

## **Comunicato stampa**

Roma, 21.12.2021

### **INPS, INARCASSA E ENPAP LANCIANO IL PRIMO PROGETTO DI SENIOR HOUSING IN ITALIA**

#### **IL FONDO ARISTOTELE SENIOR INVESTIRA' IN RESIDENZE PER ANZIANI AUTOSUFFICIENTI**

Nasce oggi il primo progetto di partnership pubblico-privato tra Inps, Inarcassa ed Enpap nel settore del senior living, attraverso lo sviluppo di residenze per la terza età in Italia. Il progetto strategico, promosso da Inps attraverso il suo fondo di gestione immobiliare Aristotele Sanità, è stato presentato oggi nella direzione generale dell'Inps di Roma alla presenza del presidente Pasquale Tridico, del presidente di Inarcassa Giuseppe Santoro e del presidente Enpap Felice Damiano Torricelli.

Il partenariato virtuoso tra investitori istituzionali - Inps, Inarcassa ed Enpap - ha come scopo il lancio in Italia del senior living mirato al raggiungimento di un obiettivo di carattere sociale. L'asset del senior housing costituisce inoltre uno dei comparti immobiliari più strategici per il sistema Paese, con forti margini di sviluppo a fronte del progressivo incremento della domanda di tale servizio.

Nell'ambito di tale progetto il Fondo Aristotele Sanità sarà ridenominato in Aristotele Senior e diventa così la prima operazione di sistema, in Italia, dedicata al senior living. Attraverso Inps, il Fondo apre ai capitali di Inarcassa ed Enpap la propria piattaforma di investimenti real estate dedicata al comparto senior, con l'obiettivo di sviluppare nuovi progetti residenziali dedicati ad over 65 autosufficienti.

Il senior housing esprime un nuovo concetto di residenzialità, con appartamenti dati in locazione ad anziani autosufficienti e forniti di servizi comuni, quali servizi sanitari, lavanderie, aree di uso comuni, assistenza e trasporti, ambienti per attività sportiva e ricreativa, eccetera. Il tutto inserito in località urbane, possibilmente di pregio, nel quale le persone possano godere di una buona qualità di vita.

viale Aldo Ballarin, 42 - 00142 Roma



+39 06 5905 5085



ufficio.stampa@inps.it

[www.inps.it](http://www.inps.it)

“Anticipare le esigenze del Paese e mettersi al servizio delle persone - ha dichiarato il presidente Pasquale Tridico - è la missione centrale dell’Inps. Sono pertanto orgoglioso di questo progetto per lo sviluppo di innovative infrastrutture sociali che permetterà di rispondere, in maniera efficiente e diffusa, ai trend sociodemografici del nostro Paese. Anche con questa operazione l’Istituto fa da pivot coagulando altre realtà in un investimento per il welfare, in un settore strategico come la silver economy e legandolo a un obiettivo sociale di alta qualità per garantire agli anziani un contesto di previdenza e cura, oltre che di socialità”.

“Il progetto Aristotele Senior - ha dichiarato il presidente di Inarcassa Giuseppe Santoro - si inserisce nel folto numero di soluzioni di investimento che da diversi anni l’Ente ha deciso di intraprendere per massimizzare la remunerazione del proprio patrimonio e sostenere lo sviluppo del sistema paese nel rispetto massimo dei principi di sostenibilità ambientale e sociale. Sono convinto - conclude Santoro - che l’investimento vedrà peraltro coinvolti tanti ingegneri e architetti liberi professionisti, rispondendo al contempo ad un obiettivo di *mission related* che farà crescere la nostra Cassa.”

“ENPAP ha scelto di investire nel Senior Housing - ha commentato il presidente di Enpap Felice Damiano Torricelli - anche perché questa asset class nasce per favorire il benessere psicologico e la qualità di vita delle persone che ne utilizzano le strutture. Oltre che offrire un sistema professionale di accoglienza e di supporto alla residenzialità, le case di Aristotele Senior consentiranno ai loro ospiti di avere più controllo della propria salute, migliore qualità dell’alimentazione, maggiore socialità e più cura di sé. Potranno anche essere attivati programmi psicologici mirati per prevenire depressione e demenza, in un contesto di qualità estetica e integrato nella comunità. Saranno, in sintesi, strutture organizzate in modo da contrastare efficacemente la solitudine, il principale fattore di rischio per le malattie più gravi e invalidanti, con la socialità e la bellezza.”

Il Fondo Aristotele Senior, gestito da Fabrica Sgr, svilupperà un programma di investimenti da 500 mln €, aperto ad ulteriori contributi di altri investitori istituzionali interessati a partecipare ad un’iniziativa a supporto del welfare, in linea con i target del Pnrr in tema di sviluppo di infrastrutture sociali. Il Fondo - interamente partecipato dall’Inps e coadiuvato dalla Direzione Patrimonio e Investimenti - sin dalla sua costituzione nel 2005 ha impiegato le risorse dell’Inps in un piano nazionale di investimenti in edilizia universitaria, in istituti di ricerca e comparti con ricadute sociali come le residenze sanitarie assistite.



