

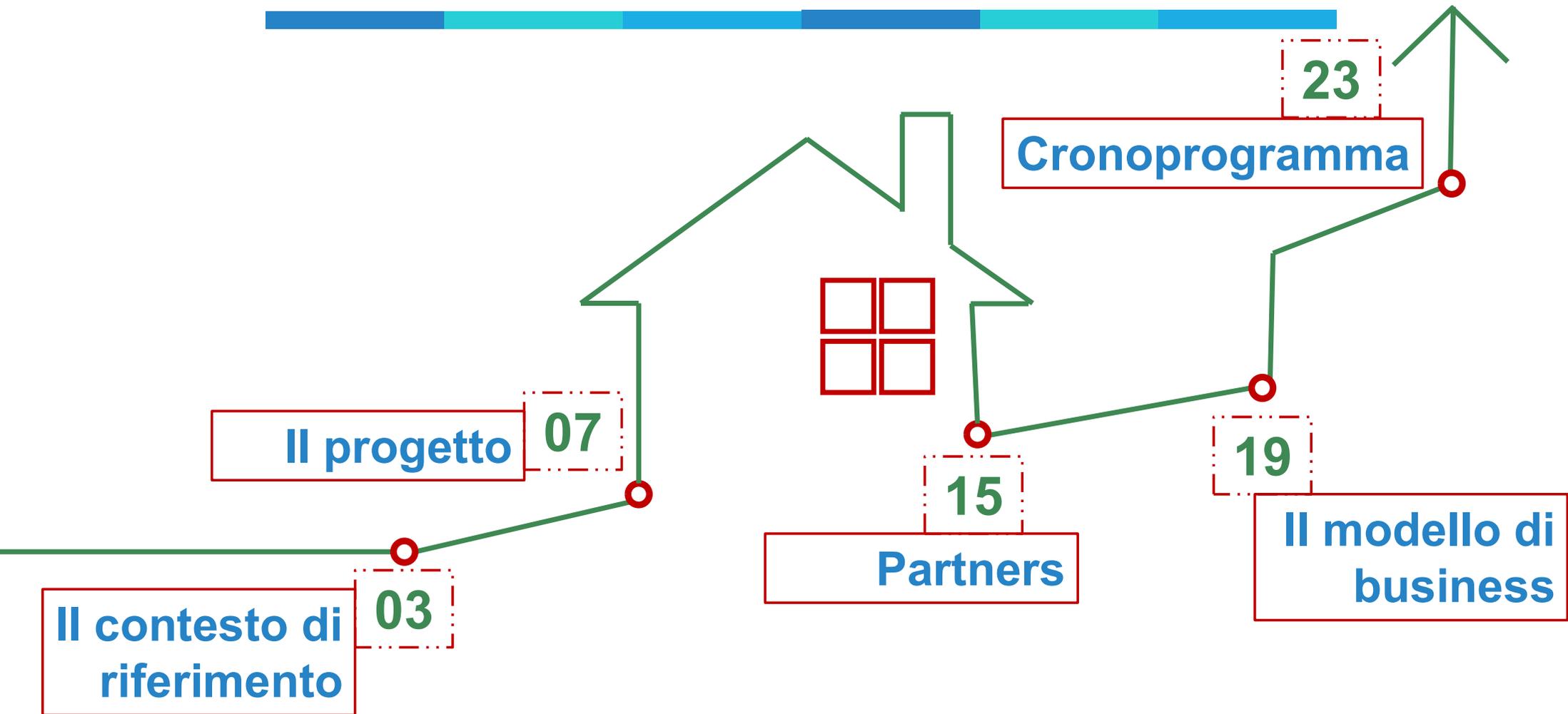
HOMES⁴ALL

L'housing sociale che promuove la rigenerazione urbana tramite l'intervento di private in rete fra loro

Brainscapital S.r.l. 
Brainscapital s.r.l.

Homers S.r.l. Impresa Sociale 

Indice



🏠 1. Il contesto di riferimento



Il contesto di riferimento

Di fronte a una situazione abitativa critica e al permanere della congiuntura economica negativa, si osserva, inevitabilmente, un allarmante ampliamento della popolazione che versa in situazioni di vulnerabilità economica, sociale e, di fatto, abitativa.

