

# Real Estate 24



## SUL SITO

Online, la sezione «Real Estate» dedicata a professionisti, imprenditori, operatori del settore e risparmiatori, all'interno del sito del Sole 24 Ore: [ilssole24ore.com/sez/casa](https://ilssole24ore.com/sez/casa)



## NELLA NEWSLETTER

Ogni venerdì Real Estate+, la newsletter dell'immobiliare riservata agli abbonati. Iscrizioni su: <https://ecommerce.ilssole24ore.com/shopping24/real-estate-z-re.html>

Laura Dominici

Aprirà ufficialmente il 2 giugno a Siena il frutto della joint venture tra i due operatori internazionali Guild Living e Specht Group Italia. Il complesso di via di Malizia, non lontano dall'ospedale delle Scotte, era originariamente destinato a diventare un residence, ma il progetto è rimasto per anni incompiuto.

«Si configura come un progetto di rigenerazione del territorio e riqualificazione a vantaggio di tutta l'area – spiegano Eugene Marchese, fondatore di Guild Living e Luca Landini, socio e ceo di Specht Group Italia –. Abbiamo attivato un team di esperti globali per creare soluzioni abitative qualificate e improntate al benessere fisico, cognitivo ed emotivo delle persone anziane attive e indipendenti».

## Gli appartamenti

La location prevede 83 appartamenti dal design contemporaneo e un'ampia superficie destinata alle zone comuni: area living, ristorante e bar, centro benessere, palestra e piscina, locali destinati ad attività culturali e di intrattenimento. I vari appartamenti sono pensati per ospitare una o due persone per un minimo di tre mesi di permanenza.

A curare gli spazi ci ha pensato Life3A, studio internazionale di architettura e interior design, focalizzato sulla pro-



Da ex residence incompiuto a casa per anziani. Il progetto Guild Siena prevede 83 unità abitative e sarà inaugurato il prossimo 2 giugno

# Senior living, lo sviluppo richiede capacità di spesa

**Residenziale.** In Italia si investe ancora troppo poco: servono un cambio di mentalità e canoni mensili più accessibili. Siena inaugura a giugno 80 appartamenti per la terza età

**Per gli investitori essenziali valori al mq contenuti. Così emerge il maggiore potenziale delle città secondarie**

gettazione *senior age living*.

La formula di ospitalità è concepita all'insegna della flessibilità e consente di sperimentare la vita nella struttura senza stravolgere le proprie abitudini, ma adattando gradualmente il soggiorno alle proprie necessità. Tutti i servizi e le attività sono aperti al pubblico, non sarà quindi una realtà esclusiva e chiusa, ma integrata con la comunità locale. I canoni per i senior variano a seconda della dimensione dell'appartamento scelto e dei servizi selezionati e partono da 2.950 euro al mese per unità abitativa. Nel complesso non verranno utilizzati combustibili fossili, solo elettricità, con impianto geotermico per la climatizzazione e fotovoltaico per la produzione di energia elettrica pulita».

Guild Living, in collaborazione con Specht Group Italia, ha già in previsione due altre aperture: la prima a Torino nella primavera del 2024 (i lavori iniziano ad aprile) la

seconda a Salò, sul Lago di Garda, dove inizieranno i lavori nel mese di giugno di quest'anno.

## Infrastruttura di servizio

Per Elena Molignoni, responsabile business unit immobiliare di Nomisma, «il senior living prima ancora di essere una asset class immobiliare è una infrastruttura di servizio e può contribuire alla qualificazione e al benessere di un territorio nella misura in cui intercetta una domanda di servizi residenziali espressa da fasce di popolazione over 65. La condizione perché un progetto di senior living sia sostenibile è data dalla presenza di una domanda di residenzialità dove le componenti di servizi ai residenti, socialità e condivisione coesistono in forme e misure diverse. Da ciò – prosegue Molignoni – prendono vita progetti dove le tre componenti possono essere diversamente composte e originare modelli operativi tra loro diversi. Ecco perché il *format senior living* assume denominazioni diverse, soprattutto all'estero e in particolare nei Paesi nordici, dove questo modello si è diffuso fin dagli anni '70».

**STILE DI VITA**  
Prima che asset class immobiliare è infrastruttura di servizio e contribuisce al benessere di un territorio

## Un segmento poco sviluppato

In Italia questo segmento di mercato è ancora poco sviluppato. «Si sperimentano modelli che coinvolgono, secondo una geometria variabile, attori diversi del territorio e modelli gestionali eterogenei – aggiunge Molignoni –. Quello che emerge è che le specificità di un territorio, costituito da risorse materiali e immateriali, orientano la progettualità e la gestione di questo servizio abitativo e generano modelli tra loro diversi. L'asset class senior living a cui si rivolge il mercato corporate degli investimenti immobiliari sta timidamente prendendo piede in Italia e la sostenibilità e redditività dei progetti è fortemente dipendente dalla presenza di una domanda solvibile con elevata capacità di spesa».

Altro fattore, non secondario, che condiziona il successo di una iniziativa di senior living è di tipo culturale. L'italiano è proprietario della propria abitazione, è radicato nel territorio in cui vive, è poco propenso alla condivisione del proprio tempo e spazio.

