



HOMES⁴ALL
Una casa per tutti, un rendimento per te!

Certified
(B)
Corporation

RELAZIONE D'IMPATTO

2023

Redatta al 12/04/2024 ai sensi ex art. 1 c.382 L. 208/2015
Esercizio dal 1/01/2023 al 31/12/2023
Homes4All S.r.l. Società Benefit B Corp



LETTERA AGLI STAKEHOLDER

“ Il 2023 è stato un anno intenso e ricco di soddisfazioni per Homes4All, che ha visto la società impegnata in numerose iniziative. La società ha consolidato la sua posizione sia nell’ambito della gestione immobiliare sociale che nel campo della progettazione sociale e dei servizi e nello sviluppo immobiliare. Queste attività hanno inciso notevolmente nel moltiplicare gli impatti positivi generati dalla società, come si andrà ad enunciare nel presente report. A giugno si è perfezionata l’importante fusione con Homers che ha consentito di incorporare prezioso know-how, uno studio di progettazione architettonica e nuovi scenari, consolidando ulteriormente le capacità tecniche, operative e di sviluppo della società. La fusione ha comportato, inoltre, l’ingresso dei soci di quest’ultima in Homes4All, portando, tra le altre cose, all’acquisizione dello status di Spin-off del Politecnico di Torino. Oltre alla fusione societaria, la terza campagna di equity crowdfunding ha contribuito a rafforzare la compagine societaria – che conta ad oggi circa 160 soci – anche a livello internazionale. A testimonianza della bontà delle attività svolte la società ha, inoltre, ricevuto importanti premi, tra cui il Premio Innovazione 2023 del quotidiano Avvenire e il premio Future 4 Cities promosso da Will Media. A settembre si è conclusa la Fase 2 - “Sperimentazione” del progetto inserito nel Fondo Innovazione Sociale (FIS), con risultati positivi che, in alcuni casi, hanno superato anche gli obiettivi prefissati. I nuclei accompagnati hanno infatti migliorato le proprie condizioni economiche, avviando un percorso di autonomia abitativa. Trovando casa, i beneficiari hanno raggiunto gli obiettivi di stabilità e migliorato le condizioni di benessere familiare. La relazione di impatto è il riflesso degli sforzi compiuti sia in termini sociali che economici. Di questo lavoro non posso che ringraziare tutto il team e il Consiglio di Amministrazione, per aver abbracciato e portato avanti questa missione con profondo entusiasmo e dedizione. Infine, ringrazio il project work del Corso Universitario di Aggiornamento professionale (CUAP) in Valutazione d’Impatto sociale per aver contribuito alla redazione della presente Relazione d’impatto e in particolare: Roberto Pergreffi, Gloria Plebani, Federico Aimar, Giorgio Taschini, Francesca Restauri, Federico Disegni.

”

Il Responsabile valutazione d’impatto
Marco TABBIA

INDICE

01 LA RELAZIONE D'IMPATTO



01

- 1.1** La visione di fondo di Homes4All _____ pag.8
- 1.2** Metodologia _____ pag.9
- 1.3** Purpose driven _____ pag.10
- 1.4** Mappatura degli stakeholder _____ pag.11
- 1.5** Criteri di misurazione _____ pag.12

02 IMPATTI POSITIVI



02

- 2.1** Catena del Valore _____ pag.16
- 2.2** Metriche e risultati _____ pag.17
- 2.1** Il contributo agli SDG's _____ pag.24
- 2.1** Le Storie 2023 _____ pag.25

03 ESSERE SOSTENIBILI



03

- 3.1** La filosofia ESG _____ pag.32
- 3.2** La certificazione B Corp _____ pag.32
- 3.3** Il B Impact Assessment (BIA) _____ pag.33

04 NON ARRECARRE DANNO



04

- 4.1** Il contesto normativo di riferimento DNSH _____ pag.40
- 4.2** Strumenti di misurazione e verifica _____ pag.41
- 4.3** La valutazione _____ pag.42
- 4.4** Azioni intraprese _____ pag.47

05 GLI IMPATTI ECONOMICI



05

- 5.1** Il metodo adottato _____ pag.51
- 5.2** Il valore degli investimenti _____ pag.54
- 5.3** Misurazione economica degli impatti _____ pag.55
- 5.4** L'orizzonte temporale _____ pag.58
- 5.5** Calcolo del Social Return On Investment (SROI) _____ pag.60

06 CONCLUSIONI

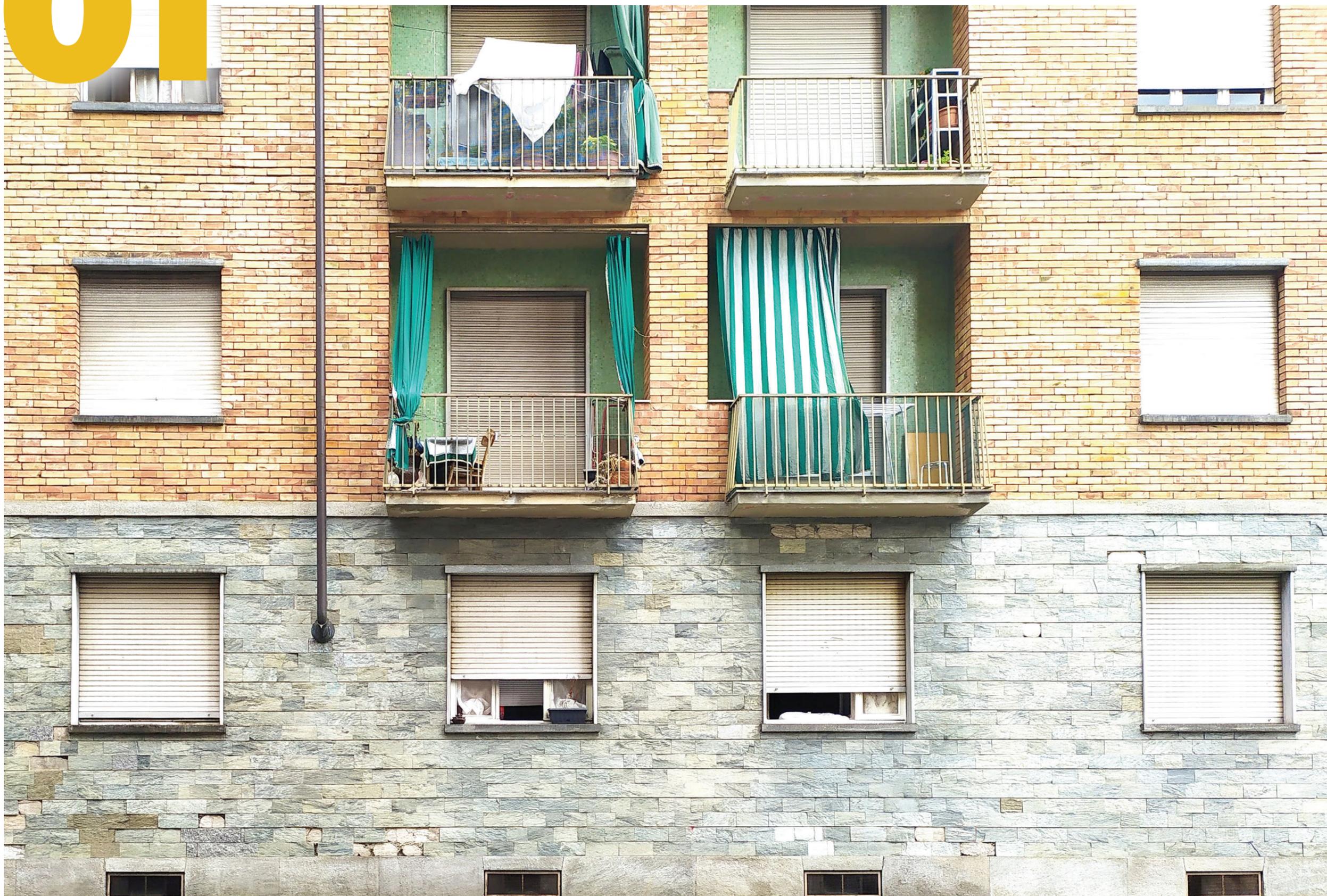


06

- 6.1** Obiettivi 2024 _____ pag.66
- 6.2** Considerazioni finali _____ pag.67

LA RELAZIONE D'IMPATTO

01



1.1 La visione di fondo di Homes4All

Homes4All è una società benefit startup innovativa ad impatto sociale nata con lo scopo di favorire il libero accesso alla casa e la rigenerazione urbana attraverso l'intervento di una rete di investitori privati.

I soci fondatori della società sono tre realtà con competenze consolidate complementari: la società per l'accompagnamento di startup e lo sviluppo di attività imprenditoriali innovative Brainscapital, la società di architettura e ingegneria TRA e la fondazione di partecipazione Benvenuti in Italia.

L'idea di Homes4All nasce da una constatazione semplice: i percorsi di povertà conclamata iniziano molto spesso dalla perdita della propria casa. Poco importa se ciò avviene per vicende personali o imprenditoriali, ma dalla perdita della casa in poi la gravità di qualsiasi situazione pregressa aumenta al punto che diventa difficilmente reversibile, con costi altissimi per le persone, le famiglie e la collettività intera.

Il team di Homes4All interviene su questa criticità evidente in quanto: raccoglie risorse da privati interessati ad investire nel campo dell'immobiliare sociale; acquisisce per sé o per terzi blocchi di proprietà, liberi o occupati, a basso costo provenienti da libero mercato o da aste giudiziarie; riqualifica e ristruttura gli appartamenti e gli immobili che ha acquisito; accompagna gli inquilini per un periodo di 18 mesi in percorsi di esdebitazione e di empowerment con l'obiettivo di salvaguardare il diritto all'abitazione, consolidare l'autonomia abitativa e, in collaborazione con i servizi sociali e il terzo settore, rafforzare le competenze sociali per un migliore reinserimento.

Homes4All quindi mira a costruire un'offerta immobiliare di **impact housing** che sia adeguata e funzionale al perseguimento degli obiettivi di outcome prefissati, tra i quali si annoverano:

- 1  **Aumento dell'accessibilità**
alla casa in termini economici grazie ai canoni agevolati e alla riduzione dei tempi di attesa
- 2  **Stabilità abitativa**
la capacità e la possibilità di rimanere nella medesima abitazione almeno per tre anni consecutivi
- 3  **Miglioramento del benessere**
inteso come il superamento degli altri disagi oltre a quello abitativo, seppur correlati
- 4  **Empowerment**
attraverso attività di accompagnamento sociale che prevedono la definizione di progetti personalizzati e la sottoscrizione di patti di responsabilità
- 5  **Saving**
ovvero il risparmio complessivo per la Pubblica Amministrazione (intesa come outcome payer) in relazione a famiglie di beneficiari incapienti o parzialmente capienti rispetto ad altre modalità di assistenza come l'albergo o l'ospitalità in strutture temporanee

1.2 La metodologia adottata

La presente relazione è volta a presentare in maniera qualitativa e quantitativa gli impatti generati dalle attività di Homes4All, misurandoli e valutandoli rispetto agli obiettivi preposti.

La valutazione degli impatti è fondamentale per società benefit la cui finalità è la creazione di valore sociale, non solo per valutare gli effetti sui beneficiari, ma anche per misurare le performance e quindi adeguare la propria programmazione.

La nostra relazione di impatto parte dalla riflessione sulle condizioni che per noi sono alla base del processo di creazione dell'impatto stesso.

L'intenzionalità, intesa come volontà esplicita, definita ex ante, di operare per la creazione di un mutamento misurabile e perdurante in un determinato ambito di intervento e capace di generare un beneficio: per Homes4All si manifesta nella volontà esplicita di creare uno strumento innovativo che attraverso la finanza di impatto affronti il tema sociale del disagio abitativo, generando benefici sulla collettività e rendimenti pazienti per i suoi investitori.

La misurabilità, vale a dire la capacità di rendere conto ai propri portatori di interesse dei benefici generati nel contesto nel quale si opera, attraverso parametri quantitativi e/o qualitativi chiari e condivisi. Tali indicatori misurano quindi output, outcome e impatti e sono costruiti insieme a stakeholder pubblici e privati.

L'addizionalità, che fa riferimento alla volontà (intenzionalità) e alla capacità di operare, generando impatto, in ambiti di intervento poco adatti ad attirare investimenti secondo le consolidate logiche di mercato.

Per tale ragione è stata adottata come metodologia la Teoria del Cambiamento (TdC) con l'obiettivo di misurare e migliorare l'impatto creato, limitando le inefficienze e valorizzando le relazioni con i propri portatori di interesse.

La TdC contribuisce a evidenziare i nessi causali tra le attività e l'impatto che esse hanno generato attraverso la Catena degli Impatti o Catena del Valore. La TdC permette di definire e monitorare nel tempo i risultati che si vogliono raggiungere, ma anche ricostruire a ritroso i cambiamenti generati attraverso l'esperienza vissuta dai beneficiari. In entrambi i casi è fondamentale un approccio rigoroso scientifico di raccolta e analisi dati, che Homes4All ha iniziato a impostare nell'ultimo anno.

1.3 Purpose driven

Homes4All è una Società Benefit. Con ciò viene esplicitata la volontà di generare contemporaneamente valore economico e valore sociale, **generando impatti positivi sulle persone, la comunità e l'ambiente** in cui opera.

In particolare, la società intende perseguire, quale specifica finalità di beneficio comune, quella di favorire e incrementare il libero e pieno accesso alla casa, attraverso l'acquisto e la locazione solidale, come forma di sviluppo di comunità e rafforzamento della cittadinanza. Tale attività, considerata a "solidarietà immanente", è definita sinteticamente con la dicitura di Social Housing ed è inquadrabile nel più ampio settore dell'assistenza sociale, e cioè di un sistema di interventi volti a garantire la qualità della vita, pari opportunità, non discriminazione e diritti di cittadinanza, nonché a prevenire, eliminare o ridurre le condizioni di disagio individuale e familiare, derivanti da inadeguatezza di reddito, difficoltà sociali e condizioni di non autonomia.

Homes4All più generalmente condivide la visione per la quale qualsiasi azienda, nell'esercizio della propria attività di impresa, svolge un ruolo sociale con un impatto significativo sulle persone e sul contesto. Nella nostra visione questo non può significare solamente "aggiungere" al business azioni specifiche di impatto sociale – in quanto "Società Benefit" – ma al contrario ricercare **l'impatto positivo proprio al centro dell'attività di business**, come ragion d'essere stessa dell'impresa.

È innanzitutto nell'ambito della propria attività ordinaria, dunque, che l'impresa

deve ricercare e perseguire la creazione di valore per gli stakeholder diretti e per la società tutta: in questo sta innanzitutto la vera e sostanziale **Responsabilità Sociale d'Impresa**.