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'ERP-Edilizia Residenziale Pubblica.

Come noto, il target di popolazione che in generale presenta rischi connessi all'accesso o al mantenimento dell'abitazione è frastagliato e molteplice, ed esprime un mosaico complesso di bisogni che rischia di essere insoddisfatto in assenza di un intervento sistemico capace di incidere significativamente a contrasto di problemi specifici.

Il presente progetto di Housing diffuso riparte proprio da alcune idee espresse nel piano presentato dalla Città stessa per il Bando UIA 2018, entrato nella *short list* delle candidature che hanno riscontrato maggior interesse dal *Selection Committee*.

Il contesto di riferimento

La complessità del tema delineato 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, che prevengano rischi di spreco di risorse (condivisione di beni e servizi entro comunità di abitanti) ai fini di ottimizzare la scala di determinate filiere di costi accessori, soprattutto a vantaggio di soluzioni a sistemi diffusi (gestione sociale, amministrativa, giuridica, economico-finanziaria).

Nonché, per rafforzare le risorse materiali e immateriali che determinano la qualità dello spazio urbano, il suo valore sociale ed immobiliare, anche attraverso l'innescio di meccanismi che promuovano la vivacità del tessuto commerciale al piede degli edifici, rendendola sostenibile, ed evitando il rischio di insuccesso imprenditoriale delle "botteghe" su strada (es. valorizzazione rinnovata del sistema casa-bottega, al fine di incrementare ulteriormente l'offerta abitativa e sostenere l'imprenditoria giovanile).

Il contesto di riferimento

Qualche numero

Sfratti a Torino

Nel 2018 complessivamente sono state **2.264** le monitorie emesse relativamente ai procedimenti di sfratto per morosità e per finita locazione per immobili ad uso abitativo; registrando in controtendenza un **aumento dell'8%** rispetto all'anno precedente.

Gli **sfratti per morosità** rappresentano il **93%** del totale dei procedimenti.

(Fonte: XV Osservatorio condizione abitativa 2018, Comune di Torino)

Mappa primi potenziali alloggi individuati



Homes4All



2.264
sfratti
nel 2018

31,50%



Incidenza costi della casa sul budget disponibile per famiglia

La casa rappresenta la principale voce di spesa dei cittadini, prima ancora degli acquisti per generi alimentari.

(Fonte: 18° Rapporto Rota, 2017)

Sfratti Torino vs Italia

Incidenza di sfratti superiore alla media nazionale:

- Torino 1 ogni 241 famiglie
- Italia 1 ogni 419 famiglie

(Fonte: Rapporto "Gli Sfratti in Italia - 2017" del Ministero degli Interni)

1/241
famiglie





2. Il progetto



Il progetto

Il progetto, pertanto, mira a risolvere alcune delle problematiche di emergenza abitativa riscontrabili nel territorio torinese.

Grazie anche ad un'attività in coordinamento con gli uffici dell'Assessorato alle politiche sociali della Città di Torino, la società veicolo Homes4All (di seguito anche «il progetto» o «Homes4All»), mira ad intercettare immobili attraverso diversi canali, andando alla ricerca sia di immobili privati sfitti sia di immobili da acquisire in asta, o tramite altri canali, a bassi costi di acquisto.

In aggiunta, l'acquisizione in asta degli immobili permetterà, in alcuni casi, di poter locare l'alloggio direttamente all'esecutato che non sarà quindi costretto a lasciare la propria abitazione, beneficiando allo stesso tempo di non dover cercare una sistemazione nel mercato privato della locazione o richiedere sistemazioni temporanee in attesa di risposta dai canali pubblici.

Il progetto

Homes4All si pone altresì l'obiettivo di accompagnare e aiutare le persone in difficoltà a presentare le pratiche previste dalla Legge n.3 del 27/01/2012 c.d. «**Legge Sovraindebitamento**».

Tale legge, infatti, consente al debitore persona fisica (o altri soggetti esclusi dalla Legge fallimentare) di accedere ad una procedura per facilitare il risanamento dei debiti presentando un piano di rientro per i debiti contratti, che verrebbe predisposto grazie all'aiuto di Homes4All.

Se l'accordo proposto viene approvato dal Giudice, il debitore ottiene la c.d. esdebitazione che permette di ridurre il debito a quanto effettivamente il debitore è in grado di pagare in base alle sue disponibilità, e il resto del debito viene cancellato.

