



RELAZIONE DI IMPATTO

2024

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

STORIA NASCITA

di Sabrina



Lettera agli Stakeholder

“ Il 2024 è stato un anno molto intenso – ultimo dei 5 anni da startup – che ci ha permesso di validare ulteriormente il nostro modello, di fare valutazioni critiche e di porre in essere, ove necessario, dei correttivi. Abbiamo chiuso il terzo aumento di Capitale in modo molto positivo ed a livello operativo abbiamo portato avanti tutti i filoni di attività nella filiera dell'housing sociale nei rispettivi specifici settori: gestione di immobili di proprietà, gestione in conto terzi, progettazione e sviluppo immobiliare e attivazione sovvenzioni e contributi. La società ha intercettato dei bisogni non soddisfatti in tema di aiuto alla rigenerazione di compendi immobiliari e alla domanda di utenza nell'housing, siano essi neo-lavoratori, studenti e persone in temporanea difficoltà. Homes4All è continuamente sollecitata da tutta Italia per esaminare dossier e per costruire ipotesi di recupero di immobili, chiamandoci a costruire una squadra che possa far sì che una comunità di intenti si attivi per ridare vita ad un patrimonio immobiliare.

La società è riuscita a posizionarsi ad un livello elevato di credibilità e può assumere un ruolo importante diventando un player qualificato in questo tipo di attività. La realizzazione del Fondo Immobiliare, prevista per fine 2025, permetterà a Homes4All di posizionare le sue attività in modo tale da stabilizzare le previsioni di entrata.

A margine di tutto ciò, segnaliamo che anche nel 2024 abbiamo ricevuto alcuni importanti riconoscimenti, che si aggiungono ai precedenti già ricevuti. Tra questi, in particolare, segnaliamo il premio Oxfam 2024, consegnatoci lo scorso autunno a Firenze per il nostro impegno sul tema dell'housing ad impatto. Abbiamo, inoltre, aperto il 2025 ospitando per alcuni giorni una troupe televisiva per fare un servizio su Homes4All, che andrà in onda indicativamente ad aprile 2025 su Rai 3 in prima serata all'interno del programma Presa Diretta.

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 2023-2024 del Corso Universitario di Aggiornamento professionale in Valutazione d'Impatto sociale per aver contribuito alla redazione della precedente Relazione d'impatto ancora alla base di quest'ultima.

Il Responsabile di impatto
Marco Tabbia





8_15

1.1 La visione di fondo di Homes4All

1.2 Metodologia

1.3 Purpose driven

1.4 Mappatura degli stakeholder

1.5 Criteri di misurazione



**La relazione
d'impatto**

01

16_33

2.1 Catena del Valore

2.2 Metriche e risultati

2.3 Il contributo agli SDG's

2.4 Le Storie 2023



**Impatti
positivi**

02

34_41

3.1 La filosofia ESG

3.2 La certificazione B Corp

3.3 Il B Impact Assessment (BIA)



**Essere
sostenibili**

03

42_51

4.1 Il contesto normativo di riferimento DNSH

4.2 Strumenti di misurazione e verifica

4.3 La valutazione

4.4 Azioni intraprese



**Non arrecare
danni**

04

52_67

5.1 Il metodo adottato

5.2 Il valore degli investimenti

5.3 Misurazione economica degli impatti

5.4 L'orizzonte temporale

5.5 Calcolo del Social Return On Investment (SROI)



**Impatti
economici**

05

68_71

6.1 Obiettivi 2025

6.2 Valutazioni finali



Conclusioni

06



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 precedenti 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 risultato prefissati, tra i quali:

- **Aumento dell'accessibilità**
alla casa in termini economici grazie ai canoni agevolati e alla riduzione dei tempi di attesa;
- **Stabilità abitativa**
ossia la capacità di rimanere nella medesima abitazione almeno per tre anni consecutivi, sia per quelle famiglie con accesso ad una nuova abitazione sia per quelle che riescono a mantenere la propria abitazione;
- **Miglioramento del benessere**
inteso come la risoluzione degli altri disagi oltre a quello abitativo, seppur correlati;
- **Empowerment**
personale e familiare anche attraverso specifiche attività di accompagnamento sociale che prevedano la definizione di progetti personalizzati sui bisogni e le caratteristiche specifiche della famiglia;
- **Saving**
il risparmio complessivo per la P.A. 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

capacità di operare, generando impatto e aggiunta di valore, 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 potenziato 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, è chiamata a svolgere un ruolo sociale con un impatto significativo sulle persone e sul contesto. Nella nostra visione – in quanto "Società Benefit" – questo non può significare solamente "aggiungere" al business azioni specifiche di impatto sociale 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:

- > **Impatti positivi**
- > **Essere sostenibili**
- > **Non arrecare danni**
- > **Impatti 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.

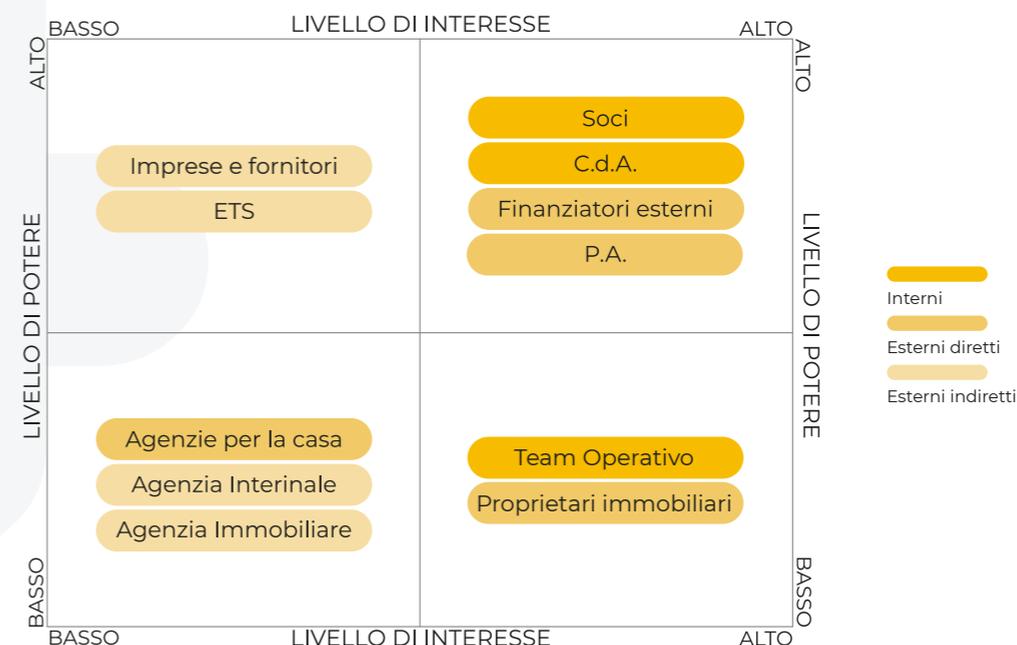
Per **stakeholder interni** si intendono quei gruppi omogenei che sono costitutivi della società e che intervengono, per funzioni di indirizzo, rappresentanza, responsabilità gestionale o attività lavorativa e professionale sull'attività di Homes4All.

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 Partenaires Inclusion SAS
- 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.





IMPATTI POSITIVI



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 profitto¹.

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?