Parallelamente e imprescindibilmente, tale creazione di valore deve fondarsi sulla **gestione responsabile e sostenibile** di tutte le ricadute che il fare impresa ha sulla comunità e sull'ambiente oltre che sull'eliminazione (o comunque sulla mitigazione) degli effetti negativi lungo tutta la catena del valore, mantenendo l'impegno generale al rispetto di tutte le persone, direttamente e indirettamente coinvolte, e del pianeta.

Tenendo conto di questa complessità e gerarchia e considerando gli standard maggiormente applicati, abbiamo ritenuto di suddividere la relazione in quattro diversi capitoli principali:

- **produrre impatti positivi**
- **essere sostenibili**
- **non produrre impatti negativi**
- **misurare l'impatto in termini economici**

1.4 La mappatura degli stakeholder

La complessità del modello imprenditoriale Homes4All Società Benefit, la vastità e l'urgenza del tema sul quale si propone di agire – il contrasto all'emergenza abitativa – impongono il coinvolgimento di una pluralità di portatori di interesse: soggetti pubblici, investitori, enti del terzo settore, aziende e privati cittadini.

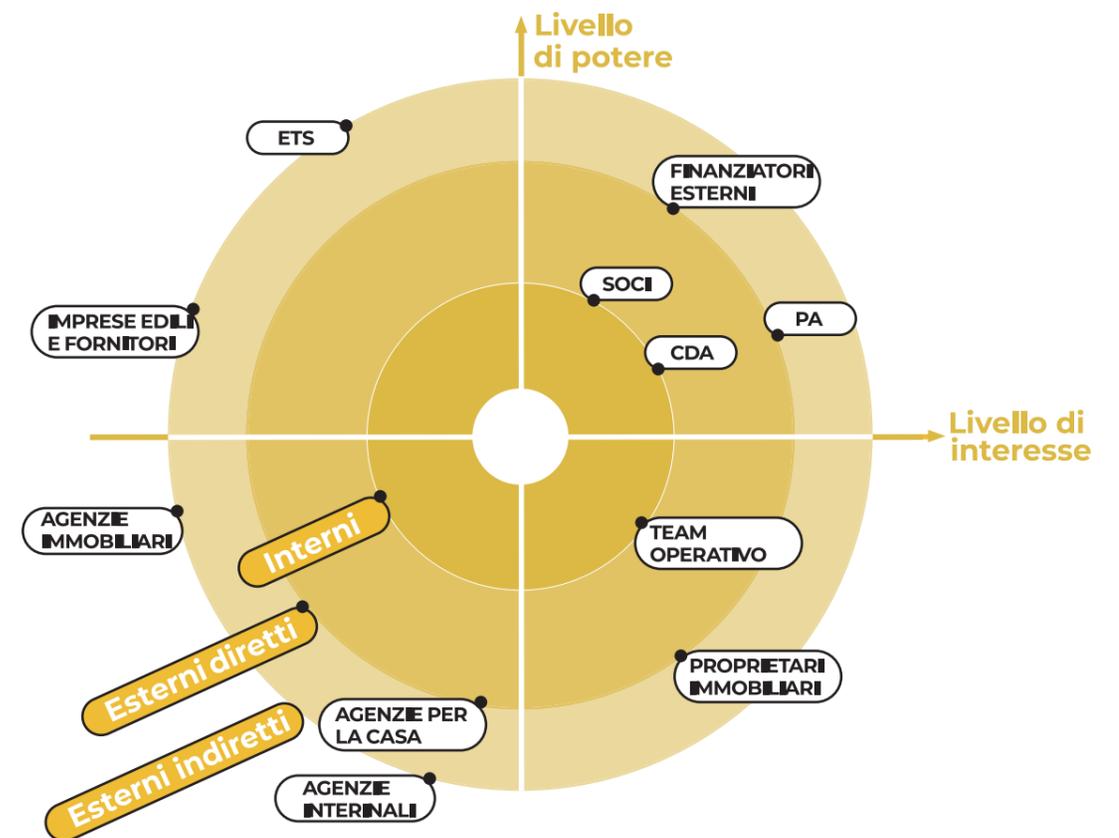
Per **stakeholder interni** si intendono quei gruppi omogenei che sono costitutivi della società e che intervengono, per funzioni di indirizzo, rappresentanza, responsabilità gestionale o attività lavorativa e professionale sull'attività di Homes4All.

Gli **stakeholder esterni** sono tutti quei soggetti che, pur non rientrando nella compagine aziendale, sono a vario

titolo coinvolti nella sua attività o da essa dipendono. A loro volta, gli stakeholder esterni possono essere distinti in:

- diretti, qualora destinatari dell'attività o portatori di interesse stabile e compiuto di Homes4All;
- indiretti, qualora siano parte del processo di creazione dell'output senza però assumere significativa rilevanza nella definizione delle linee di indirizzo societarie.

Con riferimento alla capacità di influenzare l'attività di Homes4All e al livello di interesse, è possibile rappresentare la posizione di ciascun gruppo di stakeholder nella matrice che segue.



1.5 Criteri di misurazione

L'analisi che si andrà a condurre e che prenderà avvio nel prossimo capitolo con la costruzione della Catena del Valore associata a Homes4All, secondo la metodologia espressa dalla Teoria del Cambiamento, si baserà sulla definizione degli indicatori di valore più adatti a 'misurare' l'azione e i risultati di impatto della società. Gli indicatori verranno metodologicamente scelti in applicazione del principio S.M.A.R.T. e punteranno pertanto ad essere Specifici, Misurabili, Accessibili, Rilevanti, riferiti ad un intervallo di Tempo definito.

La **misurazione degli impatti** viene infatti effettuata in maniera quantitativa con specifiche metriche elaborate e valutate in maniera sinergica con diversi stakeholder ed in particolare:

in ragione di specifici **apporti di finanza ad impatto**:

- Fondazione Ufficio Pio della Compagnia di San Paolo
- SEFEA IMPACT SGR SpA
- Phitrust SA
- Unicredit SpA - Social Impact Banking

in ragione del progetto **"Homes4All – a Torino il diritto all'abitazione si innova"**:

- Città di Torino
- Camera di Commercio di Torino
- Formez PA - Presidenza del Consiglio dei Ministri
- Tiresia-Polimi
- Euricse

In relazione agli impatti prodotti si segnala, inoltre, che sono in fase di sperimentazione meccanismi cosiddetti di Pay by results che vedono il coinvolgimento di Homes4All come provider e gli stakeholder come outcome payer.

Il modello **Pay by result** si basa sul raggiungimento di outcome intermedi e finali ed è costruito progressivamente su base pluriennale a valori crescenti in relazione al grado di risultati prodotti.

La città di Torino, a titolo di esempio, pagherà il valore complessivo del premio di risultato (calcolato su una parte del saving generato) secondo la seguente distribuzione:

- 20% al primo anno
- 30% al secondo anno
- 50% al terzo anno

La quota di valore verrà **corrisposta al 100%** se:

- l'80% delle famiglie raggiungerà, al terzo anno, la stabilità abitativa;
- l'80% delle famiglie dichiarerà, al terzo anno, di aver migliorato il proprio benessere, empowerment e benessere economico grazie ai servizi di accompagnamento erogati dal primo all'ultimo anno. Inoltre il pagamento è corrisposto al 100% se tra la somministrazione della prima survey e l'ultima il cambiamento positivo è di almeno 2 punti in una scala da 0 a 5 che verrà costruita per tre survey e mettendo a sistema sia il Family Harmony Scale che il Personal Wellbeing Index;
- L'80% delle famiglie avrà ridotto il tempo medio di attesa per avere accesso all'alloggio

La quota di valore verrà invece **corrisposta all'80%** se:

- Il 60% delle famiglie raggiungerà, al terzo anno, la stabilità abitativa;
- Il 60% delle famiglie dichiarerà, al terzo anno, di aver migliorato il proprio benessere, empowerment e benessere economico grazie ai servizi di accompagnamento erogati dal primo all'ultimo anno. Inoltre il pagamento è corrisposto al 100% se tra la somministrazione della prima survey e l'ultima il cambiamento positivo è di almeno 2 punti in una scala da 0 a 5;
- Il 60% delle famiglie avrà ridotto il tempo medio di attesa per avere accesso all'alloggio.

Simili meccanismi determinano la conversione in equity degli strumenti finanziari partecipativi sottoscritti da Ufficio Pio e la retrocessione degli oneri finanziari sui finanziamenti di Unicredit Social Impact.

IMPACTI POSITIVI

02



2.1 Catena del Valore

Homes4All si è dotata, fin dall'inizio, della propria Catena del Valore Sociale (o Social Value Chain), uno strumento che, mettendo in relazione gli input, le attività e gli output, definisce gli outcome e l'impatto desiderato.

La Catena del Valore (o Social Value Chain) è uno strumento che permette di individuare un nesso di causalità tra le singole fasi, specificando ciò che è necessario fare per ottenere gli obiettivi e gli impatti che si desidera raggiungere.

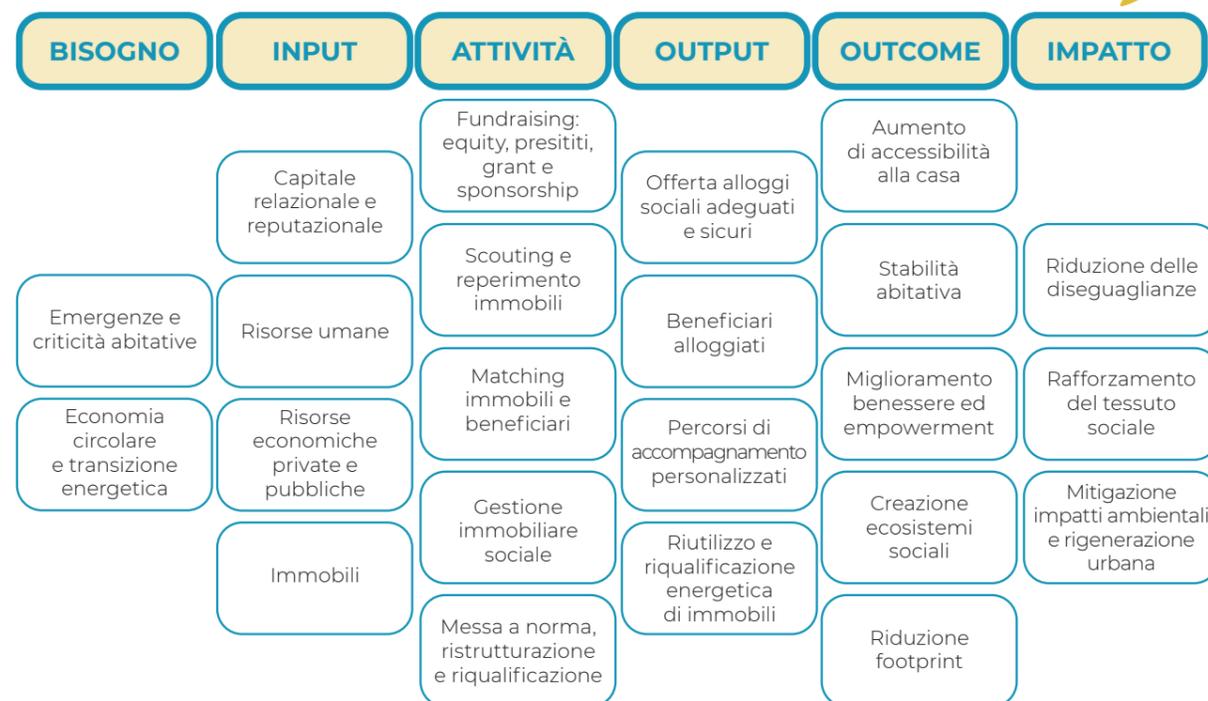
L'impatto sociale è quindi l'insieme degli effetti (positivi) che l'organizzazione genera sul lungo periodo sia internamente (verso i lavoratori e i dipendenti) che esternamente (verso la comunità e il territorio). L'impatto sociale, cioè questo insieme di effetti, deve essere intenzionale, misurabile e addizionale.

Deve essere voluto, deve poter essere misurato, deve mettere al primo posto la società e gli individui anche a discapito di una forse parziale o iniziale diminuzione del profitto.

La Social Value Chain di Homes4All intende rispondere pertanto alle seguenti domande, per le due aree di intervento individuate, ossia l'emergenza abitativa e la transizione ecologica:

- quali cambiamenti positivi (intenzionali) sono generabili dal progetto che stiamo conducendo?
- quali vantaggi (addizionali) saranno apportati dalla generazione di quei cambiamenti positivi?

CATENA DEL VALORE



2.2 Metriche e risultati

In questo capitolo ci soffermeremo sugli effetti positivi generati da Homes4All sui beneficiari, ossia singoli e famiglie che hanno potuto avere accesso in tempi brevi a un'adeguata abitazione, e sulla comunità nel suo insieme, che ha potuto giovare di una riduzione delle emissioni e di un risparmio per la Pubblica Amministrazione.

Di seguito riportiamo una prima panoramica in grado di rappresentare sinteticamente gli indicatori di performance outcome e output

registrati per l'anno 2023 in raffronto agli anni precedenti (2021 e 2022) e alla baseline assunta inizialmente, quando presente.

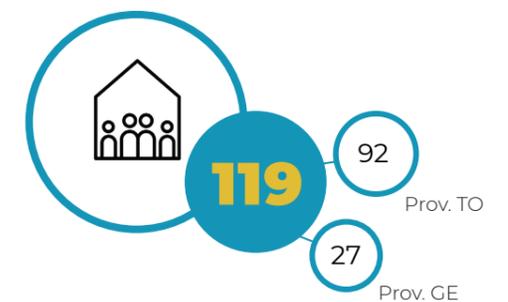
Gli indicatori vengono assunti come incrementali (Valore 2023= Valore 2021+n) al netto delle "uscite". A titolo di esempio se un immobile è stato oggetto di trading, esso non farà più parte del patrimonio al 31.12 e quindi non conteggiato nell'indicatore nell'anno di riferimento.

