

PIANO CASA

Investitori privati
alla ricerca
di equilibrio

Dezza p. 3

Piano casa/2

Investitori privati alla ricerca di un business plan in equilibrio

Da chiarire perimetro degli interventi, tempi e rendimenti. Già pronto un miliardo di euro tramite Add Capital, Cdp e Mubadala

Paola Dezza

Un Piano casa strutturato che possa rispondere in maniera completa e tempestiva all'urgenza del bisogno abitativo esploso in molte città e zone del Paese. Il Piano casa del Governo, contenuto nel decreto legge 66/2026, nasce per affrontare l'emergenza. Il fabbisogno stimato supera il milione di famiglie in condizioni di necessità abitativa, a cui si aggiunge un altro milione di nuclei appartenenti alla "fascia grigia", che non rientrano nell'identikit adatto all'edilizia pubblica ma di fatto incapaci di sostenere i canoni lievitati del mercato libero.

La vera scommessa della strategia messa a punto dal governo è il coinvolgimento dei capitali privati attraverso i Programmi infrastrutturali di edilizia integrata, chiamati a generare nuova offerta abitativa a canoni e prezzi calmierati. Ed è proprio questo il nodo da sciogliere: garantire case a prezzi accessibili ma anche business plan sostenibili agli operatori privati con un adeguato ritorno sugli investimenti. Tema emerso in passato nel dibattito sugli obbli-

ghi e sulle quote di housing sociale nei nuovi sviluppi immobiliari, che raramente avevano incontrato il favore degli investitori. Situazione complessa da decifrare. Quello che gli operatori chiedono ora è una maggiore sostenibilità economica degli interventi. Nella versione originaria del decreto, almeno il 70% delle superfici realizzate avrebbe dovuto essere destinato a edilizia convenzionata, lasciando appena il 30% al libero mercato. Non solo, le dimensioni degli interventi - un miliardo di capitali minimo richiesti a intervento - sicuramente non saranno una opportunità per tutti i territori italiani, e si concentreranno nelle grandi città. Dove peraltro il costo delle aree, delle costruzioni e del capitale resta elevato. Secondo gli esperti la formula 70-30 non sarebbe sostenibile nemmeno a Milano, neanche se ci fossero asset pubblici a disposizione a costo zero.

Un nodo da sciogliere, perché è proprio questo pilastro privato a essere considerato decisivo per la riuscita del Piano. L'obiettivo è attrarre investitori istituzionali italiani e internazionali verso il mercato dell'*affordable housing*, un segmento che in Italia resta ancora sottodimensio-

nato rispetto alle principali economie europee.

Attraverso Add Capital, la piattaforma promossa da Mario Abbadesse - ex manager di Hines in Italia - si punta ad attirare capitali internazionali per lo sviluppo di interventi residenziali su tutto il territorio. I nomi circolati degli investitori sono in primis Mubadala Investment Company, fondo sovrano degli Emirati, e Cassa Depositi e Prestiti, che ha impegnato complessivamente 425 milioni di euro attraverso due fondi dedicati. Attorno al progetto potrebbero gravitare inoltre altri investitori istituzionali italiani, tra cui casse previdenziali e compagnie assicurative. Al momento Add Capital ha un fondo con disponibilità di un miliardo al quale si potranno aggiungere altri strumenti.

Si parla quindi di riequilibrio delle percentuali: tra le ipotesi una quota di edilizia convenzionata compresa tra il 50% e il 60%. Una soluzione che consentirebbe di non compromettere la redditività necessaria per attrarre capitali privati su larga scala.

Tra le richieste di revisione figura anche l'abbassamento della soglia minima di investimento necessaria per benefi-

ciare delle procedure semplificate. Secondo gli operatori, il requisito di programmi da almeno un miliardo di euro rischia di concentrare gli incentivi su un numero limitato di grandi iniziative, escludendo molti progetti di dimensioni intermedie che potrebbero fornire un contributo rilevante alla crescita dello stock abitativo.

A differenza delle stagioni caratterizzate da ampie detrazioni fiscali, il Piano Casa punta principalmente su risorse pubbliche, fondi dedicati e semplificazioni amministrative. In assenza di una forte leva fiscale rivolta agli investimenti residenziali, la sostenibilità economica dei progetti dipenderà soprattutto dall'equilibrio tra costi di realizzazione, quote di edilizia convenzionata, tempi autorizzativi e rendimenti attesi dal capitale privato. Le misure prevedono percorsi approvativi più rapidi per i programmi di maggiore rilevanza, il coordinamento tra le diverse amministrazioni coinvolte, procedure semplificate per le varianti urbanistiche e una riduzione degli adempimenti burocratici, con l'obiettivo di rendere più prevedibili tempi e costi di sviluppo. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

35%

Il premio di cubatura

I grandi investimenti in edilizia convenzionata del piano casa potranno avere accesso a un bonus di cubatura del 35%.