## Al via Aristotele Senior, progetto di investimento in Social Housing in Italia

### SCHEDA

Per la prima volta in Italia, le risorse di investitori previdenziali convergono su un progetto di senior housing.

- **“Il welfare investe nel welfare”**, offrendo un **sostegno attivo allo sviluppo di nuove ed innovative infrastrutture sociali**, settore chiave per la coesione sociale del Paese, individuato anche dal PNRR come uno tra gli ambiti strategici per la ripresa
- Un'**operazione che “fa sistema” tra investitori istituzionali** intorno ad un tema destinato ad acquisire un peso crescente nelle economie dei paesi occidentali in ragione del progressivo invecchiamento della popolazione e dell'allungamento della vita media.
- Un'operazione **aperta a nuovi investitori**, interessati a sviluppare un'offerta strutturata in grado di rafforzare resilienza e tempestività di risposta del sistema sanitario.

Il **SENIOR LIVING** si distingue in due macro-modelli di residenzialità (entrambi declinati nel portafoglio del Fondo Aristotele Senior) a seconda di:

- *target di destinatari* (in relazione alla loro condizione di salute ed all'autosufficienza)
  - *finalità* che si propone e *livello di assistenza medica* necessario
1. **Senior housing**: strutture residenziali dedicate ad **anziani autosufficienti**, propone abitazioni autonome dove gli ospiti possono sperimentare una nuova dimensione di vita sociale. I servizi offerti non hanno carattere sanitario, quanto piuttosto mirato alla qualità della vita ed a **soddisfare esigenze di condivisione e socializzazione**. Queste strutture non ricevono alcun tipo di sovvenzionamento dal SSN. Questo stile abitativo, ampiamente consolidato nel continente negli ultimi anni, è destinato a svolgere una funzione sociale determinante anche in Italia nei prossimi anni, in ragione dei cambiamenti socio-demografici in atto.
  2. **Residenza Sanitaria Assistenziale** (RSA): struttura residenziale dedicata ad **anziani NON autosufficienti**. Gli ospiti di queste strutture, organizzate generalmente in stanze singole o multiple dotate di servizi igienici, rientrano nel gruppo di persone considerate fragili, con **bisogni di assistenza medica, infermieristica e/o riabilitativa** da parte di personale specializzato. Queste strutture sono generalmente convenzionate con il Sistema Sanitario Nazionale.

Il senior housing è un concetto innovativo perché:

- coinvolge un target di popolazione molto ampio, finora non servito da un'offerta residenziale appositamente pensata per le sue specifiche esigenze.
- mira a promuovere il concetto di **“invecchiamento attivo”** (uno degli obiettivi dell'Agenda Onu 2030 per lo sviluppo sostenibile) ed a garantire una **migliore qualità della vita** ad over65, al di là delle prestazioni pensionistiche
- sviluppa un **nuovo concetto di residenzialità** che, al momento, è del tutto assente in Italia
- stimola la **silver economy**: lo stile di vita e le esigenze dei "nuovi" anziani - sempre più attivi, in salute e aperti alla tecnologia - si riflettono sull'economia globale dalla sanità al credito, dall'immobiliare al tempo libero e ai viaggi
- potenzialmente potrebbe catalizzare una componente di domanda proveniente dall'estero, costituita da anziani interessati a vivere in contesti di comunità nel nostro Paese (patrimonio culturale e naturale italiano come catalizzatore, andando ad interessare tutte le macroaree della Penisola).

## Coerenza con il PNRR (Missione 5, Inclusione e Coesione)

Lo stesso PNRR individua, fra gli altri, nella Missione 5 dedicata ad infrastrutture sociali, famiglie e terzo settore, il programma di realizzazione di gruppi di appartamenti autonomi che assicurino i servizi necessari alla permanenza in sicurezza delle persone anziane sul proprio territorio.

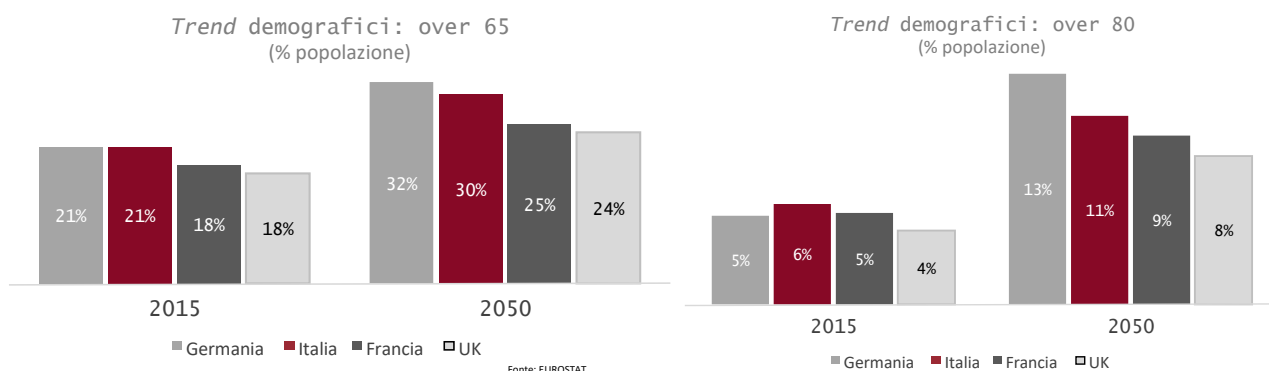
Il tutto a partire dai servizi domiciliari, favorendo altresì, attraverso lo sviluppo di elementi di domotica, telemedicina e monitoraggio con un approccio multidisciplinare, il presidio delle esigenze della singola persona in ottica sociosanitaria integrata.