OUTPUT 2023

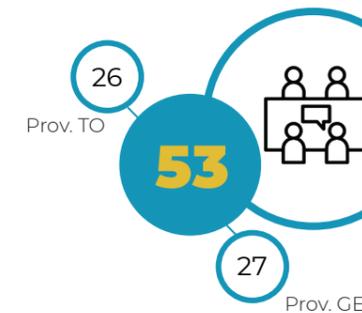
1 OFFERTA ALLOGGI SOCIALI



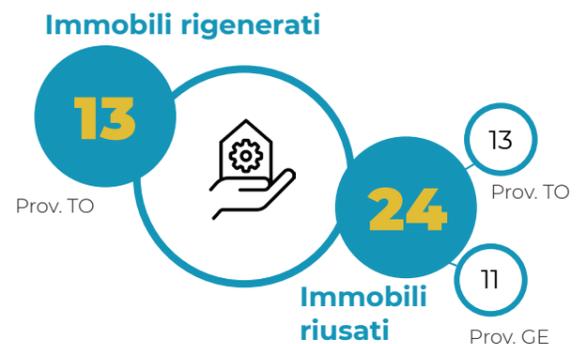
2 BENEFICIARI ALLOGGIATI



3 PERCORSI DI ACCOMPAGNAMENTO



4 RIGENERAZIONE IMMOBILI



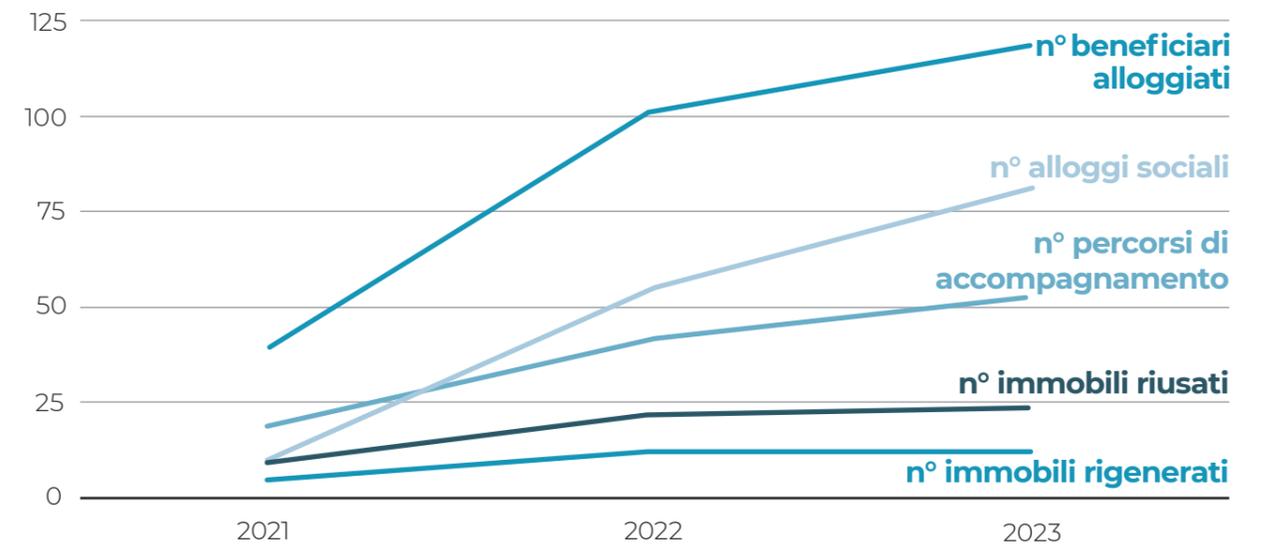
OUTPUT	INDICATORE DI OUTPUT	METRICA/FORMULA	Valore 2021	Valore 2022	Valore 2023
OUTPUT 1 Offerta alloggi sociali	Numero unità abitative (appartamenti) - destinabili a uso social housing	N. totale di alloggi gestiti	10	55	81
		N. alloggi gestiti in Provincia di Torino	5	46	60
		N. alloggi gestiti in Provincia di Genova	5	9	11
		N. alloggi gestiti in Provincia di Cuneo			10
OUTPUT 2 Beneficiari alloggiati	N° persone alloggiati nelle unità abitative H4A*	N° totale persone alloggiati nelle unità abitative H4A	40	101	119
		Provincia di Torino	26	79	92
		Famiglie monogenitoriali giovani ed adulte	1	8	10
		Minori	12	19	25
		Persone con disagio economico	24	22	25
		Persone con disagio assistenziale (disabili)	0	1	7
		Persone con disagio abitativo	24	60	79
		Provincia di Genova	14	22	27
		Persone con disagio abitativo	14	22	27
OUTPUT 3 Percorsi di accompagnamento al benessere ed empowerment delle persone alloggiati	N° servizi erogati direttamente da H4A (anche subappaltati) e.g. formazioni, consulenze, avviamenti al lavoro, altro	N° totale percorsi di accompagnamento attivati	19	42	53
		Provincia di Torino	5	20	26
		Provincia di Genova	14	22	27
OUTPUT 4 Rigenerazione Immobili	Immobili riusati	N. appartamenti sfitti/vuoti, precedentemente non utilizzati	10	22	24
		Provincia di Torino	5	13	13
		Provincia di Genova	5	9	11
	Immobili rigenerati	N. appartamenti in cui sono stati effettuati interventi volti a miglioramento della classe energetica, salubrità e sicurezza degli spazi	5	12	13
		Provincia di Torino	5	12	13

* Specifica definita in accordo alle categorie di vulnerabilità di seguito illustrate:

- Famiglie monogenitoriali giovani ed adulte
- Minori
- Persone con disagio economico: persone con ISEE non superiore a valore definito dal Comune di riferimento per accesso ERP

- Persone con disagio assistenziale: persone anziane, con disabilità, dipendenze, altro
- Persone con disagio abitativo: persone che si trovano in situazioni abitative di sovraffollamento, in strutture non salubri o rischiose per la salute e la sicurezza, etc.

INDICATORI DI OUTPUT

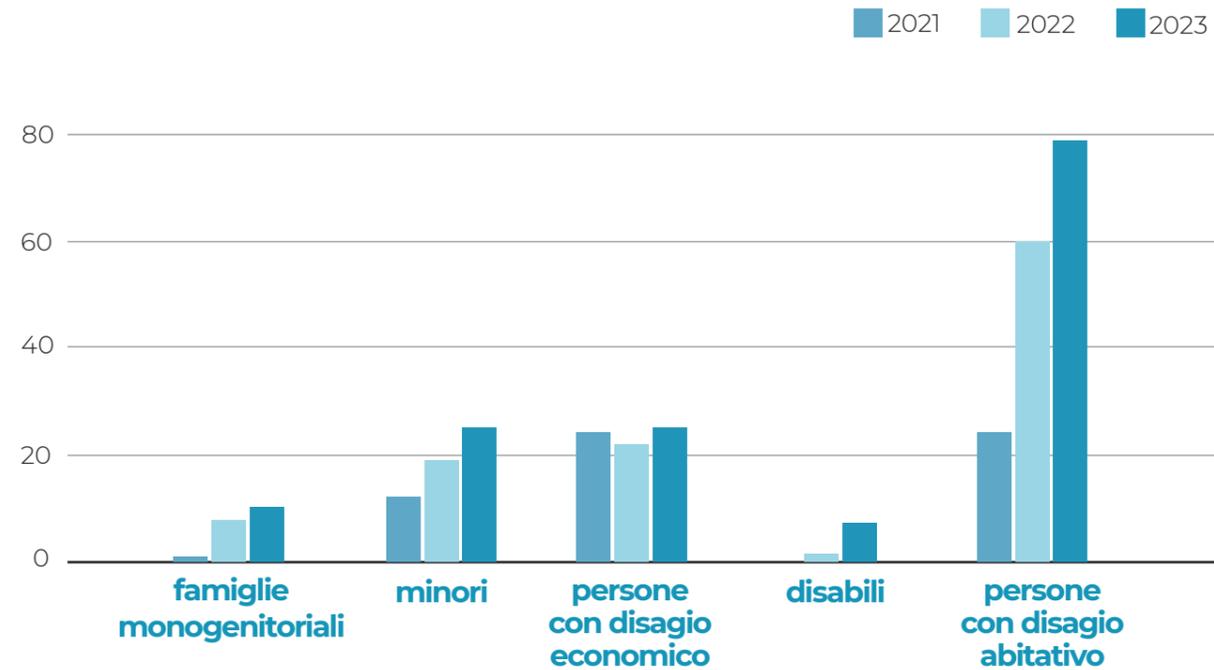


I beneficiari possono essere:

- Famiglie monogenitoriali giovani ed adulte (età del padre o madre <65 anni). Nel 2023 sono 10 le famiglie monogenitoriali che hanno usufruito del progetto Homes4All.
- Nuclei con disagio assistenziale: famiglie composte solo da anziani (65 anni e oltre) con almeno un componente ultraottantenne e con presenza di disabilità.
- Famiglie numerose: con 6 e più componenti.
- Nuclei in una situazione di disagio abitativo: popolazione residente in abitazioni con superficie inferiore a 40 mq e più di 4 occupanti o in 40-59 mq e più di 5 occupanti o in 60-79 mq e più di 6 occupanti.
- Bassa istruzione: individui di 25-64 anni analfabeti o alfabeti senza titolo di studio.
- Giovani NEET: persone di età compresa tra i 15 e i 29 anni non occupate, non in cerca di lavoro né studenti
- Famiglie in disagio economico con figli, i cui genitori hanno un'età compresa tra i 35 e 64 anni, con nessun componente occupato e valore Isee basso.

Nel grafico nella pagina successiva si può osservare la presenza di una o più categorie di vulnerabilità nelle famiglie beneficiarie accolte nella Provincia di Torino. Il grafico rappresenta anche il numero totale di minori presenti nelle famiglie, che equivale a 25 nel 2023.

CATEGORIE DI VULNERABILITÀ (TO)



Per tutti i nuclei familiari viene avviato un percorso di accompagnamento sociale, erogato dalla cooperativa Nanà in collaborazione con Homes4All, volto a favorire il raggiungimento e miglioramento del benessere e l'empowerment personale e familiare. Ciò avviene mediante la definizione di un progetto personalizzato basato sui bisogni e le caratteristiche specifiche dei nuclei familiari inseriti e la sottoscrizione di un patto di responsabilità che assicura il coinvolgimento attivo della famiglia e rafforza il senso di appartenenza.

Gli obiettivi dell'accompagnamento sono, in base ai bisogni espressi:

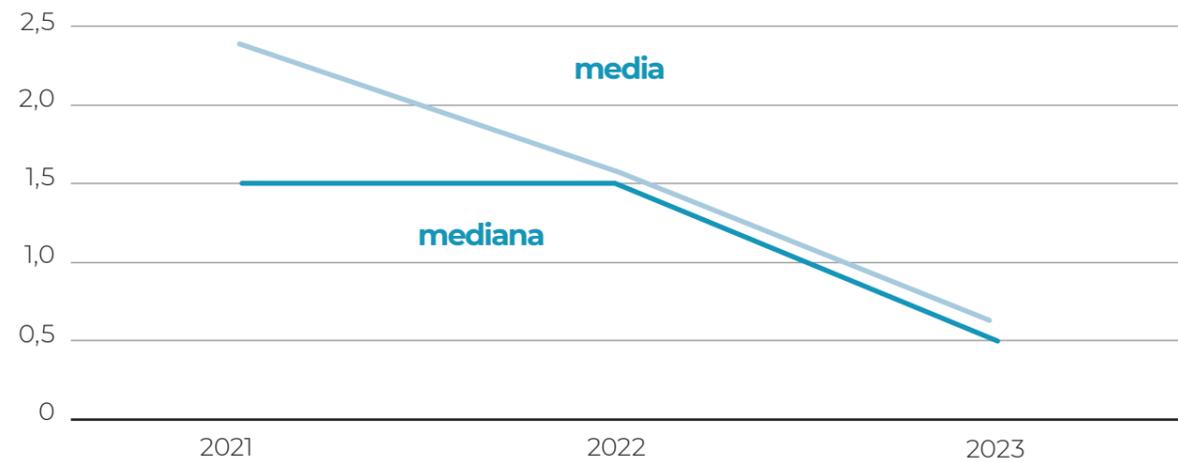
- ricerca lavoro,
- educazione finanziaria,
- supporto all'abitare,
- verifica situazione debitoria,
- empowerment lavorativo,
- educazione digitale,
- supporto alla genitorialità,
- supporto richieste/procedure burocratiche,
- orientamento nella rete territoriale.

Dopo una breve panoramica sugli output, in questa sezione desideriamo rappresentare gli outcome di Homes4All, ossia i cambiamenti positivi avvenuti che hanno avuto un impatto diretto sui beneficiari finali.

- Aumento di accessibilità alla casa: inteso come la riduzione dei tempi che intercorrono tra la segnalazione del bisogno abitativo da parte di una famiglia e la sua soddisfazione.
- Aumento della stabilità abitativa: inteso come la possibilità per una famiglia di restare nella stessa abitazione per almeno 3 anni.
- Miglioramento del benessere ed empowerment personale e familiare: N. di persone escluse o a rischio di esclusione sociale che migliorano le loro condizioni materiali di vita
- Creazione di ecosistemi sociali: Ingrandimento rete sociale attiva
- Riduzione footprint: CO2 per alloggio gestito

OUTCOME (cambiamenti vissuti dai beneficiari target)	INDICATORE DI OUTCOME	DESCRIZIONE	BASELINE	Valore 2021	Valore 2022	Valore 2023
OUTCOME 1 Aumento accessibilità	Tempistica di accesso alla casa	N. di mesi (media) tra la segnalazione del nucleo agli uffici comunali e la stipula del contratto	4			
	Tempistica di risposta da parte di H4A	N° mesi (media) da quando viene segnalata la domanda di casa della famiglia a quando viene proposta la prima soluzione		2,4	1,57	0,58
		N° mesi (mediana) da quando viene segnalata la domanda di casa della famiglia a quando fa ingresso nell'abitazione		1,5	1,5	0,5
OUTCOME 2 Stabilità abitativa	% di beneficiari stabilizzati	% di beneficiari che rimangono nella stessa abitazione per 3 anni consecutivi	33%	N/D	14%	11%
OUTCOME 3 Aumento benessere	N. di persone escluse o a rischio di esclusione sociale che migliorano le loro condizioni materiali di vita	% di beneficiari categorizzati secondo condizioni di fragilità di cui all'output 2	50%	100%	100%	100%
OUTCOME 4 Riduzione Footprint	Interventi di efficientamento energetico	N° appartamenti con miglioramento di efficienza energetica		1	7	8
	Policy di sostenibilità per la catena di fornitura	Pratiche e iniziative rivolte ai fornitori per la selezione di materiali, smaltimenti, etc.	/		2	2
	Iniziative di formazione/informazione a inquilini/e per un uso più sostenibile degli immobili	Pratiche e iniziative rivolte a inquilini/e per un uso più sostenibile degli immobili	/	5	20	26

Per l'aumento dell'**accessibilità alla casa** è stato utilizzato il valore medio e mediano dei tempi di attesa della famiglia tra la prima mail pervenuta a Homes4All da parte del Comune di riferimento e la stipula del contratto di locazione. Il calcolo del valore mediano è utile a restituire un dato che non risente di valori troppo alti o troppo bassi.



