



HOMES[^]4_—ALL

Una casa per tutti, un rendimento per te!

APRILE 2021

INDICE

il contesto	3
la startup	9
il modello di business	16

l'investimento in H4A	21
roadmap e milestones	25

il contesto

La difficile situazione economica, il divario crescente tra i valori del mercato immobiliare e i redditi, il cambiamento dei bisogni e, non ultime, le crescenti difficoltà acuite dalla pandemia Covid in corso, hanno generato un aggravamento dell'emergenza abitativa a cui le città -e le amministrazioni pubbliche in generale- fanno fatica a dare risposta, a cominciare proprio dal problema abitativo.

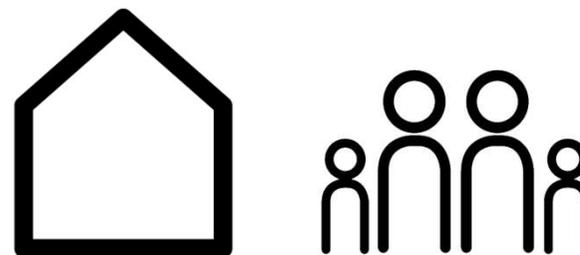
Homes4All si propone, pertanto, di intervenire prima che un momento di disagio economico, anche temporaneo, sfoci in una situazione di emergenza abitativa.



2.495 SFRATTI A TORINO NEL 2019 **+ 10% rispetto al 2018**

Fonte: XVI Osservatorio condizione abitativa 2019, Comune di Torino

Nel 2019 complessivamente sono state 2.495 le monitorie emesse relativamente ai procedimenti di sfratto per morosità e per finita locazione per immobili ad uso abitativo; rispetto all'anno precedente si registra un aumento a doppia cifra del 10% rispetto al 2018. Gli sfratti per morosità rappresentano il 91% del totale dei procedimenti.



UNA FAMIGLIA SFRATTATA OGNI 241 **Una media superiore al resto d'Italia** **(1 su 419 famiglie)**

Fonte: Rapporto Gli sfratti in Italia, 2017, Ministero degli interni

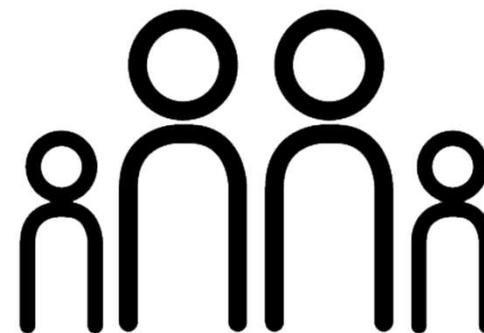
La situazione relativa agli sfratti nell'area della Città di Torino risulta essere drammatica: se da un lato il numero dei nuclei familiari che hanno ricevuto una sentenza esecutiva di sfratto aumenta sensibilmente, dall'altro la media delle famiglie in questa situazione risulta essere di molto superiore alla media nazionale. Un dato in grado di colpire maggiormente se parametrato al numero di alloggi sfitti attualmente presenti nel contesto della Città.



**+50.000 APPARTAMENTI VUOTI SOLO
NEL COMUNE DI TORINO**
circa 10% del patrimonio immobiliare è inutilizzato

Fonte: Osservatorio della Condizione abitativa della Città di Torino, 2018

Considerando che le unità abitative inserite in catasto sono 506.262 si può stabilire che circa il 10% degli spazi abitabili della Città risulta al momento inutilizzato. Le cause di questa situazione vanno addebitate principalmente agli effetti della crisi economica degli ultimi anni. E' proprio su questo patrimonio inutilizzato che intende intervenire Homes4All.



