

HOMES4ALL

A Torino il diritto all'abitazione si innova

un anno di sperimentazione

Presentazione dei risultati
del primo anno di attività del progetto
"Homes4All - a Torino il diritto all'abitazione si innova"

Roma, 22 Aprile 2024



Avviso Fondo Innovazione Sociale



Programma triennale per l'innovazione sociale finalizzato a **rafforzare la capacità delle pubbliche amministrazioni** di realizzare **interventi di innovazione sociale** volti a generare **nuove** soluzioni, modelli e approcci per la soddisfazione di bisogni sociali, **con il coinvolgimento di attori del settore privato.**

COINVOLGIMENTO
ATTORI PRIVATI

ACCURATA
ANALISI DEL
BISOGNO
SOCIALE

MODELLO DI
MISURAZIONE E
VALUTAZIONE
DELL'IMPATTO

STRUMENTI DI
FINANZA
DELL'IMPATTO
SOCIALE

SOSTENIBILITÀ
E
REPLICABILITÀ

Intervento I – Studio di fattibilità

Intervento II – Sperimentazione

Intervento III – Sistematizzazione

150 K€

450 K€

1 MLN€



CITTÀ DI TORINO

un **comune capoluogo** o città metropolitana
proponente (soggetto beneficiario)



un **soggetto
valutatore**



un **investitore** o
finanziatore **privato**



un **soggetto privato** o del privato sociale
in qualità di fornitore del servizio

HOMES4ALL
A Torino il diritto all'abitazione si innova

La Città individua area di intervento e partenariato

Area di intervento dell'inclusione sociale: sub-tema dell'**accessibilità alla casa**



2.495 sfratti a Torino nel 2019
(+10% 2018)
1 famiglia ogni 241
(media nazionale 1 su 419)



Fra le domande pervenute ai servizi **il 75% si classifica come «urgente»**



La maggior parte dei nuclei che chiedono di accedere ai servizi **si trovano in una situazione di «morosità»**



Molti di questi sono **nuclei con minori** o all'interno dei quali si trovano **persone con disabilità**



CITTA' DI TORINO

AVVISO PUBBLICO DI SELEZIONE DEL PARTENARIATO PRIVATO,

sulla base dei principi di predeterminazione dei criteri di scelta, trasparenza, pubblicità, concorrenza e parità di trattamento ex art. 12 L.241/90

RAGGRUPPAMENTO



HOMERS
COHOUSING FOR REAL



INTERVENTO II

HOMES4ALL



Soggetto con competenze in materia di **VALUTAZIONE DI IMPATTO**

CON L'ENDORSEMENT DI



Fondazione
Compagnia
di San Paolo

HOMES4ALL
A Torino il diritto all'abitazione si innova

Dove siamo arrivati



Obiettivi della Città

- **Tempestività** e maggiore flessibilità dell'intervento
- **Risparmio** soluzione cost saving per la gestione delle emergenze abitative
- **Prevenzione** possibilità di intercettare nuclei normalmente esclusi dell'intervento pubblico (esecutati)
- **Stabilità abitativa** e diminuzione della transitorietà anche per i nuclei più fragili
- **Efficientamento** degli strumenti esistenti, ampliando la platea di immobili privati messi a disposizione dell'abitare sociale
- **Emancipazione** dall'approccio assistenzialistico tipico dei beneficiari di interventi che attivano solo risorse pubbliche

Il modello di partenariato pubblico-privato sperimentato



CITTA' DI TORINO



Ricerca opportunità immobiliari



Raccoglie risorse da investitori privati



Reperisce e riqualifica immobili



Seleziona i beneficiari



eroga contributi a sostegno della locazione attraverso Lo.C.A.Re.



Accompagna alla stipula del contratto di locazione



Gestisce gli immobili



Accompagna gli inquilini nel percorso di inserimento



Remunera gli investitori privati



CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI TORINO

Definisce gli obiettivi di impatto sociale



Monitora gli outcome attraverso un valutatore esterno



Riconosce il premio di risultato

Il modello di valutazione dell'impatto

Il modello di valutazione di impatto rappresenta **l'infrastruttura sottostante il sistema di pay by results** e permette di intercettare l'impatto generabile, struttura il sistema di misurazione, valutazione, monitoraggio e quantifica i risultati sociali che verranno raggiunti nella fase di sperimentazione nel lungo periodo, assicurando l'ancoraggio alla mission sociale propria del Progetto: la riduzione delle famiglie in emergenza o criticità abitativa e il miglioramento del loro benessere.