L'indicatore individuato per misurare la **stabilità abitativa** è rappresentato dal numero di nuclei che restano nella stessa abitazione per almeno 3 anni. Dal momento che le prime famiglie sono state accolte nel 2021, non sono ancora trascorsi 3 anni.

Homes4All interviene anche in supporto a famiglie che possiedono un'abitazione, ma anche a causa di situazioni di sovraindebitamento possono rischiare di perderla. In questo caso è possibile riportare il numero di famiglie, pari a 11, che dal 2022 sono potute restare nella propria casa.

La misurazione del **miglioramento del benessere** personale e familiare dei beneficiari, è stata oggetto di una valutazione ex-post nell'ambito del progetto "A Torino il diritto all'abitazione si

Come si può vedere dal grafico, media e mediana pressoché coincidono e si sono ridotti fino ad arrivare a meno di un mese nel 2023. Questo risultato è avvenuto grazie ad un'organizzazione ottimale del servizio in collaborazione con il Comune di Torino.

innova". Sebbene la sperimentazione sia stata di breve durata, si può constatare un miglior benessere generale nei nuclei familiari accolti rispetto al gruppo di controllo, ossia un certo numero di famiglie in lista d'attesa per lo stesso servizio. Soprattutto in termini di armonia familiare, gli effetti sono più evidenti rispetto a quelli sul benessere personale. Si riportano di seguito le tabelle elaborate in merito dal soggetto valutatore incaricato Euricse.

Homes4All non si limita a mettere a disposizione gli alloggi alle famiglie in emergenza abitativa, ma interviene con opere di ristrutturazione e in alcuni casi anche di **riqualificazione energetica**, andando quindi a impattare positivamente sulla riduzione delle emissioni CO2. Per il dettaglio si rimanda ai capitoli successivi.

	Nuclei familiari H4A	Campione di controllo
La qualità/le caratteristiche dell'abitazione in cui si vive	6,06	4
La qualità/le caratteristiche del quartiere in cui si abita	6,47	5,82
La qualità/le caratteristiche della città in cui abita	6,94	6,71
Le sue amicizie	7,18	6,88
I suoi hobby, lo sport e le attività extra scolastiche o extra lavorative	6,12	6,06
I suoi progetti per il futuro	6,82	6,12
La sua situazione lavorativa	5,71	5
La serenità della sua vita	6,47	6,12
La capacità di avere soddisfatti tutti i suoi bisogni principali	6,53	5,94
Valuti ora il suo benessere complessivamente	6,59	5,88

Tabella punteggio medio in una scala da 1 a 10 per le dimensioni del benessere personale. Test Mann-Whitney (intervallo di confidenza 95%)

Fonte Euricse, rielaborazione di H4A in forma di heat map

	Nuclei familiari H4A	Campione di controllo
Sono orgoglioso della mia famiglia	9,18	7,65
I componenti della mia famiglia si vengono incontro per risolvere problemi e questioni di ognuno	8,82	7
Le interazioni giornaliere fra i	8,53	7,35
La mia famiglia vive in armonia	8,82	7,29
La mia famiglia risponde alle esigenze di tutti i suoi componenti	8,71	6,59

Tabella punteggio medio in una scala da 1 a 10 per le dimensioni dell'indice di armonia familiare di Kavikondala et al.. Test Mann-Whitney (intervallo di confidenza 95%)

Fonte Euricse, rielaborazione di H4A in forma di heat map

2.3 Il contributo agli SDG's

Il 25 settembre 2015, le Nazioni Unite hanno approvato l'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile, un piano di azione globale per le persone, il Pianeta e la prosperità. L'agenda è stata sottoscritta da 193 Paesi delle Nazioni Unite, tra cui l'Italia, per condividere l'impegno a garantire un presente e un futuro migliore al nostro Pianeta e alle persone che lo abitano.

L'Agenda globale definisce 17 Obiettivi di sviluppo sostenibile (Sustainable Development Goals - SDGs nell'acronimo inglese) da raggiungere entro il 2030, articolati in 169 Target, che rappresentano una bussola per porre l'Italia e il mondo su un sentiero sostenibile. Il processo di cambiamento del modello di sviluppo viene monitorato attraverso i Goal, i Target e oltre 240 indicatori: rispetto a tali parametri, ciascun Paese viene valutato periodicamente in sede Onu e dalle opinioni pubbliche nazionali e internazionali.

In questo paragrafo desideriamo illustrare il contributo positivo di Homes4All agli SDGs, partendo dal presupposto che l'accesso ad abitazioni adeguate e "affordable" rappresenta un bene sociale universale all'interno degli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDGs): "L'accesso a alloggi adeguati, sicuri e convenienti" è un obiettivo fondamentale per le città e le comunità sostenibili: SDG 11.



1. Sconfiggere la povertà

Disporre di un'abitazione dignitosa e a costi accessibili contribuisce all'uscita dalla povertà.



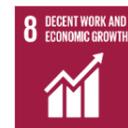
3. Salute e benessere

Gli alloggi offerti da Home4All sono a norma e in buone condizioni di abitabilità, offrendo un ambiente sano; l'accesso alla casa è un fattore determinante per la salute e il benessere.



7. Energia pulita e accessibile

Le riqualificazioni energetiche consentono, quando possibile, di utilizzare energia pulita.



8. Lavoro dignitoso e crescita economica

L'accesso alla casa è correlato anche con la possibilità per le persone di ottenere e mantenere l'occupazione.



10. Ridurre le disuguaglianze

L'accesso a un'abitazione dignitosa riduce le disuguaglianze sociali.



11. Città e comunità sostenibili

La riqualificazione urbana generata da Homes4All contribuisce alla creazione di città e comunità sostenibili.



13. Lotta contro il cambiamento climatico

Gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici riducono le emissioni di CO2.



17. Partnership per gli obiettivi

Homes4All ha sviluppato importanti partenariati pubblici e privati a favore del suo nuovo modo di offrire alloggi a persone non capienti o parzialmente capienti.

2.4 Le storie 2023

Soffermandoci sul miglioramento del benessere e dell'empowerment personale e familiare, se da una parte non si dispone ancora di metriche quantitative e comparabili negli anni, che nell'ambito dell'impatto sociale richiedono un investimento di risorse per la raccolta e la rielaborazione dei dati, dall'altra disponiamo invece di numerose evidenze qualitative, raccolte attraverso i questionari sottoposti agli inquilini al momento dell'ingresso, dopo 12 mesi e dopo 3 anni.

Con l'obiettivo di integrare la valutazione d'impatto sociale, ampliando così la comprensione delle esperienze personali e dei cambiamenti generati da Homes4All, si è scelto di dedicare parte del documento al "Metodo Narrativo". Un metodo con una sua disciplina, una sua fondatezza e innovativo nell'approccio alla valutazione dell'impatto sociale, che si concentra sulle narrazioni personali e sulle storie di vita dei soggetti coinvolti. Le storie personali di individui che hanno tratto beneficio da attività con un forte impatto sociale offrono una finestra viva e tangibile sul cambiamento che queste iniziative hanno generato.

Attraverso domande aperte, si possono acquisire dettagli sulle sfide affrontate e sui momenti chiave di cambiamento, delineando in che modo il progetto o l'attività ha positivamente influenzato la vita delle persone coinvolte. Coinvolgere attivamente la comunità nel processo narrativo non solo rende il processo più inclusivo, ma conferisce anche autenticità alle storie raccolte. La partecipazione delle persone interessate garantisce una rappresentazione accurata dell'impatto percepito.

Le storie di seguito presentate si riferiscono a testimonianze raccolte dagli operatori e presentate in questa sede con nomi puramente di fantasia.

JASMINE

Jasmine “ha trascorso anni in una situazione di instabilità abitativa, vivendo in affitti precari e spesso soffrendo per la mancanza di spazio e comfort.” Una volta trasferita nella sua nuova casa, ha da subito potuto godere di spazi salubri e adeguati alle proprie esigenze. Il vicinato l’ha accolta in modo positivo e si sono instaurati dei legami positivi, soprattutto con la vicina di pianerottolo.

Grazie al percorso di accompagnamento sociale la Jasmine ha acquisito nuove competenze sia pratiche che teoriche, con particolare riferimento alla gestione dell’economia domestica.

Attualmente Jasmine non ha ancora un lavoro stabile, ma continua a impegnarsi per migliorare la propria situazione lavorativa e finanziaria. Sta completando i suoi studi per ottenere il certificato da operatore socio-sanitario. Il periodo di formazione sta causando qualche difficoltà finanziaria, ma l’assistenza e il supporto del programma abitativo si stanno rivelando cruciali nel sostenere Jasmine a raggiungere i suoi obiettivi.

Nel complesso, Jasmine guarda al futuro nella sua nuova abitazione con speranza e ottimismo.

- miglioramento condizioni abitative
- maggiore inclusione nel tessuto sociale
- empowerment personale

MARTIN

Martin è un adulto che si ritrova solo dopo aver lasciato un centro per rifugiati, sta vivendo la sua prima esperienza in un appartamento. Fin dall’inizio, ha manifestato sentimenti positivi, ritenendosi estremamente fortunato per aver trovato rapidamente, grazie a Homes4All, una casa accogliente con spazi e arredamento adatti alle sue esigenze, a differenza dei suoi amici che cercano invano per mesi.

Il rapporto con l’operatrice di riferimento è stato subito positivo, consentendo uno scambio formativo prezioso per migliorare le sue competenze per la vita indipendente. Le relazioni con il vicinato e la proprietà sono altrettanto positive.

Grazie al progetto, Martin ha acquisito una maggiore comprensione delle questioni come la tassa sui rifiuti e le forniture energetiche della casa, argomenti che lo interessano molto e per i quali è molto motivato a comprendere appieno i meccanismi.

Ha inoltre conseguito la patente di guida B.

- miglioramento condizioni abitative
- maggiore inclusione nel tessuto sociale
- empowerment personale



FAMIGLIA FELICITA

La famiglia Felicità è costituita da due figli minori e una donna, Irene, entrata nel progetto nel 2022, poco dopo una separazione e la perdita della casa. Il supporto del progetto è stato fondamentale nel trovare un appartamento adatto alle sue esigenze di spazio e costo, e nel sostenerla nella gestione quotidiana dell'immobile. I suoi rapporti con il vicinato sono positivi.

Grazie al progetto, Irene ha ricevuto un contributo che le ha permesso di gestire un debito pregresso per le utenze del gas senza un impatto significativo sulle entrate della famiglia e nonostante alcune difficoltà di salute, è riuscita a trovare un nuovo impiego più adatto alle sue esigenze familiari e di salute. Sostenuta dall'operatrice del progetto, Irene sta cercando corsi online per migliorare le sue competenze e trovare opportunità di lavoro part-time aggiuntive.

Nonostante le difficoltà iniziali, sia emotive sia pratiche, Irene e i suoi figli stanno ritrovando serenità e fiducia. Irene è focalizzata nel trovare opportunità lavorative che le consentano entrate più consistenti e la possibilità di trasferirsi in una casa più grande.

- miglioramento percezione del proprio benessere
- miglioramento situazione lavorativa



FAMIGLIA DE MARCHI

La famiglia De Marchi è composta da una coppia con un figlio adulto affetto da autismo. Quando si sono rivolti per la prima volta ad Homes4All, hanno condiviso i loro problemi di sovraindebitamento e il rischio di perdere la casa, che nel frattempo era finita all'asta.

In collaborazione con la famiglia, Homes4All si è posta diversi obiettivi: proteggere il figlio disabile dal trauma dello sfratto, sostenere la famiglia durante questo momento difficile e pianificare un futuro attraverso la legge del Dopo di Noi, con l'idea di creare un mini Housing destinato a un altro ragazzo autistico, utilizzando una camera in più dell'appartamento.

Alla fine di ottobre 2022 Homes4All ha acquisito l'immobile all'asta, garantendo così alla famiglia la sicurezza di non essere sfrattata e proteggendo il figlio da ulteriori traumi. Tuttavia, nonostante gli sforzi, è emerso che la famiglia non aveva più le risorse finanziarie per sostenere le spese di riscatto dell'alloggio e mantenere il loro tenore di vita.

Si è quindi lavorato per trovare una soluzione alternativa che non arrecasse danno alle parti coinvolte, riuscendo così a raggiungere un altro obiettivo, ovvero aver fatto acquisire al nucleo una consapevolezza sulle proprie possibilità economiche ed evitare condizioni di ulteriore sovraindebitamento.

È stata individuata un'altra sistemazione più adatta alle risorse della famiglia, mantenendo comunque la vicinanza alla zona dell'abitazione precedente, a cui il figlio è legato. Il progetto ha sostenuto anche le spese di trasloco, consentendo alla famiglia di stabilirsi nella nuova casa con serenità e tranquillità.

- miglioramento condizioni economiche
- miglioramento percezione del proprio benessere

ESSERE SOSTENIBILI 03



3.1 La filosofia ESG

Preliminare alla produzione di impatto, Homes4All ispira la propria attività a criteri di sostenibilità totale, sempre più conosciuti a livello mondiale con **la sigla ESG**, ovvero Environmental, Social, e Governance: si tratta di tre dimensioni fondamentali per verificare, misurare, controllare e sostenere l'impegno in termini di sostenibilità di una impresa o di una organizzazione.

I criteri che sottostanno alla lettera "E" di Environmental sono criteri ambientali e valutano come un'azienda si comporta nei confronti dell'ambiente nel quale è collocata e dell'ambiente in generale.

I criteri collegati alla lettera "S" di Social sono relativi alla sostenibilità sociale ed esaminano le ricadute e la relazione con il territorio, con le persone, con i dipendenti, i fornitori, i clienti e in generale con le comunità con cui opera o con cui è in relazione.

La "G" di Governance infine riguarda i temi della gestione aziendale ispirata a buone pratiche e a principi etici, in questo ambito i temi sotto esame riguardano le logiche legate alla retribuzione dei dirigenti, il rispetto dei diritti degli azionisti, la trasparenza delle decisioni e delle scelte aziendali, il rispetto delle minoranze.

Nello specifico la filosofia ESG si deve ricondurre primariamente a un insieme di standard operativi a cui si devono ispirare le operations di un'azienda per garantire il raggiungimento di determinati risultati ambientali, sociali e di governance delle imprese.

Si tratta di criteri che sono poi utilizzati dagli investitori per valutare e decidere le loro scelte di investimento.

L'acronimo ESG è recente – risale al 2005 – ma trae la propria linfa da radici che sono ben radicate nel tempo e si può dire oggi che da alcuni anni la reportistica è diventata sufficientemente ampia e dettagliata.