**NEL 2020 IL 58% DELLE FAMIGLIE ITALIANE
HA AVUTO DIFFICOLTA' ECONOMICHE**
+12% rispetto al 2019

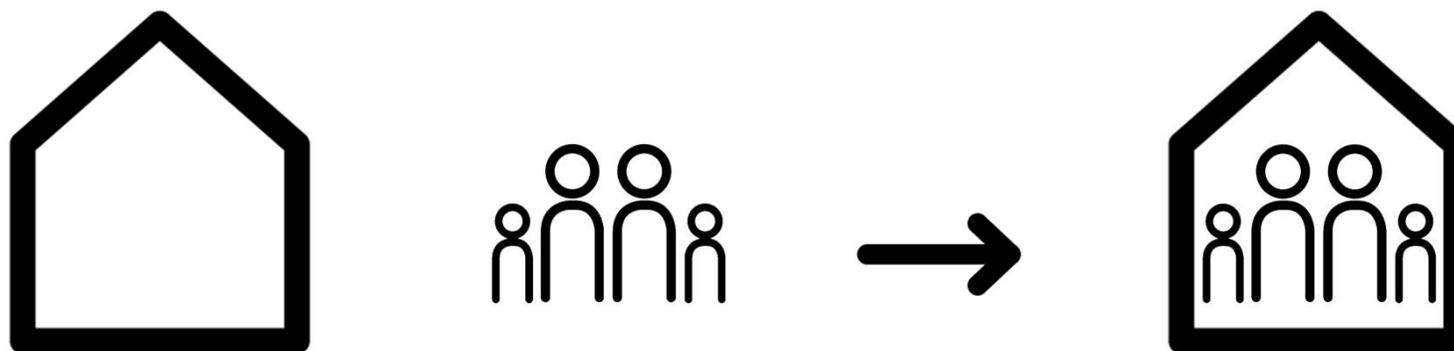
Fonte: Osservatorio sul bilancio del welfare delle famiglie italiane

In conseguenza a tale situazione, quasi 6 famiglie su 10 ha difficoltà a pagare le rate del mutuo o i canoni di locazione, con gli inevitabili e immaginabili risvolti. L'impatto che questa situazione genera sul sistema abitativo pubblico è elevato, in quanto esercita un'ulteriore pressione da parte dei nuclei sfrattati sulle liste di attesa dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

La complessità della situazione delineata richiede di intervenire sul tema abitativo e sociale per promuovere modelli che vadano incontro a stili di vita e dinamiche socio demografiche contemporanee a favore di meccanismi partecipativi, collaborativi e inclusivi.

In base ai dati pubblicati da SecondoWelfare, **in Italia** solo il 4% della popolazione italiana ha accesso ad un alloggio con affitto calmierato, mentre il tasso di deprivazione abitativa si mantiene sull'11%, contro una media UE del 5,6%. Il settore dell'edilizia residenziale pubblica continua a soffrire della mancanza di finanziamenti e di problemi nella manutenzione e gestione degli alloggi. Tali fenomeni, unitamente alla dismissione dell'edilizia pubblica avviata negli anni '90, hanno determinato una costante diminuzione degli alloggi disponibili.

Homes4All si propone di intervenire come nuovo modello di housing sociale finalizzato a ridurre l'emergenza abitativa generando un forte impatto sociale sul territorio.



Perché non rimettere in circolo e a reddito questo ingente patrimonio immobiliare inutilizzato aiutando così anche le famiglie in emergenza abitativa?

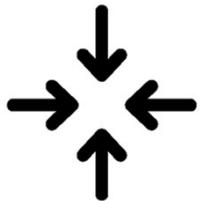
la startup



Da questa semplice domanda nasce Homes4All: la startup innovativa che favorisce la rigenerazione urbana attraverso l'intervento di una rete di investitori immobiliari a impatto sociale.

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

Con Homes4All vogliamo intervenire su questa criticità evidente, e in particolare:



RACCOGLIAMO

risorse da privati interessati ad investire nell'immobiliare e a generare impatto sociale



ACQUISIAMO E RIQUALIFICHIAMO

immobili a basso costo, in asta o a trattativa diretta sul libero mercato, occupandoci della messa a norma e delle pratiche edilizie



GESTIAMO

gli immobili di privati, individuiamo i locatari e assistiamo il locatore nell'ottenimento di agevolazioni fiscali



ACCOMPAGNIAMO

gli inquilini con un programma su misura di sostegno, inserimento e formazione, in collaborazione con i servizi sociali e il Terzo Settore

Homes4All nasce pertanto con lo scopo di acquisire o prendere in gestione immobili, metterli a norma e ristrutturarli, ed accompagnare nell'inserimento le famiglie che si trovano in emergenza abitativa.