Il progetto

L'idea progettuale muove i suoi passi su più fronti, a cominciare in particolare da un'individuazione di blocchi di proprietà, liberi o occupati, venduti in aste giudiziarie e selezionati in base all'Istituto che ne detiene il debito.

L'Istituto eserciterà il suo diritto di assegnazione nei confronti propri o di terzi dell'immobile ante asta al "prezzo base", ossia il 25% più alto dell'offerta minima in asta.

In questo modo, sia che l'immobile venga effettivamente venduto a terzi all'asta ad un prezzo maggiore, sia che venga assegnato all'Istituto, esso potrà rientrare di parte del credito spettante dall'inquilino, con un prezzo superiore rispetto all'offerta minima d'asta iniziale.

Nel caso di buon esito dell'assegnazione dell'immobile all'Istituto o terzo designato – in questo caso Homes4All -, l'Istituto riconoscerà al veicolo una fee pari al 12,5% del valore di assegnazione (ossia pari alla metà della differenza fra il prezzo di riscatto e l'offerta minima proponibile in asta).

Il progetto

La società veicolo Homes4All sarà costituita in forma di Srl start up innovativa impresa sociale, consentendo, pertanto, a chi investe nel capitale sociale sia persone fisiche che società, di usufruire dei benefici fiscali previsti ai sensi dell'art. 29 del decreto-legge n. 179 del 2012 e dell'art. 4 del decreto-legge n. 3 del 2015 in materia di incentivi fiscali all'investimento in startup e PMI innovative. Homes4All fornirà i suoi servizi -come meglio anche rappresentato nelle slide a seguire- orientandosi in due direzioni differenti:

- in caso di **immobile libero** Homes4All provvederà, ove necessario, alla ristrutturazione dello stesso a fini di inserimento nei canali dell'affitto sociale;
- in caso di **immobile occupato**, l'Istituto provvederà a stralciare la situazione debitoria dell'occupante, il quale riprenderà a pagare un affitto calmierato, calibrato sul massimale previsto dalle pratiche del Reddito di Cittadinanza, a fronte della presenza di un Fondo Sociale che garantisca eventuali insoluti.

La società veicolo si avvarrà, inoltre, di una struttura di coordinamento e gestione sia fisica che virtuale che sarà denominata Piattaforma.

Un possibile scenario:
- Aste giudiziarie -

Il progetto

HOMES4ALL

01

Blocchi di proprietà

Si procede inizialmente individuando blocchi di proprietà di immobili, sia occupati dall'esecutato che liberi, selezionati in base all'istituto di credito che detiene il debito.

02

Assegnazione asta

L'Istituto esercita il proprio diritto di farsi assegnare per sé o a favore di terzi gli immobili ante asta, al prezzo base, ovvero il 25% più alto dell'offerta minima.

03

Vantaggio per il creditore

L'immobile va in ogni caso in asta, ma le eventuali offerte di terzi devono superare il prezzo di auto assegnazione al creditore. Il creditore ha comunque un vantaggio in quanto se non si aggiudica l'immobile è perché è stato aggiudicato a un prezzo superiore a un terzo.

04

Riconoscimento fee al veicolo

L'Istituto riconosce al veicolo -Homes4All- una fee pari al 50% della differenza tra prezzo di riscatto immobile pagato e l'offerta minima d'asta (pari al 12,5% del valore di assegnazione).

05a

Immobili liberi

L'immobile viene ristrutturato e risistemato ove necessario, dopodiché entra nel circuito dell'affitto sociale (emergenza abitativa, graduatorie ERP etc.) ovvero può essere venduto nel mercato immobiliare.

05b

Immobili occupati

L'Istituto stralcia il debito dell'inquilino che resta nella sua casa, e liberato dei debiti torna a pagare i fitti; non occorre fare lavori; un Fondo Sociale/CSP garantisce gli eventuali insoluti.

