

HOMES4ALL

Una casa per tutti, un rendimento per te!



Company Profile di Homes4All SBrI
Gennaio 2024



VALUE PROPOSITION

Rimettiamo in circolo l'ingente patrimonio immobiliare inutilizzato
aiutando le persone a trovare casa generando valore per i proprietari immobiliari



Troppe famiglie senza casa

450.000 i nuclei che hanno uno sfratto esecutivo
o lo riceveranno entro l'anno
Fonte Istat 2023

82% degli italiani non trova una casa di qualità
e a un prezzo ragionevole
Fonte Housing Europe 2017



Troppe case senza famiglia

7 MLN di immobili inutilizzati in Italia
Fonte Istat 2023

Con Homes4All



**le persone trovano case
accessibili e belle**



**gli investitori realizzano
investimenti etici e remunerativi**

ECOSISTEMA

Rispondiamo alla domanda abitativa
attraverso modelli abitativi inclusivi e collaborativi

Community di
investitori immobiliari

Community di
home makers

HOMES 4 ALL

Housing first

Emergenze abitative

Social housing

Persone con bisogni sociali specifici

Co-housing

Comunità intenzionali

a marchio
HOMERS
COHOUSING FOR REAL

Impact housing

Abitare con impatto sociale
e ambientale

SERVIZI



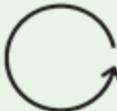
Ricerchiamo

opportunità immobiliari



Raccogliamo

risorse immobiliari e finanziarie da investitori privati



Disegniamo, realizziamo e riqualifichiamo

immobili in disuso



Gestiamo

gli immobili



Accompagniamo

gli inquilini nel loro percorso

RACCOLTA IMMOBILIARE

Ricerca di proprietà
Analisi di mercato
Valutazioni immobiliari
Fundraising

PROJECT DESIGN & PROJECT MANAGEMENT

Progettazione architettonica
Sviluppo immobiliare
Progettazione sociale
Service design
CoHousing

PROPERTY MANAGEMENT

Building management
Facility management
Energy management

COMMUNITY MANAGEMENT

Accompagnamento sociale
Gestione sociale
Community gathering
Facilitazione Gruppi
Comunità energetiche

SPECIAL EXPERTISE

Strategic marketing e communication
Misurazioni d'impatto
Research & Development

IMPATTI



Output

Messa a disposizione di alloggi accessibili a livello economico e temporale

Attivazione di percorsi di accompagnamento personalizzati e patti di responsabilità

Outcome

Stabilità abitativa

Aumento dell'accessibilità

Miglioramento del benessere e dell'empowerment personale e familiare



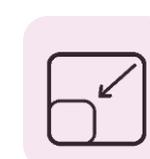
Ridurre

il numero dei nuclei familiari in emergenza abitativa



Migliorare

il benessere e l'empowerment personale e familiare



Diminuire

l'impatto sui servizi sociali delle città



Promuovere

la rigenerazione urbana



Costruire

un modello innovativo di finanza d'impatto (Pay by Result)

STORIA

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:



