

Ecco l'atto notarile che svela a sorpresa i poteri degli arabi sul Piano casa di Meloni

di Milena Gabanelli e Mario Gerevini

(Fonte: <https://www.corriere.it/> 19 ottobre 2026)



Cronaca e cronologia di un incrocio tra affari di Stato (il Piano casa) e affari privati di Mario Abbadessa, 42 anni, fino a pochi mesi fa a capo del gruppo immobiliare *Hines* in Italia. E storia di un atto notarile del 6 maggio che consegna ampi poteri a un fondo arabo.

Il Piano casa, diventato legge il 2 luglio, è un intervento pubblico che affronta in maniera strutturale il deficit residenziale soprattutto nelle grandi città: prevede la realizzazione di 100mila abitazioni nei prossimi 10 anni, dedicando fino a 10 miliardi di risorse pubbliche a cui si aggiungeranno gli investimenti privati.

Obiettivi generali



100.000

10
anni

10
miliardi €

Senza importo
complessivo
quantificato



Il Piano casa e l'incrocio

La logica è quella dei tre pilastri:

1 - Recupero di **60mila abitazioni popolari**.

2 - *Fondo Housing* gestito da Invimit, destinato all'edilizia sociale per chi non ha diritto alla casa popolare ma non ce la fa ad affrontare i prezzi di mercato

3 - **Edilizia convenzionata con agevolazioni e incentivi ai grandi capitali privati** (almeno un miliardo), attraverso semplificazioni autorizzative a patto che almeno il 70% degli alloggi venga offerto a prezzi inferiori di un terzo rispetto a quelli di mercato.

I tre pilastri

1 Edilizia popolare

Obiettivo	Recuperare 60.000 alloggi oggi sfitti o inagibili
Risorse	1,7 mld € + 4,8* mld €
Strumenti	Semplificazioni, commissario straordinario, riscatto degli alloggi

2 Housing sociale

Obiettivo	Risorse per edilizia sociale ed emergenza abitativa
Risorse	3,6 mld € nazionali ed europei
Strumenti	Fondo gestito da Invimit con comparti territoriali

3 Investimenti privati

Obiettivo	Realizzare alloggi a prezzi calmierati per i redditi intermedi
Risorse	Investimenti privati non quantificati
Strumenti	Semplificazioni autorizzative in cambio di obblighi di edilizia convenzionata

*disponibilità massima proveniente da programmi già esistenti

Ed è qui che il Piano Casa si «fidanza» con Mario Abbadessa, rampante e assai quotato manager immobiliare con laurea in Bocconi, ottime relazioni, grandi capacità comunicative, più portato al *fundraising* che agli **investimenti sociali**, dicono alcuni importanti **broker milanesi** con una punta di cattiveria e due di invidia. Lui ha costruito la piattaforma, raccolto i capitali e presentato al governo il primo grande programma privato ammesso alla corsia accelerata. **In tempi record, senza storia, senza gara.**