Il progetto

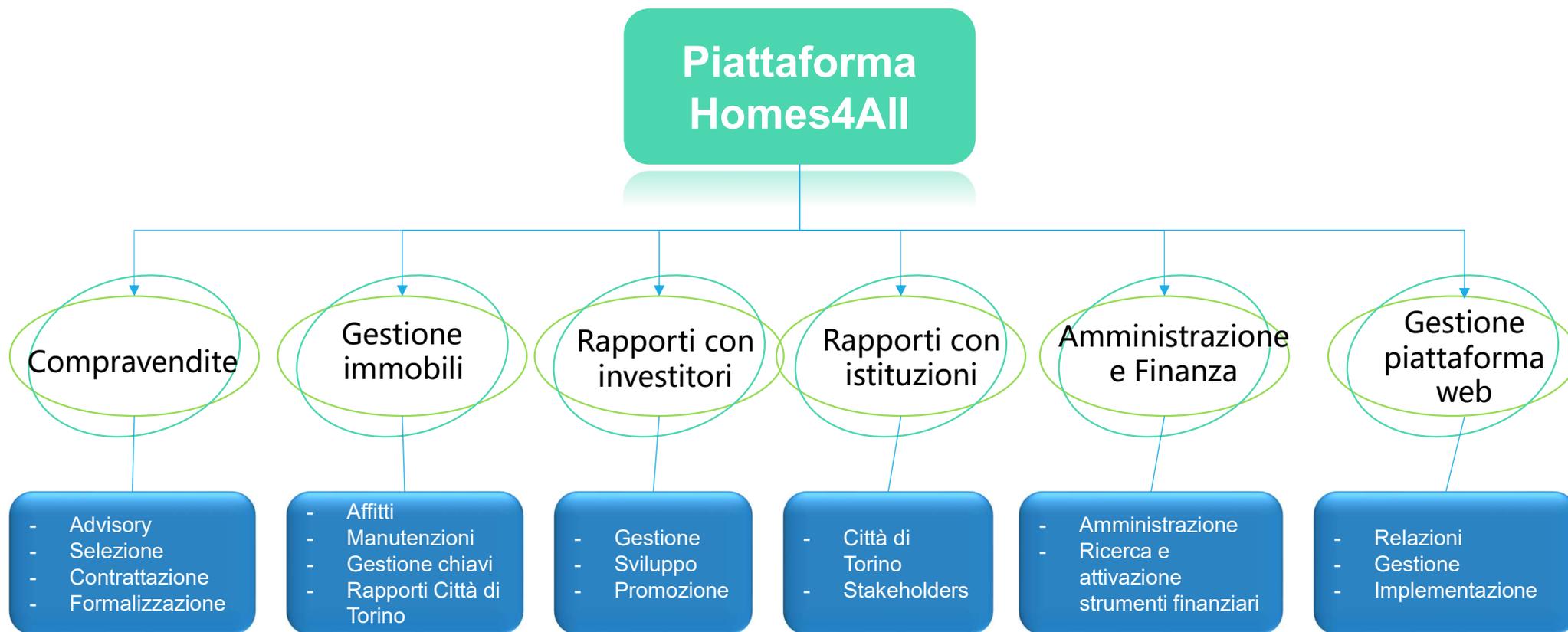
L'elemento di assoluta novità è il coinvolgimento a rete di piccoli e medi investitori privati che, calmierando le proprie pretese di rendimento finanziario, si mettono a disposizione del territorio per la sua valorizzazione anche patrimoniale.

Il modello di business a regime si basa sulla possibilità di acquisire, da parte della società veicolo, gli immobili attraverso diverse forme di approvvigionamento: finanziamenti in equity alla newco, finanziamenti a debito, conferimento in proprietà, locazione, concessione.

A seconda del tipo di conferimento, si abbinerà il rendimento coerente: equity → dividendo, prestito → cedola, concessione/locazione → canone.

Il rendimento limitato e paziente per gli investitori ad impatto è comunque stimolato dai bassi valori immobiliari con i quali si acquista, dagli eventuali incentivi agli investimenti in imprese sociali, e dalla stabilità del valore immobiliare nel medio-lungo termine, già così svalutato alla partenza.

Il progetto





3. Partners



Partners



Partners



Brainscapital è una società di advisory gestionale costituita nel 2013 per l'accompagnamento di attività imprenditoriali e per lo sviluppo di progetti complessi.

Accompagna sia le società in start up, sia realtà consolidate, in cerca di un cambiamento positivo di crescita, con progetti di sviluppo, supportandole tanto nelle fasi progettuali quanto in quelle attuative ed operative.

