

L'altra impresa

La casa sociale?
Te la compra la startup

di LAURA SIVIERO

14

Innovazione

Si chiama Homes4All la startup di social housing creata a Torino dal Gruppo Abele con capitali pubblici e privati

Chi investe acquista alloggi tornati alle banche per mutui non pagati, azzerando i debiti, e li affitta a famiglie sfrattate

Tra i sostenitori Compagnia di San Paolo e un fondo americano: progetto di inclusione e garanzia di profitto

Una casa? La compro per te

di LAURA SIVIERO

Palazzi cielo-terra, bilocali e alloggi a misura di famiglie numerose verranno acquistati da un pool di privati e dati a chi ha perso la casa per sfratto. Un popolo che va a ingrossare le liste d'attesa delle case popolari, con un costo per i Comuni che sta diventando insostenibile. Il progetto, partito da Torino, presto replicato in altre parti d'Italia, ha attirato l'attenzione del fondo di investimento Ernst Valery di Baltimora, deciso a fare di questa città il suo hub europeo per gli investimenti in social housing.

L'idea è di Homes4All, una start up innovativa costituita da Brainscapital (società di advisory di Mario Montalcini e Roberto Casetta), il Gruppo Abele con Acmos e Homers (spin-off del Politecnico), agevolata da Comune e Camera di Commercio. Un virtuoso mix tra capitali privati e appoggio pubblico per un'operazione dalla doppia valenza: andare incontro all'emergenza abitativa e far ripartire il mercato immobiliare che in Piemonte è tra i più depressi d'Italia (al sest'ultimo posto tra le regioni italiane) con molti immobili vuoti e prezzi di vendita sotto il minimo. Spesso si tratta di immigrati, che non potendo pagare il mutuo, perdono la casa. «Con un costo che si aggira in-

torno ai 5 milioni di euro l'anno - spiega il vicesindaco torinese Sonia Schellino - se si considera la totalità degli aiuti previsti dal Comune: affitti, utenze, housing temporaneo, fino all'ospitalità in strutture alberghiere. Con H4A si potranno ridurre i costi, mettere a sistema tutte le misure e superare le discriminazioni dell'affittare».

Ripartenza

L'operazione prevede che gli investitori aderenti a H4A acquistino gli alloggi dalla banca (c'è un accordo con Unicredit Social Housing) che garantisce di azzerare il mutuo al debitore. Le case verranno poi rilocate alle famiglie, attraverso un affitto a riscatto più favorevole. «I morosi normalmente - spiega Marco Tabbia, direttore di Acmos - restano afflitti dal debito anche dopo la vendita. In questo modo le famiglie, sdebitate, avranno la possibilità di ripartire e la banca si sgrava del costo di gestione». Il progetto ha ottenuto 1,6 milioni (su tre anni) di finanziamento governativo, Compagnia di San Paolo ha accettato di sostenere il progetto ed è stato lanciato un aumento di capitale che ha visto entrare come socio fondatore il fondo di investimenti americano di Ernst Valery, specializzato nel social housing su grande scala, con un primo

slot di 30mila dollari.

«Siamo interessati a investire sul capitale umano - ha dichiarato Valery - e Torino è una realtà simile a Baltimora: due città posti industriali, dalla forte immigrazione. L'inclusione parte dalla casa, ma gli investitori, come prevede H4A, per continuare a impegnarsi devono avere un ritorno economico». Si potranno vendere appartamenti a H4A o darli in gestione, inoltre gli investitori potranno entrare nella società usufruendo della detrazione riservata alle startup innovative e contare su un ritorno tra il 2 e il 5 per cento. «La società - spiega Mario Montalcini, presidente di Homes4All - ha l'ambizione di mettere in rete l'Italia dei cittadini, ristabilendo un rapporto di fiducia tra investitori, inquilini e istituzioni per contribuire a dare il giusto valore al nostro mercato immobiliare e farlo ripartire. Entro il 2021 saranno pronti 50 appartamenti. E Pisa e Firenze hanno già manifestato l'interesse a replicare il modello nelle loro città».

..... © RIPRODUZIONE RISERVATA



Il progetto

La startup «Homes4All» ha ottenuto dal Fondo Nazionale d'Innovazione 1 milione e seicentomila euro www.torinosocialimpact.it

I partner

Nella startup di social housing ci sono la società di advisory Brainscapital e il Gruppo Abele con Acmos e Homers (spin-off del Politecnico)

Come funziona

Si potranno vendere appartamenti a Homes4All o darli in gestione. Gli investitori potranno entrare nella società e contare su un ritorno fino al 5%

