

Piano casa, fondo Cdp e Mubadala da 20 miliardi

► Il governo ha incaricato Abbadessa (ex Hines) di raccogliere risorse del progetto per costruire alloggi per giovani coppie, separati, single

L'EMERGENZA ABITATIVA

ROMA Il governo accelera su uno dei dossier chiave della politica sociale e urbanistica: il cosiddetto Piano Casa Italia, un piano nazionale per affrontare l'emergenza abitativa, allargando l'offerta di alloggi a prezzi accessibili e potenziando il *social housing*. In fase attuativa, secondo quanto risulta al *Messaggero*, presto vedrà la luce un fondo chiuso costituito da Cdp e da Mubadala Investment, fondo sovrano degli Emirati arabi, con un *commitment* iniziale di 1,5 miliardi, destinato ad arrivare a 10 miliardi di equity che, con la leva, salirà a 20 miliardi. Il progetto vedrà al timone, anche per il *fundraising*, Mario Abbadessa, ex top manager di Hines Italia. Nella raccolta saranno coinvolti altri investitori istituzionali di rilievo, come le principali assicurazioni vita e casse di previdenza: lo *scouting* è in corso.

L'iniziativa è molto articolata ed entro febbraio Abbadessa la illustrerà alla platea di investitori con ticket di varie taglie. L'obiettivo è costruire alloggi per quella fascia che non rientra nell'Isee, con la tipologia "Erp" (Edilizia residenziale pubblica), riservata a coloro che non hanno la capacità finanziaria di

NELL'INIZIATIVA SONO COINVOLTE ASSICURAZIONI VITA E CASSE DI PREVIDENZA ENTRO FEBBRAIO IL PRIMO TAGLIANDO



La sede di Cassa Depositi e Prestiti in via Goito a Roma

comprare sul mercato: giovani coppie, separati o divorziati, single, lavoratori transitori.

OBIETTIVO 100 MILA CASE

Il progetto che si concentrerà su Roma, Napoli, Venezia, Firenze, si muoverà su un doppio binario: verticale di investimento sul mercato a reddito con aspettativa di ritorno dell'investimento; edilizia *affordable housing* che è una soluzione abitativa flessibile che si colloca tra l'edilizia residenziale pubblica e il libero mercato.

Il Piano annunciato da Giorgia Meloni, è diventato parte integrante dell'agenda delle politiche abitative della legislatura e si delinea come un programma pluriennale con obiettivo 100mila alloggi a prezzi calmierati nei prossimi dieci anni.

Il piano si propone di integrare nuove produzioni di edilizia residenziale con la rigenerazione del patrimonio esistente, attraverso strumenti come: interventi su alloggi sociali e abitazioni a canone agevolato; modelli innovativi di *cohou-*

sing e soluzioni intergenerazionali; partnership pubblico-privato con operatori immobiliari, enti locali e istituzioni finanziarie.

La legge di bilancio 2026 ha definito una dotazione iniziale di circa 7 miliardi di euro su più esercizi - con circa 970 milioni destinati al contrasto del disagio abitativo nel periodo 2026-2030 - ma la portata dell'intervento richiede un'ampia mobilitazione di capitale privato e strumenti di ingegneria finanziaria.

IL RUOLO DI ABU DHABI

Il coinvolgimento di Cdp nel Piano Casa, pur non dettagliato in un singolo decreto, deriva dall'idea - condivisa da più stakeholder - che strumenti come fondi immobiliari chiusi, garanzie e veicoli di investimento dedicati possano rafforzare l'offerta di alloggi senza gravare sulla spesa corrente dello Stato. In passato, il Piano Casa italiano aveva già previsto l'uso di fondi di investimento immobiliari per *social housing*, con Cdp chiamata a svolgere un ruolo di primo piano nell'attrazione e nella gestione dei capitali. E si ricordi che, storicamente la presenza della Cassa si spiegava per il ruolo delle fondazioni azioniste oggi con il 17,23%: sin dai tempi di Giuseppe Guzzetti, leader Acri, gli enti erano mobilitati sul *social housing*.

In parallelo, negli ultimi anni via Goito ha già strutturato iniziative nel segmento dell'abitare sociale: per esempio, la creazione del Fondo Nazionale dell'Abitare - primo fondo europeo di *social housing* supportato da garanzia InvestEU - con dotazione iniziale di 100 milioni di euro, ideato per attrarre investitori pubblici e privati nel campo delle abitazioni sostenibili in Italia.

Al fianco di Cdp il governo ha schierato Mubadala che da tempo ha l'Italia nei radar. Con oltre 330 miliardi di dollari in gestione, il fondo basato ad Abu Dhabi, negli ultimi anni ha consolidato la sua presenza nel nostro Paese, non solo in asset finanziari, ma in settori strategici per la crescita futura dell'economia italiana con un accordo-quadro di 40 miliardi di dollari. E' stato questo l'impegno assunto il 24 febbraio 2025, quando durante la visita ufficiale del presidente emiratino Mohamed bin Zayed Al Nahyan a Roma sono stati siglati oltre 40 accordi in investimenti diretti e congiunti.

Rosario Dimitro

© RIPRODUZIONE RISERVATA