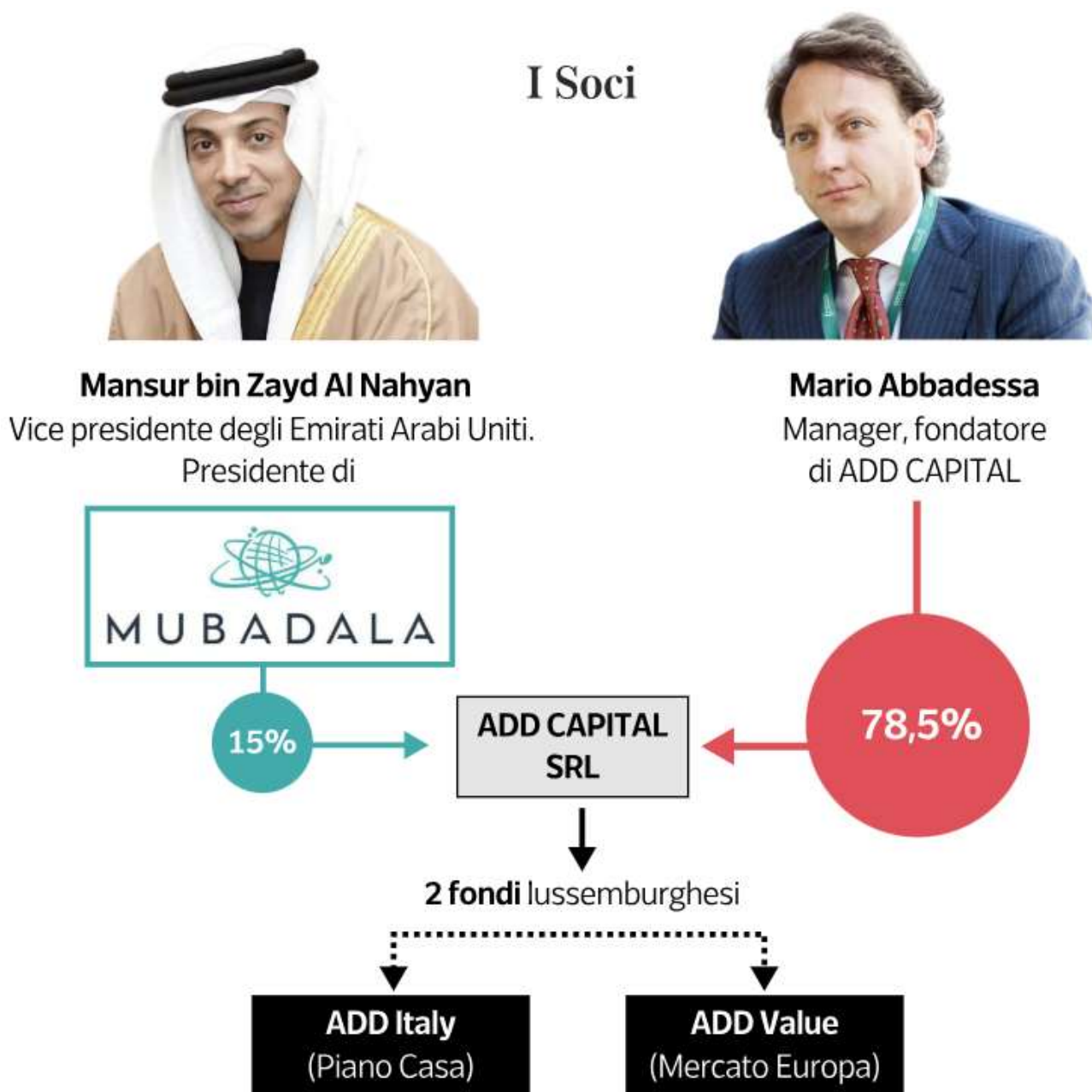
Le tappe di un record

Il **10 gennaio** **Giorgia Meloni** nella conferenza stampa d'inizio anno dichiara che il Piano casa, annunciato diversi mesi prima, è vicino. Due giorni dopo il *Sole 24 Ore* [scrive che Abbadessa lascia Hines](#), si mette in proprio e punta a raccogliere capitali anche per il Piano Casa. **Nessuno smentisce.** Eppure il Piano sarà decreto legge solo a maggio e **Abbadessa** resterà alla guida di Hines per altri due mesi e in organico fino ad aprile.

Il **28 gennaio** i primi dubbi sulla stampa sono al centro anche di un'interrogazione alla Camera (a risposta scritta, mai arrivata) dell'onorevole **Federico Fornaro** (Pd): chiede di **Cassa Depositi e Prestiti (Cdp)** e del fondo sovrano di Abu Dhabi, **Mubadala**, che avrebbero affidato circa **1 miliardo** a due fondi gestiti da una nuova società riconducibile a **Mario Abbadessa**, **senza gara e con potenziali commissioni elevatissime.** Il **23 febbraio** nasce a Milano la *ADD Capital srl*, la piattaforma di Abbadessa. Lui però non compare, manda avanti **Andrea Imperatore**, uno del suo team in *Hines*, che si intesta il 100% del capitale. Il **3 marzo** Abbadessa e altri del suo team si dimettono da *Hines Italy*. Tra il **27 marzo** e i primi di aprile nascono in **Lussemburgo**, sempre con **Imperatore** inizialmente al **100%**, *ADD Italy Living* dedicato al Piano casa e *ADD Value* per il mercato "libero" europeo. A questo punto l'infrastruttura societaria è pronta. Il **2 aprile** nella società capofila milanese *ADD Capital*, **Abbadessa** sale al **92%** con il residuo in mano a due

manager ex *Hines*. *ADD Capital* è la cabina di regia di tutta l'operazione.