3.2 La Certificazione B Corp

Homes4All è certificata B Corp dal 2022, entrando così a far parte di un movimento globale di imprese che vedono il business come uno strumento per incidere. Le B Corp sono imprese convinte che la propria finalità non si esauriscano nel profitto, ma lavorano per massimizzare il proprio impatto positivo verso le comunità in cui operano, l'ambiente o i dipendenti usando il business come forza rigeneratrice per la società e per il benessere del pianeta. Essere una B Corp per Homes4All significa poter tradurre in una certificazione formale e riconosciuta gli obiettivi di impatto raggiunti e misurati in modo oggettivo, tenendo sempre presente un obiettivo di miglioramento di risultato da raggiungere a beneficio del territorio e delle sue comunità.



Il processo di valutazione, compiuto a chiusura dell'esercizio 2021 dall'ente di certificazione indipendente B LAB, ha permesso ad Homes4All **di ottenere la certificazione B CORP** con un punteggio di 105,3 valevole per il triennio '22-'24. Ha inoltre permesso alla Società di capire come impostare e migliorare il proprio modello di business in relazione alla creazione di valore.

3.3 Il B impact assessment (BIA)

In funzione della certificazione B Corp Homes4All ha adottato lo standard di valutazione internazionale Benefit Impact Assessment.

Tale strumento di valutazione è infatti utilizzato da oltre 240.000 aziende in tutto il mondo, tra cui oltre 6.400 B Corp certificate (217 in Italia) e aiuta le aziende a valutare il proprio impatto su vari stakeholder, compresi i loro lavoratori, la comunità, i clienti e l'ambiente.

Questo processo di valutazione prende in considerazione cinque categorie fondamentali, offrendo uno sguardo approfondito sull'impegno dell'azienda verso una gestione etica e sostenibile. Le cinque aree di misurazione sono: la governance, i lavoratori, i clienti, la comunità e l'ambiente.

Governance:

L'area relativa alla governance valuta mission, etica, trasparenza e responsabilità dell'azienda analizzando temi quali l'integrazione degli obiettivi sociali e ambientali nella valutazione delle performance dei dipendenti, la reportistica sull'impatto, l'engagement degli stakeholders e altro ancora.

Le macro aree di valutazione sono:

- Mission e impegno
- Etica e trasparenza
- Metriche di governance

Lavoratori:

Quest'area valuta il contributo dell'azienda nel benessere sociale, psicologico, professionale e finanziario dei propri lavoratori approfondendo temi quali, per esempio, opportunità di sviluppo professionale, stipendi e benefit.

Le macro aree di valutazione sono:

- Metriche dei lavoratori
- Sicurezza finanziaria
- Salute, benessere e sicurezza
- Sviluppo professionale
- Livello di coinvolgimento e soddisfazione

Comunità:

L'area relativa alla comunità valuta l'impegno aziendale a contribuire in maniera positiva allo sviluppo economico e al benessere sociale delle comunità in cui opera. Alcuni temi di interesse: coinvolgimento civico, gestione della supply chain, filantropia, creazione di lavori, etc.

Macro aree di valutazione:

- Diversità, equità ed inclusione
- Impatto economico
- Impegno civico e donazioni
- Gestione della catena di distribuzione

Ambiente:

Quest'area prende in considerazione la tutela ambientale, quindi come l'azienda gestisce il proprio impatto ambientale prendendo in considerazione le emissioni di CO2, il consumo idrico ed energetico e altro ancora. Macro aree di valutazione:

- Management ambientale
- Aria e clima
- Acqua
- Terra e vita

Clienti:

L'area valuta il valore che l'azienda genera per i propri clienti prendendo in considerazione temi quali, ad esempio, sicurezza e privacy, assicurazioni su prodotti e servizi, marketing etico. Macro aree di valutazione:

- Gestione dei clienti
- Servizi di base per i meno abbienti
- Sostegno a gruppi svantaggiati/aziende con uno scopo benefico

Questo management tool rende visibile un valore immateriale di estrema importanza: **il Benefit**, ovvero l'intera performance sociale e ambientale di un'organizzazione.

Attraverso un rigoroso processo di valutazione che evidenzia le aree di possibile miglioramento, valuta in maniera confrontabile il modello di business dell'azienda rispetto alla capacità di intervenire positivamente rispetto alle maggiori sfide ambientali o sociali oltre a misurare l'impatto dei servizi offerti.

La valutazione finale può assumere un valore da 0 a 200 e indica un processo virtuoso a partire dagli 80 punti. Ogni realtà organizzativa che raggiunga fino a 79 punti deve ancora mettere a punto dei processi e dei sistemi che portino al cambio di paradigma che comunque una volta raggiunto è oggetto costante di miglioramento ed evoluzione.

L'auto-valutazione effettuata per l'anno fiscale 2022 aveva già migliorato il punteggio rispetto alla prima valutazione del 2021, riportando un valore finale di 114.4.

Per quanto riguarda **l'anno 2023**, si osserva un'ulteriore crescita nei punteggi finali di ciascuna categoria (ad eccezione di quella relativa all'ambiente) che hanno contribuito all'ottenimento di un punteggio complessivo di 148.3, principalmente grazie alle performance nelle pratiche di Governance e Comunità

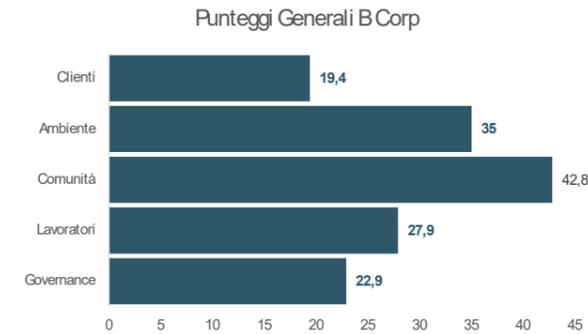
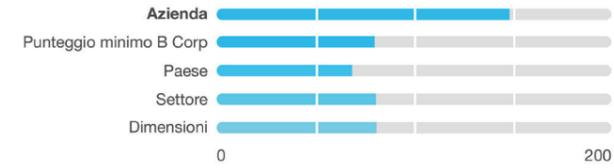
In conformità con quanto stabilito dal Benefit Impact Assessment, le organizzazioni che superano il punteggio minimo di 80 punti possono essere considerate rigenerative e generatrici di valore per la comunità e l'ambiente.

Di conseguenza, Homes4All, con **il suo punteggio di 148.3** – quasi doppio rispetto alla media di altre aziende benefit – può essere ampiamente ritenuta "rigenerativa".

Il punteggio totale di 148.3 è così suddiviso nelle 5 aree di misurazione:

Homes4All Srl Società Benefit

Data di fine dell'anno fiscale 31 Dec 2023



Homes4All, nel 2023, ha riportato un punteggio di 22.9 per l'area di impatto **"Governance"**, laddove la media Paese è 8.2, del settore è 8.3 e delle aziende delle stesse dimensioni è 8.4.

Questo miglioramento è il frutto di un intervento in diversi fattori quali: l'integrazione della performance sociale ed ambientale nel processo decisionale, l'introduzione di rappresentanza degli stakeholders nell'organo di governo, maggior trasparenza finanziaria con i lavoratori e divulgazione dell'impatto aziendale.

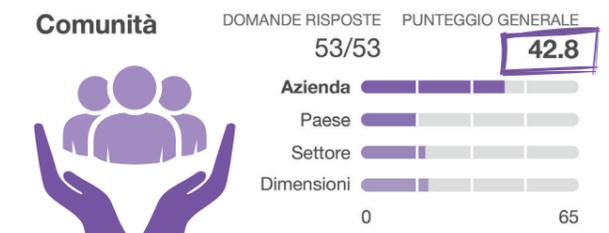


Nell'area **"Lavoratori"**, che valuta come l'azienda contribuisce al benessere finanziario, fisico, professionale e sociale dei propri lavoratori, Homes4All ha ottenuto un punteggio di 27.9, laddove la media Paese è di 18.1, di settore 22.2 e delle aziende delle stesse dimensioni è 19.5 punti.

Anche in questo caso, l'incremento nel punteggio rispetto all'anno precedente è dovuto ad iniziative quali l'introduzione di nuove pratiche e politiche retributive, bonus e benefit ai dipendenti e opportunità formative legate allo sviluppo professionale.



L'area di impatto **"Comunità"** valuta come l'azienda può contribuire al benessere economico e sociale delle comunità in cui opera. Homes4All ha ottenuto 42.8 punti, con una media Paese di 16.4, di settore di 19.2 e di dimensioni di 20.2. I principali fattori che hanno prodotto questo incremento sono strettamente legati ad una maggiore inclusività, a maggior impegno e investimenti nelle comunità locali e alla percentuale di fatturato donato.



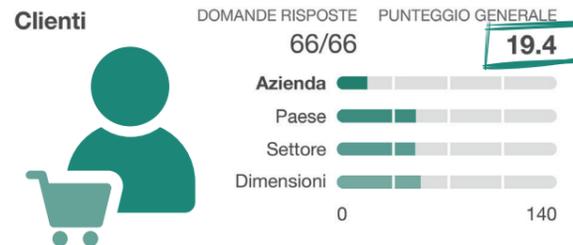
L'area di impatto **"Ambiente"**, che valuta come l'azienda può migliorare la propria gestione ambientale, è l'unica ad aver registrato un punteggio lievemente inferiore all'anno precedente. Infatti, per quest'area, Homes4All ha ottenuto un punteggio di 35.0 (contro i 36.0 del 2022) ma comunque ampiamente sopra la media Paese di 17.8, di settore di 17.1 e di dimensioni di 18.8. Nonostante il punteggio sia rimasto pressoché invariato per questa categoria, è da segnalare un miglior efficientamento energetico delle strutture aziendali, un adeguamento ai programmi di riciclo e alle pratiche di conservazione delle risorse idriche.



Infine nell'area **"Clienti"**, che valuta come l'azienda può migliorare il valore che crea per i clienti e consumatori diretti dei propri prodotti e servizi, Homes4All ha registrato un notevole incremento e ottenuto un punteggio di 19.4, laddove la media Paese è di 1.7, di settore 1.7 e di dimensioni di 1.8.

Questo incremento è dovuto alla miglior misurazione e gestione dei risultati relativi ai servizi basici, alle opportunità economiche e all'aumento dell'accessibilità per i gruppi in situazione di vulnerabilità.

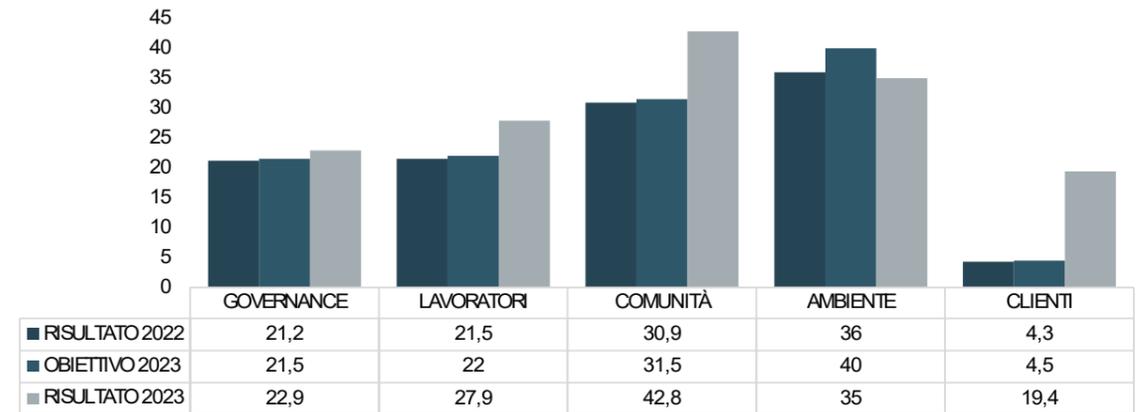
Il forte incremento non raggiunge comunque la media di altre aziende (laddove per altre categorie è fortemente superiore), in quanto i "clienti" di Homes4All sono molto diversificati (famiglie fragili, cohousers, pubbliche amministrazioni, enti del terzo settore, operatori immobiliari, finanziatori ad impatto, etc.) e pertanto la valutazione non riesce a indagare il beneficio prodotto per essi.



Relativamente ai risultati raggiunti nel 2023, se comparati a quelli del 2022, è evidente un sostanziale miglioramento in quasi tutte le categorie, ad eccezione di quella denominata "Ambiente", per la quale i

valori sono rimasti in linea a quelli dell'anno precedente. Nonostante ciò, questi risultati indicano una crescita e un'impostazione positiva della società.

Comparazione 2022-2023



**NON ARRECARRE
DANNNO**

04



4.1 Il contesto normativo di riferimento, DNSH

La sempre maggiore importanza che ha assunto la sostenibilità anche nella pianificazione delle attività imprenditoriali, ha comportato un'evoluzione del quadro normativo circa prodotti finanziari che promuovono caratteristiche ambientali, sociali e di buona governance. Negli ultimi anni infatti è aumentato l'interesse anche per gli investimenti a impatto ambientale positivo, in parte grazie anche al Green Deal europeo che prevede azioni mirate a rendere la produzione di energia più sostenibile e promuovendo comportamenti e attività meno dannosi per l'ambiente, con l'obiettivo di trasformare l'Unione Europea in una società a impatto climatico zero entro il 2050.

In questo contesto si inserisce il **Regolamento SFDR - Sustainable Finance Disclosure Regulation** - promulgato alla fine del 2019 con l'obiettivo di incentivare gli investimenti sostenibili. Il regolamento è pensato per garantire informazioni omogenee agli investitori su questioni quali l'integrazione del rischio di sostenibilità, gli effetti negativi che l'attività di un'azienda può avere sulla sostenibilità (PAI, Principal Adverse Impacts) e la promozione di azioni ambientali, sociali e di buona governance.

Questo capitolo nasce dalla volontà di Homes4All, non solo di attenersi agli specifici obblighi trasparenza, ma anche, coerentemente con la propria mission, di **misurare e fare disclosure** circa il tema del "non arrecare un danno significativo" (anche noto come principio DNSH, cioè "Do No Significant Harm"), puntando a migliorarsi sempre di più in termini di sostenibilità ambientale, sociale e di governance.

L'obiettivo non è solo quello di effettuare un monitoraggio puntuale degli indicatori quantitativi e qualitativi di performance nell'ambito della sostenibilità ma anche quello di informare tutti gli stakeholder dei risultati raggiunti in corso d'anno e delle strategie in atto per migliorare le



4.2 Strumenti di misurazione e verifica

Per misurare i fattori relativi all'importanza del non arrecare danno, Homes4All si serve prevalentemente di due sistemi di calcolo e monitoraggio: il PAI e il GHG.