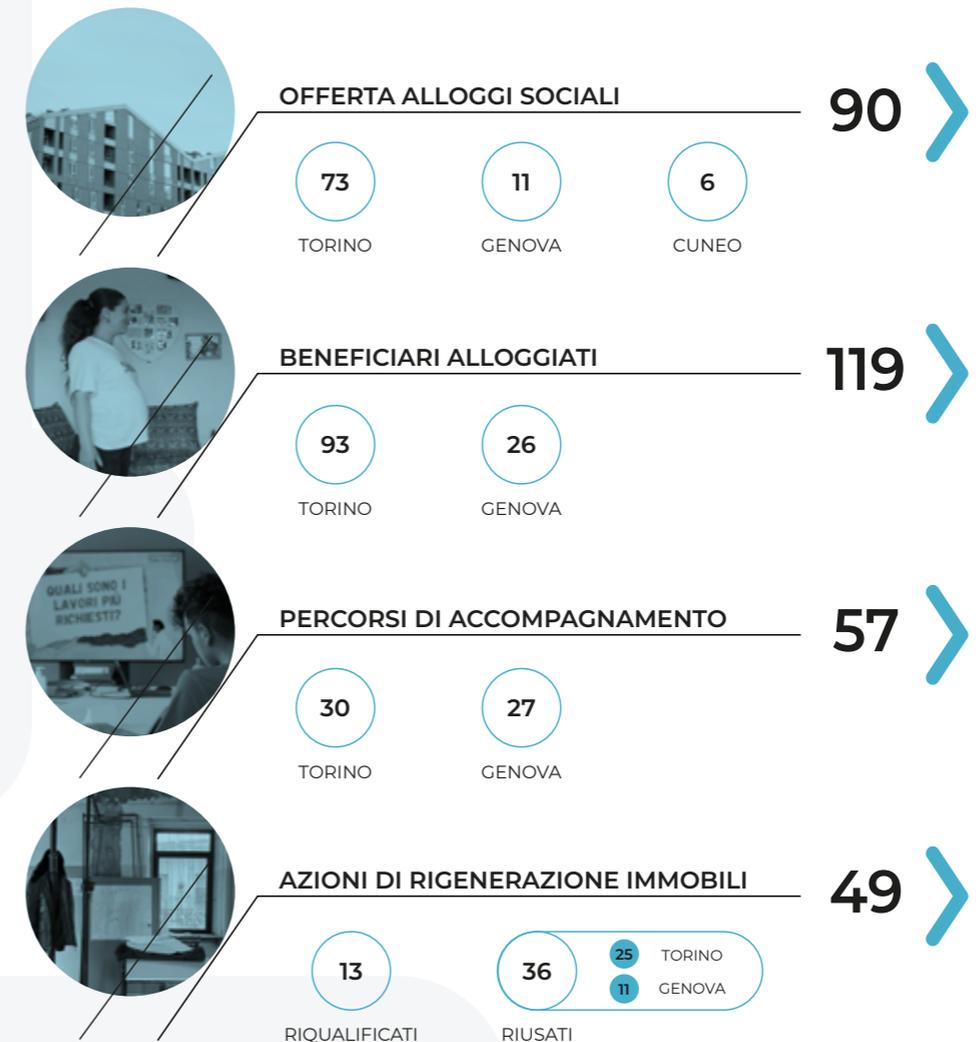
2.2 Metriche e risultati

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 2024 in raffronto agli anni precedenti (2021, 2022 e 2023).

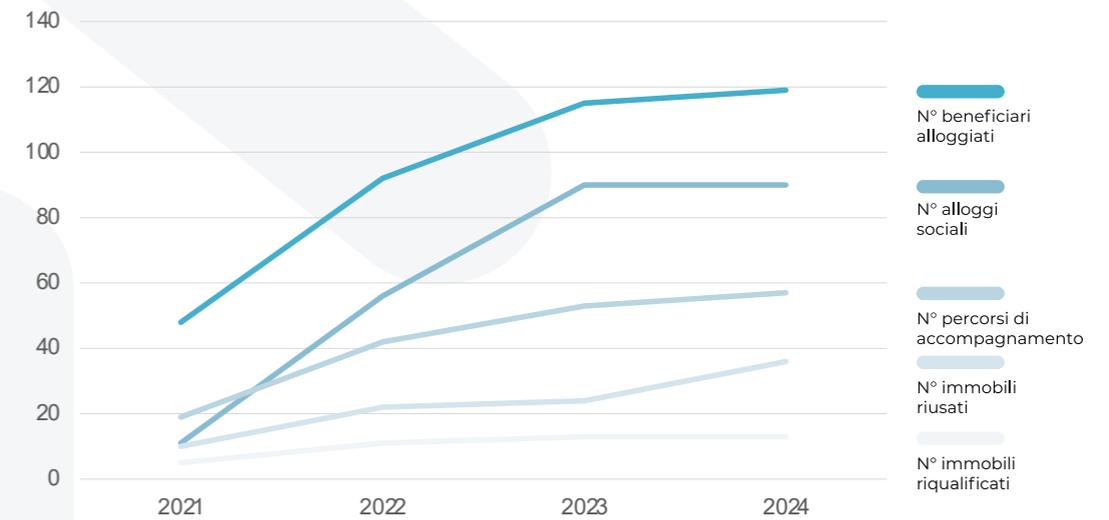
Gli indicatori vengono assunti come incrementali (Valore 2024= Valore 2023+n) al netto delle "uscite". A titolo di esempio se un immobile è stato oggetto di vendita, esso non farà più parte del patrimonio al 31.12 e quindi non conteggiato nell'indicatore nell'anno di riferimento.



¹ Definizione di Edoardo Fregonese, Educational Expert del Cottino Social Impact Campus di Torino e Valutatore d'Impatto CEPAS.

INDICATORI DI OUTPUT

OUTPUT	INDICATORE	METRICA/FORMULA	2021	2022	2023	2024
OUTPUT 1 Offerta alloggi sociali	unità abitative (appartamenti) - destinate a social housing	N° totale di alloggi	11	56	90	90
		Provincia di Torino	5	47	73	73
		Provincia di Genova	6	0	11	11
		Provincia di Cuneo		9	6	6
OUTPUT 2 Beneficiari alloggiati	persone alloggiare nelle unità abitative H4A	N° totale persone alloggiare nelle unità abitative H4A (attuali + passate)	48	107	119	139
		N° totale persone alloggiare nelle unità abitative H4A (solo attuali)	48	92	115	119
		Provincia di Torino	34	71	91	93
		Provincia di Genova	14	21	24	26
		Provincia di Cuneo	0	0	0	0
OUTPUT 3 Percorsi di accompagnamento al benessere ed empowerment delle persone alloggiare	servizi erogati direttamente da H4A (anche subappaltati) e.g. formazioni, consulenze, avviamenti al lavoro, altro	N° Totale Percorsi di accompagnamento attivati	19	42	53	57
		Provincia di Torino	5	20	26	30
		Provincia di Genova	14	22	27	27
		Provincia di Cuneo	0	0	0	0
OUTPUT 4 Rigenerazioni Immobili	Immobili riusati	N° appartamenti sfitti/vuoti, precedentemente non utilizzati	10	22	24	36
		Provincia di Torino	5	13	13	25
		Provincia di Genova	5	9	11	11
	Immobili riqualificati	N. appartamenti in cui sono stati effettuati interventi volti alla manutenzione e messa a norma	5	11	13	13
		Provincia di Torino	5	11	13	13



Riguardo agli output, è stato scelto di monitorare l'andamento negli anni di:

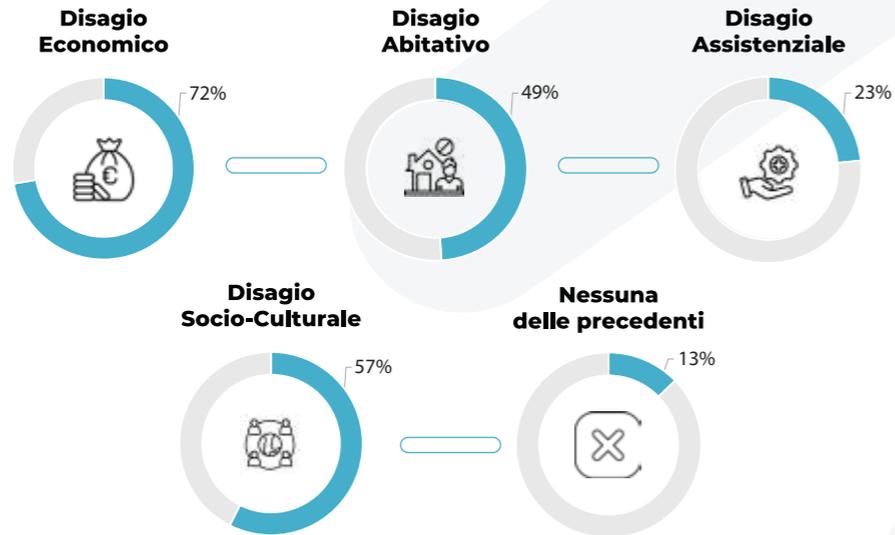
- Alloggi messi a disposizione
- Numero di tipologie di beneficiari alloggiati
- Percorsi di accompagnamento attivati
- Interventi di rigenerazione degli immobili

Tutti i dati di output, vengono anche suddivisi su base provinciale. I beneficiari, sono categorizzati per condizione di vulnerabilità e fragilità come illustrato nelle seguenti pagine.