Il **30 aprile** il Consiglio dei ministri dà il via libera al **decreto legge Piano casa**. Giorgia Meloni [spiega che il terzo pilastro coinvolgerà «robusti investimenti privati, non fondi pubblici»](#). E poi su [X](#): «Investimenti privati nell'edilizia abitativa, con procedure più veloci e semplificate, ma a una condizione chiara: almeno il **70% degli alloggi realizzati dovrà essere destinato a chi è in difficoltà**, con prezzi di vendita o di affitto ridotti di almeno il 30% rispetto ai valori di mercato». Il **6 maggio** nello studio del notaio **Dario Colucci** in via Larga a **Milano** viene redatto un atto apparentemente «innocuo»: la *One Hundred and Forty Third Investment llc* di **Abu Dhabi**, un veicolo societario del fondo sovrano **Mubadala**, con appena 1.500 euro entra al **15%** nella *ADD Capital*. Ma, come vedremo, è un 15% pesantissimo.



Il giorno dopo, 7 maggio, viene varato il decreto legge. Il 2 luglio il Piano Casa è legge e conferma il terzo pilastro: programmi privati superiori al miliardo possono beneficiare di forti semplificazioni purché rispettino il vincolo del 70-30 a prezzi calmierati.

Terzo pilastro: condizioni per gli investitori privati

INVESTIMENTI SUPERIORI A

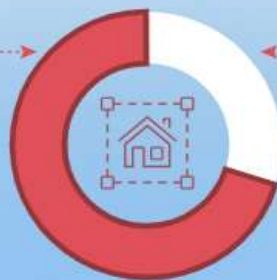
1

miliardo €

Soglia per il regime commissariale

ALLOGGI

70%
con prezzi ridotti del
33%
rispetto al mercato



30%
a prezzi di mercato



ADD è già in pista. Di quali semplificazioni si parla? Allo sviluppatore privato viene offerto qualcosa che nel *real estate* ha un enorme valore economico: **più edificabilità, tempi autorizzativi più brevi, concentrazione dei permessi, possibilità di superare alcune previsioni urbanistiche, minori costi**. È la contropartita per la **sostenibilità economica del 70/30** (cioè 70% degli alloggi destinati, con sconto di almeno il 33%, a chi è in difficoltà), altrimenti non garantirebbe rendimenti sufficienti agli investitori. Prezzi calmierati ma processi accelerati: vuol dire certezza dei tempi e dei canoni.

Il 30 luglio escono i numeri di ADD: la raccolta complessiva dei due fondi è di **2,3 miliardi** di cui **1,1 miliardi** destinati all'*ADD Italy Living* cioè il veicolo dedicato al Piano Casa. **Un record: da zero a 2,3 miliardi in quattro mesi**.

Il 5 agosto l'incrocio è ufficiale: il **Consiglio dei ministri** dichiara il programma presentato da *ADD Italy Living* «di preminente interesse strategico nazionale» per interventi a **Roma, Milano, Napoli e Genova**. Il governo nomina **Elisabetta Pellegrini, commissaria straordinaria**, per realizzarlo.

Settembre: Abbadessa intervistato da *Monitor Immobiliare* [respinge l'etichetta di «uomo del governo»](#): «Il nostro veicolo è al 100% privato, non ha sussidi, non ha finanziamenti e non ha nessun tipo di natura pubblica o di interrelazione con finanza pubblica o denaro pubblico...Non mi piacciono definizioni come l'uomo del Piano Casa».

Fatta questa carrellata di nove mesi, vediamo il retroscena.