Principal Adverse Impacts (PAI) disclosures

Il questionario di monitoraggio PAI è uno strumento previsto dal Regolamento UE 2019/2088, che indica contenuti e modalità di comunicazione (trasparenza) circa l'integrazione dei rischi di sostenibilità e la considerazione dei potenziali effetti negativi delle attività di un'azienda per la sostenibilità. Nel rispetto di questo regolamento vengono valutati una serie di standard tecnici indicati dalla Commissione rilevandoli annualmente e comunicandoli secondo modalità e tempistiche definite. Valutare i rischi negativi in termini di sostenibilità comporta il rispetto delle garanzie minime di salvaguardia della società e dell'ambiente, ossia della coerenza dell'attività dell'impresa destinataria dell'investimento con:

- Le Linee guida OCSE destinate alle Imprese multinazionali;
- i Principi guida delle Nazioni Unite su imprese e diritti umani e nello specifico i principi del Global Compact delle Nazioni Unite;
- le otto convenzioni fondamentali dell'ILO-International Labour Organization oltre che il rispetto dei criteri di buona governance, ovvero criteri riguardanti:
 - una solida gestione;
 - una gestione giusta e trasparente del personale;
 - il rispetto degli obblighi fiscali.

Gli indicatori PAI, quindi, sono basati sulle tre dimensioni ESG e si dividono in **indicatori qualitativi** (sui temi: Acqua, Biodiversità, Riduzione delle emissioni/efficientamento, Rifiuti, Accuse o sanzioni, Comunità, Fornitori, Personale, Sicurezza e salute, Processi di gestione interni, Processi e presidi di buona governance) e **indicatori quantitativi** (sui temi acqua, emissioni, energia, Rifiuti, Sicurezza e salute, Retribuzione e parità di genere).

Greenhouse Gas (GHG) Emissions Calculator e Carbon footprint

Il secondo strumento utilizzato è il "Greenhouse Gas (GHG) Emissions Calculator" ovvero Calcolatore delle emissioni di gas serra, uno strumento messo a punto dal segretario della UNFCCC "United Nations Framework Convention on Climate Change", che fornisce al pubblico generale una metodologia gratuita e aggiornata per stimare le emissioni di GHG, al fine di sensibilizzare e promuovere azioni climatiche. Il GHG permette di analizzare e valutare le emissioni dividendole in 3 categorie:

- Le emissioni di **Scope 1** (dirette) sono quelle provenienti da attività possedute o controllate dalle organizzazioni stesse. Esempi di emissioni di Scope 1 includono le emissioni da combustione in caldaie, forni e veicoli posseduti o controllati; e le emissioni dalla produzione chimica in attrezzature di processo possedute o controllate.

- Le emissioni di **Scope 2** (indirette energetiche) sono quelle rilasciate nell'atmosfera che sono associate al consumo di elettricità, calore, vapore e raffreddamento acquistati. Queste emissioni indirette sono una conseguenza dell'uso energetico delle organizzazioni, ma si verificano presso fonti che non possiedono o controllano.
- Le emissioni di **Scope 3** (indirette di altro tipo) sono una conseguenza delle azioni che si verificano presso fonti che non sono possedute o controllate e non sono classificate come emissioni di Scope 2. Esempi di emissioni di Scope 3 includono i viaggi di lavoro tramite mezzi non posseduti o controllati dalle organizzazioni, lo smaltimento dei rifiuti, i materiali o i carburanti acquistati dalle organizzazioni. Decidere se le emissioni da un veicolo, un ufficio o una fabbrica che vengono utilizzati sono di Scope 1 o di Scope 3 può dipendere da come si definiscono i confini operativi. Le emissioni di Scope 3 possono derivare da attività che sono a monte o a valle delle organizzazioni.

4.3 La valutazione

Nel processo di valutazione degli indicatori forniti dai suddetti strumenti, ci si è interrogati sui fattori significativi da considerare per ottenere una valutazione il più possibile accurata e pertinente alla realtà.

Criteria ambientali

PAI qualitativi: irrilevanti (nessun effetto negativo su acqua e stress idrico, nessuna minaccia alla biodiversità, nessuna Produzione di rifiuti pericolosi e/o rifiuti radioattivi)

Pai quantitativi: di seguito i criteri definiti come irrilevanti, per le ragioni illustrate nel paragrafo seguente:

- Emissioni dirette in acqua in termini di scarichi puntuali e diffusi, sversamenti o perdite di sostanze inquinanti (tons)
- Percentuale media ponderata dell'acqua riciclata e riutilizzata all'interno dei siti produttivi
- Quantità media di acqua consumata annualmente - valore espresso in metricubi (m³)
- Emissioni di inquinanti atmosferici (tons)
- Emissioni di sostanze che riducono lo strato di ozono (tons)
- Quota di consumo di energia da fonti NON rinnovabili ripartita per ciascuna fonte di energia NON rinnovabile (se reperibile)
- Quota di produzione di energia NON rinnovabile - % sul totale della produzione
- Quota di produzione di energia NON rinnovabile - valore espresso in KWh
- Tonnellate di rifiuti pericolosi generati

- Tonnellate di rifiuti radioattivi generati
- % di rifiuti prodotti che vengono riciclati
- Tonnellate di rifiuti prodotti che vengono riciclati

Partendo da un'analisi interna della struttura organizzativa della società, si è scelto di escludere dalla valutazione gli immobili di proprietà e in gestione di Homes4All. Questo poiché gli appartamenti vengono affidati ai beneficiari in affitto, che sono completamente autonomi nella gestione dei consumi e che Homes4All non può monitorare in alcun modo. Gli inquilini tuttavia ricevono un **manuale** di linee guida per **una corretta 'gestione ambientale' dell'alloggio** con il fine di minimizzare gli impatti negativi legati all'utilizzo eccessivo e non corretto dei dispositivi di riscaldamento e raffrescamento.

In ultimo, viene escluso dal monitoraggio e dalla valutazione anche tutto quello che riguarda le ristrutturazioni degli immobili, in quanto vengono affidati a fornitori esterni. Tuttavia ci si propone per il prossimo anno di sistematizzare i criteri che ad oggi caratterizzano il **processo di selezione dei fornitori** tale per cui vengano garantiti degli standard di sostenibilità ad es. nel processo di approvvigionamento dei materiali impiegati nelle ristrutturazioni etc.

Alla luce di queste premesse si è deciso di monitorare esclusivamente gli aspetti direttamente gestiti da Homes4All e da tutti i suoi dipendenti, considerati non solo come quelli più facilmente monitorabili, ma anche come i più rilevanti.

Gli aspetti valutati includono:

- Viaggi di lavoro (trasferte e business travel su territorio nazionale e internazionale per incontri con stakeholder o per

partecipazione a fiere e business meetings di settore, con valutazione sia del viaggio che del pernottamento)

- Consumo di Homes4All di materiali e cibo all'interno degli uffici
- Consumo dei dipendenti di Homes4All per riscaldamento ed elettricità all'interno di spazi di lavoro condivisi (pro quota in relazione al personale di altre realtà afferenti ai medesimi spazi).

Le emissioni relative ai Pai quantitativi ritenute rilevanti sono quindi analizzate come nella seguente tabella.

Category	Emission source category	t CO2e	
Scope 1	Direct emissions arising from owned or controlled stationary sources that use fossil fuels and/or emit fugitive emissions	Fuels	2,07
		Bioenergy	-
		Refrigerants	-
	Direct emissions from owned or controlled mobile sources	Passenger vehicles	-
		Delivery vehicles	-
Total Scope 1		2,07	
Scope 2	Location-based emissions from the generation of purchased electricity, heat, steam or cooling	Electricity	0,75
		Heat and steam	-
		Electricity for Evs	-
		District cooling	-
	Total Scope 2		0,75
Scope 3	Fuel- and energy-related activities	All other fuel- and energy related activities	-
		Transmission and distribution losses	0,06
	Waste generated in operations	Waste water	-
		Waste	-
	Purchased goods	Water supplied	-
		Material use	0,11
	Business travel	All transportation by air	17,88
		Emissions arising from hotel accommodation associated with business travel	0,37
		All transportation by sea	-
		All transportation by land, public transport, rented/leased vehicle and taxi	1,17
	Upstream transportation and distribution	Freighting goods	-
	Employees commuting		1,04
	Food		0,30
Home office		-	
Total Scope 3		20,93	
Total Emissions		23,75	

Criteri sociali

PAI qualitativi: Nulla da rilevare per il 2023, ovvero nessuna accusa o sanzione o per:

- violazione dei diritti umani
- violazione dei diritti dei lavoratori/ lavoratrici
- episodi di discriminazione (di genere, culturale, etnica, sociale,...)
- mancato rispetto degli accordi con fornitori o per pratiche aziendali scorrette

In relazione alla non rilevata evidenza di elementi critici, non sono stati ad oggi predisposti:

- meccanismi e presidi per il monitoraggio di soddisfazione e trattamento di reclami/denunce per le problematiche concernenti il personale
- pratiche specifiche per il rispetto dei diritti dei lavoratori e il contrasto alle discriminazioni
- analisi su fornitori che potrebbe essere a grave rischio di lavoro minorile, forzato o contatto in termini di area geografica e/o tipo di operazione

Si rilevano invece i seguenti indicatori:

- Pratiche o iniziative per **promuovere la sostenibilità ambientale e sensibilizzare verso le sfide ambientali**: approccio attento alla sostenibilità ambientale nei lavori di ristrutturazione eseguiti e nelle progettualità attivate
- Pratiche di **selezione dei fornitori** che tengano conto della sostenibilità ambientale: processo di selezione dei fornitori tale per cui vengono garantiti

degli standard di sostenibilità ad es. nel processo di approvvigionamento dei materiali impiegati nelle ristrutturazioni etc.

- Politiche e iniziative per la **sicurezza e la prevenzione degli infortuni** sul lavoro: La società si è dotata di politiche di prevenzione degli infortuni sul lavoro redigendo il proprio Documento di Valutazione dei Rischi (DVR), come previsto dagli artt. 17 e 28 del Testo unico sulla sicurezza nei luoghi di lavoro.

Criteri di Governance

PAI qualitativi: Nulla da rilevare per il 2023, ovvero nessuna accusa o sanzioni per corruzione o frode.

Riguardo a pratiche di prevenzione a fenomeni di corruzione e di conflitti di interessi, è stato adottato e reso consultabile uno specifico Codice etico, che verrà prossimamente ulteriormente specificato e reso ulteriormente operativo.

PAI quantitativi - Criteri sociali	
Tasso di infortuni sul lavoro (%)	0
Numero di giornate perse a causa di infortuni sul lavoro	0
Divario retributivo (%)	1,43€
Divario retributivo di genere (%)	0,03 €
Numero tot. componenti del consiglio di amministrazione	9
Numero donne all'interno del consiglio di amministrazione	1
Numero tot. dipendenti nei ruoli apicali (quadri dirigenti)	6
Numero donne nei ruoli apicali (quadri dirigenti)	1

4.4 Azioni intraprese

Come anticipato, per mitigare eventuali effetti negativi sono state implementate diverse azioni che consentono di influire su aspetti non considerati nella valutazione. Homes4All sta implementando un manuale già approntato per la gestione sostenibile degli appartamenti da distribuire a tutti gli inquilini. Questo manuale sarà aggiornato con ulteriori **linee guida** pratiche su diversi aspetti, tra cui riduzione dei consumi energetici, gestione dei rifiuti, conservazione delle risorse idriche. Questo manuale fornirà linee guida per adottare pratiche sostenibili nella gestione domestica, consentendo ad Homes4All di avere un impatto positivo anche su aspetti non monitorabili direttamente.

Per quanto riguarda i fornitori, Homes4All sta attualmente formalizzando un **protocollo di selezione** per individuare quelli più sensibili alla tutela dell'ambiente e garantire che le ristrutturazioni degli immobili siano condotte nel rispetto dell'ambiente e delle comunità locali. Questo protocollo includerà una serie di criteri di selezione già in essere che riflettono l'impegno dell'organizzazione per la sostenibilità. Gli aspetti presi in considerazione sono:

- Utilizzo di **materiali sostenibili**: I fornitori saranno valutati sulla base del loro impiego di materiali ecologici, provenienti da fonti sostenibili e caratterizzati da processi di produzione a basso impatto ambientale.
- **Rispetto delle normative ambientali**: sarà considerato l'adempimento dei fornitori alle normative ambientali vigenti, nonché il loro impegno nel superare i requisiti minimi e nel promuovere pratiche di eco-compatibilità.

- **Gestione dei rifiuti**: Homes4All darà priorità ai fornitori che adottano pratiche efficaci di smaltimento dei rifiuti, promuovendo il corretto smaltimento degli scarti prodotti durante le lavorazioni e se possibile il riutilizzo di alcuni scarti.
- **Impatto sociale**: verrà valutato l'impatto sociale delle attività dei fornitori, incluso il rispetto dei diritti dei lavoratori e eventuali specifiche pratiche di inclusione.
- **Tracciabilità della catena di approvvigionamento**: Homes4All darà importanza alla trasparenza della catena di approvvigionamento dei fornitori, verificando che i materiali utilizzati provengano da fonti certificate e controllate per garantire la loro sostenibilità.

GLI IMPATTI ECONOMICI

05



5 Gli impatti in termini economici

Il presente paragrafo illustra i risultati dell'analisi sul ritorno sociale sull'investimento delle attività di Homes4All Srl Società Benefit durante l'anno fiscale 2023. La valutazione, intrapresa tra febbraio e marzo 2024, ha l'obiettivo di comprendere, misurare e riportare il valore sociale creato dalla società nel corso dell'esercizio appena conclusosi nell'ambito delle sue attività.

Al fine di poter effettuare una misurazione dell'impatto quanto più possibile veritiera e calata su una realtà come quella di Homes4All, si è deciso, come assumption principale, di effettuare tale misurazione prendendo a riferimento esclusivamente il numero di case, di proprietà della stessa Homes4All o date in gestione dai soci, che sono state messe in locazione nel corso del 2023 come si analizzerà più nel dettaglio in seguito.

Il concetto di impatto sociale risulta essere sempre più di interesse per gli stakeholder, banche, fondi di investimento, Enti del Terzo Settore, Pubbliche Amministrazioni o anche dai cittadini e dalla comunità più in generale, che hanno interesse a conoscere, valutare e comunicare l'impatto delle proprie attività o delle realtà con cui entrano in contatto.

All'interno di tale dibattito, la valutazione SROI (Social Return on Investment – Ritorno sociale sull'investimento) misura il ritorno socio-ambientale delle attività di un'organizzazione generato sui beneficiari diretti delle attività così come per la comunità nel suo insieme.