La startup è stata costituita per dare attuazione al Progetto d'impatto "Homes4All - a Torino il diritto all'abitazione si innova" vincitore del **Fondo di Innovazione Sociale** della Presidenza del Consiglio dei Ministri, ed è sostenuto dalla Città di Torino, Camera di commercio di Torino, Torino Social Impact, con l'endorsement della Fondazione Compagnia di San Paolo. L'Associazione Acmos è, invece, preposta all'accompagnamento delle famiglie all'interno delle abitazioni in collaborazione con i servizi sociali.

Soci fondatori della società sono due dei partner di progetto: Brainscapital Srl e Homers Srl.

L'obiettivo nel medio termine è la **replicabilità del progetto a livello nazionale** prendendo l'esperienza torinese come modello virtuoso ed efficace per rispondere, attraverso la strutturazione di un servizio innovativo remunerato anche con strumenti di finanza di impatto, alla problematica dell'emergenza abitativa.



Mario Montalcini

Presidente



Marco Tabbia

Amministratore Delegato



Federico Disegni

Direttore Generale



Isabelle Toussaint

Responsabile analisi tecnica immobili



Matteo Robiglio

Consulente scientifico Team Leader Genova



Giorgio Mosci



Paola Sacco

Valutazione immobili



Cristina Martinetti

Responsabile comunicazione e fundraising



Nicoletta Piacenza

Responsabile accompagnamento sociale



Mauro Beano

Ricerca territoriale



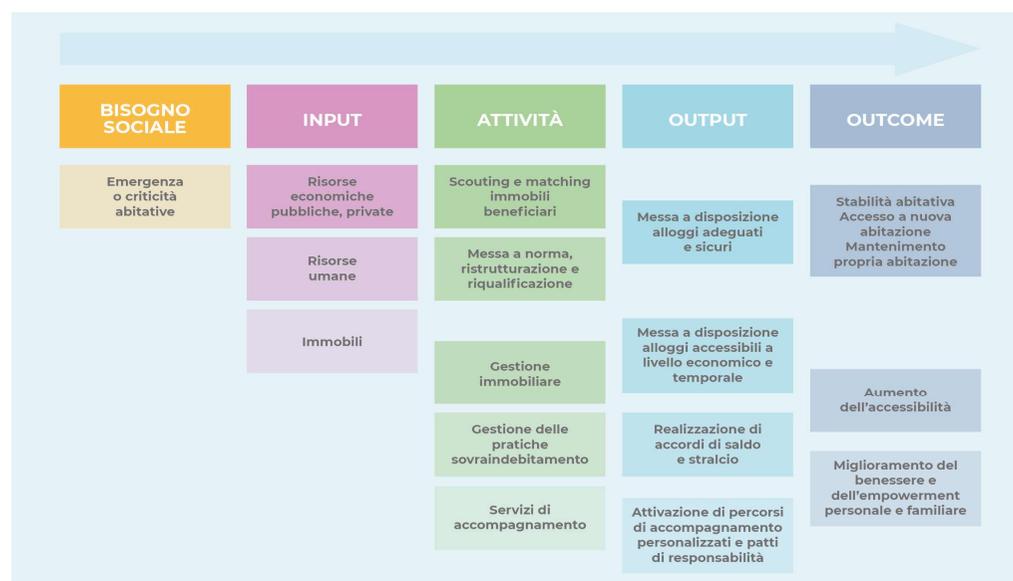
Giacomo Molinari

Social Service Designer



L'intervento di Homes4All genera un impatto sociale ed economico significativo, volto in particolare a:

- **Ridurre** il numero dei nuclei familiari in emergenza abitativa o che vivono in residenze temporanee, favorendone pertanto la stabilità abitativa;
- **Migliorare** il benessere e l'empowerment personale e familiare inteso come il rafforzamento della famiglia e il superamento degli altri disagi oltre a quello abitativo seppur correlati;
- **Diminuire** l'impatto sui servizi sociali e di accoglienza pubblica delle città in cui Homes4All è attiva;
- **Promuovere** la rigenerazione urbana;
- **Costruire** un modello innovativo e di finanza d'impatto nel rapporto tra investitori pubblici e privati (*Pay by Results*).