Il «concerto»

Già a gennaio il copione era scritto. In campo, pronti con **centinaia di milioni** a sostenere la **startup**, non ancora nata, di **Abbadessa**, ancora dipendente di *Hines*, c'erano **due giganti**: uno (**Cdp**) organico al governo che ci mette **425 milioni**; l'altro amico (*Mubadala*) che ne impegna **600**. Come fosse un'unica cordata, un «concerto» nel linguaggio borsistico.

Il caso Poste

Oltre a Cdp e Mubadala anche il Credito Sportivo entra nell'operazione con 40 milioni, «vincolati alla missione istituzionale della Banca» cioè studentati, infrastrutture sportive, immobili di interesse storico-culturale, secondo quanto ci ha fatto sapere il portavoce. Altri nomi circolati come sottoscrittori dei fondi di Abbadessa sono quelli di *Previndai*, *Kia* il **fondo sovrano del Kuwait** e alcuni enti previdenziali come *Enpam* ed *Enasarco*.

Storia a sé per Poste Italiane. Attraverso *Poste Vita*, avrebbe deciso di investire ben **600 milioni**. Lo hanno scritto [Milano Finanza](#) a inizio luglio e, a seguire, **altre testate**. Al *Corriere* risulta che ci sia una delibera e che **400 milioni** siano destinati al fondo *ADD Italy* e **200** ad *ADD Value*. Ma a *Poste* - interpellata più volte - non risulta nulla da smentire né da confermare. **Un insolito limbo.** È vero o no? È allo studio? La cifra è rilevante, il Piano casa è rilevante, il gruppo è quotato in **Borsa**, decine di volte *Poste* è stata citata sui media e sui social come investitore. Possibile che un gruppo che sforna comunicati del tipo «Presentato il francobollo dedicato a Pasta di Gragnano IGP» **non abbia nulla da dire o da smentire su un presunto investimento da 600 milioni? Perché questo imbarazzo?**

Dove sono i privati

«Il nostro veicolo è al 100% privato ...nessun tipo di interrelazione con finanza pubblica o denaro pubblico», dichiarava **Abbadessa**. E **Meloni** parlava di «robusti investimenti privati, non fondi pubblici». **Arriveranno.**

Intanto facciamo due conti.

È privata *Cassa Depositi e Prestiti* controllata [all'83% dal Ministero dell'Economia-Mef](#)? È privato il fondo sovrano *Mubadala* [strumento finanziario al servizio del governo di Abu Dhabi](#)? È privata *Poste* la cui [maggioranza assoluta è in mano a Mef](#) (23,7% diretto e 28,3% tramite *Cdp*)? È privato il *Credito Sportivo* che è [controllato all'80% dal Mef](#)?