Lo SROI misura, pertanto, il cambiamento secondo modalità rilevanti per le persone e le organizzazioni che lo sperimentano o vi

contribuiscono. Spiega la storia di come il cambiamento è stato creato, misurando gli outcome sociali, ambientali ed economici e utilizzando valori monetari per rappresentarli.

Il Report sulla definizione e il calcolo dello SROI di Homes4All è ripartito in 5 sezioni principali:

- 5.1 Il metodo adottato
- 5.2 Il valore degli investimenti
- 5.3 La Misurazione economica degli impatti
- 5.4 L'orizzonte temporale
- 5.5 Il calcolo del Social Return of Investment (SROI)

La valutazione dell'impatto generato è da sempre al centro dell'attenzione di Homes4All anche in un'ottica di miglioramento e affinamento continuo. Proprio con tale obiettivo, Homes4All ha scelto di analizzare approfonditamente la propria attività attraverso la metodologia di analisi SROI.

Grazie anche all'esperienza diretta dei principali beneficiari e portatori di interesse, tale analisi descrive i processi organizzativi che producono maggiore valore sociale, fornendo quindi a Homes4All gli strumenti più adeguati a potenziarne l'impatto e focalizzare la sua pratica giornaliera su dove e come si possa aggiungere valore.

La presente analisi dovrebbe permettere, inoltre, di valutare la coerenza delle attività della società rispetto alle aspettative degli interlocutori e di attivare eventuali ulteriori strategie di miglioramento e potenziamento.

5.1 Il metodo adottato

La metodologia SROI (Social Return of Investment) si basa sull'identificazione delle attività di un'organizzazione attraverso l'applicazione di un **modello input-output-outcome** coinvolgendo, per quanto possibile, gli stakeholder principali implicati a vario titolo nelle attività della società. Il coinvolgimento degli stakeholder è essenziale per evitare processi di decisione autoreferenziali, come anche la duplicazione di una stessa misurazione per diverse categorie di stakeholder e la scorretta (o soggettiva) attribuzione di indicatori.

Con riferimento agli approcci sul calcolo dello SROI è importante sottolineare che esistono due tipi di SROI:

- **Previsionale:** per prevedere quanto valore sociale sarà creato se le attività raggiungono gli outcome attesi;
- **Valutativo:** condotto ex-post e basato su outcome reali già raggiunti.

Nel caso di specie si precisa che lo SROI qui calcolato è di tipo valutativo in quanto si basa in particolare sugli outcome prodotti da Homes4All esclusivamente nel corso del 2023, seppur con alcune dovute precisazioni come di seguito rappresentate.

Con l'obiettivo di applicare la metodologia SROI per valutare le attività svolte da Homes4All durante il 2023, è stata elaborata una strategia sulla base dei seguenti principali passaggi e assumption:

1. Mappatura delle sole attività di gestione immobiliare sociale (escludendo quindi le attività di sviluppo e progettazione immobiliare) in quanto ritenute attività prevalenti e con il maggior impatto sociale;
2. Ai fini di una migliore rappresentazione delle attività e di una più precisa e puntuale elaborazione del ritorno sociale dell'investimento di Homes4All (SROI), **si è deciso di concentrarsi sulle sole attività di gestione immobiliare partite nel corso dell'anno 2023 e, pertanto, con riferimento a 7 nuclei.** Di conseguenza, le famiglie beneficiarie che hanno firmato un contratto di locazione e hanno iniziato un percorso di inserimento prima del 2023 non sono state considerate in questa sede;
3. Identificazione trasparente e valutazione monetaria degli input utilizzati per lo svolgimento delle attività;
4. Mappatura degli output e degli outcome, e dove è stato possibile anche attraverso il coinvolgimento degli stakeholder per il tramite di colloqui e interviste effettuate anche da enti valutatori esterni;
5. Identificazione di indicatori adeguati alla stima degli output e degli outcome;
6. Identificazione e calcolo di proxy finanziarie per la valorizzazione economica degli outcome;
7. Sottrazione di potenziali effetti di spiazzamento, deadweight, attribuzione e drop-off per ottenere il valore monetario finale degli impatti prodotti;
8. Calcolo dell'indice SROI.

Mentre la maggioranza degli investimenti e degli input con valore monetario è in genere direttamente quantificabile poiché presenta prezzi di mercato chiaramente identificabili, la valutazione finanziaria degli outcome pone, in alcuni casi, maggiori sfide e complessità. Nei casi in cui non sia disponibile una proxy finanziaria, è stato necessario utilizzare in particolare i seguenti due approcci:

- **Revealed preference**, in cui il valore finanziario deriva da analoghi beni o servizi che hanno un prezzo di mercato definito, approssimando così il prezzo che i singoli destinatari, e la collettività in generale, sarebbero stati disposti a pagare, o un corrispondente valore di mercato;
- **Average household spending**, che valuta la propensione di spesa delle famiglie in attività diverse da quelle necessarie per soddisfare i bisogni primari (tempo libero, cura del proprio benessere, hobby e sport).

Il processo di selezione delle proxy finanziarie deve quindi essere condotto in base sia ai criteri sopra descritti sia a evidenze scientifiche e dati che possano giustificare tali scelte. Da ciò discende che il risultato dell'analisi SROI possa subire variazioni a seconda dei criteri selezionati per la scelta delle proxy finanziarie. Di conseguenza, due analisi SROI che hanno come oggetto due progetti diversi possono portare a risultati differenti.

Un passaggio altrettanto importante riguarda la determinazione della durata dei vari outcome. Ad esempio, mentre alcune attività hanno effetti a lungo termine sui beneficiari, l'utilità di altre è limitata a periodi più brevi. Nel paragrafo riguardante la definizione degli outcome viene esposta anche la quantificazione degli anni presi qui in considerazione.

Dal valore ottenuto dalla somma degli outcome è necessario poi sottrarre eventuali effetti di spiazzamento, deadweight, attribuzione e drop-off. Intendendo per tali:

1. Deadweight:

quanta parte di outcome sarebbe avvenuta ugualmente nel caso in cui l'attività non avesse avuto luogo?

2. Attribuzione:

quanta parte dell'outcome proviene dal contributo di altre organizzazioni o persone?

3. Spiazzamento:

quanto l'outcome ottenuto ha spiazzato altri outcome?

4. Drop-off:

in quanto tempo si esaurisce l'outcome?
Quanto diminuisce con il trascorrere del tempo?

Una volta sottratti i quattro effetti, è possibile calcolare l'impatto moltiplicando le proxy finanziarie di ciascun outcome per la sua quantità, ripetendo l'operazione per tutti gli outcome individuati.

Infine, il risultato di tale somma (impatto totale) viene corretto considerando le possibili ripercussioni dell'impatto di ciascun outcome nel corso del tempo. A questo scopo, è necessario proiettare il valore dell'impatto di ciascun outcome lungo un asse temporale per tutta la durata stimata del suo effetto.

Questi passaggi hanno permesso di calcolare il valore totale degli impatti generati da Homes4All. Dopo aver applicato un tasso di sconto, come si preciserà anche di seguito, pari al 3% sul valore totale annuale degli impatti lungo un periodo di massimo otto anni (per i soli contratti di locazione di durata 6+2), è stato calcolato il Valore Attuale Totale dell'impatto.

L'indice SROI è poi calcolato dividendo il Valore Attuale Totale dell'impatto e il Valore Totale degli Input.

5.2 Il valore degli investimenti

Gli input descrivono il contributo degli stakeholder alle attività portate avanti da Homes4All e rappresentano il valore degli investimenti da cui ci si aspetta un ritorno sociale. La tabella seguente riporta il valore monetario assegnato al contributo identificato per l'attivazione in particolare dei 7 contratti di locazione attivati nel 2023.

Per quanto riguarda il valore degli input si precisa che sono tutti dati provenienti dal Bilancio 2023 della società con l'unica eccezione del valore degli immobili dati in gestione da terzi per cui è stato stimato, sulla base della localizzazione degli stessi, un valore di mercato di circa 1.000 €/mq moltiplicato per i mq effettivi di ciascun immobile dato in gestione.

5.3 La misurazione economica degli impatti

La valutazione delle attività di Homes4All si è basata sulla Teoria del cambiamento, a cui si rimanda al relativo paragrafo per ulteriori approfondimenti, che si basa non solo sull'identificazione degli output, ma anche dei cambiamenti attesi per i beneficiari, ossia gli outcome, nonché

alla stima degli impatti di breve e medio termine che questi hanno sui beneficiari e sulla comunità più in generale. La tabella di seguito rappresentata evidenzia, pertanto, i principali outcome generati dall'attività di Homes4All nel corso del 2023:

STEP 1

INPUT	Valore INPUT €	OUTPUT
Immobili di Homes4All destinati nel 2023	194.668 €	Offerta e riqualificazione di immobili a uso sociale
Immobili dati in gestione a H4A e destinati nel 2023	203.000 €	
Canoni di locazione pagati da famiglie e/o PA nel 2023	32.160 €	Beneficiari alloggiati
Contributi 2023 per locazioni	22.700 €	
Contributi 2023 per accompagnamento sociale	9.720 €	Attivazione di percorsi di accompagnamento sociale
TOTALE INPUT	462.248 €	

Tabella 1: Valorizzazione degli input Homes4All 2023 e individuazione relativi output

Pertanto, **il valore complessivo stimato degli input** di Homes4All afferenti esclusivamente ai 7 contratti di locazione attivati nel corso del 2023 è pari a complessivi **462.248 €**.

STEP 2

STEP 3

OUTCOME	Valore OUTCOME € lordo annuo	Deadweight	Attribuzione	Spiazzamento	Valore OUTCOME € Netto annuo
Immobili di Homes4All rivalutati	243.335 €	0%	0%	0%	243.335 €
Rigenerazione urbana (da immobili H4A)	48.667 €	0%	0%	0%	48.667 €
Aumento attrattività quartiere	83.879 €	0%	0%	20%	67.103 €
Rigenerazione urbana (da immobili privati)	50.750 €	0%	10%	0%	45.675 €
Immobili di privati in gestione H4A rivalutati	253.750 €	0%	10%	0%	228.375 €
Aumento accessibilità alla casa	22.309 €	0%	0%	0%	22.309 €
Stabilità abitativa	11.760 €	0%	0%	0%	11.760 €
Risparmio spesa Pubblica Amministrazione	84.000 €	0%	0%	0%	84.000 €
Miglioramento benessere familiare	13.421 €	5%	5%	0%	12.079 €
Empowerment personale	4.077 €	5%	5%	0%	3.669 €
	815.947 €	Parametri di diminuzione			766.972 €

Tabella 2: Misurazione degli outcome annui di Homes4All 2023 e individuazione relativi parametri SROI

- Con riferimento alla **rivalutazione di immobili**, siano essi di Homes4All o reperiti da terzi, è stato stimato un maggior valore del 25% rispetto al valore iniziale di acquisizione o presa in gestione in considerazione del fatto che tali immobili in precedenza erano in stato di inutilizzo o degrado o ancora venivano messi a reddito con contratti non in regola. Parimenti, l'outcome prodotto dall'attività di rimessa in circolo e a norma di asset precedentemente non utilizzati o in stato di degrado genera la cosiddetta **rigenerazione urbana** avendo come riflesso una riqualificazione generale del quartiere che è stata qui valorizzata per un medesimo valore. Per tali outcome è stata considerata esclusivamente una annualità. Inoltre, per gli immobili dati in gestione da terzi è stato considerato un valore di attribuzione pari al 10%, in quanto immobili non di proprietà di Homes4All;
- A fronte di una riqualificazione urbana, come sopra rappresentata, è stato considerato un conseguente **aumento di attrattività del quartiere** considerando che vengono effettuate nel quartiere nuove spese per soddisfare le necessità delle nuove famiglie insediate. Per valorizzare tale outcome è stato preso a riferimento come proxy finanziaria la spesa media mensile di una famiglia in beni e servizi di prossimità considerando il valore delle sole macro voci ritenute più idonee per tale calcolo (Prodotti alimentari; Abbigliamento e calzature; Mobili, articoli e servizi per la casa; Ricreazione, sport e cultura; Servizi di ristorazione; Beni e servizi per la cura della persona, servizi di protezione sociale) e così per una spesa media mensile familiare di 998,56€ a cui è stato attribuito un effetto spiazzamento di riduzione pari al 20%, in considerazione del fatto che tale valore sostituirà valore attribuibile ad altri outcome;
- **Aumento accessibilità alla casa** delle famiglie o persone in difficoltà o emergenza abitativa. Le famiglie beneficiarie trovano una casa confortevole e dignitosa con un tempo di attesa inferiore rispetto ai canali standard. Per la valorizzazione di tale outcome è stata calcolata la differenza tra il canone medio di libero mercato che sarebbe stato applicato al medesimo immobile e quanto effettivamente pagato dai nuclei familiari. Pertanto, la differenza è data tra il canone medio al mq della zona dove sono insediati gli immobili (Torino Nord), pari a 10,02€, e il valore medio al mq dei 7 canoni incassati da Homes4All, pari a 5,92€;
- **La stabilità abitativa** è intesa sia per quelle famiglie che hanno accesso ad una nuova abitazione sia per le famiglie che grazie al supporto di Homes4All riescono a mantenere quella attuale. Per stabilità abitativa si intende quindi la capacità e possibilità di rimanere nella medesima abitazione almeno per tre anni consecutivi. Come indicatore è stato considerato il numero di famiglie che, non transitando nelle residenze temporanee in attesa di una casa popolare, non viene più seguita dai servizi sociali della Città di Torino. In tal modo si genera un risparmio quantificato in un'ora alla settimana di assistenza dei servizi sociali in meno e valorizzata a un costo orario di 35€ l'ora;
- **Il risparmio della spesa della Pubblica Amministrazione** è dato dal costo medio sostenuto dalla Città di Torino per alloggiare una famiglia in una residenza temporanea in attesa di una casa popolare o altra soluzione. Il costo di ospitalità, come da dati della Città di Torino, si attesta in circa 1.000€/mese/famiglia;
- Un altro outcome importante è sicuramente **il miglioramento del benessere familiare**. Come indicatore di tale outcome è stata considerata la percentuale di benessere familiare raggiunto nello stare in una casa gestita da Homes4All permettendo così alle famiglie di essere più rilassate e di potersi prendere dei momenti di svago o di cura personale. Per la valorizzazione di tale outcome sono state prese a riferimento le interviste effettuate dall'ente di valutazione esterno Euricse nel corso del 2023 il quale segnala un punteggio ottenuto dalle famiglie intervistate, su un questionario erogato sull'armonia familiare, di 44/50 contro il voto medio di 36/50 di un altro campione di controllo analizzato. Per cui si può affermare che il tasso di armonia familiare dei nuclei intervistati di Homes4All sia cresciuto del 16% rispetto al campione di controllo e, per effetto di tale incremento, l'impatto generato totale è dato dall'incremento del 16% di 998,56€ corrispondente alla spesa media mensile di una famiglia in beni e servizi di consumo, come precedentemente descritta. Tali valori sono poi stati diminuiti del 5% per effetto del Deadweight e di un ulteriore 5% per effetto dell'Attribuzione;
- Similmente all'incremento del benessere generale della famiglia, grazie anche ai percorsi di accompagnamento sociale, si genera il cosiddetto **l'empowerment personale**, ossia l'incremento delle capacità professionali con lo sviluppo di competenze tecniche specifiche, così come quelle a livello personale grazie a una migliore consapevolezza di sé. Nel corso delle interviste effettuate sempre dall'ente di valutazione esterno Euricse sono stati, inoltre, analizzati alcuni elementi circa il benessere personale e qui considerati con particolare riguardo a:

Standard di vita; Relazioni interpersonali (situazione sentimentale, rete sociale); Sicurezza economica futura; Progetti per il futuro; Situazione lavorativa; Serenità della vita. Tali indicatori evidenziano un complessivo miglioramento e pertanto tale risultato permette alla famiglia di risparmiare in ulteriori costi di formazione stimati in 14,77€ al mese. Tali valori sono poi stati diminuiti del 5% per effetto del Deadweight e di un ulteriore 5% per effetto dell'Attribuzione.

