



urbanpromo

**PROGETTI PER IL PAESE**

CITTÀ - SOCIAL HOUSING - GREEN - DIGITAL

INU  
Istituto Nazionale  
di Urbanistica

IFAB  
Urbanistica Italiana

11-14 NOVEMBRE 2025

Innovation Center  
di Fondazione  
CR Firenze

Gentili colleghi,  
con piacere inoltriamo il comunicato stampa di **PlusValue**, sull'intervento del fondatore **Filippo Addarii** oggi a Urbanpromo.  
Buon lavoro  
L'ufficio stampa

#### **SI<sup>4</sup>: Innovazione e investimenti a impatto per contrastare la crisi abitativa in Europa**

*Intervento Filippo Addarii, Fondatore di PlusValue, a “La catena del valore dell’impatto nell’abitare sociale”*

**Crisi dell’housing e diritto alla casa.** La crisi dell’housing non è solo una questione sociale o economica, ma una prova di stress per la democrazia europea. Il diritto alla casa, pilastro di coesione e dignità, è minacciato da un modello economico che ha trasformato l’abitare in un asset finanziario incapace di rispondere alla domanda crescente. In Europa mancano **9,6 milioni di abitazioni**; in Italia oltre **600.000**. Il fabbisogno d’investimento supera i **170 miliardi di euro**. Questa distorsione non deriva da mancanza di risorse, ma da una cattiva allocazione e dall’assenza di strumenti per valorizzare ciò che conta: l’impatto sociale. Serve riconnettere valore economico e valore sociale. La sostenibilità delle nostre democrazie dipende dalla capacità di investire nel capitale umano e nelle infrastrutture sociali: case, scuole, sanità, cultura, ricerca.

**Il paradosso del valore invisibile.** Oggi i mercati misurano solo il rendimento finanziario. L’impatto sociale resta invisibile, e il sistema premia ciò che è misurabile, non ciò che è necessario. Gli investimenti a impatto restano marginali perché il valore sociale non è tradotto in linguaggio finanziario. Addarii propone di usare AI e High-Performance Computing (HPC) non per aumentare l’efficienza dei mercati, ma per restituire trasparenza e fiducia ai sistemi pubblici e finanziari.

**Filippo Addarii, CEO e Co-fondatore di PlusValue**, commenta: *“La crisi dell’housing non è soltanto una questione sociale o economica: è la prova del fallimento di un sistema che ha smarrito il senso del valore pubblico. Abbiamo separato ciò che genera profitto da ciò che genera benessere, e oggi ne paghiamo il prezzo in termini di disuguaglianza, instabilità e sfiducia. Con SI<sup>4</sup> vogliamo colmare questo divario: usare l’intelligenza artificiale e i dati non per estrarre valore, ma per restituirlo alla collettività. Vogliamo dimostrare che le infrastrutture sociali, a partire dall’housing, possono essere il pilastro di un nuovo modello di prosperità europea, dove l’impatto sociale diventa una metrica di investimento e la finanza torna ad essere uno strumento della democrazia.”*

**SI<sup>4</sup>: misurare l’impatto per investire nel futuro.** Nasce così SI<sup>4</sup> – The Social Infrastructure Impact Investment Index, il primo indice europeo per valutare insieme impatto sociale e valore finanziario delle infrastrutture sociali. Sviluppato da PlusValue con IFAB e finanziato dalla Commissione Europea, SI<sup>4</sup> è una piattaforma SaaS che utilizza dati reali e machine learning per correlare impatto e performance. Il modello a tre fasi (regressioni, analisi fattoriale, collegamento con ROI, NOI e IRR) produce un punteggio su scala 0–100, rendendo l’impatto sociale comparabile e investibile. SI<sup>4</sup> integra l’impatto nel ciclo di vita del progetto, consentendo di: classificare asset, orientare capitale, dimostrare bancabilità dei PPP, allinearsi a SFDR e CSRD, e tradurre benefici sociali in valore economico. È uno strumento aperto, scalabile e conforme agli standard europei, per costruire un mercato dell’impatto maturo e credibile.

**Progetti pilota e lancio sul mercato.** Nella sola fase di ricerca e sviluppo, il progetto ha raccolto l’interesse di alcuni importanti attori del mercato. Il modello è sviluppato utilizzando i dati del Landsbyggefonden, fondo nazionale per il social housing danese, e il consorzio SI<sup>4</sup> ha siglato accordi, tra gli altri, con Franklin Templeton, la Council of Europe Development Bank e Cassa Depositi e

Prestiti, ricevendo un patrocinio dalla Regione Emilia-Romagna. Attualmente, sono in corso negoziati per testare SI<sup>4</sup> a Londra, Lisbona e Bologna.

**Perché serve oggi: la nuova finanza paziente per il welfare europeo.** L'obiettivo di PlusValue PlusValue mira a riattivare capitale paziente verso infrastrutture sociali: asset investibili a basso rischio e alto impatto. Non è carità, ma un investimento strategico nel futuro. Con SI<sup>4</sup>, la crisi dell'housing diventa un'opportunità di innovazione democratica, dove il capitale torna a servire il bene comune.

-- ENDS --

## **PlusValue**

*PlusValue è una società di advisory specializzata in progetti per la trasformazione territoriale a impatto sociale. Combinando capitale pubblico e privato, innovazione e partnership strategiche, PlusValue trasforma sfide territoriali e sociali complesse in opportunità di investimento sostenibili. Con oltre dieci anni di esperienza, l'azienda opera come advisor e costruttore di ecosistemi, mettendo in relazione istituzioni, investitori, imprese, mondo accademico e comunità locali. Il suo modello integrato copre tutte le fasi del ciclo di valore: strategia, governance, mobilitazione del capitale, implementazione e analisi dell'impatto, favorendo una crescita sostenibile e un cambiamento sistemico nei settori dell'innovazione territoriale, delle infrastrutture sociali e della rigenerazione urbana. PlusValue ha sedi a Milano e Londra.*

## **Managing Partner, PlusValue**

Filippo Addarii,

T. +447427872226

E. [filippo.addarii@plusvalue.org](mailto:filippo.addarii@plusvalue.org)

E. [plusvalue@plusvalue.org](mailto:plusvalue@plusvalue.org)