Come si può osservare da questo grafico, il numero dei beneficiari è cresciuto nel tempo, **fino a raggiungere 119 persone nel 2024.** Se si considerano anche i beneficiari passati, fuoriusciti dal modello, il totale dei beneficiari assistiti arriva a **139 suddivisi in 47 nuclei familiari.**

Come si può vedere osservando i grafici, anche il numero degli appartamenti è cresciuto nel tempo, evidenziando una forte crescita sia nel 2022 che nel 2023 per rimanere stazionario per tutto il 2024. Questo risultato è stato raggiunto grazie ai quasi 6 milioni di capitali raccolti e alle risorse messe a disposizione dagli stakeholder.

ADESIONE A CONDIZIONI DI VULNERABILITÀ*



Disagio Economico:

- Nuclei con ISEE basso:
- > < 3.000€ - povertà assoluta
 - > < 9.360€ - assegno inclusione
 - > < 15.000€ - accesso misure di welfare
 - > < € definito da Comune - accesso ERP
 - > < 24.000€ - per studenti universitari

Disagio Assistenziale:

- > Nuclei di soli anziani over 65
- > Nuclei con almeno un over 80
- > Persone con disabilità o invalidità
- > Persone con dipendenze
- > Persone esposte a violenza domestica
- > Persone rifugiate o richiedenti asilo

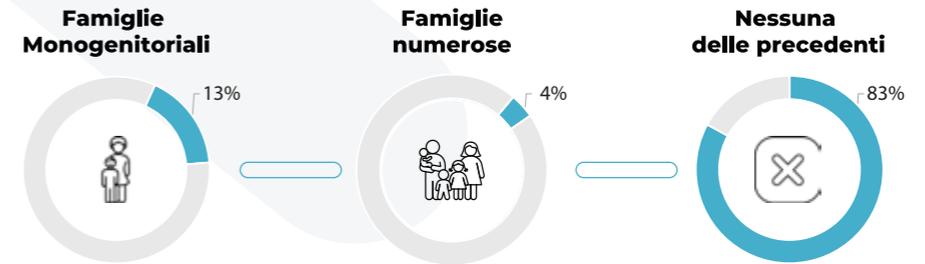
Disagio Abitativo:

- > Condizioni di sovraffollamento
- > Condizioni abitative inadeguate
- > Condizioni insalubri e/o non sicure
- > Condizioni di illegalità
- > Sistemazioni temporanee
- Personale senza tetto

Disagio Socio-Culturale:

- > Discriminazione a causa del background migratorio
- > Difficoltà a orientarsi nel sistema burocratico e amministrativo
- > Bassa Istruzione: analfabeti e/o senza titolo di studio fra 25 e 64 anni
- > NEET: giovani fra 15 e 29 anni non al lavoro o in formazione

ADESIONE A CATEGORIE ANAGRAFICHE DI FRAGILITÀ*



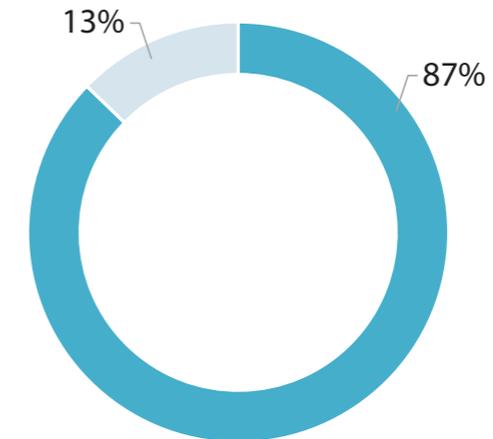
Famiglie Monogenitoriali:

Famiglie giovani o adulte con età dell'unico genitore fino a 64 anni.

Famiglie Numerose:

Famiglie con 6 o più figli.

VULNERABILITÀ E FRAGILITÀ



% di nuclei familiari sul totale che **non rientrano in nessuna** condizione di vulnerabilità e/o fragilità

% di nuclei beneficiari sul totale che versano **almeno in una** condizione di vulnerabilità e/o fragilità

* Il totale dei nuclei familiari, attuali e passati, per percentuale di adesione ad una delle categorie di vulnerabilità, tra di loro non escludibili.

* Il totale dei nuclei familiari, attuali e passati, per percentuale di adesione ad una delle categorie anagrafiche di fragilità, tra di loro non escludibili.

Percorsi di accompagnamento sociale

vengono avviati per tutti i nuclei familiari che ne necessitano, in collaborazione con enti del terzo settore partner (a Torino si cita la cooperativa Nanà), volti a favorire il raggiungimento e miglioramento del benessere e l'empowerment personale e familiare.

Ciò avviene mediante la definizione di progetti personalizzati basati sui bisogni e le caratteristiche specifiche dei nuclei inseriti e con la sottoscrizione di patti di responsabilità che assicurano il coinvolgimento attivo delle famiglie e rafforzano 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.



INDICATORI DI OUTCOME

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

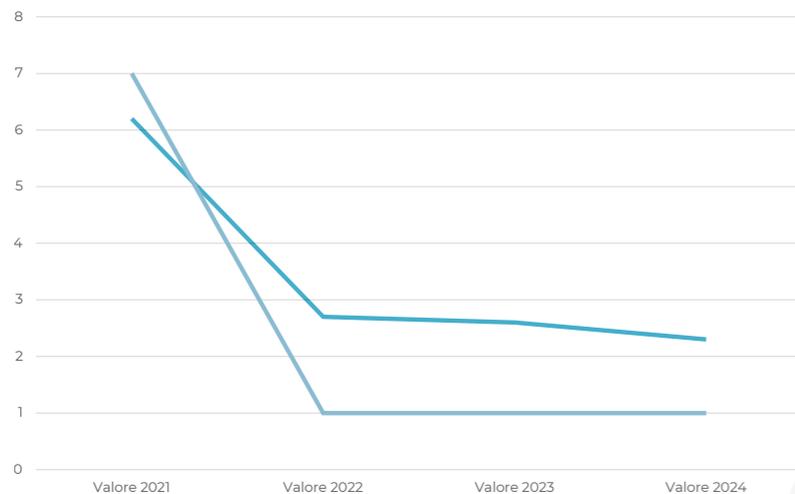
almeno 3 anni.

- 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
- Mitigazione impatti ambientali: raggiunta attraverso la rigenerazione degli immobili, il loro miglioramento energetico, la selezione dei fornitori e la formazione ad un uso sostenibile degli immobili stessi.

OUTCOME (cambiamenti vissuti dai beneficiari target)	INDICATORE	METRICA	2021	2022	2023	2024
OUTCOME 1 Aumento accessibilità	Tempistica di accesso alla casa (Performance di sistema)	N° settimane (media) da quando Homes4All segnala la disponibilità di una casa a quando una famiglia fa ingresso nella casa (Valore progressivo per anni)	7,2	3,7	3,6	3,3
	Tempistica di risposta da parte di H4A (Performance di Homes4All)	N° settimane (media) da quando una famiglia viene segnalata ad Homes4All per la casa messa a disposizione a quando la famiglia fa ingresso nella casa (Valore progressivo per anni)	6,2	2,7	2,6	2,3
		N° settimane (mediana) da quando una famiglia viene segnalata ad Homes4All per la casa messa a disposizione a quando la famiglia fa ingresso nella casa (Valore progressivo per anni)	7	1	1	1
OUTCOME 2 Stabilità abitativa	nuclei familiari stabilizzati	% di nuclei familiari non usciti prima di 3 anni rispetto al totale dei nuclei alloggiati	N/D	97%	88%	85%
		di cui stabilizzati da più di 3 anni	N/D	0	8%	35%
		di cui stabilizzati da meno di 3 anni	N/D	100%	92%	65%
OUTCOME 3 Aumento benessere	persone escluse o a rischio di esclusione sociale che migliorano le loro condizioni materiali di vita	% di nuclei familiari sul totale che versano in condizioni di vulnerabilità e/o fragilità	73%	87%	89%	87%
		% di aumento benessere registrato da Euricse su base campionaria	N.D	16%	N.D	N.D
OUTCOME 4 Mitigazione impatti Ambientali	rigenerazione immobili	% di azioni di rigenerazione (riuso e/o riqualificazione) sul totale degli immobili posseduti	N.D.	58%	41%	54%
	catena di fornitura sostenibile	% fornitori sul totale che sono stati selezionati su base di sostenibilità (eco-materiali, smaltimenti, etc.)	60%	75%	60%	50%
	uso sostenibile degli immobili	% di inquilini/e sul totale a cui sono state rivolte iniziative di formazione/informazione per un uso più sostenibile degli immobili	10%	22%	23%	31%

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 anomali.