Nello specifico, l'azione di Homes4All contribuisce al raggiungimento di **7 Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDGs) delle Nazioni Unite:**

SDG 11 avere una casa dignitosa e accessibile è un fattore determinante per la salute e il benessere di individui e famiglie (**SDG 3**), ha un impatto positivo sull'istruzione dei bambini (**SDG 4**), può aiutare le persone a ottenere e mantenere l'occupazione (**SDG 8**) e può fornire una via d'uscita dalla povertà (**SDG 1**). La carbon footprint delle abitazioni può essere ridotta attraverso la giusta efficienza energetica e le misure di costruzione (**SDG 7 e 13**).



il modello di business

Il modello di business di Homes4All prevede di gestire un pacchetto di immobili, su ciascun territorio in cui opera, in parte affidati da terzi -soci di Homes4All- e in parte acquisiti dalla società stessa.

Con riferimento agli immobili di proprietà della società, l'obiettivo nel medio termine, una volta che sono stati acquisiti, ristrutturati e sono stati trovati gli inquilini, è quello di creare una movimentazione e circolazione degli stessi immobili al fine, da una parte, di generare alcune plusvalenze e, dall'altra, di incentivare e stimolare la rigenerazione urbana, rimettendo così sul mercato immobili riqualificati e a reddito.

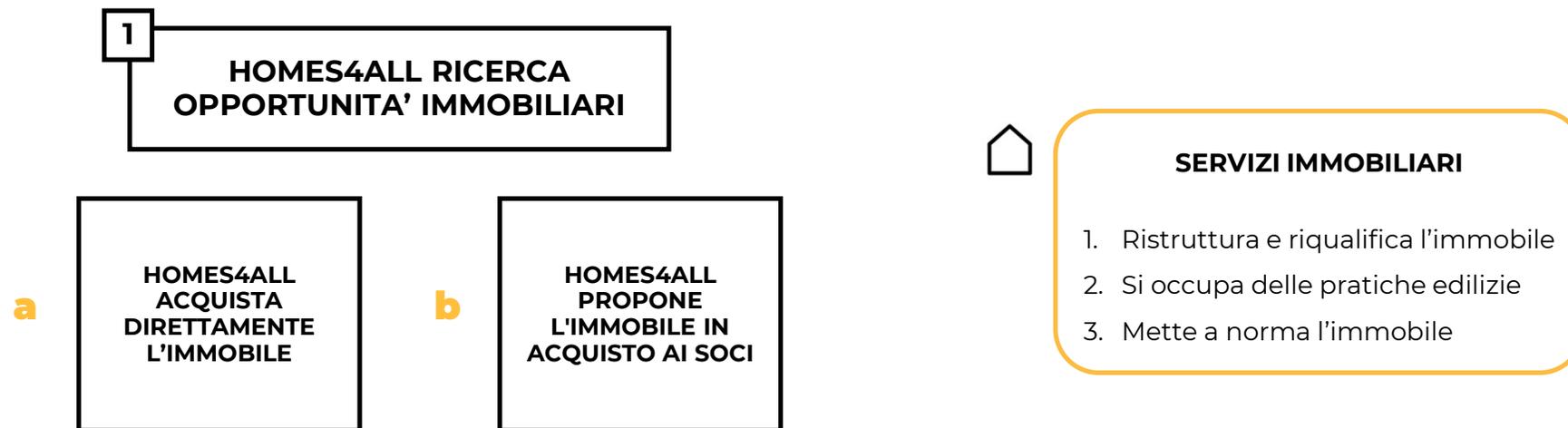
Il modello di Homes4All si basa su una ricerca costante di opportunità immobiliari provenienti dal libero mercato, aste giudiziarie o da segnalazioni di privati o enti, di appartamenti target con una metratura media di circa 70mq e localizzati in particolari aree e quartieri in via di riqualificazione della città in cui si interviene.

Oltre ai costi dell'immobile si aggiungono poi oneri accessori - costi notarili, imposte e costi di agenzia- stimati complessivamente in circa il 20% del valore di acquisizione.