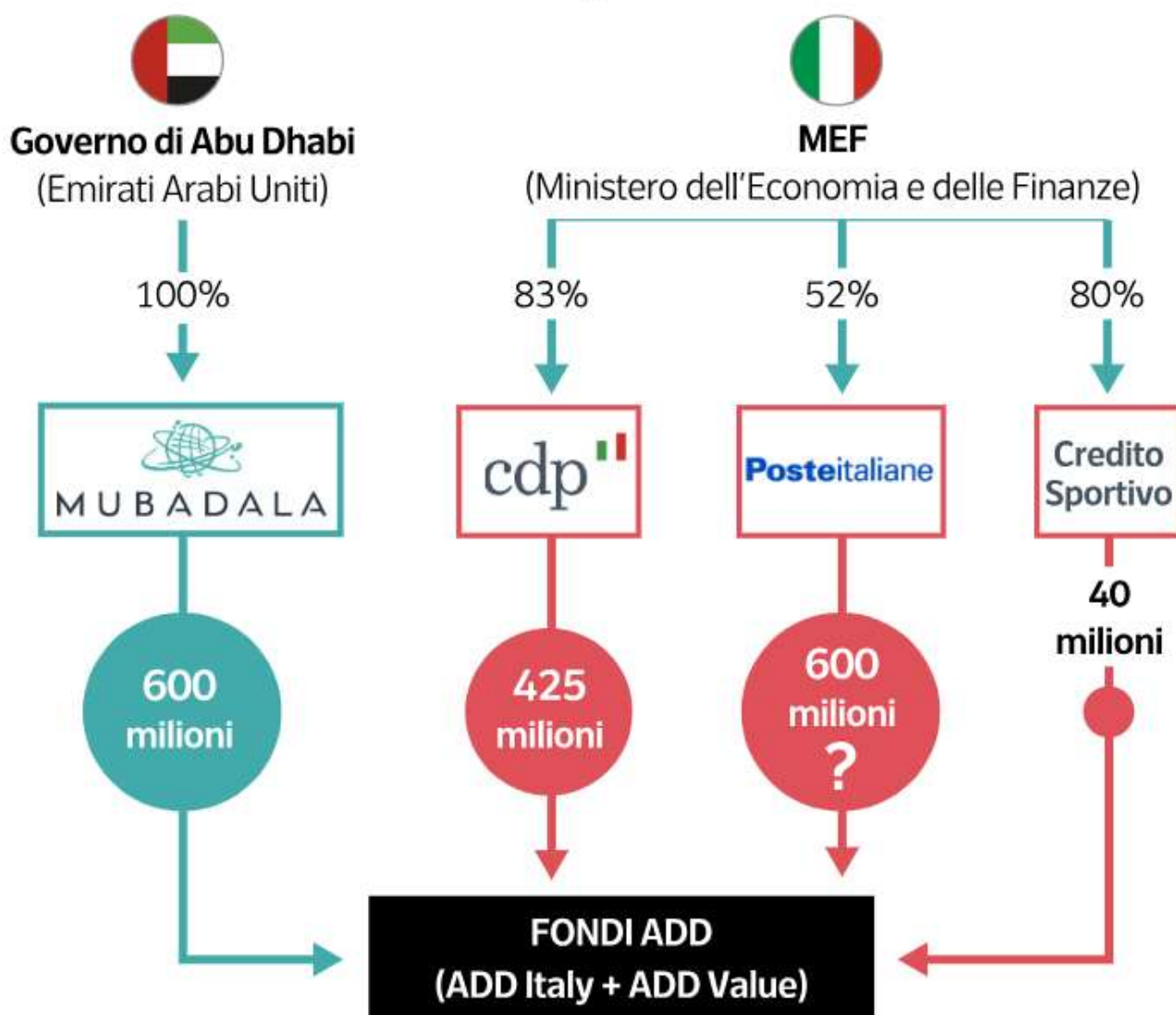
L'unico privato è colui che ha creato l'infrastruttura societaria e manageriale. Ma i soldi ce li

mettono gli altri. Se l'infrastruttura fosse stata «pubblica» (per esempio *Cdp Real Asset* che gestisce oltre 5 miliardi di fondi immobiliari) e gli investitori realmente privati forse il risultato sarebbe stato più coerente con le aspettative della premier.

Cdp e la controllata

Cdp, che ha risposto con chiarezza alle nostre domande, afferma che la sua controllata *Cdp Real Asset* non può essere **soggetto finanziatore** ma avrà un ruolo centrale nel gestire gli **investimenti deliberati** a livello di capogruppo. **Deliberati quando? A dicembre 2025.** I 425 milioni sono vincolati a **investimenti esclusivamente in Italia** e così suddivisi: 200 milioni ad *ADD Italy-Piano casa*, 225 ad *ADD Value*.

Chi sono gli investitori



I poteri nascosti di Mubadala

[Con un post sul profilo LinkedIn corporate il 3 agosto](#), gli emiratini hanno comunicato l'investimento da 600 milioni sottolineando che «le strategie dei due fondi saranno gestite da *ADD Capital*». E qui siamo a un punto cruciale, forse il più controverso dell'intera impalcatura. *ADD Capital*, sede a Milano, è il centro decisionale, la cabina di regia dei fondi. Oggi *Abbadessa* ha il 78,5%, i suoi due ex colleghi in *Hines* il 4 e il 2,5%. Il restante 15% fa capo a *Mubadala*,

sottoscritto in aumento di capitale il **6 maggio**, come abbiamo già visto, attraverso la controllata *One Hundred*.