Al fine di strutturare il meccanismo di pay by results il modello è partito dalla definizione degli **outcome e degli impatti, attraverso la catena dell'impatto**

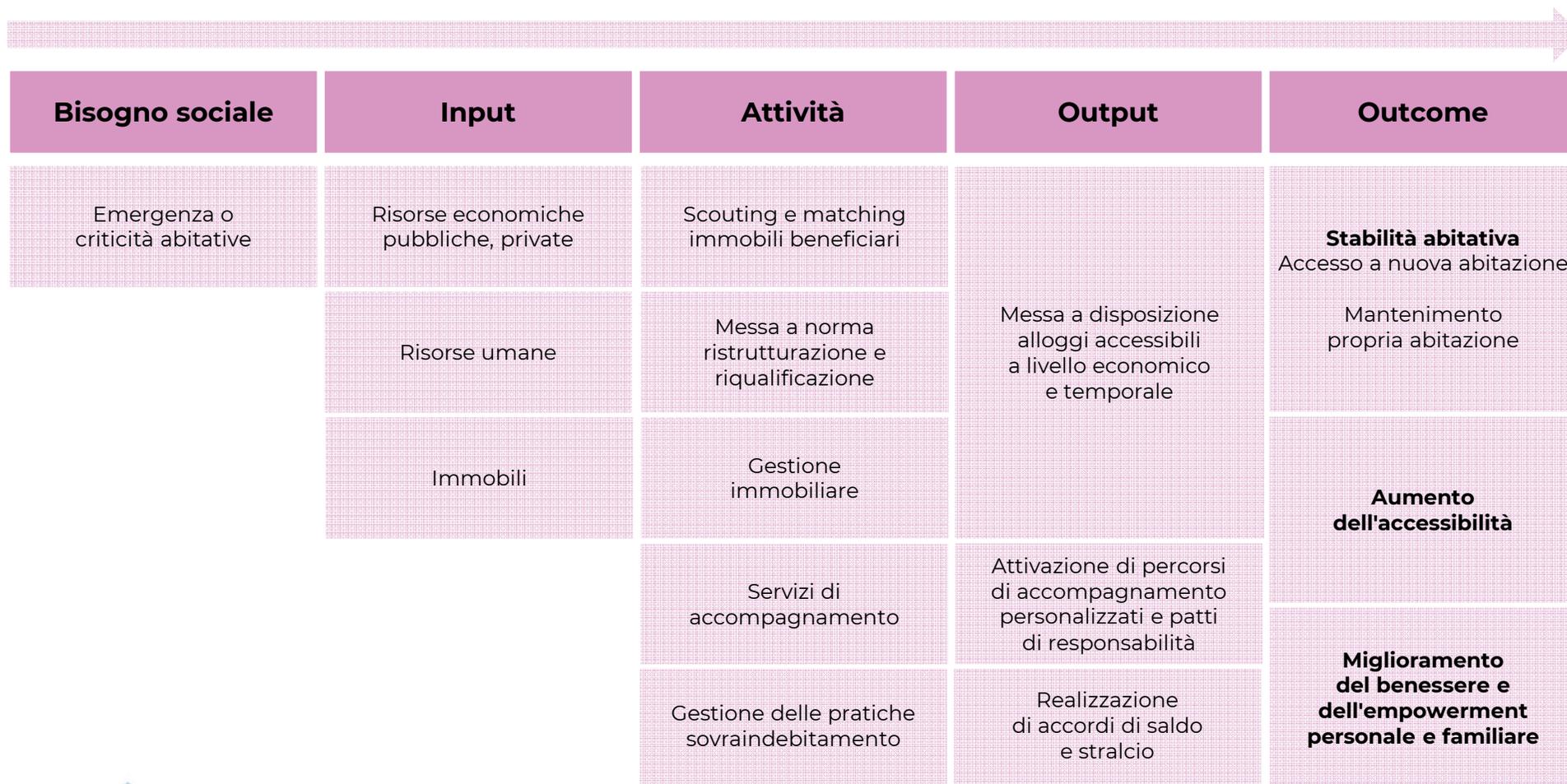
Il modello, basandosi sulla logica di prevenzione propria del progetto, ha individuato un outcome cashable:

-  • **il cost saving della città derivato dall'evitata permanenza dei beneficiari in strutture temporanee.**

Il valore generato da outcome non cashable è stato valorizzato attraverso altri due outcome:

-  • **il benessere ed empowerment personale e familiare**
- **l'aumento dell'accessibilità all'abitazione in termini economici e temporali**