Homes4All nello specifico svolge le seguenti attività principali:

1. Ricerca di opportunità immobiliari
2. Gestione immobiliare
3. Accompagnamento sociale

Homes4All, attraverso l'acquisizione degli immobili, interviene direttamente sul territorio concentrando l'attenzione su aree specifiche della città facendo rigenerazione urbana e sociale.



Homes4All intende aumentare la fiducia dei proprietari degli immobili nei confronti degli affittuari anche attraverso una serie di servizi volti a ridurre il rischio locativo.

2 HOMES4ALL GESTISCE IMMOBILI DI PROPRIETA' DEI SOCI



GESTIONE IMMOBILIARE

1. Redige e registra il contratto di locazione
2. Verifica lo stato dell'immobile ante e post locazione (check-in e check-out)
3. Assiste nell'ottenimento di contributi e agevolazioni fiscali
4. Gestisce le piccole manutenzioni
5. Partecipa alle assemblee di condominio



GESTIONE INQUILINI

1. Trova l'inquilino
2. Fornisce assistenza agli inquilini con percorsi di accompagnamento sociale personalizzati*
3. Riscuote i canoni di affitto (se non possibile tramite bonifico)
4. Assiste gli inquilini nelle pratiche di sovraindebitamento con l'obiettivo di salvaguardare il diritto all'abitazione:
 - a) fornisce assistenza professionale
 - b) si occupa del reperimento del capitale necessario per le operazioni di saldo e stralcio

*(Vedi sezione accompagnamento sociale)

Homes4All attraverso la rete attiva con i servizi sociali e gli enti del Terzo Settore accompagna le famiglie beneficiarie in un percorso personalizzato di sostegno, monitoraggio e facilitazione andando ad attivare in particolare:

1. **Reti territoriali per il sostegno dei bisogni specifici** (ricerca del lavoro, problematiche sanitarie, disabilità, problematiche relazionali o scolastiche, attività per i minori etc.)
2. **Reti informali o del terzo settore** per il sostegno di una partecipazione attiva delle famiglie nel tessuto sociale (comitati di quartiere, case del quartiere, associazioni culturali etc.)

3

HOMES4ALL ACCOMPAGNA GLI INQUILINI



SOSTEGNO

1. Realizza, insieme alla famiglia e ai servizi sociali, un progetto d'intervento personalizzato sulla base dei bisogni del nucleo
2. Assiste gli inquilini nelle pratiche da sovraindebitamento con l'obiettivo di salvaguardare il diritto all'abitazione:
 - fornisce assistenza professionale
 - si occupa del reperimento del capitale necessario per le operazioni di saldo e stralcio



MONITORAGGIO

1. Monitora il nucleo per tutta la durata del percorso per valutare i risultati raggiunti e poter intervenire tempestivamente in caso di criticità
2. Assiste gli inquilini attraverso:
 - riunioni di coordinamento con i servizi sociali
 - visite programmate presso la famiglia locataria
 - supporto per l'inserimento o re-inserimento nel mondo del lavoro
 - promozione di laboratori di educazione finanziaria (uso diario finanziario)
 - supporto nel recupero dei canoni di locazione



FACILITAZIONE

1. Favorisce l'empowerment del nucleo e diminuisce il rischio che questo venga nuovamente trascinato in situazioni di difficoltà

l'investimento in Homes4All

Nel corso del 2020 si è svolta la **prima campagna di equity crowdfunding** di Homes4All su **LITA.co**, il primo portale di equity crowdfunding specializzato per *l'impact investing* sul quale è possibile investire in progetti sostenibili e ad alto impatto sociale e ambientale, con la quale Homes4All ha riscosso un notevole successo, raccogliendo complessivamente oltre 600 mila euro da un centinaio di soci provenienti da tutta Italia (e non solo).

L'Equity Crowdfunding è una forma di investimento che consente di finanziare una società e sostenerla nella realizzazione dei suoi obiettivi di crescita. Partecipando alla raccolta fondi online, realizzata su piattaforme web autorizzate, si possono **erogare contributi finanziari in cambio di quote societarie** dell'impresa stessa, diventandone quindi soci a tutti gli effetti.

