

Impact Housing: rigenerare il patrimonio tra policy, mercato e valore collettivo

di Giorgia Di Cintio

Di fronte a una crisi abitativa strutturale, l'impact housing propone un cambio di paradigma: integrare policy, capitale e patrimonio immobiliare per generare valore collettivo. L'esperienza di Homes4All e Fondazione Impact Housing lo dimostra, attivando processi di rigenerazione urbana e innovazione sociale sostenibili nel tempo.

ABITARE OGGI: UNA DOMANDA CHE CAMBIA

Negli ultimi anni, la questione abitativa ha smesso di essere un tema circoscritto a situazioni di marginalità per diventare una condizione sempre più diffusa. In Europa, i prezzi delle abitazioni sono cresciuti di quasi il 60% nell'ultimo decennio e gli affitti di oltre il 20%, mentre una quota crescente di famiglie fatica a sostenere i costi della casa. **Allo stesso tempo, circa 1,3 milioni di persone vivono senza una casa**, a dimostrazione di una crisi che non è più episodica, ma strutturale.

Anche in Italia, accanto alle situazioni di fragilità più tradizionali, emergono nuovi bisogni abitativi: giovani che non riescono ad accedere a un alloggio autonomo, lavoratori in mobilità, famiglie che attraversano fasi di transizione economica o personale. **La difficoltà non è solo trovare casa, ma trovarne una accessibile, stabile e coerente con i propri percorsi di vita.**

A rendere il quadro ancora più complesso è un paradosso sempre più evidente: **mentre cresce e si diversifica la domanda di abitare, quasi il 20% del patrimonio abitativo europeo risulta vuoto o sottoutilizzato**, e oltre la metà di questi immobili necessita di interventi di riqualificazione. Questo scarto racconta una difficoltà profonda nel mettere in relazione risorse disponibili, bisogni emergenti e strumenti capaci di attivarli.

È proprio in questo spazio di disallineamento tra patrimonio disponibile, bisogni emergenti e capacità di attivazione che si colloca **l'esperienza di Homes4All e Fondazione Impact Housing**, che operano in modo complementare: da un lato attivando immobili e risorse, dall'altro costruendo modelli, strumenti e capacità che rendano questi processi accessibili e replicabili.

Non si tratta quindi di rispondere a un'emergenza, ma di ripensare l'abitare come una leva strutturale di trasformazione urbana e sociale: **una infrastruttura sociale** che incide sulla possibilità delle persone di lavorare, costruire relazioni, restare nei territori e vivere una condizione di benessere e autonomia.

ATTIVARE IL PATRIMONIO: IL MODELLO HOMES4ALL

Homes4All è una società benefit e B Corp nata a Torino nel 2019, proprio a partire da uno scarto sempre più evidente: da un lato persone sotto sfratto o in difficoltà abitativa, dall'altro appartamenti vuoti. È da questa frattura – tra bisogno e risorsa – che prende forma un primo progetto, pensato per rispondere all'emergenza abitativa locale, ma che nel tempo si è evoluto in un modello strutturato e replicabile.

A partire dall'esperienza torinese, Homes4All ha progressivamente ampliato il proprio raggio d'azione su scala nazionale, intercettando bisogni abitativi sempre più diversificati e costruendo relazioni con una pluralità di attori pubblici e privati: enti locali, investitori, imprese e soggetti del terzo settore. Questo percorso ha reso evidente le potenzialità di una piattaforma capace di operare stabilmente nello spazio intermedio tra mercato e welfare.

In questo scenario, Homes4All interviene sul piano operativo attivando patrimonio immobiliare per rispondere a una pluralità di bisogni e generare valore sociale ed economico. **Il modello si fonda sulla capacità di intercettare immobili sottoutilizzati o in disuso e trasformarli in soluzioni abitative accessibili, attraverso un approccio integrato** che combina rigenerazione fisica, gestione sociale e sostenibilità economica. Non si tratta solo di riqualificare edifici, ma di costruire condizioni abitative che accompagnino percorsi di vita, adattandosi a bisogni diversi: famiglie, giovani, lavoratori in transizione, persone in situazioni di vulnerabilità.

Elemento distintivo è **l'integrazione tra componente immobiliare e finanziaria**. Homes4All mobilita capitale privato orientato all'impatto, strutturando operazioni in cui la sostenibilità economica si combina con obiettivi sociali misurabili. In questo senso, la finanza non interviene solo a monte, ma viene progressivamente orientata ai risultati: la generazione di impatti abitativi diventa il criterio attraverso cui si attivano risorse, in una logica di pay-by-result che interessa sempre più sia attori pubblici sia investitori privati.

