



HOMES4ALL, da Torino un nuovo modello di housing sociale

Sono stati presentati al Combo di corso Regina Margherita 128 i risultati della sperimentazione di “Homes4All – a Torino il diritto all’abitazione si innova”.

Al progetto, che propone un innovativo modello di housing sociale per affrontare l’emergenza abitativa, contribuiscono numerosi attori pubblici e privati, profit, del terzo settore o investitori: una solida rete di partner dalle competenze diversificate.

Avviato a febbraio del 2020, “**Homes4All – a Torino il diritto all’abitazione si innova**” è un progetto di finanza di impatto che vede come capofila la Città di Torino in partenariato con Homes4All S.r.l. Società Benefit, Brainscapital S.r.l. Società Benefit, Homers S.r.l. Società Benefit, Associazione ACMOS e Camera di Commercio di Torino.

18 i nuclei familiari (5 incapienti, 13 parzialmente capienti) coinvolti per un totale di 49 le persone, di cui 16 minori e 3 persone con disabilità, individuati tra quelli presenti nella graduatoria di Lo.C.A.Re., l'Agenzia Sociale Comunale per la locazione. Alla base di "Homes4All – a Torino il diritto all'abitazione si innova" l'idea di poter contrastare l'emergenza abitativa e favorire la rigenerazione urbana generando un forte impatto sul territorio con positivi effetti sociali e ambientali. Come? Intercettando sul mercato immobili privati vuoti o beni da acquistare in asta da mettere poi a disposizione di nuclei familiari in difficoltà. Homes4All S.r.l. provvede sia all'acquisizione che alla gestione degli immobili, li ristruttura mettendoli a norma. Gli alloggi vengono poi assegnati alle famiglie che contestualmente, in collaborazione con i servizi sociali e il terzo settore, vengono accompagnate lungo un percorso di rafforzamento dell'autonomia economica

Tra gli obiettivi del progetto, che coi fondi messi a disposizione dal Fondo per l'Innovazione Sociale ha potuto ristrutturare 4 unità abitative diventate per altrettante famiglie una casa accogliente e sicura, c'è infatti proprio il miglioramento delle condizioni economiche e lavorative dei beneficiari, in modo da consentire loro l'autonomia abitativa. Un risultato già conseguito da 2 nuclei familiari che sono in procinto di ultimare il loro percorso di accompagnamento sociale: su 5 adulti presenti, 4 hanno trovato lavoro di cui 2 a tempo indeterminato, raggiungendo quindi gli obiettivi di stabilità e migliorando le condizioni di benessere familiare. Inoltre altri 2 nuclei "pilota" hanno sperimentato l'accompagnamento sociale già al termine della prima fase del progetto dedicata allo studio di fattibilità: entrambi hanno raggiunto gli obiettivi del patto e sono stati inseriti in una casa popolare.

*"Con il progetto Homes4All, la Città di Torino ha la possibilità di testare un modello altamente innovativo di finanza ad impatto sociale che - poiché corredato da dati quantitativi e qualitativi rispetto ai risultati finali ottenuti - potrà essere facilmente replicato -spiega l'Assessora all'Innovazione della Città di Torino **Chiara Foglietta**-. Il progetto Homes4All potrebbe diventare nel tempo un fattore caratterizzante dell'esperienza di Torino come "città sociale", in grado di generare dibattito e attrarre attenzione da diverse zone del Paese".*

*"Questo progetto - sottolinea l'Assessore alle Politiche Abitative, **Jacopo Rosatelli**- dota anche la Città di Torino di strumenti di azione preventiva intervenendo sulla riduzione dei tempi di attesa per l'alloggiamento pubblico, ampliando l'offerta immobiliare privata a costi accessibili e sviluppando un sistema di presa in carico globale dei nuclei beneficiari, in modo da rafforzare le loro capacità di raggiungere una soluzione abitativa stabile".*

Tutto ciò è reso possibile dalla capacità dei partner privati di mobilitare il patrimonio immobiliare sfitto: sono migliaia gli appartamenti vuoti nel Comune di Torino e il 20,2% delle famiglie vive in una condizione di sovraffollamento. L'obiettivo è abilitare i processi di innovazione sociale per fornire una risposta più efficace ai bisogni dei cittadini e più efficiente nell'allocazione e nell'utilizzo delle risorse pubbliche.

*"Homes4All S.r.l. in questa fase si sta occupando di acquisire appartamenti target con una metratura media di circa 70mq a un prezzo medio pari a circa 500 €/mq in linea con i prezzi di mercato con particolare riferimento ad alcuni quartieri della Città di Torino. È previsto un incremento degli immobili acquisiti e di quelli ricevuti in gestione: la nostra ambizione è di arrivare a 150 unità immobiliari al 2025. Abbiamo già ristrutturato 4 appartamenti grazie ai fondi del FIS, attraverso lavori di adeguamento e messa a norma, ed arredati per renderli case accoglienti ed efficienti con un costo medio di ristrutturazione pari a circa 200 €/mq", commenta **Giorgio Mosci**, Presidente di Homes4All SBrl.*

La messa a punto del progetto si articola in tre fasi. La prima, svolta nel 2020, ha prodotto uno studio di fattibilità contenente l'analisi accurata del bisogno sociale su cui si intende intervenire, la comparazione di best practices, gli indicatori attraverso cui misurare e valutare i risultati conseguibili e l'impatto sociale generabile, oltre al piano esecutivo per l'implementazione della fase due.

Nella seconda fase, avviata a settembre 2022, le attività sono state volte alla sperimentazione del modello e alla sua attuazione al fine di verificare l'efficacia dell'idea progettuale, nonché la sua sostenibilità. Se ammessi alla terza fase - il completamento di ciascuna fase è propedeutico all'inizio della fase successiva - questa sarà dedicata al consolidamento della sperimentazione e alla sua replicabilità attraverso l'utilizzo di strumenti di finanza d'impatto sociale in contesti diversi.

Ad oggi il progetto Homes4All ha ottenuto un importante contributo a fondo perduto pari a 450mila euro dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, a valere sul Fondo per l'Innovazione Sociale. Tale Fondo, disciplinato dal DPCM 21 dicembre 2018, promuove progetti innovativi per il soddisfacimento di bisogni sociali emergenti, con il coinvolgimento di attori e finanziamenti anche del settore privato secondo lo schema della finanza di impatto ed è finalizzato a rafforzare così la capacità delle pubbliche amministrazioni.