Fondazione
Ufficio Pio



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



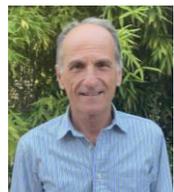
Fase 2:
Sperimentazione



RETE

Il nostro team

I nostri partner



Giorgio Mosci
Presidente



Mario Montalcini
Vice Presidente e
CEO



Fabrizio Leoni
Rappresentante
Soci Cat. B



Corrado Ferretti
Rappresentante
Soci Cat. B



Cyrille Langendorff
Rappresentante
SFP Phitrust



Mauro Zan
Rappresentante
SFP SEFEA



William Revello
Rappresentante
SFP Ufficio Pio



Federico Disegni
Direttore Generale



Matteo Robiglio
Responsabile
Sviluppo immobiliare



Isabelle Toussaint
Direttore Tecnico



Marco Tabbia
Responsabile
Bandi e impatto



Mauro Beano
Responsabile Amministrativo



Giorgia Vaglio
Facility Manager



Angelo Leto
Property Manager



Elisa Montervino
Designer &
Resp. Ristrutturazioni



Giorgia Di Cintio
Service designer &
Resp. Comunicazione



Giuseppe Lombardo
Social Media
Manager

NUMERI



128+

Beneficiari alloggiati



71+

Immobili acquisiti



28+

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

MILESTONES

2020		FIS 1 - Studio di fattibilità	2022		Premio Impresa sostenibile dell'anno - cat. sostenibilità sociale
2020		Lancio portale crowdfunding Solidali4All	2022		Ingresso SEFEA Impact
2020		1° campagna ECF superata con successo	22-23		FIS 2 - Sperimentazione
2020		Tra i 10 finalisti su 186 candidature del bando promosso da Fond. Accenture	2023		Finalisti area Bovisasca
2020		Vincitori programma accelerazione di FSVGDA	2023		Forti insieme - tra i 10 finalisti su 700 candidati
2021		2° campagna ECF superata con successo	2023		Fusione Homers
2021		Costituzione Fondazione Impact Housing	2023		3° campagna ECF superata con successo
2022		Certificazione B Corp	2023		Ingresso Phitrust SA
2022		Ingresso Fondazione Ufficio Pio	2023		Premio Future4Cities – cat. innovazione
2022		Vincitori programma accelerazione Tutte le strade partono da Roma	2023		Spinoff del Politecnico di Torino
			2023		Premio per l'innovazione - Avvenire

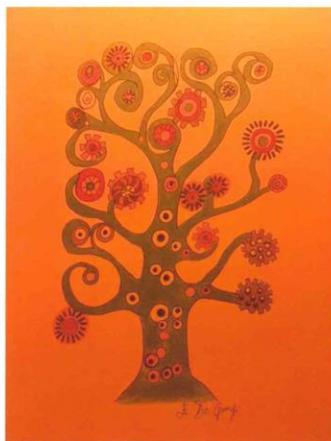
GOVERNARE L'INCERTEZZA

Marco De Giorgi, Aurelio Lupo

GOVERNARE L'INCERTEZZA

Percorsi di innovazione sociale
per nuovi partenariati pubblico-privato

Prefazione di Antonio Decaro



FrancoAngeli

MARCO DE GIORGI

Consigliere di ruolo della Presidenza del Consiglio dei Ministri.
Professore a contratto università Luiss Guido Carli

«Ne consegue che il disagio abitativo è fortemente connesso alle condizioni del disagio economico e sociale. Rispetto a quest'ultimo punto, **il progetto Homes4All considera come beneficiari** finali non solo le persone prive di casa e le persone che vivono in condizioni abitative inadeguate, ma anche **coloro che vivono in una situazione di insicurezza abitativa**, vale a dire coloro che, pur trovandosi in una condizione di autosufficienza economica, riescono con il proprio reddito a far quadrare il bilancio familiare, trovandosi però al margine di un equilibrio economico che può facilmente vacillare a fronte di eventi critici quali, per esempio, la perdita del lavoro, l'insorgenza di problemi salutari o familiari, come le separazioni e divorzi.»

«**Nel 2020** la società ha avviato la **prima campagna di crowdfunding** con risultati apprezzabili, coinvolgendo anche imprenditori privati che, calmierando le proprie aspettative di rendimento finanziario, si sono messi a disposizione per produrre benefici sociali già a breve termine.»