Tempistiche di risposta di H4A (Performance di H4A)



Media del n° di settimane

Mediana del n° di settimane

da quando una famiglia viene segnalata ad Homes4All per la casa messa a disposizione, a quando la famiglia fa ingresso nella casa

Come si può vedere dal grafico sottostante, media e mediana pressoché coincidono e si sono ridotti fino ad arrivare a meno di un mese nel 2024. Questo risultato è avvenuto grazie ad un'organizzazione ottimale del servizio in collaborazione con il Comune di Torino.

L'indicatore individuato per misurare la **stabilità abitativa** è rappresentato dalla % di nuclei familiari che non lasciano l'abitazione per almeno almeno 3 anni. Alla fine del 2024, rientravano in questa condizione ben 40 nuclei familiari di cui 13 stabilizzati da più di 3 anni e 27 da meno di 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.

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 di riuso e riqualificazione energetica, intervenendo così **sulla mitigazione degli impatti ambientali** e sulla riduzione delle emissioni CO2. Per il dettaglio si rimanda ai capitoli successivi.

	NUCLEI FAMILIARI DI 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 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
suoi hobby, lo sport, le attività extra scolastiche o extra lavorative che la impegnano	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%)

	NUCLEI FAMILIARI DI H4A	CAMPIONE DI CONTROLLO
Sono orgoglioso della mia famiglia	9,18	7,65
I componenti della mia famiglia si vengono incontro per risolvere i problemi e questioni di ognuno	8,82	7
Le interazioni giornaliere tra i componenti della mia famiglia sono amichevoli	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%)

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 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 alla sinistra le tabelle elaborate in merito dal soggetto valutatore incaricato Euricse.



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 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 già di per sé un bene sociale universale all'interno degli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDGs): "L'accesso a alloggi adeguati, sicuri e convenienti" infatti 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 2024

Soffermandoci particolarmente sul miglioramento del benessere e dell'empowerment personale e familiare, se da una parte non si dispone ancora di sufficienti metriche quantitative e comparabili negli anni, che nell'ambito dell'impatto sociale richiedono un notevole 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 visione 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.

L'attitudine di Homes4All ad andare incontro alle esigenze dei propri inquilini e di chi chiede aiuto non è cambiata anche nel corso del 2024. Sono tante le situazioni che meritano di essere ricordate e tra queste le seguenti storie sono emblematiche:

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





BAZIZI

Bazizi è un giovane di origine straniera che viveva già da tempo all'interno di una palazzina situata in via Giachino che è stata acquisita e presa in gestione da Homes4all.

A fronte di una consueta rilevazione di esigenze dei propri inquilini, nel 2022 Homes4All decide di inserire il giovane all'interno del percorso di accompagnamento all'abitare predisposto nell'ambito della fase 2 del progetto FIS per cercare di aiutarlo a raggiungere una situazione di autonomia e indipendenza, iniziando intanto a rinegoziare un nuovo contratto di locazione, riducendone il canone.

Fin dai primi momenti di conoscenza, il giovane Bazizi ha inoltre espresso agli operatori il desiderio di costruire un percorso di autonomia in ottica adulta al fine di costituire in Italia un proprio nucleo familiare. Tale obiettivo non era al tempo possibile a causa della sua precarietà

lavorativa che non permetteva, tra le altre cose, di creare le condizioni adatte per il ricongiungimento con la sua fidanzata, residente nel paese di origine.

Nel 2024 Bazizi raggiunge finalmente una stabilità lavorativa e inizia il suo percorso di vita con la sua compagna, oggi moglie, con la quale però non poteva congiungersi nel medesimo alloggio poiché non risponde ai requisiti legali per l'ottenimento del ricongiungimento familiare da parte degli stranieri extracomunitari residenti in Italia.

Di fronte a tale situazione e all'impossibilità da parte di Bazizi di ottenere la documentazione necessaria al ricongiungimento familiare, Homes4all – tenendo fede al suo connotato impegno verso i bisogni dei propri inquilini – decide di intervenire al fine di ricercare nel mercato privato un nuovo alloggio idoneo, trovandone uno ed aiutando il nucleo economicamente nei primi 10 mesi di contratto.

In questo modo Homes4All ha permesso di completare il percorso di autonomia e passaggio alla vita familiare di Bazizi che attualmente vive con il suo nuovo nucleo ed ha raggiunto la piena autonomia abitativa.

- > Stabilità abitativa
- > Aumento benessere



BERTOLD

Bertold è un uomo di mezza età, padre di due figlie ormai adolescenti che accudisce insieme alla moglie. La sua vita ha preso una piega imprevista quando ha perso improvvisamente il lavoro e si è ritrovato di colpo catapultato in una situazione mai affrontata prima che ha messo in serio pericolo la stabilità della sua famiglia. Con il Natale alle porte, il licenziamento avvenuto e la procedura di sfratto che pendeva inesorabilmente sulla testa dell'intero nucleo familiare, la pressione di trovare una soluzione diventava ogni giorno più insostenibile.

Un giorno, su suggerimento di un conoscente, Bertold ha deciso di contattare Homes4All che si è immediatamente messo in contatto con gli uffici dei servizi sociali che nel frattempo stavano seguendo il nucleo, per provare ad ipotizzare delle progettualità legate all'emergenza abitativa. Dopo una attenta valutazione, è stato deciso di comune accordo con gli uffici dei Servizi Sociali e del nucleo stesso di offrire loro un

alloggio di proprietà di Homes4All appena ristrutturato in via Giachino, stipulando un contratto transitorio che avrebbe intanto consentito al nucleo di tirare un sospiro di sollievo.

Questa soluzione ha rappresentato dunque un raggio di speranza per la famiglia di Bertold. Le due adolescenti in particolare sono rimaste entusiaste della loro nuova casa, e la moglie di Bertold ha cominciato immediatamente a decorare gli spazi per renderli accoglienti. La nuova condizione abitativa ha rappresentato per la famiglia l'innesco di una spirale positiva quando, subito dopo il trasferimento nell'alloggio, Bertold ha trovato un altro lavoro a tempo indeterminato.

Adesso Bertold può iniziare realmente a pianificare il futuro della sua famiglia e non esclude la possibilità di raggiungere la piena autonomia abitativa acquistando a breve un nuovo appartamento. La collaborazione tra Homes4All e gli Uffici della Città, ha dimostrato ancora una volta di poter fare la differenza nella vita delle persone, aiutandole a costruire un futuro stabile e promettente e la stessa Città ha evitato di trovarsi un ennesimo nucleo rientrante nella "cd fascia grigia" da sistemare a spese della collettività in strutture sicuramente meno adatte alle esigenze di una famiglia rispetto a quanto possa invece esserlo l'appartamento appena ristrutturato e proposto da Homes4All.

- > Aumento accessibilità
- > Stabilità abitativa
- > Aumento benessere
- > Empowerment



COOP NADIR

La storia della Cooperativa sociale Nadir è diversa dalle classiche storie di nuclei che cercano soluzioni alloggiative e per certi aspetti è anche paradossale. La coop. Nadir, infatti, era risultata vincitrice di un progetto della durata di un anno totalmente finanziato dalla Regione e dall'ASL e finalizzato all'accompagnamento all'autonomia abitativa di sei ex tossicodipendenti del tutto già guariti e riabilitati e godeva di tutte le coperture economiche per far fronte ad ogni spesa legata all'alloggio. Nonostante ciò, quando si è rivolta ad Homes4All, la Coop Nadir era in cerca di un alloggio adatto da oltre un anno e non riusciva a trovare proprietari disponibili a locare il proprio appartamento, rischiando in questo modo di perdere la possibilità di aiutare ed accompagnare all'autonomia alloggiativa questi sei ragazzi.