## Dinamiche demografiche italiane (comuni alle altre grandi economie UE)

La demografia italiana è caratterizzata da una delle fasce più ampie di popolazione sopra i 65 anni di età in Europa, e nello stesso tempo è tra i **Paesi con la più alta aspettativa di vita al mondo** (secondo solo a Giappone) e con uno dei tassi più bassi di fertilità. **Più del 23% degli italiani ha oggi più di 65 anni**; questa percentuale salirà al 27% entro il 2030.

Si stima che la percentuale degli over 65 possa incrementarsi nei prossimi anni fino a raggiungere oltre il 30% entro il 2050; quella degli over 80 raddoppierà, mentre si contrarrà sensibilmente la fascia d'età tra i 15 ed i 60 anni.

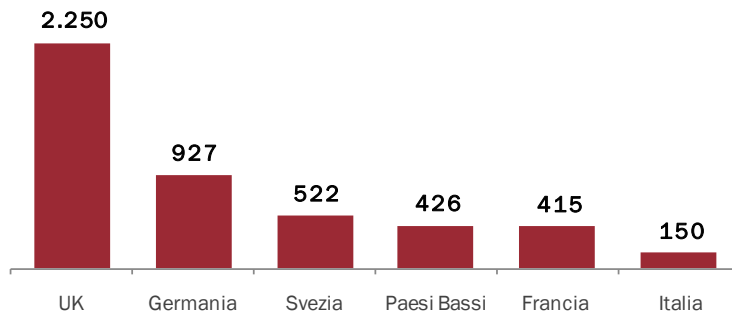
Si stima che l'aspettativa di vita arriverà a 87 anni entro il 2050.



Secondo i dati dei principali centri di ricerca, il senior living è in forte espansione in tutti i principali Paesi europei.

I paesi che hanno registrato il volume più alto di investimenti nel settore sono: **UK, Germania, Svezia e Francia**. In **Italia** sono stati investiti nel settore 149,5 Mln €, **pari al 2,1%** del totale investito. **N.B.: il dato italiano rappresentato corrisponde alla totalità degli investimenti finora realizzati** (fonte: Nomisma).

**Distribuzione investimenti in senior housing per principali Paesi UE, Q3 2019 (mln €)**



In Europa, come evidenziato dal grafico sottostante, il volume transato nel settore del senior living è in costante crescita. Con riferimento particolare al senior housing, complessivamente nel decennio 2011 - 2021, sono stati realizzati volumi di investimento per circa 28 miliardi di euro. Nello stesso decennio l'Italia ha registrato un volume complessivo di soli 150 milioni di euro, peraltro interamente concentrati nel 2019.

**Volumi investimento comparto senior in Europa (Mld €)**



Fonte: Real Capital Analytics

## Cosa offre in concreto una struttura di senior housing

### 1. Modello di residenzialità:

- Range di 50-80 appartamenti, per creare il clima di *community*
- mono, bilo e trilocali autonomi e indipendenti (es. dotate di cucina, etc..)
- possibilità di personalizzare gli alloggi
- centralizzazione dei servizi (es. utenze)

### 2. Servizi

- reception con presidio
- pulizia appartamenti e cambi settimanali
- servizio stireria
- servizio navetta per gli spostamenti
- assistenza nelle pratiche personali

### 3. Intrattenimento:

- sala TV, Biblioteca, sale lettura, etc..
- aree e strutture per l'esercizio fisico

- organizzazione eventi, gite, attività di gruppo
- spazi per la ristorazione

**Opportunità per investitori istituzionali:**

- attivazione di investimenti *mission related* con l'attività istituzionale degli enti previdenziali coinvolti
- opportunità di rigenerazione su aree o immobili inseriti in contesti urbani: le strutture di senior living sono concepite come strutture aperte alla collettività e, per tale ragione, sono ubicate, nel tessuto urbano consolidato, in prossimità dei principali servizi cittadini e di pubblica utilità (es. trasporti, strutture ospedaliere, servizi postali, aree commerciali)

Il Fondo Aristotele Senior, già Fondo Aristotele Sanità, ha un target di investimento sul progetto senior housing di 500 milioni di euro, sulla base di una dotazione immobiliare Inps del valore di 200 mln di euro e di un investimento Inarcassa e Enpap dell'ordine di grandezza di circa 100 milioni di euro.