

La startup che dà una casa ai poveri

Si chiama "Homes4All" e acquisterà e gestirà appartamenti che poi saranno assegnati a bisognosi. Anche il Comune tra i fondatori. Appendino: "Modello innovativo contro l'emergenza abitativa"

Case sfitte da comprare o prendere in gestione e affidare a chi un tetto non ce l'ha. Sarà Homes4All, una start-up con capitali privati, ma sostenuta dal **comune di Torino**, a combattere l'emergenza casa a Torino. Il protocollo è stato approvato ieri mattina dalla giunta Appendino e metterà al lavoro gli uffici della Città che si occupano dei servizi sociali, e in particolare delle persone in difficoltà, ma anche realtà come Brainscapital, Homers, Acmos, la Camera di Commercio e la Compagnia di San Paolo (presieduta da Francesco Profumo). «L'emergenza abitativa è un tema centrale per noi e affrontarla in modo innovativo significa che per combattere le nuove forme di povertà bisogna immaginare e realizzare nuovi modelli, quello che stiamo mettendo in campo è uno di questi» spiega la sindaca Chiara Appendino. A lanciare il progetto il presidente di Brainscapital, Mario Montalcini, che da tempo sta lavorando a raccogliere investitori per questa attività.

Nelle prossime settimane sarà fondata una società apposita, una start-up di innovazione sociale, che dovrà attrarre capitali e immobili da mettere a disposizione di chi non può permettersi una casa, ma non ha accesso all'edilizia popolare. «Ci sono situazioni transitorie, problemi specifici, ma anche persone che non rientrano nei criteri richiesti cui come amministrazione vogliamo garantire un tetto - racconta la vicesindaca So-

nia Schellino - Questa è un'opzione in più che si aggiunge alle tante strategie che già mettiamo in campo».

Gli sfratti continuano a essere un'emergenza a Torino. Nel 2018 ne sono stati eseguiti 2.264, uno ogni 241 famiglie, contro la media nazionale di 1 ogni 419. «Numeri che sono in linea anche nel 2019» ribadisce Monica Lo Cascio, responsabile dei Servizi sociali della Città. Il progetto ha già ottenuto 150mila euro di finanziamento governativo, quota che potrebbe salire fino a un milione e 600mila euro: «Dobbiamo essere orgogliosi perché il progetto è stato riconosciuto come primo classificato tra i ventiquattro presentati al Consiglio dei Ministri» aggiunge Appendino. Molte persone non hanno una casa e 60mila appartamenti in città, queste le ultime stime, sono vuoti. L'idea è quella di usare anche le nuove tecnologie, compresa un'app, per cercare di incrociare domanda e offerta, anche in aree in crisi, dove il valore degli immobili è crollato, ma molti continuano a preferire lasciare le case sfitte.

Le case saranno acquistate, con i capitali raccolti o tramite donazioni, ma anche prese in gestione (quando il proprietario non vuole vendere). Dopo una valutazione saranno poi assegnate a bisognosi. Questi potranno pagare importi calmierati, ma che comunque garantiscono una remunerazione agli investitori, o recuperare le ca-



Peso: 41%

Il presente documento è ad uso esclusivo del committente.

se che rischiavano di perdere perché non riuscivano a pagare i mutui. «Obiettivo non secondario sarà anche quello di intervenire sulle dinamiche abitative degli inquilini al fine di promuovere la creazione di meccanismi partecipativi, collaborativi e inclusivi di abitazione» spiegano gli ideatori. Uno dei principi è infatti quello di incentivare il social housing e la riqualificazione degli stabili e dell'area coinvolte.

I servizi sociali della città, compresi quelli che si occupano di accompagnare i fruitori del reddito di cittadinanza, avranno il compito di seguire le famiglie coinvolte e

fare in modo che vadano verso l'indipendenza e la sostenibilità economica dei progetti abitativi. Il progetto, che ha un coinvolgimento tecnologico, sarà seguito anche dall'assessorato all'Innovazione guidato da Marco Pironti: «Come amministrazione intercettiamo un'esigenza - spiega - e creiamo le condizioni perché le soluzioni si realizzino in tempi brevi». - j.r.