Homes4All, abituata a rispondere alle più disparate richieste derivanti dal territorio, ha così accolto prontamente il grido d'allarme della Cooperativa Nadir ed in un breve lasso di tempo di 30 giorni, è riuscita a trovare un

alloggio di sua proprietà in via Sansovino, che in realtà era stato inserito a bilancio nel piano dismissioni, ma che, vista l'emergenza, ha eccezionalmente concesso alla Cooperativa allo scopo di ospitare i sei ragazzi.

Il trasferimento in via Sansovino ha segnato l'inizio di un nuovo capitolo per questi giovani. L'alloggio, benché destinato al piano vendite, è stato preparato velocemente per essere accogliente e funzionale al progetto, fornendo un ambiente sicuro e stabile dove poter dare la possibilità ai sei giovani di riprendere in mano le loro vite. Il progetto, che si concluderà a metà aprile, ha già avuto esiti molto positivi. I sei ragazzi hanno intrapreso le loro strade verso l'autonomia, trovando nuovi appartamenti e stabilendo le basi per una vita indipendente.

La storia dei sei giovani e della Cooperativa Nadir non solo dimostra il potere della solidarietà e del sostegno comunitario, ma evidenzia anche come una modalità d'intervento flessibile, snella e "a misura" del bisogno possa fare la differenza nella vita delle persone senza compromettere gli equilibri strategici d'impresa rimodulandoli soltanto nel tempo. È stata senz'altro un'occasione per dimostrare ancora una volta che anche l'intervento privato può fornire risposte concrete ai bisogni del territorio e contribuire a costruire un futuro promettente per chi ne ha più bisogno.

- > Aumento accessibilità
- > Aumento benessere
- > Empowerment



**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 di una 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 esaurisce 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 304.000 aziende in tutto il mondo, tra cui oltre 9.500 B Corp certificate (327 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. Le 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. Le 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 è osservata 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.

L'anno fiscale 2023 è stato preso come base per la nuova certificazione ufficiale che sarà valevole per il triennio '25-'27. Al momento della redazione di questa relazione l'ente di certificazione B-Lab non ha ancora completato la revisione e pertanto non siamo in grado né di ufficializzare qui i dati 2023, né di usare la piattaforma per elaborare l'auto-valutazione 2024. Non ritenendo tuttavia che l'anno 2024 si discosti dal self assessment 2023 – non essendosi modificata la struttura, né le prassi adottate – al momento assumiamo **il punteggio totale di 148.3 anche per il 2024.**

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".

Homes4All Srl Società Benefit

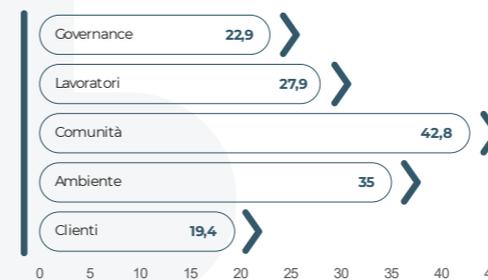
Data di fine dell'anno fiscale 31 Dec 2024

148.3



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

Punteggi Generali BCorp



Homes4All, nel 2023 - e così nel 2024 - 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.



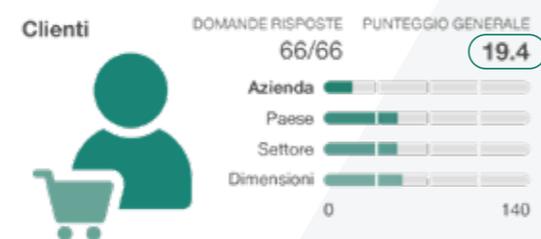
L'area di impatto **"Ambiente"**, che valuta come l'azienda può migliorare la propria gestione ambientale, è l'unica ad aver registrato un punteggio lievemente inferiore all'anno precedente. Infatti, per quest'area, Homes4All ha ottenuto un punteggio di 35.0 (contro i 36.0 del 2022) ma comunque ampiamente 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.

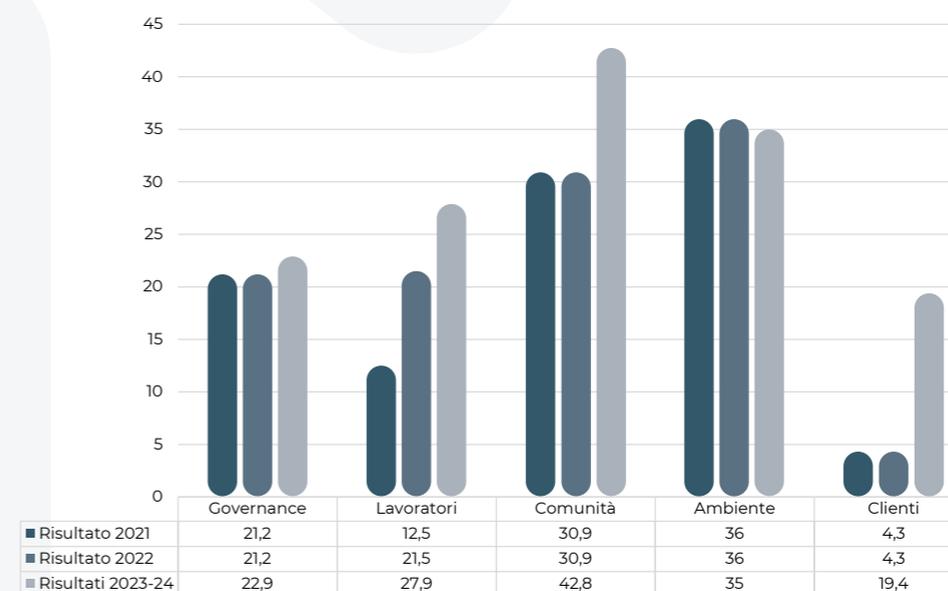
Il forte incremento non raggiunge comunque la media di altre aziende (laddove per altre categorie è fortemente superiore), in quanto i "clienti" di Homes4All sono molto diversificati (famiglie fragili, cohousers, pubbliche amministrazioni, enti del terzo settore, operatori immobiliari, finanziatori ad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



Relativamente ai risultati raggiunti nel 2023 – e così nel 2024 –, 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 2021 / 2022 / 2023-2024





**NON
ARRECARRE
DANNO**

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 mitigare o eliminare le esternalità negative di Homes4All.

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 segretariato 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.

Criteri 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 di Homes4All, si è scelto di considerare solo forfettariamente la valutazione di tutto ciò che riguarda le emissioni e l'utilizzo dei soli uffici.

Homes4All, infatti, utilizza due **uffici**, in entrambi i casi messi a disposizione da altre organizzazioni con le quali condivide gli spazi. In questa prospettiva, la presenza dei dipendenti di Homes4All non incide in modo significativo sui consumi e gli uffici, in loro assenza, funzionerebbero esattamente allo stesso modo, richiedendo comunque riscaldamento, raffreddamento e mantenendo consumi pressoché invariati. Inoltre, considerata la condivisione di spazi e attrezzature, sarebbe impossibile monitorare i consumi poiché gli spazi e le utenze non sono gestiti direttamente da Homes4All.

Partendo da questa premessa, si è pertanto ritenuto legittimo un calcolo forfettario dei consumi marginali, comunque preferibile rispetto all'escludere tout-court dalla valutazione l'utilizzo degli spazi adibiti ad ufficio.

L'aspetto che invece è stato escluso del tutto dalla valutazione riguarda **gli immobili ad uso abitativo di proprietà**, ma concessi in locazione. Questo poiché gli appartamenti vengono affidati ai beneficiari, che sono completamente autonomi nella gestione dei consumi e che Homes4All non può monitorare in alcun modo. Gli inquilini, tuttavia, ricevono un manuale per consigli circa 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 raffreddamento.

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 è dotati di specifici criteri che caratterizzano **il processo di selezione dei fornitori** in modo che vengano preferiti alti standard di sostenibilità nel processo di approvvigionamento degli appaltatori e dei relativi materiali impiegati nelle ristrutturazioni.