Obiettivi della campagna:

1. Raccogliere il capitale necessario per procedere all'acquisizione di immobili che verranno messi a disposizione dei nuclei beneficiari di Homes4All;
2. Ampliare la rete di investitori privati interessati ad investire nell'immobiliare e a generare parallelamente impatto sociale.

Dato il grande interesse riscosso e gli investimenti raccolti nel corso del 2020, Homes4All ha deciso di lanciare un **secondo round di raccolta di capitali** per ampliare il numero degli investitori e per iniziare la replicabilità di Homes4All su altri contesti nazionali, aventi problematiche sociali e caratteristiche immobiliari analoghe a quelle torinesi precedentemente raccontate, cominciando dalla città di **Genova**.

Con Homes4All si può **investire nell'immobiliare** e avere un rendimento aiutando le persone che si trovano in emergenza abitativa a trovare casa o a non perderla.

Homes4All si propone di incidere in maniera efficace sulla problematica dell'emergenza abitativa e l'Equity Crowdfunding rappresenta lo strumento adatto per attrarre investitori interessati a sostenere un progetto con un rendimento economico ad alto impatto sociale e che credono negli stessi valori che caratterizzano Homes4All.

Sottoscrivendo una quota dell'aumento di capitale di Homes4All, con **importi a partire da 500 euro**, si può beneficiare degli **incentivi fiscali** rivolti alle startup innovative nella misura del **30%** per le persone fisiche e giuridiche.

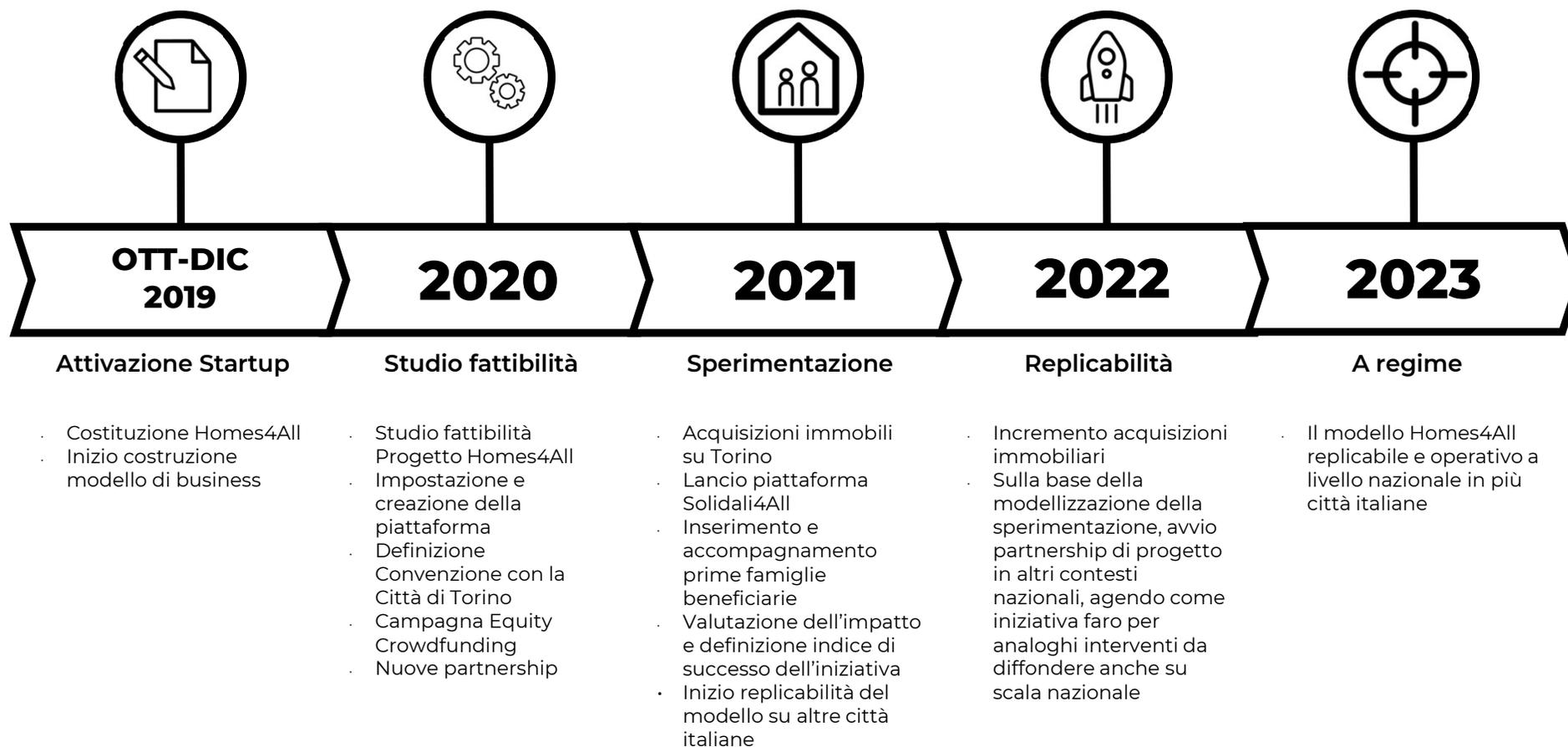
Una volta perfezionato l'investimento si diventa a tutti gli effetti socio di Homes4All Srl e, in base all'ammontare dell'investimento effettuato, è possibile beneficiare di alcuni diritti e vantaggi, differenziati in 3 categorie di soci come di seguito rappresentato.