Lo Statuto al 15%

Ma nel momento in cui entra nel capitale, il fondo di Abu Dhabi chiede garanzie ad Abbadessa e detta condizioni che si riflettono nel nuovo statuto della *ADD Capital*. È il «contratto» vincolante, depositato con un atto notarile, che disciplina i rapporti tra i soci e il funzionamento della società. «Nessuna deliberazione - stabilisce lo statuto - può essere adottata dall'assemblea dei soci o, a seconda, dal consiglio di amministrazione in relazione alle materie elencate nell' "Allegato A" senza l'approvazione dell'assemblea dei soci con il voto favorevole di almeno il 90% del capitale». Quindi *Mubadala* con il suo 15% è dirimente.

Il diritto di veto

Cosa dice l'Allegato A. Molto in sintesi: le materie soggette al quorum del **90%** riguardano la modifica dello statuto, le variazioni del capitale ma anche quelle più legate alla gestione manageriale e strategica. **Cioè acquisire attività di impresa o attività commerciali di qualsiasi società;** «l'acquisizione o la cessione della proprietà di immobili o la loro assunzione in locazione»; l'assunzione o la concessione di prestiti e la costituzione di garanzie. Qualsiasi indagine o verifica di natura giudiziaria, regolatoria, amministrativa o governativa; «la vendita, il trasferimento o altra alienazione, diretta o indiretta, di qualsiasi partecipazione nel capitale di qualsivoglia società ...». Ogni **decisione in merito, quindi, deve avere il via libera del fondo *Mubadala* di proprietà del governo di Abu Dhabi.**

I poteri del fondo di Abu Dhabi

Diritti di veto su strategie e gestione

Statuto ADD CAPITAL

ART. 5.7 – Quorum costitutivi e deliberativi

5.7.1 L'Assemblea è validamente costituita con la presenza di Soci che rappresentino almeno la metà del capitale sociale e delibera a maggioranza assoluta del capitale rappresentato in assemblea. Nessuna deliberazione può essere adottata dall'Assemblea dei Soci o, a seconda dei casi, dal Consiglio di Amministrazione della Società in relazione alle materie elencate nell'Allegato A (ciascuna una "Materia Riservata") senza l'approvazione o l'autorizzazione dell'Assemblea dei Soci con il voto favorevole di tanti Soci che rappresentino almeno il 90% (novanta per cento) del capitale sociale.

Infografica: Sabina Castagnaviz

L'osservatore in Cda

Ma non è tutto. Dall'assemblea andiamo al consiglio di amministrazione dove non c'è un **rappresentante di Abu Dhabi** perché forse si è ritenuto di evitare un'esposizione diretta. Però «il socio di minoranza che detenga almeno il 15%» ha diritto a nominare un «osservatore in seno» al cda. **Un osservatore con licenza di analizzare, ispezionare, investigare** visto che dovrà ricevere tutti i documenti, compresi quelli preparatori, al centro delle riunioni, sarà informato dettagliatamente dell'ora, data, luogo e punti all'ordine del giorno, «avrà diritto di partecipare, porre domande e formulare osservazioni». **Nessun diritto di voto però le delibere del cda che riguardano alcune materie** (Allegato B) devono essere comunicate in anticipo ai soci di minoranza. Quali materie? **Apertura di nuovi uffici, nuove giurisdizioni, contenziosi oltre 200mila euro, business plan annuale e budget, ecc.** E poi, fondamentale, «accordi relativi a qualsiasi nuovo fondo, gestioni patrimoniali separate, mandato o accordo di investimento simile, da parte della società o di qualsiasi entità affiliata».

Sopra Mubadala, sotto Cdp

Questo dà l'idea di quanto sia penetrante l'influenza e il potere di blocco di *Mubadala* nella società che imposta la «politica» e le strategie dei **fondi lussemburghesi**, cioè là dove ci sono anche i "robusti" capitali di *Cdp* e delle altre aziende controllate dallo Stato italiano.

Il Piano Casa è un intervento pubblico di grande portata sull'emergenza abitativa che, come primo risultato, sta facendo fare ottimi affari a un manager-imprenditore «commissariato» da un fondo arabo.