Alla luce di queste premesse si è deciso di monitorare quantitativamente solo 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:

- Consumo marginale di Homes4All all'interno degli uffici.
- Consumo esclusivo di Homes4All di materiali e cibo all'interno degli uffici.
- 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).

Le emissioni relative ai Pai quantitativi ritenute rilevanti fanno tutte capo allo Scope 3 del GHG e sono state valutate sulle attività del 2024. Le emissioni sono quindi analizzate in dettaglio come nella seguente tabella.

Category	Emission source category		t CO2e	
GHG Protocol Standards: Corporate Scope - 1 and 2, Value Chain - Scope 3	Scope 1	Direct emissions arising from owned or controlled stationary sources that use fossil fuels and/or emit fugitive emissions	Fuels	1,73
			Bioenergy	-
			Refrigerants	-
		Direct emissions from owned or controlled mobile sources	Passenger vehicles	-
			Delivery vehicles	-
	Total Scope 1			1,73
	Scope 2	Location-based emissions from the generation of purchased electricity, heat, steam or cooling	Electricity	1,47
			Heat and steam	-
			Electricity for Evs	-
			District cooling	-
Total Scope 2			1,47	
Scope 3	Fuel- and energy-related activities	All other fuel- and energy related activities	-	
		Transmission and distribution losses	0,12	
	Waste generated in operations	Waste water	-	
		Waste	0,38	
	Purchased goods	Water supplied	-	
		Material use	0,11	
	Business travel	All transportation by air	2,31	
		Emissions arising from hotel accommodation associated with business travel	0,46	
		All transportation by sea	-	
		All transportation by land, public transport, rented/leased vehicle and taxi	1,00	
	Upstream transportation and distribution	Freighting goods	-	
	Employees commuting		1,04	
	Food		0,30	
	Home office		-	
Total Scope 3			5,72	
Total Emissions			8,92	

Criteri sociali

PAI qualitativi: Nulla da rilevare per il 2024, 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 le seguenti iniziative:

- 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 2024, 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 è stato nel corso del 2024 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 (%)	13%
Divario retributivo di genere (%) (se in negativo, a favore di donne)	-8%
Numero tot. componenti del consiglio di amministrazione	9
Numero donne all'interno del consiglio di amministrazione	1
Numero tot. lavoratori 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 nel corso del 2025 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 concetto di ritorno sociale sull'investimento è di crescente interesse per stakeholder quali banche, fondi di investimento, Enti del Terzo Settore, Pubbliche Amministrazioni, cittadini e comunità in generale, tutti desiderosi di conoscere, valutare e comunicare l'impatto delle proprie attività o delle realtà con le quali interagiscono in relazione all'investimento effettuato.

Il presente paragrafo illustra in termini economici gli impatti delle attività di Homes4All Srl Società Benefit. La valutazione, condotta tra febbraio e marzo 2025, ha l'obiettivo di comprendere, misurare e riportare il valore sociale creato dalla società nel corso dei suoi esercizi, **fino a fine 2024**, in relazione agli investimenti.

Per garantire una misurazione economica dell'impatto quanto più accurata e pertinente alla realtà di Homes4All, si è deciso di effettuarla prendendo a riferimento esclusivamente **l'attività "core"** ovvero le abitazioni – di proprietà della stessa Homes4All o gestite per conto terzi – che sono state messe in locazione a fini sociali dall'avvio della società e fino alla fine del 2024 ed escludendo quindi ogni altra attività collaterale dalla valutazione, come verrà analizzato più dettagliatamente in seguito.

In questo contesto, 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 e sulla comunità nel suo insieme. Lo SROI quantifica il cambiamento rilevante per le persone e le organizzazioni che lo sperimentano o vi contribuiscono, descrivendo come tale 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 principali²:

- 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 misto**, ovvero: valutativo perché basato solo su attività già avviate e per la parte di outcome già prodotti entro il 2024, ma in parte previsionale per gli outcome ancora attesi.

Con l'obiettivo di applicare la metodologia SROI per valutare le attività "core" svolte da Homes4All fino al 2024, 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 caratteristiche;
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 su tutte le **locazioni sociali partite e ancora attive alla fine dell'anno 2024** e, pertanto, con riferimento a **30 nuclei**³.
3. Identificazione trasparente e valutazione monetaria degli input utilizzati per lo svolgimento delle attività. Coerentemente a quanto scritto al punto 2, gli investimenti immobiliari (per acquisizione ed eventuale riqualificazione) non ancora finalizzati verso uno o più beneficiari non sono stati considerati;
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. Attualizzazione del valore degli outcome prodotti in anni successivi al primo.
9. Calcolo dell'indice SROI.

² Per quanto attiene alla descrizione delle attività, della Catena del Valore e Theory of Change di Homes4All, normalmente inserite nella valutazione del calcolo dello SROI, si rimanda ai relativi capitoli di trattazione della presente Relazione d'impatto.

³ A differenza dell'anno precedente in cui ci si era concentrati, per il calcolo dello SROI, esclusivamente sui contratti di locazione iniziati nel 2023.

Mentre la maggioranza degli investimenti (input) presenta in genere un valore monetario direttamente **quantificabile** poiché riferibile a costi già sostenuti o tuttalpiù a prezzi di mercato chiaramente identificabili, la valutazione finanziaria degli outcome pone maggiori sfide e complessità. Nei casi in cui non sia disponibile una specifica proxy finanziaria, è stato infatti necessario utilizzare in particolare i seguenti due approcci⁴:

➤ **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.

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. Dagli outcome è necessario 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?

Solo avendo sottratto 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, viene proiettato il valore dell'impatto di ciascun outcome lungo un asse temporale per tutta la durata stimata del suo effetto (in H4A ipotizzabile in massimo 8 anni, ovvero pari alla durata dei contratti di locazione 6+2) e le somme dei valori degli outcome di ciascun anno vengono corrette **attualizzandole** al tempo dell'investimento attraverso uno specifico saggio di sconto (in H4A ipotizzabile nel 3% annuale).

La somma di tutti i valori annuali attualizzati determina il **Valore Attuale Totale dell'Impatto** che, una volta sottratto il Valore degli Input, restituisce il Valore Attuale Netto.

L'indice SROI è calcolato dividendo il Valore Attuale Totale dell'impatto per il Valore Totale degli Input, restituendo così un indice numerico che rappresenta quante volte l'investimento è ripagato dal beneficio generato.

⁴ Manetti et al., 2015

5.2 Il valore degli investimenti

Gli **input** descrivono il contributo degli stakeholder (Homes4All, Proprietari di immobili, Pubblica Amministrazione, Cooperative sociali) all'attività caratteristica di gestione immobiliare sociale e rappresentano il valore degli investimenti da cui ci si aspetta un ritorno sociale.

La tabella seguente riporta il valore monetario assegnato all'investimento necessario per l'avvio in particolare dei 30 contratti di locazione attivati fino al 2024, ricomprendendo il valore degli immobili acquisiti e ristrutturati e i contributi a fondo perduto erogati ai proprietari

(ex-ante o con pay-by-result) e ai soggetti partner incaricati degli accompagnamenti sociali.

Per quanto riguarda il valore degli input si precisa che sono tutti dati provenienti dal Bilancio 2024 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 medio di 1.218 €/mq moltiplicato per i mq effettivi di ciascun immobile preso in gestione.

