

HOMES4ALL

A Torino il diritto all'abitazione si innova

un anno di sperimentazione

Presentazione dei risultati
del primo anno di attività del progetto
“Homes4All – a Torino il diritto all'abitazione si innova”



Avviso Fondo Innovazione Sociale



Programma triennale per l'innovazione sociale finalizzato a **rafforzare la capacità delle pubbliche amministrazioni** di realizzare **interventi di innovazione sociale** volti a generare **nuove** soluzioni, modelli e approcci per la soddisfazione di bisogni sociali, **con il coinvolgimento di attori del settore privato.**

COINVOLGIMENTO
ATTORI PRIVATI

ACCURATA
ANALISI DEL
BISOGNO
SOCIALE

MODELLO DI
MISURAZIONE E
VALUTAZIONE
DELL'IMPATTO

STRUMENTI DI
FINANZA
DELL'IMPATTO
SOCIALE

SOSTENIBILITÀ
E
REPLICABILITÀ

Intervento I – Studio di fattibilità

Intervento II – Sperimentazione

Intervento III – Sistematizzazione

150 K€

450 K€

1 MLN€



CITTA' DI TORINO

un **comune capoluogo** o città metropolitana
proponente (soggetto beneficiario)



un **soggetto privato** o del privato sociale
in qualità di fornitore del servizio



un **soggetto
valutatore**



un **investitore** o
finanziatore **privato**

HOMES4ALL
Atto di indirizzo all'azione di ricerca

La Città individua area di intervento e partenariato

Area di intervento dell'inclusione sociale : sub-tema dell'**accessibilità alla casa**



2.495 sfratti a Torino nel 2019
(+10% 2018)
1 famiglia ogni 241
(media nazionale 1 su 419)



Fra le domande pervenute ai servizi
il 75% si classifica come «urgente»



La maggior parte dei nuclei che chiedono di accedere ai servizi
si trovano in una situazione di «morosità»



Molti di questi sono **nuclei con minori** o all'interno dei quali si trovano **persone con disabilità**



CITTA' DI TORINO

AVVISO PUBBLICO DI SELEZIONE DEL PARTENARIATO PRIVATO,

sulla base dei principi di predeterminazione dei criteri di scelta, trasparenza, pubblicità, concorrenza e parità di trattamento ex art. 12 L.241/90

RAGGRUPPAMENTO



HOMERS
COHOUSING FOR REAL



INTERVENTO II

HOMES4ALL



Soggetto con competenze in materia di
VALUTAZIONE DI IMPATTO

CON L'ENDORSEMENT DI



Fondazione
Compagnia
di San Paolo

HOMES4ALL
A Torino il diritto all'abitazione di tutti

Dove siamo arrivati



Obiettivi della Città

- **Tempestività** e maggiore flessibilità dell'intervento
- **Risparmio** soluzione cost saving per la gestione delle emergenze abitative
- **Prevenzione** possibilità di intercettare nuclei normalmente esclusi dell'intervento pubblico (esecutati)
- **Stabilità abitativa** e diminuzione della transitorietà anche per i nuclei più fragili
- **Efficientamento** degli strumenti esistenti, ampliando la platea di immobili privati messi a disposizione dell'abitare sociale
- **Emancipazione** dall'approccio assistenzialistico tipico dei beneficiari di interventi che attivano solo risorse pubbliche

Il modello di partenariato pubblico-privato sperimentato



HOMERS
COHOUSING FOR REAL



CITTÀ DI TORINO



Ricerca opportunità immobiliari



Raccoglie risorse da investitori privati



Reperisce e riqualifica immobili



Seleziona i beneficiari



Eroga contributi
a sostegno della locazione attraverso Lo.C.A.Re.



Accompagna alla stipula del contratto di locazione



Gestisce gli immobili



Accompagna gli inquilini nel percorso di inserimento



Remunera gli investitori privati



Definisce gli obiettivi di impatto sociale



Monitora gli outcome
attraverso un valutatore esterno



Riconosce il premio di risultato

Superato il target della sperimentazione

19 

Nuclei inseriti in immobili

- 5 incapienti
- 13 parzialmente capienti
- 1 nucleo esecutato

51 

Beneficiari alloggiati di cui

- 16 minori
- 3 persone con disabilità

2 

Nuclei hanno quasi terminato il loro percorso di accompagnamento sociale

su 5 adulti > 4 hanno trovato lavoro di cui 2 a tempo indeterminato

PREVENTIVA

TEMPESTIVITÀ'

RIPARATIVA

GIOVANNI

Coppia di anziani che conserva la casa grazie all'acquisto dell'intera palazzina da parte di Homes4All SBrl