Value chain



Gli indicatori e il meccanismo di pay by result

- 1.** #Famiglie che hanno evitato la permanenza in strutture temporanee =
famiglie che hanno mantenuto la propria abitazione +
famiglie che hanno avuto accesso alla nuova casa.
- 2.** # Famiglie che hanno ridotto il tempo di attesa per accesso alla casa
- 3.** #Famiglie che hanno avuto accesso alla casa con canone ridotto/convenzionato
- 4.** # di famiglie che hanno percepito una maggiore serenità nella propria vita / # totale di beneficiari – Family Harmony Scale*
- 5.** # di persone che hanno migliorato il proprio benessere personale / # totale di beneficiari – viene utilizzato il Personal Wellbeing Index*
- 6.** # di nuclei familiari che hanno migliorato il proprio benessere economico / # totale di beneficiari

Il meccanismo di pay by results: gli outcome intermedi e i pagamenti vincolati ai risultati

| LA SEGUENTE TABELLA RIASSUME IL MODELLO DI PAY BY RESULTS PROPOSTO: | |
|---|---|
| BISOGNO SOCIALE | EMERGENZA O CRITICITÀ ABITATIVA |
| BENEFICIARI TARGET | <ul style="list-style-type: none">- FAMIGLIE INCAPIENTI IN EMERGENZA O CRITICITÀ ABITATIVA- FAMIGLIE PARZIALMENTE CAPIENTI IN EMERGENZA O CRITICITÀ ABITATIVA |
| SCHEMA | PAY BY RESULTS CON OUTCOME PAYER LA CITTÀ VERSO IL PROVIDER - HOMES4ALLS |
| MODELLO DI VALUTAZIONE | <ul style="list-style-type: none">- CATENA DEL VALORE- VALUTAZIONE DELL'ATTRIBUZIONE DEGLI OUTCOME CON METODO QUASI SPERIMENTALE E GRUPPO DI CONTROLLO (REGRESSION DISCONTINUITY DESIGN)- 1 OUTCOME CASHABLE E HARD- 1 OUTCOME NON CASHABLE E HARD- 1 OUTCOME NON CASHABLE E SOFT |
| FONTE DATI | <ul style="list-style-type: none">- FONTI PRIMARIE DI DATI: DATABASE DI PROGETTO, VERRANNO RACCOLTI DA CITTÀ E HOMES4ALL, DATI HARD E SOFT (ATTRAVERSO SURVEY) SUI PARTECIPANTI AL PROGRAMMA.- FONTI DI DATI SECONDARIE: DATI DAL DATABASE CITTÀ E SERVIZI SOCIALI |
| MODELLO DI PAGAMENTO | <ul style="list-style-type: none">- VINCOLATO AL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OUTCOME INTERMEDI E OUTCOME FINALI (IMPATTI)- PAGAMENTO PROGRESSIVO SUI TRE ANNI E PROPORZIONALE ALLA QUOTA DI OUTCOMES FINALI RAGGIUNTI |
| OUTCOME PAYER | LA CITTÀ DI TORINO |
| SOCIAL SERVICE PROVIDER | HOMES4ALL SRL |
| INVESTITORI | CIRCA 100 INVESTITORI CHE POTRANNO ESSERE REMUNERATI ALLA PERDITA DELLO STATUS GIURIDICO DI START UP INNOVATIVA DI HOMES4ALL (DICEMBRE 2024) |
| VALUTATORE | PREVISTO VALUTATORE ESTERNO AL PRIMO ANNO |

Risultati misurazione degli outcome di lungo periodo sull'anno di sperimentazione

STABILITÀ ABITATIVA

- Solo 3 nuclei familiari sono transitati in strutture temporanee.
- 11 nuclei familiari hanno mantenuto il proprio alloggio.
- 8 nuclei familiari hanno avuto accesso ad una nuova abitazione.
- Risparmio netto stimato per la Città di Torino di poco più di 14.000€ per nucleo familiare sui 24 mesi.

L'AUMENTO DELL'ACCESSIBILITÀ

- Tempo medio d'attesa: 4 mesi e 18 giorni (vs. obiettivo target di 8 mesi).
- I nuclei familiari hanno potuto beneficiare di un canone ridotto/agevolato.
- Risparmio medio mensile sul canone di locazione di circa 66€.
- Per i nuclei incapienti il risparmio medio mensile sale a 139€.

MIGLIORAMENTO DEL BENESSERE E DELL'EMPOWERMENT PERSONALE E FAMILIARE

- Differenze nei punteggi sull'armonia familiare (punteggio medio 44/50 vs. 36/50).
- Differenze su dimensioni specifiche del benessere individuale (ad esempio qualità dell'abitazione punteggio medio 6/10 vs. 4/10).
- Troppo presto per osservare differenze significative su aspetti del benessere individuale di lungo periodo e di più ampio respiro.

Obiettivi legati al Pay by result

Il modello **Pay by results** 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.

