

CASE PER ANZIANI: PIU' INVESTIMENTI IN CAMPO PER IL SENIOR HOUSING

Accanto alle strutture assistenziali prendono piede anche in Italia investimenti dedicati a residenze per anziani. Poche settimane fa, dal Congresso della Società italiana di gerontologia e geriatria è arrivata la notizia che si possono definire anziane solo le persone dai 75 anni in su. Nasce una terza età con nuove frontiere ed esigenze su cui si interroga anche il real estate (quello italiano in ritardo rispetto al resto dell'Europa e degli Usa, a dire il vero): quali soluzioni innovative, e accessibili, oltre alle Rsa (Residenze sanitarie assistenziali)? In Italia sono sedimentate le case di riposo e le cliniche riabilitative; ma sono allo stato embrionale – diversamente da quanto accade in altri Paesi – senior housing e assisted living (vedi anche l'articolo sotto). Non ci sono, in sostanza, residenze dedicate esclusivamente alla terza età: il 35,6% delle strutture attuali è rivolto a utenti non autosufficienti, il 38,2% a utenti con grado di autosufficienza mista, solo il 6,4% per anziani autosufficienti (fonte Ipsos Korian per Osservatorio Senior). Un faro sul tema è stato acceso nell'ambito della conferenza Cdv Senior Housing lo scorso 22 novembre a Milano: è una questione di cultura, di normativa, di offerta legata a investimenti/ritorni di mercato, e anche di comunicazione. I dati forniti da Nomisma dicono che in Europa il volume transato nel "senior housing/care home sector" si è attestato al terzo trimestre 2017 a 4,1 miliardi di euro, con punte importanti in Germania, Regno Unito e Francia. In Italia gli investimenti nel settore hanno raggiunto solo l'1,8% del totale investito, 129 milioni di euro (vedi grafico sopra). L'esperienza europea insegna che la dimensione media dell'alloggio si attesta sui 50-60 mq, che circa il 10-15% degli spazi può essere destinato a uso temporaneo (ad esempio per ospitare i parenti in visita e nuovi "utenti in prova"), che il 10% è destinato a ambienti comuni ed è richiesto un mix sociale e abitativo oltre a una presenza di servizi sportivi, ricreativi e culturali. Non si riesce ancora in Italia a mappare un sistema di best practice, ma secondo la ricerca di Nomisma, a partire dagli anni Duemila si è iniziato a lavorare per promuovere progetti di seconda generazione con un miglioramento della qualità edilizia, la distinzione tra investitore, gestore e residente, introducendo servizi à la carte, privilegiando l'affitto, coinvolgendo soprattutto gli investitori privati e differenziando il target market. «Riscontriamo una crescita di interesse da parte degli investitori per asset class immobiliari innovative – spiega Marco Leone, senior advisor di Nomisma – come sono le residenze per anziani e per studenti, con iniziative di co-housing. Come Nomisma abbiamo supportato Invimit nel lancio del fondo dedicato al senior housing, ma anche Fabrica Sgr impegnata in diverse città italiane con il fondo dedicato Fidia». Avanguardie a parte, serve sempre una puntuale analisi di mercato per far tornare i business plan, «che avrebbero bisogno di un supporto pubblico. Come accade ad esempio in Germania – prosegue Leone – dove lo Stato eroga un contributo a supporto degli anziani ospitati nel senior living e non solo per le rette delle Rsa». Il mercato è comunque in fermento. Quest'estate l'Inps ha concluso la prima operazione di apporto al Fondo i3-Silver gestito da Invimit Sgr dei primi due asset immobiliari selezionati per essere riconvertiti a senior housing, per un valore complessivo di 10 milioni: un centro vacanze al Lido Alberoni di Venezia e una casa di soggiorno climatica a Giulianova. È di fine ottobre invece la seconda operazione per altri due asset immobiliari: l'ex Convitto femminile di Spoleto e Villa Pullè a Verona. Tra gli operatori impegnati su questo fronte c'è anche Investire sgr con un progetto-pilota in pipeline a Roma. Nel nostro Paese stanno sbarcando anche i francesi di Domitys con la nomina di un nuovo direttore business unit Italia, Fabio Massimo Ragusa. Un'esperienza nel settore dell'hotellerie e ora l'impegno nel settore silver. «In Francia – spiegano da Domitys – le strutture di carattere medico, dette Ehpad (Établissements hébergeant des personnes âgées dépendantes) seguono normative completamente diverse dalla residenze per anziani, con

servizi integrati. Capita che per opportunità a volte si trovino vicine, ma generalmente l'Ehpad si sviluppa anche nelle periferie, mentre le residenze Domitys (che mettono a disposizione appartamenti di varie tipologie dal monocale al trilocale più aree conviviali come bar, ristorante, palestra, piscina, area benessere, atelier per varie attività, punto accoglienza con presidio h24), privilegiano le aree centrali e la facile connessione con servizi e infrastrutture urbane». Domitys tiene conto della dimensione di fragilità e salute degli anziani, ma senza fornire cure mediche. Anche l'architettura può giocare la sua carta. Soprattutto nelle regioni del Nord si stanno già sperimentando alcune architetture innovative e tra i professionisti più attivi nel campo ci sono Deotto studio e Picco Architetti. «Se il profilo normativo è chiaro per le Rsa, per il senior housing la cultura del progetto nel nostro Paese può crescere sulla base di sperimentazioni, in relazione al contesto e ai gestori, attingendo al mondo dell'abitare e a quello del ricettivo», commenta l'architetto Cristiano Picco, con progetti e cantieri per senior housing in Italia (tra gli ultimi a Lanzo Torinese) e all'estero (in Austria). © RIPRODUZIONE RISERVATA