STEP 1

INPUT	Valore INPUT €	OUTPUT
Immobili di Homes4All destinati a locazione sociale fino al 2024	1.271.735 €	Offerta di immobili riquilibrati per uso sociale
Immobili di terzi destinati da H4A a locazione sociale fino al 2024	406.812 €	
Contributi e Pay by result PA a fondo perduto per i proprietari locatori fino al 2024	65.820 €	Beneficiari alloggiati
Contributi a fondo perduto per gli accompagnamenti fino al 2024	22.680 €	...e relativi Percorsi di accompagnamento sociale
TOTALE INPUT	1.767.047 €	

Tabella 1:
Valorizzazione degli input Homes4All 2024 e individuazione relativi output

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 soprattutto 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 come "social housing provider" avviata a tutto il 2024:

STEP 2

OUTCOME	Valore OUTCOME Lordo annuo	Deadweight	Attribuzione	Spiazzamento	Valore OUTCOME Netto annuo
Immobili di Homes4All rivalutati	1.589.669 €	0%	0%	0%	1.589.669 €
Rigenerazione urbana da immobili di H4A rivalutati	317.934 €	0%	0%	0%	317.934 €
Aumento attrattività quartiere (maggiori consumi)	359.482 €	0%	0%	25%	269.611 €
Rigenerazione urbana da immobili in gestione rivalutati	101.703 €	10%	0%	0%	91.533 €
Immobili di privati in gestione a H4A rivalutati	508.515 €	10%	0%	0%	457.664 €
Accessibilità alla casa (saving Famiglia)	122.641 €	0%	0%	0%	122.641 €
Stabilità abitativa (saving effort uffici PA)	50.400 €	0%	0%	0%	50.400 €
Saving PA (Sostegni locazioni rispetto Albergamenti)	335.536 €	0%	0%	0%	335.536 €
Miglioramento benessere familiare	57.517 €	0%	20%	0%	46.014 €
Empowerment personale	84.067 €	0%	10%	0%	75.660 €
	3.527.464 €	Parametri di diminuzione			3.356.662 €

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

Pertanto, **il valore complessivo stimato degli input** di Homes4All afferenti esclusivamente alle locazioni sociali attivate fino al 2024 e ai relativi percorsi di accompagnamento **risulta pari a complessivi 1.767.047 €**.



- 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, spalmato sull'intero quartiere. Inoltre, per gli immobili dati in gestione da terzi è stato considerato un parametro di diminuzione di Deadweight pari al 10%, come percentuale della probabilità che la rivalutazione/rigenerazione sarebbe stata realizzata comunque dai proprietari anche in assenza dell'intervento di Homes4All;
- A fronte, inoltre, della riqualificazione urbana e del riuso degli immobili, come sopra rappresentato, è stato considerato un conseguente **aumento di attrattività del quartiere** considerando che aumenteranno nel quartiere nuovi consumi 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 prossimità⁵ 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€⁶ a cui è stato attribuito un effetto spiazzamento di riduzione pari al 25%, in considerazione del fatto che tale valore sostituirà valore attribuibile ad altri outcome, ad esempio

nel quartiere di provenienza dei nuclei;

- **Aumento accessibilità alla casa** delle famiglie o persone in difficoltà o emergenza abitativa. Le famiglie beneficiarie trovano in tempi rapidi una casa confortevole e dignitosa con un canone 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 10,59€⁷, e il valore medio al mq dei 30 canoni incassati da Homes4All, pari a 5,92€⁸;
- **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 monetario 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 (per funzionario, gerarchia, sede, struttura) 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 meno il sostegno alla locazione speso presso l'immobile gestito da Homes4All. Il costo di ospitalità, come da dati della Città di Torino, si attesta in circa 1.000€/mese/famiglia; quanto

effettivamente versato come sostegno alla locazione presso Homes4All viene preso dalla contabilità di Homes4All stessa;

- 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 Euricse⁹ 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 20% per effetto del fattore Attribuzione;
- Similmente all'incremento del benessere generale della famiglia, grazie anche ai percorsi di accompagnamento sociale, si genera il cosiddetto **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€¹⁰ al mese e determinano una maggiore produttività o una maggiore partecipazione al mercato del lavoro dei componenti del nucleo non attivi, con conseguente aumento del reddito: in ipotesi un aumento del 35% del reddito medio familiare (stimato in 15.000€) per il 50% dei nuclei accompagnati. Tali valori sono poi stati diminuiti del 10% per effetto del fattore Attribuzione.

Pertanto, **il valore complessivo annuo stimato degli outcome netti** di Homes4All afferenti esclusivamente ai contratti di locazione attivati fino al 2024 è pari a complessivi **3.356.662€**.

⁵ Indagine sulle spese delle famiglie, Istat 12 dicembre 2023.

⁶ Indagine sulle spese delle famiglie, Istat 12 dicembre 2023, sezione IstatData, Voci di spesa (CoiCop 2018)

⁷ Immobiliare.it, dati al 31/12/2024

⁸ Homes4All, Bilancio d'esercizio 2024

⁹ Report Valutazione d'impatto "Homes4All – a Torino il diritto all'abitazione si innova", Euricse, settembre 2023

¹⁰ Indagine sulle spese delle famiglie, Istat 12 dicembre 2023, sezione IstatData, Voci di spesa (CoiCop 2018)

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.

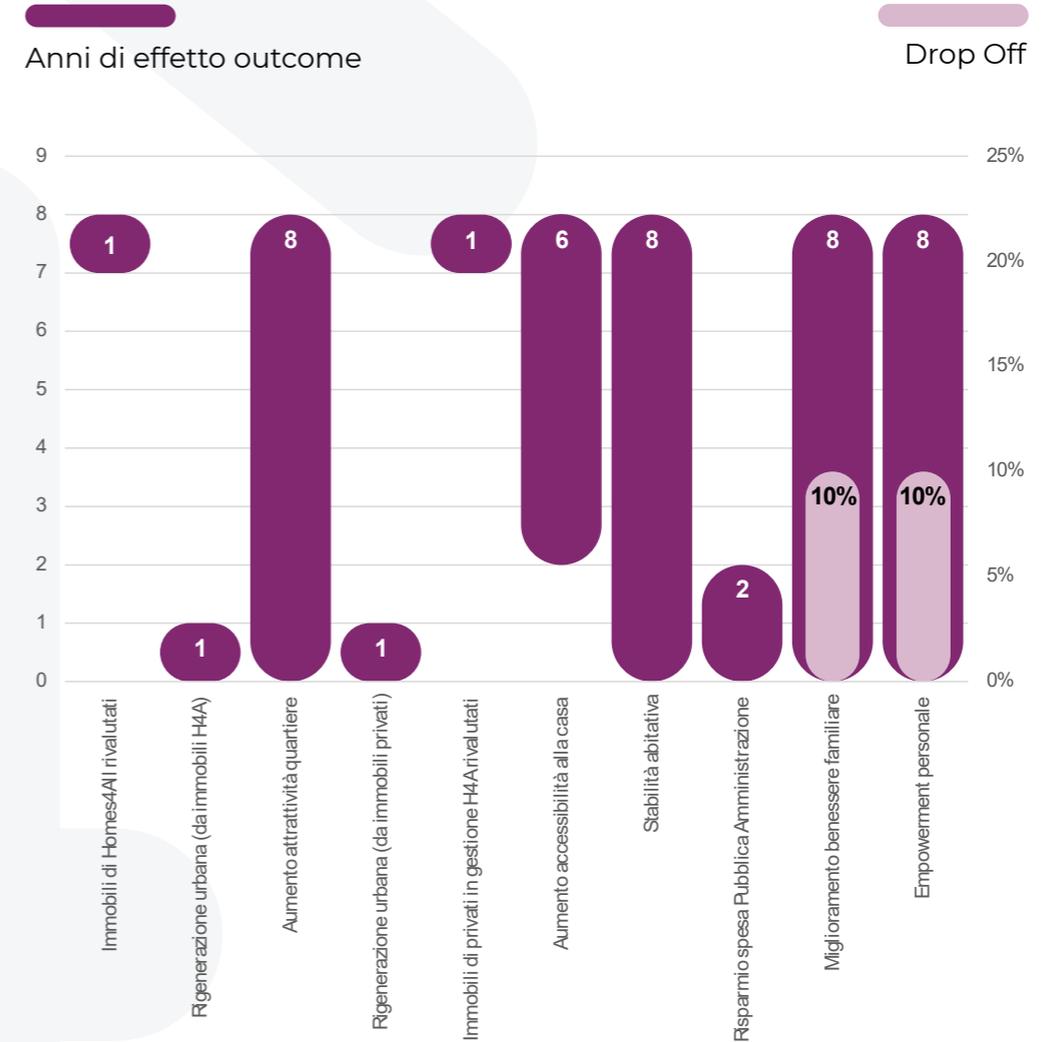
Per quanto riguarda **la durata** degli impatti si precisa quanto segue:

- Rivalutazione degli immobili e rigenerazione urbana: l'impatto è stato considerato esclusivamente su una annualità, in quanto la rivalutazione si determina una tantum: quella immobiliare realizzabile a fine ciclo di utilizzo, ovvero a fine dell'ottavo anno, mentre quella del quartiere all'avvio, ovvero al primo anno.
- 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 ai primi 2 anni¹¹.
- Il valore di aumento all'accessibilità alla casa per i beneficiari (ovvero il risparmio della famiglia) è stato azzerato per i primi 2 anni, per escludere la duplicazione con il valore di risparmio della Pubblica Amministrazione.