PREMIO IMPRESA SOSTENIBILE



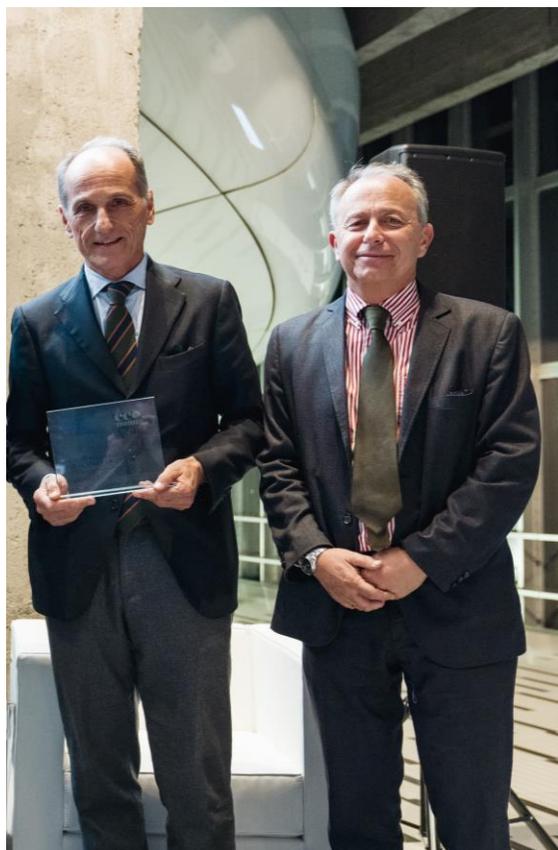
Al **Forum sostenibilità** organizzato da **Il Sole 24 Ore**, Homes4All è stata insignita del **Premio Impresa Sostenibile 2022** per la **categoria Sostenibilità Sociale**.

Siamo felici di contribuire allo sviluppo di un nuovo modello di impresa che si basa su una **visione integrata tra finanza sostenibile, innovazione, inclusione, coesione** ma anche sviluppo e competitività.

Il Sole **24 ORE**



PREMIO INNOVAZIONE



Nell'ambito del convegno “**L’economia che fa il bene**: inclusione, innovazione e sviluppo per essere al servizio dell’uomo”, Homes4All è stata insignita del **Premio Innovazione di Avvenire 2023**

Tutte le startup candidate avevano ricevuto uno spazio nell’inserito **L’Economia Civile di Avvenire** e Homes4All è stata selezionata per

- l’idea e metodo imprenditoriale particolarmente innovativi e originali
- l’essere indipendente e non legata a grandi gruppi
- **l’impatto positivo generato sociale, ambientale ed economico**



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



**Cohousing
Borgo Rossini**
Torino



**Vivere in cascina,
in città**
Torino



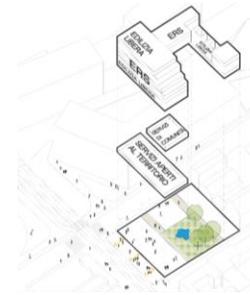
La casa solidale
Torino



**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

Alcuni PROGETTI



Social housing Borgata Tesso

La palazzina conta 16 appartamenti più 2 unità commerciali, magazzini e 7 box. La palazzina è in parte già locata e versa in condizioni manutentive precarie oltre ad avere alcune tensioni sociali al suo interno. Il progetto di riqualificazione quindi non ha unicamente l'obiettivo di ristrutturare la palazzina, ma di elaborare un vero e proprio progetto di social housing basato su alcuni elementi cardine:

- spazi abitativi di qualità;
- comunità collaborativa di abitanti;
- rigenerazione urbana del quartiere;
- riattivazione dei servizi.

In questo senso la ristrutturazione tenderà a valorizzare al meglio la palazzina per restituire dignità agli spazi pubblici e privati e ai loro abitanti. Il percorso di riqualificazione sarà affiancato da un percorso partecipato di riattivazione della comunità e ricostruzione del senso di appartenenza.



1137 mq
di abitazioni



16
unità



109 mq
spazi comuni
scoperti



27
persone
alloggiate

Alcuni **PROGETTI**



Housing first Aurora

Homes4All si è aggiudicata la riqualificazione dell'immobile in Via Sordevolo nel quartiere Aurora all'interno del Bando della Città di Torino per la realizzazione di Infrastrutture sociali per servizi sociali, disabilità e marginalità sociale finanziate dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). I

l progetto in corso consiste nella rifunzionalizzazione di un edificio a corte dove verranno realizzate 6 unità residenziali con spazi comuni in accordo al modello abitativo denominato cohousing. Le unità saranno di varie metrature e tipologie per adeguarsi alle diverse tipologie di utenza. Ciò che le accumuna è una progettazione attenta ai beneficiari, ossia persone senza fissa dimora che possono vertere in condizioni di fragilità psichica e disabilità motoria. Gli spazi risultanti saranno quindi confortevoli e accessibili, in grado di garantire benessere e privacy ai futuri abitanti.



