

# Al via Homes4All: compra case all'asta e le affitta a chi è in difficoltà



**Mario Montalcini.** Homes4All è frutto della collaborazione tra Brainscapital, guidata da Montalcini, e Homers, impresa sociale innovativa

---

La società prenderà in gestione da privati anche appartamenti vuoti

---

Un progetto a metà strada tra l'housing sociale e l'immobiliare, che parte da una situazione critica: l'alta incidenza degli sfratti a Torino, uno ogni 241 famiglie rispetto alla media italiana che si assesta a quota uno ogni 419 nuclei. Homes4All nasce dalla collaborazione tra l'advisory Brainscapital, guidato da Mario Montalcini, e Homers, impresa sociale innovativa no profit impegnata nella sperimentazione di nuovi modelli di abitare. Punta a intercettare sul mercato immobili privati vuoti o beni da acquistare in asta da mettere a disposizione di nuclei familiari in difficoltà. In queste settimane la società sta facendo le prime acquisizio-

ni, con l'obiettivo di creare una vera e propria rete di investitori attenti al sociale. Homes4All collabora con Compagnia di San Paolo e con il Comune di Torino e ha ottenuto un riconoscimento da parte del Governo con una prima tranche da 150mila euro di contributi del Fondo nazionale d'innovazione sociale.

Come opererà concretamente Homes4All? In caso di immobili liberi la società provvederà alla ristrutturazione e all'inserimento della casa nei canali dell'affitto sociale. Nel caso di immobili già occupati, la gestione prevede lo stralcio del debito a carico dell'occupante, che riprenderà a pagare un affitto calmierato, a fronte di un Fondo sociale che garantisca eventuali insoluti. Il business model su cui si basa Homes4All prevede che i vari istituti di credito alle prese con immobili da mettere all'asta possano esercitare il diritto

di farsi assegnare - per sé o a favore di terzi - gli immobili al prezzo base, il 25% più alto dell'offerta minima, riconoscendo a Homes4All una fee pari alla metà della differenza tra prezzo di riscatto e offerta minima d'asta. La Homes4All è una start up innovativa e per gli investitori si attivano gli incentivi fiscali previsti dalla legge. Gli immobili potranno essere acquisiti con finanziamenti in equity o attraverso finanziamenti a debito, a fronte di un rendimento medio pari al 4% lordo annuo, o ancora concessi dai proprietari a fronte di un canone mensile. A benedire l'avventura di Homes4All è stata una quota da 30mila dollari investita sul progetto dall'americana Ernst Valery Investments, attiva nel real estate, con un'attenzione particolare all'offerta di alloggi a prezzi accessibili.

—F. Gre.