Brainscapital in particolare:

- ❑ **Analizza** dalla fattibilità e realizzabilità dell'idea imprenditoriale alla quantificazione dei costi e delle risorse effettivamente necessarie, oltre che al ritorno economico atteso;
- ❑ **Supporta** la definizione di un *business plan* e il relativo piano d'azioni a sostegno degli obiettivi, affiancandosi anche nella fase operativa;
- ❑ Si pone come partner attivo nel **reperimento di risorse finanziarie** grazie ad consolidato network di contatti con banche, fondi di investimento, investitori privati, accessi a bandi e incentivi pubblici o sistemi di *crowdfunding*.

Key managers

Mario Montalcini
Federico Disegni
Roberto Casetta

Partners



BRAINS

Brainscapital s.r.l.



Key managers

Matteo Robiglio

Marco Tabbia

Elisa Montervino

Homers è un'impresa sociale innovativa no profit, fatta da professionisti, con una consolidata esperienza nel campo del design urbano partecipativo e della gestione immobiliare orientata al sociale.

Nasce dal percorso di TRA-Architettura Condivisa e Fondazione Benvenuti in Italia, sviluppatasi nel 2012 per dare vita al condominio solidale Buena Vista.

E' un movimento che sperimenta nuovi modelli di abitare, che crede nell'innovazione, nella collaborazione e nella sostenibilità.

Homers è inoltre il nodo italiano della rete europea dei Community Land Trust e partecipa alla piattaforma internazionale Wetraders.

In Homers puoi trovare un aiuto a immaginare e progettare insieme ad altri nuove soluzioni abitative personalizzate, più libere, più economiche, più ecologiche, più belle, con più spazi e servizi in comune. Esplora modelli e servizi innovativi, basati sul coinvolgimento attivo dei futuri residenti: percorre una strada che ha inizio con gli incontri di conoscenza reciproca per poi condividere il progetto, l'aspetto e la struttura della propria casa.



4. Il modello di business



Come si può partecipare a Homes4All

Il modello di business



Finanziamento in Equity

Sono previsti incentivi fiscali per gli investimenti in capitale di rischio nelle start up innovative:

- per i soggetti passivi dell'IRPEF, una detrazione dall'imposta lorda pari al 30% dei conferimenti effettuati, mentre per i soggetti passivi dell'IRES, una deduzione dal reddito complessivo pari al 30% dei conferimenti effettuati;

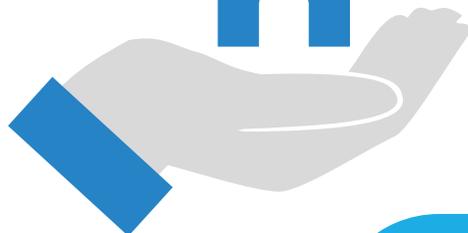
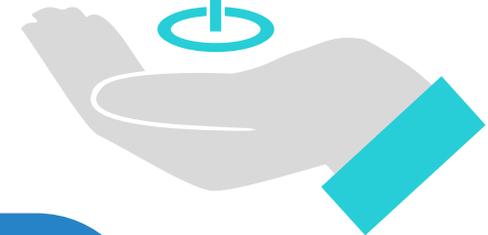
01



02

Finanziamento a debito

Per i finanziamenti a debito nei confronti di Homes4All si garantisce, invece, un rendimento medio lordo atteso pari a circa il 4% lordo annuo.



Affidamento in gestione proprietà

Per chi invece dà in gestione i propri alloggi a Homes4All, si prevede un canone d'affitto calmierato ma garantito e pagato direttamente dalla piattaforma, indipendentemente dal fatto che l'appartamento venga effettivamente affittato o meno. Oltre a trovare l'inquilino adatto la piattaforma si occuperà di gestire tutte le varie pratiche ed esigenze legate all'immobile con una formula di "vuoto per pieno".

