400 euro, che intende acquistare casa a Milano, richiede un finanziamento da 145mila euro dalla durata trentennale. Il risultato è una rata mensile da circa 600 euro ma estendendo il finanziamento di un decennio, a parità di Taeg, l'importo finanziabile sale a 170mila euro e la rata scende di cinque euro al mese, offrendo una disponibilità aggiuntiva di 25mila euro. Quanto basta per acquistare l'equivalente di dodici metri quadri in più, ossia un vano. Particolare non trascurabile per coppie in cerca di una casa nella quale mettere su famiglia o per chi semplicemente vorrebbe una casa più grande e una rata più sostenibile. «I mutui garantiti da Consap coprono nella maggior parte dei casi l'intero prezzo dell'immobile. Una maggior capacità di accesso al credito significa, nei fatti, una casa più grande» spiega il responsabile Business e Sviluppo di MutuiSupermarket, Guido Bertolino. «Aumenta certamente l'impatto degli interessi nel lungo periodo ma la sostenibilità della rata a breve termine in rapporto al reddito migliora e le difficoltà dei clienti oggi riguardano proprio quest'ultima voce. Negli ultimi vent'anni - continua Bertolino - il potere d'acquisto si

è ridotto soprattutto da parte dei giovani perché i redditi non sono aumentati ma i prezzi delle case sono cresciuti e i tassi hanno avuto un andamento altalenante. Il mutuo per molti è una via obbligata ma resta comunque, su un intervallo di tempo lungo quattro decenni, la possibilità di estinguere in tutto o in parte il mutuo senza incorrere in penali o di pensare a una surroga con un piano a durata più breve o a condizioni più favorevoli».

Il Fondo Consap si rivolge con requisiti specifici anche a famiglie numerose o monogenitoriali ma, applicato alla categoria degli under 36, permette alle banche convenzionate di sovvenzionare fino al 100% dell'acquisto di un immobile dal valore massimo di 250mila euro assicurando, in caso di insolvenza, la copertura di una quota pari all'80% (che scende al 50% in caso di Isee oltre i 40mila euro). Questa dinamica incontra le necessità di un'ampia platea ma promette di stimolare la domanda soprattutto nelle aree lontane dalle grandi città, dove il mercato è più competitivo. Attivo da cinque anni e già prorogato fino al 2027, il Fondo però si è ormai consolidato come un «ponte tra istituzioni e nuove generazioni» secondo i vertici di Consap. Oltre il 20% dei contratti di mutuo prima casa in Italia si avvale della garanzia e circa 350mila contratti sono destinati a giovani sotto i trentasei anni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



> 9 aprile 2026 alle ore 0:00

Stipendi fermi
e prezzi degli immobili
in forte crescita
Per le giovani coppie
spazi sempre più ridotti

ABITARE

Le agevolazioni
del fondo Cosap,
che si rivolge
agli under 36,
hanno cambiato
volto al mercato
Le banche studiano
nuove soluzioni
come l'allungamento
dei prestiti per
abbassare le rate e
sbloccare il credito



Alcuni condomini di Roma / *Imagoeconomica*