▲ Vicesindaca Sonia Schellino



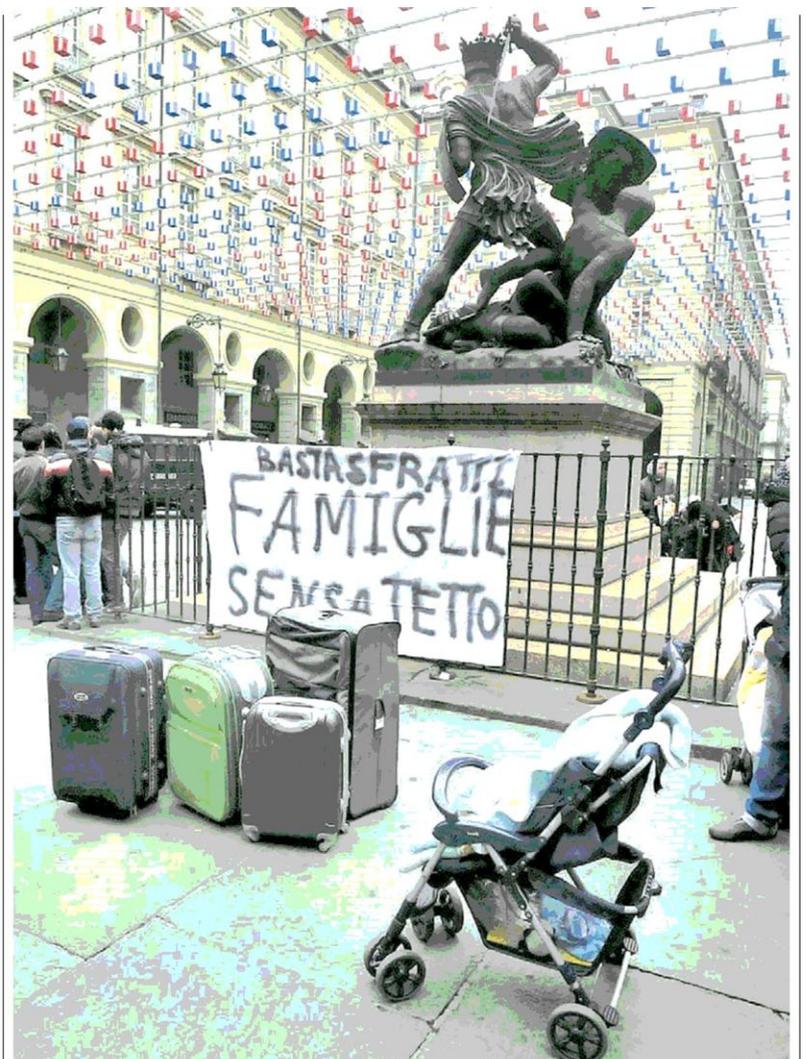
▲ Presidente Francesco Profumo

I numeri

Oltre 2mila famiglie allontanate da casa

1 **Gli sfratti**
Nel 2018 sono stati eseguiti 2.264 sfratti a Torino. Significa che in città viene sfrattata una famiglia ogni 241. È un dato molto superiore alla media italiana, che è di uno sfratto ogni 419 nuclei familiari

2 **Le case sfitte**
Si stima che a Torino ci siano circa 60 mila appartamenti vuoti. Non vengono affittati per i motivi più svariati, ma potrebbero aiutare a rispondere all'emergenza abitativa che esiste in città



L'ideatore dell'iniziativa

Montalcini "Così rilanciamo i quartieri più in difficoltà"

di **Jacopo Ricca**

«A Torino ci sono due emergenze, una è legata alla questione abitativa e agli sfratti, l'altra ai valori immobiliari che in alcune zone sono crollati. Il nostro progetto è una risposta a entrambe». Mario Montalcini, presidente di Brainscapital e ideatore del progetto Homes4all, sintetizza così l'idea di acquisire appartamenti sfitti da mettere a disposizione di persone in difficoltà individuate dai servizi sociali. «L'idea è nata così, analizzando questi problemi. Torino ha bisogno di fare rete tra privati, aziende e investitori per rilanciare aree che subiscono la crisi più di altre».

Quali sono queste aree?

«Penso al fondo di corso Francia, tutta Barriera di Milano, ma ce ne sono diverse e non solo in periferia. Abbiamo costruito una mappa analizzando innanzitutto i portali online di vendita delle case. Però abbiamo preso in esame anche i beni in vendita nelle aste giudiziarie. In particolare ci siamo concentrati su quei procedimenti che riguardano mutui non pagati di Unicredit, che è uno dei partner tramite la società

Unicredit Social impact. Abbiamo valutato la possibilità di acquisire gli immobili e ottenendo così l'estinzione del debito in favore del proprietario costretto a vendere, e fornendogli poi la possibilità di abitarlo e acquistarlo con la formula "affitto con riscatto". Questo interessa sia alla banca che a noi. Inoltre si prova ad attivare un ulteriore meccanismo di aiuto che si aggiunge a quelli già esistenti e gestiti dalla Città».

Perché chi ha soldi dovrebbe investirli in questo progetto?

«Per vari motivi. Un privato che ha un immobile o una somma da investire nel mattone così si garantisce una redditività, circa il 2,5% l'anno, che non si ottiene facilmente. Ma l'operazione può essere soddisfacente anche per i professionisti. Questo tipo di investimento se realizzato in rete e non da soli può avere effetti virtuosi su aree dove si possiedono anche altri immobili svalutati. Questo permetterebbe la rigenerazione dei capitali che investiti in quelle aree».

È un modello replicabile?

«Abbiamo valutato che il reddito generato dagli affitti di circa 50 immobili, mixato su alcuni margini di compravendita immobiliare, permette di avere utili. Quindi si può replicare a multipli di 50

appartamenti per volta. Nel nostro progetto su Torino pensiamo si possa arrivare a 200 o 300 immobili nei primi anni. Noi però vogliamo replicare il progetto su scala nazionale e abbiamo già la richiesta di un'altra città toscana, speriamo di chiudere a breve».

Come convincerete un proprietario privato a far affittare la sua casa a voi?

«Le strade sono due. La prima è l'acquisto degli appartamenti, l'altra consiste nel prendere in gestione immobili sfitti che i proprietari non si fidano ad amministrare da soli. Questo è il punto, cioè ricostruire un rapporto di fiducia. Noi abbiamo iniziato a trattare con queste persone e molti sono rassicurati da una struttura professionale che si fa garante. Il timore di molti è che gli inquilini devastino la casa, soprattutto in certe zone. Noi assicuriamo che a fine locazione l'appartamento sarà integro. Il progetto, al di del dare un tetto, prevede la costruzione di un accompagnamento degli inquilini, che saranno persone in difficoltà».



PRESIDENTE
MARIO
MONTALCINI,
BRAINSCAPITAL

*Con questo progetto
rispondiamo
al problema sfratti
e al crollo dei valori
immobiliari
Gestendo 50 alloggi
si possono fare utili*



Peso: 33%