431 mq
di abitazioni



6
unità



160 mq
spazi comuni
scoperti



87 mq
spazi comuni
coperti

Alcuni **PROGETTI**



Gestore sociale "Vivo al venti"

Homes4All, in partnership con Cooperativa Nanà, Homers e Associazione Acmos, ha vinto il bando per l'assegnazione di un nuovo gestore sociale al progetto di Housing Sociale "Vivo al Venti" in via Milano 20 a Torino. L'attività di gestione si focalizzerà principalmente sulla riattivazione della comunità di abitanti, che a partire dalla ricostruzione delle aspettative di ciascun abitante possa co-progettare, con il supporto di H4A, un nuovo scenario condiviso di abitare collaborativo in cui creare servizi collaborativi, vivere in un clima di buon vicinato, sperimentare attività condivise a supporto della quotidianità. Il percorso di co-progettazione che insisterà anche sull'organizzazione e sulla gestione degli spazi comuni sarà la base per concordare con la proprietà la riappropriazione degli stessi spazi, chiusi pre pandemia e non ancora riaperti.



34
Unità
in locazione



11
Unità
In vendita



118 mq
spazi comuni
coperti

Alcuni PROGETTI

Cohousing Borgo Rossini

HOMERS
COHOUSING FOR REAL



Il progetto è sito in un ex laboratorio per la lavorazione del marmo nel quartiere Borgo Rossini, affacciato sugli spazi verdi dell'antica cinta daziaria di Torino. All'interno gli spazi vengono ripensati e adeguati alla nuova funzione residenziale attraverso un sistema costruttivo in legno X-Lam, che garantisce flessibilità organizzativa, tempi rapidi di esecuzione e ottime prestazioni energetiche. Sette abitazioni di diverse metrature si organizzano attorno ad un giardino comune dove i pergolati permettono l'uso del cortile durante ogni stagione. La lavanderia, la sala wellness e la cucina comune sono il cuore degli spazi comuni interni.

Cohousing Borgo Rossini è uno dei primi cohousing in Italia che include il progetto di comunità energetica rinnovabile per la produzione e messa in rete di elettricità domestica prodotta grazie a fonti rinnovabili.

L'inaugurazione del cohousing è prevista per l'estate del 2023.



556 mq
di abitazioni



7
unità



238 mq
spazi comuni
verdi



188 mq
spazi comuni
coperti



15
persone
alloggiate

Alcuni PROGETTI

Cohousing La Casa Solidale

HOMERS
COHOUSING FOR REAL



“La casa solidale” è il progetto di cohousing multigenerazionale che affronta il tema del “dopo di noi”. In via Valenza 46 a Torino, su un’area di 5.363 mq di proprietà della Curia, è un intervento che unirà famiglie con figli portatori di handicap e famiglie che scelgono di vivere questa esperienza di condivisione, in cui troveranno spazio abitazioni, spazi comuni, servizi dedicati ed esercizi commerciali aperti al territorio. Prevede la realizzazione di 40 unità abitative, per un importo opere complessivo di oltre 12 milioni di Euro. L’operazione è stata costruita utilizzando il modello del Community Land Trust, ovvero un trust fondiario che mira a garantire alla comunità la disponibilità in perpetuo di alloggi a prezzi accessibili e a condizioni date, eque e sostenibili, nonché una gestione sociale attraverso una struttura no-profit, democratica e aperta. Durante il 2020 è stato sviluppato il progetto esecutivo del primo lotto dell’edificio (1.200 mq, 51.000€ fatturati per la progettazione), reperendo le risorse per il suo sviluppo grazie a donatori privati e al coinvolgimento di Ubi Banca.