Pertanto, **il valore complessivo annuo stimato degli outcome netti** di Homes4All afferenti esclusivamente ai 7 contratti di locazione attivati nel corso del 2023 è pari a complessivi **766.972€.**

5.4 L'orizzonte temporale

Come anticipato in precedenza, la metodologia SROI, oltre a definire per ogni outcome il deadweight, lo spiazzamento e l'attribuzione, richiede di valutare l'orizzonte temporale entro cui gli impatti si generano e attribuire un valore di drop off in relazione alla durata. Anche durante questi passaggi, si è scelto di attenersi al principio chiave di cautela dello SROI e di non sovrastimare gli impatti. Questo paragrafo illustra il fondamento logico che ha guidato la definizione del valore di questi parametri.

Per quanto riguarda **la durata** degli impatti si precisa quanto segue:

- Rivalutazione degli immobili e rigenerazione urbana: l'impatto è stato considerato esclusivamente per l'anno in esame e, pertanto, per il solo 2023;
- Con riferimento al risparmio della spesa della Pubblica Amministrazione sono stati presi a riferimento i tempi medi della presa in carico delle famiglie in emergenza abitativa da parte della Città di Torino e pari a 2 anni;
- Per gli altri outcome individuati: aumento attrattività quartiere, accessibilità alla casa, stabilità abitativa, miglioramento del benessere familiare ed empowerment personale è stato preso come riferimento la durata contrattuale delle locazioni di maggior durata e, pertanto, pari a 8 anni (6+2), con ciò considerando l'accompagnamento di Homes4All volto a rendere stabile la condizione abitativa per effetto di successivi rinnovi o l'individuazione di nuove abitazioni;

- Il valore di aumento all'accessibilità alla casa è stato azzerato per i primi 2 anni, per escludere la duplicazione con il valore di risparmio della Pubblica Amministrazione.

Infine, è stato considerato un valore di **drop off**, ossia di diminuzione percepita degli outcome generati, pari al 10% annuo per quanto riguarda il miglioramento del benessere familiare e del 20% per l'empowerment personale, considerando, invece, immutati nel corso degli anni gli altri outcome di durata.

Durata Outcome e valorizzazione Drop Off

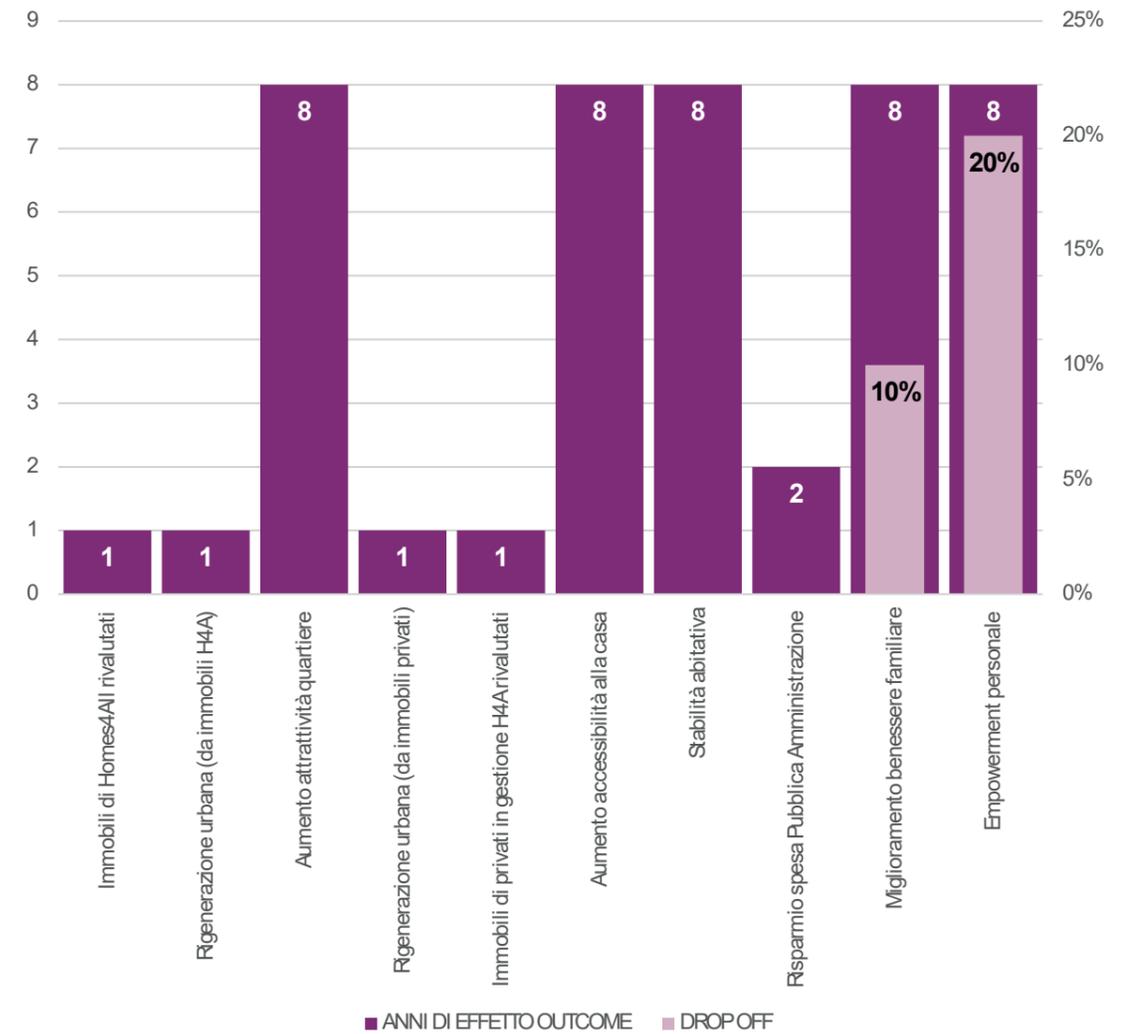


Grafico 3: durata degli outcome individuati e valorizzazione drop off

5.5 Il calcolo del Social Return of Investment (SROI)

L'indice SROI, come anticipato, descrive quindi l'impatto sociale ed economico delle attività di Homes4All sui suoi beneficiari e sugli stakeholder.

Per arrivare alla valorizzazione complessiva dello SROI di Homes4All per l'esercizio 2023

occorre, pertanto, proiettare nell'arco temporale preso in esame il valore netto degli outcome generati, applicando il drop off, e, infine, attualizzando il valore complessivo ad un tasso qui considerato pari al 3%.

STEP 4

OUTCOME	Valore OUTCOME € Netto annuo	Anni di effetto outcome	Drop off
Immobili di Homes4All rivalutati	243.335 €	1	0%
Rigenerazione urbana (da immobili H4A)	48.667 €	1	0%
Aumento attrattività quartiere	67.103 €	8	0%
Rigenerazione urbana (da immobili privati)	45.675 €	1	0%
Immobili di privati in gestione H4A rivalutati	228.375 €	1	0%
Aumento accessibilità alla casa	22.309 €	8	0%
Stabilità abitativa	11.760 €	8	0%
Risparmio spesa Pubblica Amministrazione	84.000 €	2	0%
Miglioramento benessere familiare	12.079 €	8	10%
Empowerment personale	3.669 €	8	20%
	766.972 €		

ANNI

1	2	3	4	5	6	7	8
243.335 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
48.667 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
67.103 €	67.103 €	67.103 €	67.103 €	67.103 €	67.103 €	67.103 €	67.103 €
45.675 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
228.375 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	22.309 €	22.309 €	22.309 €	22.309 €	22.309 €	22.309 €
11.760 €	11.760 €	11.760 €	11.760 €	11.760 €	11.760 €	11.760 €	11.760 €
84.000 €	84.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
12.079 €	10.871 €	9.784 €	8.805 €	7.925 €	7.132 €	6.419 €	5.777 €
3.669 €	2.935 €	2.348 €	1.878 €	1.503 €	1.202 €	962 €	769 €
VALORI LORDI ANNUI							
744.663 €	176.669 €	113.304 €	111.856 €	110.599 €	109.506 €	108.553 €	107.719 €
VALORI ATTUALIZZATI (3%)							
744.663 €	171.523 €	106.800 €	102.364 €	98.266 €	94.461 €	90.911 €	87.585 €
VALORE ATTUALE OUTCOME			1.496.573 €	VALORE ATTUALE NETTO			1.034.325 €

Tabella 4: calcolo con attualizzazione dei valori di outcome

Applicando il modello input-output-outcome è stato calcolato che per l'esercizio 2023 a fronte di un valore complessivo di input di 462.248€ si ottiene un valore attualizzato di outcome pari a **1.496.573€** e un valore netto di 1.034.325€.

Pertanto, si può affermare che Homes4All ha generato nel corso del 2023 un **ritorno sociale di 3,24€ ogni 1,00€ investito.**

TOTALE OUTCOME

1.496.573 €

462.248 €

TOTALE IMPUT

SROI

3,24

Tale risultato conferma l'elevato ritorno in termini di valore sociale del supporto generato da Homes4All per aiutare le famiglie in situazioni di difficoltà o emergenza abitativa.

L'analisi SROI, **seppur effettuata, come già evidenziato, con riferimento esclusivo ai soli nuovi contratti partiti nel corso del 2023 e che certamente non rappresentano la totalità delle azioni intraprese e delle famiglie supportate da Homes4All**, mostra in maniera evidente il valore aggiunto dell'attività caratteristica di Homes4All che non si esaurisce unicamente nel reperimento degli immobili, ma esercita anche effetti diretti sul benessere dell'intera famiglia oltre alle altre ricadute economiche, sociali e ambientali precedentemente già descritte.

CONCLUSIONI

06



6.1 Obiettivi 2024

In relazione a quanto illustrato, nell'anno 2024 il lavoro andrà indirizzato congiuntamente al raggiungimento di un positivo risultato economico d'esercizio, al costante ampliamento dell'impatto nei confronti degli stakeholder, coerentemente con la Mission statutaria.

Nel corso del 2024 infatti, anche grazie a ulteriori capitali raccolti, Homes4All procederà nell'acquisizione di nuovi immobili, nella ristrutturazione degli stessi e nel successivo inserimento di nuove famiglie beneficiarie.

Inoltre, a partire dal 2024, Homes4All conta di estendere la presenza su nuovi territori già individuati e specificatamente nelle regioni Liguria, Lombardia, Veneto, Emilia Romagna, Toscana, Puglia.

Sebbene ci siano stati già dei miglioramenti rilevati dagli indicatori, la società intende proseguire incrementando ancora di più gli impatti generati concentrandosi maggiormente negli ambiti che nell'ultimo anno hanno avuto minori incrementi.

Area di Impatto	Azioni chiave
Governance	Rifinitura della mission aziendale. Riscrittura del codice Etico. Maggiore coinvolgimento degli stakeholders nella relazione d'impatto.
Lavoratori	Migliorare i processi aziendali improntando una gestione data driven. Adottare politiche formalizzate di diversity management.
Comunità	Standardizzare le modalità di partenariato pubblico privato in relazione alla misurazione dei risultati.
Ambiente	Migliorare la formazione degli utenti riguardante l'uso efficiente delle abitazioni.
Clienti	Implementazione di servizi ad hoc per fasce e categorie svantaggiate.

6.2 Considerazioni finali

Alla luce di quanto esposto sopra possiamo senz'altro affermare che Homes4All nell'anno 2023 ha ricercato e perseguito intenzionalmente la creazione di valore per gli stakeholder diretti e per la società tutta e parallelamente si è sforzata di attuare una gestione responsabile e sostenibile in rapporto alle ricadute sulla comunità e sull'ambiente, prevenendo o comunque mitigando gli effetti negativi lungo tutta la catena del valore, rispettando l'impegno generale al rispetto di tutte le persone, direttamente e indirettamente coinvolte, e del pianeta.

L'aumento dell'accessibilità alla casa, la stabilità abitativa, l'aumento del benessere ed il rafforzamento delle famiglie fragili, la rigenerazione urbana, sono i principali obiettivi posti al centro dell'azione di cambiamento che Homes4All ha cercato di interpretare.

I numeri esposti tratteggiano un quadro di grande vitalità e generatività:

- le **119 persone alloggiate** (di cui 79 in disagio abitativo) con tempi di risposta sempre più brevi.
- i **24 immobili riusati** e i 13 riqualificati.
- il contributo a ben **12 obiettivi di sviluppo sostenibile** SDG.
- **le storie** di successo di diverse famiglie.
- il punteggio complessivo di **148.3 nel Benefit impact assessment**, quasi doppio rispetto alle medie registrate per le altre società benefit.

- **la disclosure** sui potenziali principali effetti negativi e le politiche di prevenzione.
- il ritorno sociale (**SROI**) di **3,24€ ogni 1,00€ investito**

Tutti questi dati incoraggiano a fare sempre di più e meglio e dimostrano quanto ancora sia importante impegnarsi con Homes4All.

La Relazione di impatto 2023, redatta ai sensi dell'art. 1, co. 382 della L. 208/2015 concernente il perseguimento del beneficio comune, viene approvata e allegata al Bilancio dell'esercizio 2023 e pubblicato nel Sito Internet della Società.



Homes4All S.r.l. Società Benfit B Corp

via beato sebastiano valfrè 16, 10121 Torino

info@homes4all.it

www.homes4all.it