- 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.

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 10% per l'empowerment personale, considerando, invece, immutati nel corso degli anni gli altri outcome di durata.

DURATA OUTCOME E VALORIZZAZIONE DROP OFF



¹¹ Homes4All, a Torino il diritto all'abitazione si innova. Studio di fattibilità, gennaio 2021

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 in relazione agli investimenti.

Per arrivare alla valorizzazione complessiva dello SROI della principale attività di

Homes4All come social housing provider "messa a terra" fino alla fine l'esercizio 2024 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%¹².



STEP 4



OUTCOME	Valore OUTCOME Netto annuo	Anni di effetto outcome	Drop off
Immobili di Homes4All rivalutati	1.589.669 €	1 (ultimo)	0%
Rigenerazione urbana da immobili di H4A rivalutati	317.934 €	1 (primo)	0%
Aumento attrattività quartiere (maggiori consumi)	269.611 €	8 (tutti)	0%
generazione urbana da immobili in gestione rivalutati	91.533 €	1 (primo)	0%
Immobili di privati in gestione a H4A rivalutati	457.664 €	1 (ultimo)	0%
Accessibilità alla casa (saving Famiglia)	122.641 €	6 (ultimi)	0%
Stabilità abitativa (saving effort uffici PA)	50.400 €	8 (tutti)	0%
Saving PA (Sostegni locazioni rispetto Albergamenti)	335.536 €	2 (primi)	0%
Miglioramento benessere familiare	46.014 €	8 (tutti)	10%
Empowerment personale	75.660 €	8 (tutti)	10%
	3.356.662 €		



ANNI



1	2	3	4	5	6	7	8
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.589.669 €
317.934 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
269.611 €	269.611 €	269.611 €	269.611 €	269.611 €	269.611 €	269.611 €	269.611 €
91.533 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	457.664 €
- €	- €	122.641 €	122.641 €	122.641 €	122.641 €	122.641 €	122.641 €
50.400 €	50.400 €	50.400 €	50.400 €	50.400 €	50.400 €	50.400 €	50.400 €
335.536 €	335.536 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
46.014 €	41.412 €	37.271 €	33.544 €	30.190 €	27.171 €	24.454 €	22.008 €
75.660 €	68.094 €	61.285 €	55.156 €	49.641 €	44.677 €	40.209 €	36.188 €
Valori lordi annui							
1.186.688 €	765.054 €	541.209 €	531.353 €	522.483 €	514.500 €	507.315 €	2.548.182 €
Valori attualizzati (3%)							
1.186.688 €	742.771 €	510.141 €	486.263 €	464.219 €	443.812 €	424.869 €	2.071.905 €



¹² Nell'eseguire stime di tipo economico e scelte basate sull'analisi costi-benefici, il libro verde del Ministero del Tesoro britannico per le pubbliche amministrazioni raccomanda un tasso base del 3,5%. Ciononostante, in seguito alle critiche avanzate dalla "Stern Review on the Economics of Climate Change" (Stern 2006), lo stesso Ministero ha ribassato il tasso al 3% a causa dell'eliminazione dell'effetto di preferenza temporale pura (stimato pari allo 0,5%) (Groom et al. 2005). Tale parametro viene normalmente preso di riferimento anche per la stima dello SROI.

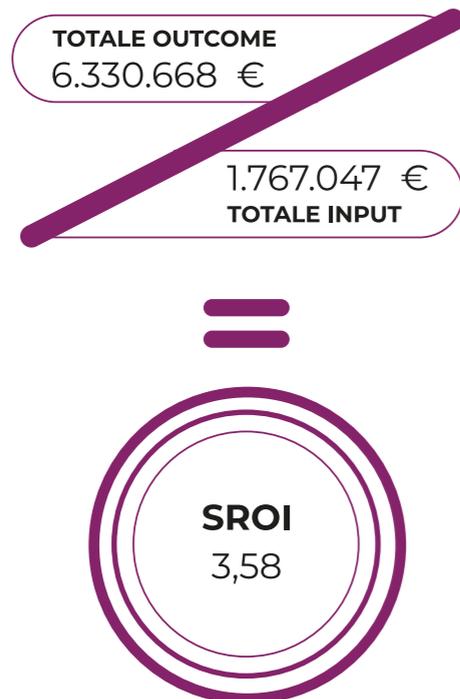
Tabella 3: calcolo con attualizzazione dei valori di outcome



Applicando il modello input-output-outcome è stato calcolato che per le attività caratteristiche avviate entro la fine dell'esercizio 2024 a fronte di un valore complessivo di input di 1.767.047€ si ottiene un valore attualizzato di outcome pari a 6.330.668€ e un valore attuale netto di 4.563.621€.

VALORE ATTUALE TOTALE	6.330.668 €
-	
VALORE INPUT	1.767.047 €
=	
VALORE ATTUALE NETTO	4.563.621 €

Pertanto, si può affermare che Homes4All ha generato fino al 2024 un **ritorno sociale di 3,58€ per ogni 1,00€ investito**.



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, pur riferendosi esclusivamente alle attività di gestione immobiliare sui contratti attivi a fine 2024 — e quindi a una porzione limitata rispetto alla complessiva azione di Homes4All e al numero totale di famiglie supportate — evidenzia in modo chiaro e significativo il valore aggiunto dell'attività caratteristica della società. Homes4All non si limita con ciò al solo reperimento e messa a disposizione degli immobili, ma genera impatti positivi diretti sul benessere complessivo delle famiglie coinvolte, oltre a importanti ricadute economiche, sociali e ambientali già descritte.



CONCLUSIONI





6.1 Obiettivi 2025

In relazione a quanto illustrato, nell'anno 2025 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 2025 e negli anni a venire infatti, anche grazie a ulteriori capitali raccolti, Homes4All procederà – direttamente o per il tramite di specifiche società o fondi – nell'acquisizione di nuovi immobili, nella ristrutturazione degli stessi e nel successivo inserimento di nuove famiglie beneficiarie. Inoltre, a partire dal 2025, Homes4All conta

di estendere la presenza su nuovi territori già individuati e specificatamente nelle regioni Liguria, Lombardia, Veneto, Lazio, Puglia, Sicilia.

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.

6.2 Valutazioni finali

Alla luce di quanto esposto sopra possiamo senz'altro affermare che Homes4All nell'anno 2024 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 **139 persone alloggiate** (tra beneficiari attuali e passati) di cui 122 aderenti ad almeno una delle categorie di vulnerabilità individuate al capitolo 2 (Disagio abitativo, economico, assistenziale, socio-culturale) e con tempi di risposta sempre più brevi.
- Le **49 azioni di rigenerazione immobili**.
- Il contributo a ben **8 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 **3,58€ 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 2024, 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 2024 e pubblicato nel Sito Internet della Società.

Area di Impatto	Azioni chiave
Governance	Rifinitura della mission aziendale. Riscrittura del codice Etico. Maggiore coinvolgimento degli stakeholders nella relazione d'impatto. Azioni iniziate 2024, con termine 2025.
Lavoratori	Adottare politiche formalizzate di diversity management. Azioni iniziate 2024, con termine 2025.
Comunità	Migliorare i processi aziendali improntando una gestione data driven. Standardizzare le modalità di partenariato pubblico privato in relazione alla misurazione dei risultati.
Ambiente	Adottare politiche di approvvigionamento basate sull'impiego di materiali ecologici e il rispetto delle normative ambientali. Migliorare la formazione degli utenti riguardante l'uso efficiente delle abitazioni. Azioni iniziate 2024, con termine 2025.
Clienti	Implementazione di servizi ad hoc per fasce e categorie svantaggiate. Nuovi format, particolarmente rivolti a studenti.



Homes4All S.r.l.
Società Benefit B Corp

Via Beato Sebastiano Valfrè 16, Torino
info@homes4all.it
www.homes4all.it



Finanziato
dall'Unione europea