4245 mq
di abitazioni



40
unità



2000mq
spazi comuni
verdi

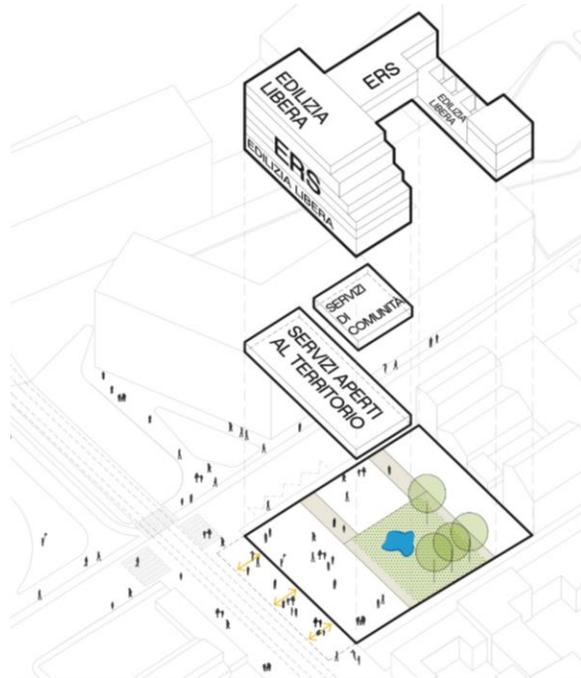


582 mq
spazi comuni
coperti

Alcuni PROGETTI

Cohousing Reinventing Home

HOMERS
COHOUSING FOR REAL



Cuore della proposta progettuale è il rapporto tra le generazioni. Generazioni che abitano insieme, che nel farlo costruiscono e si trasmettono un patrimonio urbano ed edilizio condiviso, nelle cui forme di realizzazione e di gestione si concretizza la loro volontà comune di rispondere alle sfide sociali e ambientali del mondo contemporaneo.

Il progetto propone di interpretare i processi di trasformazione del contesto locale in corso, insediando una comunità intergenerazionale che, abitando stabilmente nel quartiere, possa concorrere al presidio dello spazio aperto ed instaurare delle relazioni con il territorio.

La parte residenziale comprenderà unità ERS e unità di libera vendita mescolate all'interno dei corpi edilizi e avranno lo stesso standard di finitura, gestione e servizi.

Lo spazio comune a servizio dei cohouser, affacciato sul giardino comune e, sarà destinato a servizi della comunità autogestiti, che saranno definiti attraverso un processo di co-progettazione con i destinatari dell'intervento.



3600 mq
di abitazioni



46
unità



523 mq
spazi comuni
verdi



220 mq
spazi comuni
coperti

CONTATTI

Via Sebastiano Valfrè 16, 10121 - Torino
Via Fieschi 6/5, 16128 - Genova
Corso Venezia 37, 20121 - Milano

info@homes4all.it

www.homes4all.it



Una start up per ristrutturare gli alloggi e darli a prezzi calmierati



▲ Obiettivo Centro Storico

di Erica Manna

L'ombra degli sfratti per morosità si allunga: cresceranno a dismisura. È su questo sfondo - aggravato dalla pandemia - che a Genova arriva **Homes4All**: una startup a metà tra housing sociale e immobiliare, che prevede l'intervento di una rete di investitori per proporre ad arginare l'emergenza abitativa. Il primo passo è cercare privati interessati a investire. Poi, a partire dalla zona del centro storico, si individuano immobili a basso costo da ristrutturare, per acquistarli o prenderli in gestione. A questo punto la società avvia i lavori e reimmette gli edifici qualificati nel circuito dei servizi sociali e delle associazioni.