«La domanda va formata, informata, accompagnata», sottolinea Molignoni.

## Fase di interesse

Pur ammettendo che per l'Italia si tratta di un mercato nuovo, Antonio Fuoco, *head of Living Capital Markets* di Jll Italia, assicura che «il senior living sta vivendo una fase di grande interesse e mantiene forti fondamentali. Attualmente, però, i progetti previsti hanno subito un naturale rallentamento dovuto all'impatto delle dinamiche macroeconomiche sul real estate. Una tendenza che sta accelerando lo sviluppo del settore, connessa alle Rsa, riguarda soluzioni di senior living per persone autosufficienti, ma in ambiente protetto. Questo comparto, rispondendo a un'esigenza di vita della popolazione, può essere sviluppato in tutto il territorio geografico, in particolare nei capoluoghi di provincia, dove il bilancio tra il tenore di vita e il livello pensionistico consente una diversa semplificazione nell'abitare nella terza età. Per gli investitori è importante che i valori al mq siano contenuti – osserva Fuoco – e in tal senso le città secondarie offrono un maggiore potenziale, come dimostra il progetto di Siena».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## LA CASE HISTORY

### In Norvegia strutture a misura di utente e accordi con le Canarie

Se in Italia il senior living ha una storia recente, in Scandinavia – dove la sensibilità al welfare delle persone è sempre stato un elemento cardine su cui si fonda la società – ha già maturato un'esperienza di decenni. Nicola Di Troia, *founding partner e business development director* di WiP (società composta da 60 professionisti che lavorano nei settori architettura, urbanistica, ingegneria e servizi tecnici) spiega che «la Norvegia ha il fondo sovrano più rilevante a livello mondiale, costituito a partire da un proposito semplice e che guarda al futuro: garantire prosperità alle generazioni future e pensioni di alto livello, qualora venga a mancare il petrolio o il suo prezzo cali drasticamente».

Su questa scia il Paese si è dotato di strutture per anziani con tutte le agevolazioni e convenzioni del caso. Dal punto di vista funzionale «si tratta di edifici con porte ampie per sedie a rotelle e pulsanti per l'apertura automatica, servizi per l'ospitalità dei parenti e spazi comuni dove praticare leggera attività fisica con personale certificato – elenca Di Troia –, grandi cucine e sale da pranzo per eventuali ricevimenti impossibili da tenere nei singoli appartamenti per i senior (il bilocale di circa 60 mq sembra essere la tipologia abitativa prevalente), agevolazioni mediche e servizio di infermeria, oltre a custodi presenti 24 ore su 24 per ogni evenienza».

Questa progettualità prevede, tra l'altro, l'esistenza di convenzioni con Paesi «caldi» e molto frequentati dalla popolazione, come le Canarie, dove esistono veri e propri villaggi turistici dedicati all'accoglienza per gli anziani, con personale che parla norvegese e dove le persone possono sentirsi a casa, curate e coccolate, annullando le fonti di stress e le preoccupazioni dell'età.

«Questo – sottolinea il *founding partner* di WiP – sta diventando, sempre più, il modello da emulare con l'aggiunta, oltre dei servizi alla persona che vanno dal medicale al ricreativo, intellettuale e funzionale, dei servizi all'ambiente, dell'utilizzo sempre più diffuso di spazi verdi e aperti, del ritorno alla terra e agli aspetti naturalistici».

Negli ultimi cinque anni sono arrivati anche in Italia alcuni investimenti interessanti e, oltre a capitali stranieri, «sono attivi istituti, come ad esempio l'Inps, l'Enpav, Inarcassa e Cdp. Le costruzioni seguono linee ecologiche ed autosostenibili, materiali e tecnologie che garantiscono alte prestazioni e basso impatto con produzione di energia autonoma e sistemi di riciccolo e riciclo delle materie prime».

Secondo Di Troia, l'architettura applicata al senior living cerca di ascoltare e di declinare bisogni ed esigenze del contesto e degli ospiti in forme e strutture scelte per eliminare quanto più possibile il senso di estraneità che a volte si insinua nel cambio temporale di dimora. «Sono modelli residenziali – commenta – che richiedono abilità multisettoriali già nella progettazione e la loro valenza sociale si inserisce perfettamente sia nei nuovi modelli di città sostenibile e inclusiva sia nelle strategie del Pnrr, che ha destinato al finanziamento della riconversione di Rsa e case di riposo una quota significativa delle risorse disponibili».

—L.D.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Noi italiani**  
La penisola globale  
Il (pre)giudizio degli altri



**Aspenia**  
Rivista di Aspen Institute Italia  
diretta da Marta Dasso

**IN EDICOLA CON IL SOLE 24 ORE A € 12,00\* E IN LIBRERIA**

\*Oltre al prezzo del quotidiano.



1A  
ORDINALI

Ordina la tua copia su [Primaedicola.it](https://primaedicola.it) e ritirala, senza costi aggiuntivi né pagamento anticipato, in edicola.

Shopping 24

E-book disponibile su [Shopping24.it](https://shopping24.it) e sui principali store online

Il Sole  
**24 ORE**