Per la valutazione del raggiungimento degli outcome al termine del primo anno di sperimentazione ci si è basati sui seguenti outcome intermedi:

- **tutte le 3 famiglie incapienti che hanno stipulato il contratto al primo anno sono presso tale abitazione;**
- **tutte le 8 famiglie parzialmente capienti che hanno stipulato il contratto al primo anno sono presso tale abitazione;**
- **tutte le 11 famiglie che hanno iniziato il percorso di accompagnamento al primo anno stanno proseguendo.**



CITTA' DI TORINO

OUTCOME PAYER

HOMES4ALL

PROVIDER PRIVATO

I risultati ottenuti rispondono agli obiettivi predefiniti per il pagamento del risultato
–pay by result –
tra la Città di Torino e Homes4All SBrL.

Dopo un anno di sperimentazione

**SUPERATO IL
TARGET
31/08/23**

18 

Nuclei inseriti in immobili acquisiti

- **5 incapienti**
- **13 parzialmente capienti**

49 

Beneficiari alloggiati di cui

- **16 minori**
- **3 persone con disabilità**

2 

Nuclei hanno quasi terminato il loro percorso di accompagnamento sociale

su 5 adulti > 4 hanno trovato lavoro di cui 2 a tempo indeterminato

PREVENTIVA

TEMPESTIVITA'

RIPARATIVA

GIOVANNI

Coppia di anziani che conserva la casa grazie all'acquisto dell'intera palazzina da parte di Homes4All SBrl

Oggi la palazzina è anche stata oggetto di ristrutturazione

ANTONIO

7 persone in sfratto per finita locazione

Resta in appartamento Homes4All fino all'assegnazione dell'alloggio di edilizia sociale

FATIMA

con i figli esce da collocazione temporanea

grazie all'accompagnamento sociale trova un impiego

Ulteriori sviluppi

I risultati di
Homes4All SBrl
31/03/24

Dei **18**
nuclei inseriti

7 

Nuclei hanno terminato
il percorso di accompagnamento sociale

- **2 incapienti**
- **5 parzialmente capienti**

11 

Nuclei stanno ancora beneficiando
del percorso di accompagnamento sociale

- **3 incapienti**
- **8 parzialmente capienti**



Obiettivi raggiunti

- **Ricerca lavoro**
- **Educazione finanziaria**
- **Supporto all'abitare**
- **Empowerment lavorativo**
- **Educazione digitale**
- **Supporto alla genitorialità**
- **Supporto procedure burocratiche**
- **Rete territoriale**

OMAR

Alla prima esperienza di vita da solo

grazie all'accompagnamento sociale impara a gestire
le spese domestiche ed ottiene la patente di guida



NUMERI HOMES4ALL SOCIETÀ BENEFIT

Grazie al Fondo Innovazione Sociale



160+

Soci di profilo elevato
coerente con obiettivi ESG
italiani e europei
Privati // Società // Enti //
Fondi di Investimento



12+

Membri del **team** di lavoro
qualificato, innovativo e trasversale
tra **professioni tecniche,**
economico finanziarie,
giuridico, sociali



2019 → 10 K€

Capitali iniziali raccolti

2020 → 833 K€

Capitali raccolti

2021 → 1,74 MLN€

Capitali raccolti

2022 → 3,13 MLN€

Capitali raccolti

5,4 MLN€

Capitali raccolti marzo 2024



4,1 MLN€

Patrimonio immobiliare



76+

Appartamenti **in proprietà**

28+

Appartamenti **in gestione**

50 MLN€

Valore **sviluppo immobiliare** seguito

Fondazione
Impact
Housing
comunità e città
trasformative

Sviluppo di Fondazione Impact Housing
con la partecipazione di



COOPERATIVA SOCIALE
DI SOLIDARIETÀ



DRC
Italia

HOMES4ALL

Una casa per tutti, un rendimento per te!

Sviluppo di un brand nazionale

www.homes4all.it



[fb](#)



[ig](#)



[ln](#)



[yt](#)

HOMES4ALL
A Torino il diritto all'abitazione si innova

HOMES4ALL

A Torino il diritto all'abitazione si innova



Presidenza del Consiglio dei Ministri
Dipartimento della
Funzione Pubblica

FONDO
INNOVAZIONE
SOCIALE



CITTA' DI TORINO

CON L'ENDORSEMENT DI



Fondazione
Compagnia
di San Paolo

REALIZZATO NELL'AMBITO DI



PARTNER



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA
DI TORINO

HOMES4ALL
Una casa per tutti, un rendimento per lei



BRAINS
CAPITAL

HOMERS
COHOUSING FOR REAL



ACMOS
associazione di promozione sociale