Collegandosi alla piattaforma certificata [LITA.co](https://lita.co) e registrandosi, si possono trovare pubblicati tutti i documenti necessari per avere una visione completa della società, compresa una descrizione dettagliata del progetto, il business plan, la visura camerale e tutti i documenti legali e informativi previsti per legge.

VANTAGGI PER I SOCI DI HOMES4ALL	CATEGORIE SOCI HOME4ALL SOCIETÀ BENEFIT		
	B > 50K€	C 10K€<50K€	D 500€<10K€
Sostenere gli obiettivi sociali di Homes4All			
Benefici fiscali (30-50%)			
Ricevere dividendi*			
Valorizzazione quota societaria, anche con diritti di co-vendita			
Accesso al servizio di gestione immobiliare			
Prelazione nella sottoscrizione di finanziamenti fruttiferi di interessi			
Presentazione di investimenti ed opportunità immobiliari			
Diritti di voto			
Scelta di 1 membro CdA**			
Liquidazione preferenziale sul proprio investimento ***			
Diritto di recesso con semplice manifestazione di volontà ****			

* al termine del periodo di status giuridico di start up innovativa
 ** l'intera categoria ha diritto alla scelta di 1 membro del CdA
 *** ex art. 11 Statuto societario
 **** (ex art. 2473 c.c.) a decorrere dalla perdita della qualifica di start-up innovativa

roadmap e milestones raggiunte





Consegna Studio di fattibilità al Fondo Innovazione Sociale



Acquisizione dei primi 5 immobili e nuove acquisizioni in corso di valutazione



Avvio prime gestioni sperimentali di pratiche da sovraindebitamento



Raccolti 500 mila euro in 45 giorni di campagna di equity crowdfunding grazie al contributo di circa 90 soci.
Lancio seconda campagna di raccolta 2021



Lancio di Solidali4All, piattaforma digitale che permette di raccogliere beni tempo e denaro



Partnership con Telefono Rosa, al fine di acquisire unità immobiliari da destinare a donne e mamme in emergenza abitativa



Inizio replicabilità del modello di business a Genova e lancio seconda campagna di equity crowdfunding sulla piattaforma LITA.co



Partnership commerciale con Casa Oikos SpA per la fornitura di pavimenti e bagni destinati agli interventi di ristrutturazione di Homes4All



Ingresso prima famiglia a marzo 2021 e ulteriori famiglie dal mese aprile.



Tra le 4 start up, a livello nazionale, selezionate per Get it! 2020-2021, il programma di empowerment per start-up di Fondazione Social Venture Giordano Dell'Amore e Cariplo Factory, che coniuga social innovation e impact investing



Una casa per tutti, un rendimento per te!

Via Sebastiano Valfrè 16, 10121 - Torino
info@homes4all.it | www.homes4all.it