03



04

Charity

E' prevista, infine, la possibilità di donare immobili ad Homes4All ovvero partecipare tramite l'erogazione di liberalità in favore del progetto

Il modello di business

HOMES4ALL - PLAN



	Startup 4° trim 19	Fase1 2020	Fase2 2021	Fase3 2022	Regime 2023
CONTO ECONOMICO					
Ricavi ricorrenti	2.100	28.350	77.700	158.550	287.700
Ricavi vendita immobili	0	75.000	150.000	300.000	450.000
Variazione rimanenze di magazzino	100.000	150.000	300.000	500.000	900.000
Costi ricorrenti	-300	-5.550	-14.100	-30.150	-59.100
Costi acquisto immobili	-100.000	-200.000	-400.000	-700.000	-1.200.000
Margine Lordo	1.800	47.800	113.600	228.400	378.600
Costi di struttura	-3.000	-15.000	-24.000	-24.000	-84.000
EBITDA	-1.200	32.800	89.600	204.400	294.600
Ammortamenti	0	0	0	0	0
EBIT	-1.200	32.800	89.600	204.400	294.600
<i>ROS%</i>	-57%	32%	39%	45%	40%
Interessi	0	0	0	0	0
EBT	-1.200	32.800	89.600	204.400	294.600
Imposte	0	-1.515	-4.140	-9.443	-13.611
Net Profit/Loss	-1.200	31.285	85.460	194.957	280.989
<i>ROS netto%</i>	-57%	30%	38%	43%	38%

Il modello di business

HOMES4ALL - PLAN



	Startup 4° trim 19	Fase1 2020	Fase2 2021	Fase3 2022	Regime 2023
STATO PATRIMONIALE					
Crediti					
Magazzino	100.000	250.000	550.000	1.050.000	1.950.000
Posizione fiscale	1.855	-490	-1.172	-2.418	-3.586
Capitale Circolante Netto	101.855	249.510	548.828	1.047.582	1.946.414
Immobilizzazioni	0	0	0	0	0
Fondi Ammortamento	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni Nette	0	0	0	0	0
Capitale Investito Netto	101.855	249.510	548.828	1.047.582	1.946.414
<i>ROI%</i>	<i>-1%</i>	<i>13%</i>	<i>16%</i>	<i>20%</i>	<i>15%</i>
Capitale sociale	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Capitale sociale con sovrapprezzo quote	100.000	250.000	550.000	1.050.000	1.950.000
Riserve		0	9.025	36.226	103.277
Utile/Perdita d'esercizio	-1.200	31.285	85.460	194.957	280.989
Utile/Perdita eserc.preced.	0	-1.200	21.059	63.467	156.453
Versamento a fondo cooperative		0	-903	-2.720	-6.705
Dividendi		0	-14.950	-32.200	-60.950
Patrimonio Netto	108.800	290.085	659.693	1.319.729	2.433.064
<i>ROE%</i>	<i>-1%</i>	<i>11%</i>	<i>13%</i>	<i>15%</i>	<i>12%</i>
<i>Dividendi distribuiti%</i>		<i>5,75%</i>	<i>5,75%</i>	<i>5,75%</i>	<i>5,75%</i>
Cassa / Scoperto	6.945	40.575	110.865	372.147	986.650
Mutuo passivo					
Debiti obbligazionari	0	0	0	-100.000	-500.000
Debiti per TFR					
Posizione Finanziaria Netta	6.945	40.575	110.865	272.147	486.650

⌚ 5. Cronoprogramma



Cronoprogramma

HOMES4ALL



Ultime novità



Il **18 dicembre 2019** è stata costituita la società **Homes4All S.r.l. Start Up Innovativa Impresa Sociale**



A seguito della costituzione della NewCo è stato deliberato un aumento di capitale per il consentire l'ingresso di nuovi soci, per i quali sono state previste 4 tipologie di soci:

- Soci Fondatori;
- Soci Istituzionali;
- Soci Investitori;
- Soci Investitori Club



Homes4All sta lavorando alla costruzione di una partnership con la Città di Baltimora (USA) e in particolare con una società di investimenti nel Real Estate



Homes4All sta avviando una fase di pre progettazione e prima replicabilità del modello con la Città di Pisa

HOMES⁴ALL

Homes4All è un progetto ideato e realizzato da

Brainscapital S.r.l.

Via Sebastiano Valfrè 16

10121, Torino

info@brainscapital.it

www.brainscapital.it

Homers S.r.l. Impresa Sociale

Piazza Cesare Augusto 7

10122, Torino

info@homers.co

www.homers.co

