

Real Estate 24

Residenze anziani, così l'architettura ripensa i format

Paola Pierotti — a pag. 16

Le residenze per anziani virano su tecnologia, natura e servizi medici

I nuovi progetti. In città o fuori, i complessi per la terza età si trasformano ampliando l'offerta con più prevenzione e integrandosi con il paesaggio

Paola Pierotti

Concept che puntano sull'integrazione tra generazioni. Progetti che spingono sulla tecnologia per innovare format di stampo ospedaliero. Altri ancora che guardano ai modelli dell'hotellerie. C'è fermento nel senior living, su una declinazione dell'abitare per anziani autosufficienti che in Italia si lega alla ricerca sul social housing, con servizi da remoto, dove non sentirsi soli e poter contare su relazioni di vicinato.

Ma la partita per passare dalle visioni ai cantieri è tutta da giocare. Qualche opera innovativa portata a termine si conta (come la realizzazione di Sanremo, articolo in pagina), ma i temi da affrontare sono molti, compreso quello della messa a reddito della casa che gli anziani eventualmente devono lasciare.

Un tema importante se, come indica una ricerca JLL, il 35% della popolazione sarà over 65 nel 2050. In Italia oggi ci sono 7.493 case di cura in mano per la maggior parte a privati, il 46% per assistenza ad anziani in molti casi non autosufficienti. JLL stima che siano necessari 600mila posti aggiuntivi entro il 2035.

«Per essere sostenibili e garantire canoni accessibili - racconta Giordana Ferri, direttore esecutivo di FHS - questi interventi devono essere di una certa dimensione. Inoltre molte strutture si connotano come un'offerta dedicata solo alla terza età, e sono meno attraenti per chi si sente ancora attivo. Il tema è stato finora affrontato con il ricorso al supporto pubblico, come nel resto d'Europa, dove si trovano abitazioni comunitarie per anziani, in aree centrali ben servite di dimensioni contenute a canoni accessibili. Da considerare anche la capacità della struttura di affrontare cambiamenti repentini della condizione dell'ospite».

Da qui la necessità di introdurre risposte multiple.

I progetti nelle grandi città

Si lavora nelle grandi città e non solo, come testimonia il borgo Mazzini di

Treviso promosso dall'Israa (Il Sole 24 Ore, 21 giugno) o l'operazione Domitys portata a segno in Italia, nell'ambito di una iniziativa Percassi e firmata dallo studio De8_Architetti. Quest'ultimo è anche un intervento di rigenerazione urbana dell'ex area industriale Cesalpinia, con immobili dedicati alla terza età integrati con altri due edifici residenziali, uno per l'edilizia sociale, un supermercato, spazi pubblici pedonali oltre al parco pubblico. Al piano terra del senior living si trovano la reception, l'atelier di pittura, la biblioteca, la piscina e gli spazi per la palestra, alcuni servizi come il parrucchiere e il ristorante.

Ream e il modello francese

Il binomio senior housing e rigenerazione urbana è promosso anche da Ream sgr, come raccontato dal direttore generale Oronzo Perrini che, dopo aver studiato le migliori esperienze internazionali e aver optato per il modello francese, sta studiando ipotesi concrete in Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta. «Dopo il fondo Geras1, siamo partiti con il Geras2, dalle Rsa vere e proprie - spiega Perrini - a interventi che vanno dagli studentati al senior living. La chiave per noi è quella dell'intergenerazionalità e in collaborazione con Picco Architetti stiamo valutando il recupero di aree abbandonate pubbliche o ex industriali».

Progetti ambiziosi e coraggiosi che portano innovazione in quel mondo del Senior housing, Silver housing o Retirement home, per cui si stanno moltiplicando le definizioni, ma che in Italia ancora deve offrire un'alternativa alle Rsa.

Il tema è tornato di attualità con l'emergenza Covid. Sul Lago di Iseo Laboratorio Permanente ha vinto il concorso promosso dalla Fondazione Beppina e Filippo Martinoli per l'ampliamento della Casa della Serenità, a Lovere, un comune di poco più di 5mila abitanti. Nursing Home Panorama propone un prototipo di residenza sanitaria e una nuova filosofia di cura, dove natura e paesaggio sono al centro di un innovativo modello terapeutico. Promuovendo «una nuova cultura sensibile e premurosa, sia nei confronti di chi la vive sia in relazione all'ambiente che la ospita e alla sua identità», commentano gli architetti.

Pubblico e privato attivi

Secondo indiscrezioni dal fronte Cdp si aspetta il decollo del Fiaz per nuovi interventi immobiliari, contestualmente è al via il progetto con Generali per il senior living che prevede la realizzazione di una serie di strutture abitative in Italia dedicate agli over 65 autosufficienti, con servizi di eccellenza paragonabili alle migliori best practice del settore in termini di servizi alla persona, spazi comuni e tecnologie IoT.

Anche Invimit, con Beatrice, è in campo per riscrivere il modello di business legato all'asset class del Senior housing, creando un'offerta per over 65 attraverso il Fondo i3 Silver (250 milioni). Invimit ha identificato due studi che stanno lavorando su format progettuali che potranno poi passare al test degli immobili: Lombardini22 ha introdotto la specializzazione sulle neuroscienze, pensando a una finalità di assistenza e di prevenzione; C+S Architects sta sperimentando forme di integrazione tra anziani e bambini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il 35% della popolazione italiana nel 2050 sarà over 65: emergerà l'esigenza di vivere in complessi gestiti

Lovere, il paesaggio al centro.
Casa della Serenità, sul lago di Iseo, realizzata da Nursing Home Panorama.



A Sanremo cinema e ristoranti.
Da ex tribunale a residenza per anziani con servizi quali cinema o bar e terrazze.



Bergamo, case in un parco.
Rigenerata l'ex area Cesalpina con un progetto da 65mila metri cubi.



A Torino rinasce un antico collegio.
Residenza da cento posti nell'ex collegio costruito da Don Bosco nel 1870.

