

Un nuovo modello di housing sociale

Mario Montalcini ci presenta Homes4All, prima società in Italia che ha realizzato un innovativo modello di housing sociale per affrontare l'emergenza abitativa. Grazie a una rete di investitori privati sensibili a logiche di sostenibilità e impatto sociale, Homes4All reperisce, riqualifica e gestisce immobili locandoli a famiglie in temporanea difficoltà a un canone accessibile



L'emergenza abitativa è da sempre un tema molto sentito. Oggi è diventato possibile rispondere in maniera efficiente a questo problema attraverso il dialogo e la collaborazione tra Pubblica amministrazione e privati, come dimostra, dopo il primo anno di sperimentazione, il progetto di Homes4All a Torino. «Siamo soddisfatti del lavoro svolto - afferma Mario Montalcini, amministratore delegato Homes4All -. Siamo stati premiati dalla presidenza del Consiglio dei ministri nell'ambito del Fondo Innovazione e oggi abbiamo circa 160 soci e miriamo a incrementare ancora di più il nostro capitale sociale per espandere la rete di investitori privati sensibili alle logiche di rigenerazione urbana, sostenibilità e impatto sociale. Il nostro progetto nasce dall'idea di poter contrastare l'emergenza abitativa e favorire la rigenerazione urbana generando un forte impatto sul territorio con positivi effetti sociali e ambientali».

Cosa si prefigge Homes4All?

«Homes4All Srl, Società Benefit innovativa, certificata B Corp dal 2022 e spin-off del Politecnico di Torino, recupera e riqualifica il patrimonio immobiliare sfitto e/o sottoutilizzato per realizzare soluzioni abitative innovative, collaborative ed ecologiche che siano motore di rigenerazione urbana, grazie al suo network di investitori privati ad impatto sociale. Homes4All interviene direttamente sul territorio concentrando l'attenzione su aree specifiche della città con elevato potenziale di riqualificazione, attivando così processi di innovazione sociale. Riduce l'emergenza abitativa realizzando un ecosistema nel quale le famiglie bisognose trovano case dignitose e accessibili e gli investitori realizzano investimenti etici e remunerativi.

LA MISSION

Il nostro progetto nasce dall'idea di poter contrastare l'emergenza abitativa e favorire la rigenerazione urbana generando un forte impatto sul territorio con positivi effetti sociali e ambientali

Homes4All, attraverso il suo brand denominato Homers, sviluppa il cohousing secondo un modello scalabile e replicabile. Individua i beni dismessi e costruisce comunità di abitanti che vengono accompagnati durante tutto il processo di sviluppo immobiliare. Homers offre il supporto tecnico, legale ed economico necessario per immaginare, progettare e realizzare insieme nuovi modelli abitativi.

Homes4All rende così accessibili soluzioni abitative di qualità, generando tre diverse tipologie di impatto sociale e ambientale: maggiore socialità in contrasto con il vivere la solitudine; efficienza e risparmio energetico attraverso la promozione dell'economia circolare e di soluzioni ecoefficienti; riconver-

sione degli edifici abbandonati in nuove opportunità per la città. Ciò risponde alla domanda emergente di vita condivisa, integrando la casa con spazi e servizi comunitari».

Qual è la mission?

«La mission è quella di diventare un punto di riferimento nel social housing a livello nazionale, un'area in cui le iniziative sono attualmente frammentate, e avere un impatto significativo sul piano sociale, economico e ambientale nel Paese. Homes4All rappresenta una vera e propria innovazione in quanto ha sviluppato un modello capace di valutare e misurare i risultati delle proprie operazioni per garantire agli investitori opportunità etiche e redditizie».

Ci spieghi il progetto Homes4All e come lo avete realizzato.

«Intercettando sul mercato immobili privati vuoti o beni da acquistare in asta, da mettere poi a disposizione di nuclei familiari in difficoltà. Homes4All provvede sia all'acquisizione che alla gestione degli immobili, li ristruttura mettendoli a norma. Gli alloggi vengono poi assegnati alle famiglie che contestualmente, in collaborazione con i servizi sociali e il terzo settore, vengono accompagnate lungo un percorso di rafforzamento dell'autonomia economica. Tra gli obiettivi del progetto c'è il miglioramento delle condizioni economiche e lavorative dei beneficiari, in modo da consentire loro l'autonomia abitativa. Con il progetto Homes4All, la Città di Torino ha avuto la possibilità di testare un modello altamente innovativo di finanza a impatto sociale. Questo progetto offre strumenti di azione preventiva intervenendo sulla riduzione dei tempi di attesa per l'alloggiamento pubblico, ampliando l'offerta immobiliare privata a costi accessibili e sviluppando un sistema di presa in carico globale dei nuclei beneficiari, in modo da rafforzare le loro capacità di raggiungere una soluzione abitativa stabile. Tutto ciò è reso possibile dalla capacità dei partner privati di mobilitare il patrimonio immobiliare sfitto: sono migliaia gli appartamenti vuoti nel Comune di Torino e il 20,2 per cento delle famiglie vive in una condizione di sovraffollamento. L'obiettivo è abilitare i processi di innovazione sociale per fornire una risposta più efficace ai bisogni dei cittadini e più efficiente nell'allocazione e nell'utilizzo delle risorse pubbliche».

• **Cristiana Golfarelli**

Mario Montalcini, amministratore delegato della Homes4All di Torino - www.homes4all.it



Il sistema di Pay by Result

Homes4All rappresenta una vera e propria innovazione in quanto ha sviluppato un modello capace di valutare e misurare i risultati delle proprie operazioni per garantire agli investitori opportunità etiche e redditizie. «Crediamo fortemente nelle potenzialità di questo ecosistema pubblico-privato per rafforzare il nostro territorio - spiega Mario Montalcini -. Il sistema di Pay by Result assicura la replicabilità del progetto e la sua sostenibilità, garantendo eguaglianza, equilibrio, apertura, tutela della persona e accessibilità di un servizio sociale essenziale. Il Pay by Result prevede il pagamento di un premio di risultato da parte della città da reinvestire nel progetto a fronte dei saving generati per la Pa. Uno degli aspetti più innovativi del progetto è proprio la definizione di indicatori per il monitoraggio e la valutazione delle attività fornite dal provider privato in accordo a tre principali outcome attesi di lungo periodo: stabilità abitativa, aumento accessibilità, miglioramento benessere ed empowerment personale e familiare».