In questo senso, **Homes4All si configura oggi come una realtà pioniera dell'impact housing in Italia**: non solo operatore immobiliare, ma infrastruttura operativa capace di trasformare patrimonio esistente in risorsa abitativa e di rendere concretamente attivabile un modello altrimenti difficilmente scalabile.

DALLA PRATICA ALLA POLICY: IL RUOLO DI FONDAZIONE IMPACT HOUSING

Se Homes4All rappresenta la dimensione hardware, **Fondazione Impact Housing ne costituisce l'infrastruttura culturale, metodologica e strategica**. Nata nel 2021 per strutturare e scalare i processi attivati sul campo, la Fondazione opera nello spazio in cui pratiche, finanza e policy si incontrano, trasformando sperimentazioni locali in modelli trasferibili e attivabili.

Attraverso ricerca-azione, policy design, Impact Measurement & Management, capacity building e advocacy, la Fondazione costruisce strumenti, framework e conoscenza operativa, contribuendo alla definizione e legittimazione di un linguaggio condiviso dell'impact housing. In questo quadro, l'impatto non è un esito, ma un'infrastruttura: orienta le decisioni pubbliche, qualifica il dialogo tra attori e rende attivabili gli investimenti, rafforzando la capacità di allocare risorse in modo più efficace e generare impatti misurabili e duraturi.

Questo posizionamento si consolida su scala europea. Fondazione Impact Housing coordina l'European Impact Housing Network, una comunità di pratica in rapida crescita che connette operatori, investitori e facilitatori, contribuendo alla costruzione di un'agenda comune sull'abitare e allo sviluppo di modelli bancabili per raggiungerla. Un'infrastruttura emergente in cui evidenze, pratiche, governance e capitali vengono messi in relazione, rispondendo alla crescente esigenza di piattaforme europee capaci di connettere bisogni territoriali e strumenti di policy e di finanza, rendendo operativa l'attuazione delle strategie europee sull'abitare.

In questo senso, la Fondazione si configura come soggetto abilitante e di sistema: non solo accompagna progetti, ma costruisce le condizioni perché questi possano esistere, scalare e generare impatti duraturi, contribuendo in modo concreto all'evoluzione delle politiche dell'abitare.

UN ECOSISTEMA DI SPERIMENTAZIONE E APPRENDIMENTO

L'esperienza congiunta di Homes4All e Fondazione Impact Housing dimostra come sia possibile ricomporre la frattura tra bisogno abitativo e patrimonio disponibile, attivando processi che tengono insieme dimensione sociale, economica e territoriale. Non si tratta di singoli interventi, ma della **costruzione progressiva di un ecosistema capace di integrare attivazione immobiliare, strumenti di policy e finanza a impatto**, generando risultati sistemici e duraturi.

I risultati raggiunti - in termini di unità abitative riattivate, beneficiari coinvolti e impatto sociale generato - confermano la validità di un approccio che non si limita a rispondere al bisogno, ma interviene sulle condizioni che lo producono. In questo senso, l'impact housing si configura come una forma contemporanea di pianificazione: un dispositivo capace di orientare risorse, attori e decisioni verso esiti condivisi, superando la frammentazione tra politiche, mercato e pratiche sociali.

Un approccio già oggi replicabile, che può essere adattato a contesti diversi e contribuire a definire nuove traiettorie per le politiche dell'abitare, in Italia e in Europa. **Più che una risposta all'emergenza, si tratta quindi di un cambio di paradigma: riconoscere la casa non come un privilegio, ma come un diritto fondamentale**, che non deve essere difeso in modo residuale, ma messo nelle condizioni di realizzarsi pienamente.

In questo quadro, strumenti di impact measurement, finanza ibrida e modelli di governance integrata rendono l'abitare una vera infrastruttura, capace di connettere

intervento e pianificazione e di generare nel tempo condizioni concrete di equità e sviluppo.

Per approfondire

- Di Cintio, G. (a cura di), 1=3.58 Impact Housing, collana Impact Housing Studies, Fondazione Impact Housing (in corso di pubblicazione, 2026).
- Di Cintio, G., Tabbia M., L'esperienza di Homes4All. Una risposta replicabile e sperimentale alla sfida abitativa, in IFEL-INAPP, Diritto o privilegio?, 2026.
- Di Cintio, G., Nuovi strumenti per fare e dare spazio all'abitare, Urbanpromo - Progetti per il Paese, 2025
- Di Cintio, G., Tabbia M., Un sistema integrato per l'abitare a impatto, Rivista L'Abbraccio, 2025.