Il crowdfunding riduce l'emergenza abitativa con Homes4all a Torino

Quando si parla di abitazione sociale non mancano le start up innovative che legano il tema dell'emergenza abitativa a quello della rigenerazione urbana, forti di una rete di investitori a impatto sociale. Si chiama **Homes4All** l'housing sociale che promuove la rigenerazione urbana tramite l'intervento di privati in rete fra loro, un esempio diffuso di partnership pubblico-privata. La start up innovativa nata un anno fa a Torino - dall'unione di più competenze nel campo della consulenza imprenditoriale, degli investimenti immobiliari e del social housing - è partita dal capoluogo piemontese, dove il numero degli sfratti è più alto della media nazionale, ed è sbarcata in primavera anche a Genova.

Homes4All (fondata da Brainscapital, che fa consulenza per l'accompagnamento di start up e attività imprenditoriali e per lo sviluppo di soluzioni per progetti innovativi, e Homers con architetti ed ingegneri impegnata nella sperimentazione di nuovi modelli di abitare) provvede all'acquisizione e gestione degli immobili, li ristruttura mettendoli a norma, e accompagna le famiglie negli alloggi assegnati ad un affitto sostenibile.

«La collaborazione con i servizi sociali e il terzo settore - spiegano - permette l'inserimento degli inquilini in un percorso di rafforzamento dell'autonomia economica. Un impegno che ha ricadute dirette anche sulla riduzione del peso delle emergenze abitative sui servizi di accoglienza della città».

Il modello della società benefica? Si parte dall'individuazione di blocchi di proprietà, liberi o occupati, di diversa provenienza (aste giudiziarie, alloggi sfritti, donazioni) da affidare alla gestione di una startup. La società procede, in caso di alloggi vuoti, a ristrutturare, valorizzare o mettere a disposizione dei canali dell'affitto sociale e, in caso di alloggi occupati, a supportare gli inquilini in caso di situazioni debitorie.

Homes4All ha ottenuto dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, a valere sul Fondo per l'Innovazione Sociale, un finanziamento di 150mila euro per la realizzazione di uno studio di fattibilità, una fase uno che si è conclusa nel 2020. Nel 2022 è previsto l'inizio della fase due dedicata alla sperimentazione; al superamento della quale, si accederà. Infine, a un terzo step prevede la replicabilità del progetto su scala nazionale.

- P. Pic



Trasformare l'housing sociale

di Marco Maffioletti, Presidente di Brainscapital

La difficile situazione economica, il disagio abitativo che colpisce milioni di persone e i problemi di comunicazione dei bisogni e individuali, le pressioni della crisi pandemica, il Covid, hanno generato un cambiamento di rotta: un'attenzione particolare è sul ruolo che le amministrazioni pubbliche, in genere, hanno svolto e che ricoprono in relazione al problema abitativo. A ciò fanno eco numerosi studi e rapporti di settore, che evidenziano la necessità di intervenire in modo mirato e tempestivo per arginare la situazione di emergenza abitativa, prima che questa si trasformi in un'emergenza di tipo più strutturale.

Per dare un'idea della situazione, nel 2020 l'impiego medio annuo era di 1,46. In termini medio-annuali, il numero di persone in difficoltà era pari a 1,46 persone per famiglia. Il numero medio annuo di persone in difficoltà era pari a 1,46 persone per famiglia. Il numero medio annuo di persone in difficoltà era pari a 1,46 persone per famiglia.

Il crowdfunding per sostenere la start up Homes4All "Acquistiamo case destinate a chi è in emergenza"

UNA CASA PER TUTTI UN RENDIMENTO POSITIVO

INVESTI DAL 100000 EURO IN SU CON UN RENDIMENTO ANNUO DEL 4-5% CON LA SOSTENIBILITÀ E LA TRASPARENZA

INVESTI DAL 100000 EURO IN SU CON UN RENDIMENTO ANNUO DEL 4-5% CON LA SOSTENIBILITÀ E LA TRASPARENZA



L'economia civile

Housing sociale. Dare una casa a tutti rigenerando le città

Il crowdfunding per sostenere la start up Homes4All "Acquistiamo case destinate a chi è in emergenza"