Oggi la palazzina è anche stata oggetto di ristrutturazione

ANTONIO

7 persone in sfratto per finita locazione

Resta in appartamento Homes4All fino all'assegnazione dell'alloggio di edilizia sociale

FATIMA

con i figli esce da collocazione temporanea

grazie all'accompagnamento sociale trova un impiego

HOMES4ALL SOCIETÀ BENEFIT

Siamo una startup innovativa società benefit B Corp che risponde alla domanda abitativa favorendo la rigenerazione urbana

Soci fondatori



Homes4All – PROGETTO a Torino il diritto all'abitazione si innova

È il progetto di finanza di impatto che interviene sul tema del disagio abitativo sviluppando un sistema di presa in carico globale dei nuclei beneficiari, al fine di rafforzare le loro capacità di raggiungere una soluzione abitativa stabile.

Finanziato nell'ambito di:



Capofila



Partner



Nell'ambito di



Homes4All – SOCIETÀ BENEFIT una casa per tutti, un rendimento per te

È la startup che si è costituita per dare attuazione concreta al progetto. Grazie ad una rete di investitori privati sensibili a logiche di sostenibilità e impatto sociale, Homes4All reperisce, riqualifica e gestisce immobili locandoli a famiglie in temporanea difficoltà ad un canone accessibile.

Con la partecipazione di:



2019

Costituzione



2020

Partnership



1° campagna ECF



Fase 1:
Studio di fattibilità



2021

Costituzione



2° campagna ECF



Inizio acquisizioni immobiliari a Torino

2022

Ingresso Fondazione Ufficio Pio e SEFEA Impact



Certificazione B Corp



2023

Ingresso Phitrust e Banca Guber



3° campagna ECF



Fase 2:
Sperimentazione



NUMERI HOMES4ALL SBri



113+

Beneficiari alloggiati



69+

Immobili acquisiti



35+

Immobili in gestione



20+

Immobili progettati



Sviluppo nazionale

Torino

2020

Genova

2022

Lombardia

2023

Emilia-Romagna,
Sicilia e Puglia

2023/2024



€5,2 MLN

Capitali raccolti ottobre 2023

€ 2 MLN

Equity raccolto in diversi round

€ 1,75 MLN

strumenti finanziari partecipativi

Ufficio Pio di C. di San Paolo
// SEFEA Impact // Phitrust*

*in fase di closing

€ 200 K

apporti soci per specifiche operazioni

€ 1,25 MLN

finanziamenti bancari

Unicredit Social Impact Banking //
Banca Etica // Ubi Banca



160+

Soci a livello nazionale



15+

Grant vinti

FONDAZIONE IMPACT HOUSING



Fondazione Impact Housing è un'organizzazione senza scopo di lucro che promuove la rigenerazione urbana e umana con particolare attenzione all'housing sulla base della **finanza d'impatto**.

Il termine **impact housing** significa investimenti finanziari privati in ambito abitativo in sinergia con il pubblico e il non-profit, finalizzati a generare impatto positivo misurabile, economico sociale e ambientale.

www.fondazioneimpacthousing.org

Homes4All e gli altri enti fondatori, **DRC Italia**, **Cooperativa COMIN** e **CEIS Genova**, portano diverse esperienze ed expertise: gestione immobiliare e sociale; impact investing; integrazione, accompagnamento e sostegno alla persona. Gli Enti trovano nel tema dell'impact housing un'opportunità per migliorare e innovare le proprie azioni sul territorio.



Esperienza HOMES4ALL SBrl



**Cohousing
Borgo Rossini**
Torino



**Vivere in cascina,
in città**
Torino



La casa solidale
Torino



**Cohousing
Borgo Cornalese**
Torino



**Cohousing
Porta Palazzo**
Torino



Reinventing Home
Milano



**Housing first
Aurora**
Torino



**Social housing
Barriera di Milano**
Torino



**Social housing
Borgata Tesso**
Torino



**Vivo al venti
Gestione sociale**
Torino



L'isola che accoglie
Taranto



**Cohousing con
Januaforum**
Liguria



**Ca Bianca
Palazzo Canavese**
Ivrea

HOMES4ALL

A Torino il diritto all'abitazione si innova



Presidenza del Consiglio dei Ministri
Dipartimento della
Funzione Pubblica

FONDO
INNOVAZIONE
SOCIALE



CITTA' DI TORINO

CON L'ENDORSEMENT DI



Fondazione
Compagnia
di San Paolo

REALIZZATO NELL'AMBITO DI



PARTNER



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA
DI TORINO

HOMES4ALL
Una casa per tutti, un rendimento per lei



HOMERS
COHOUSING FOR REAL

MACMOS
associazione di professionisti sociali

