

# Silver real estate a Genova

di Nicola Capuzzo

**N**on poteva che partire dalla Liguria l'idea di puntare con forza e ottica di lungo periodo sulla silver economy, ovvero l'economia legata alla terza età. E il matone sarà sempre più in prima linea in quest'impresa. La regione più anziana nel Paese più anziano d'Europa ha infatti deciso di trasformare questo primato in un'opportunità di ricchezza. I numeri del resto sono accattivanti perché gli italiani della terza età in media guadagnano, viaggiano e spendono più del resto della popolazione. Nel 2017 gli over 65 erano circa 13,5 milioni, il 22,3% della popolazione, di cui 4,1 milioni over 80 (6,8% del totale), e spendevano 2.100 euro al mese, di cui quasi la metà (940 euro) per l'abitazione. Ma non solo. Come sottolineato nel corso del primo Silver Economy Forum italiano organizzato da comune di Genova e associazione Genova Smart City in collaborazione con Ameri Communications, nel mondo il volume d'affari dell'economia dai capelli grigi è stimato in 7 mila miliardi di dollari l'anno, pronti al raddoppio (15 mila miliardi di dollari) entro il 2020, mentre in Europa vale già il 25% del Pil.

**Per tutto questo Genova ha deciso di cavalcare l'onda della silver economy**

## Sono le residenze per la terza età il nuovo filone dell'immobiliare Nel capoluogo ligure un summit su opportunità e nuovi progetti

partendo appunto dal mattone, con l'ambizione neanche tanto segreta di diventare «la Miami d'Europa». Lo stretto legame tra Liguria e senior del resto data parecchi decenni: piccoli paesi a misura d'uomo, attrazioni culturali, buoni collegamenti, clima mite anche d'inverno e vicinanza a Piemonte e Lombardia, l'hanno resa meta ideale dei pensionati del Nord Italia che qui hanno comprato o affittato casa fin dagli anni Sessanta, alimentando il mercato immobiliare-turistico anche nei mesi invernali. Ora però è il momento di un passo ulteriore con la nascita delle prime strutture residenziali ad hoc per i senior, alla stregua dei silver village della Florida. In questo mercato Genova intende proporsi come punto di riferimento internazionale in grado di attrarre senior provenienti da ogni parte del mondo. «E per questo servono nuove strutture, in buona parte leisure e silver village», dice chiaramente Giancarlo Vinacci, assessore allo sviluppo e promozione economica del Comune di Genova, «che da un lato soddisfino le esigenze di benessere e buona vita degli over 60, e

dall'altro creino nuovi posti di lavoro».

**Nei prossimi anni, in Liguria e in altre parti d'Italia, sorgeranno residenze attrezzate per ospitare gli over 60 che vogliono trascorrere periodi più o meno lunghi al mare o in altre mete accattivanti, mentre Happee Limited ha appena annunciato un nuovo fondo immobiliare che investirà in asset destinati a residenti silver.** «I nuovi centri residenziali dovrebbero sorgere in città per evitare il rischio di isolamento degli anziani», sostiene Mariuccia Rossi, amministratore delegato di Korian, gruppo francese specializzato nella gestione di residenze per la terza e quarta età. «Meglio ancora se come a Nizza in Costa Azzurra, con una rete efficiente di collegamenti aerei e ferroviari». Proprio in Liguria, a Sanremo, il gruppo francese sta avviando in collaborazione con un partner locale (la famiglia Lagorio), la ristrutturazione del vecchio tribunale che porterà alla creazione di un'ottantina di appartamenti per gli anziani, a fronte di circa 17 milioni di euro di investimenti. A breve avvierà anche la ristrutturazione dell'ex provveditorato

agli studi di Sondrio (20 milioni di investimenti) per ricavarne 70 appartamenti e una Rsa.

Tutto questo avrà un forte impatto anche sull'approccio al mercato abitativo, con una maggiore propensione all'affitto. «Molte case dovranno essere trasformate», ha aggiunto Filippo Delle Piane, vicepresidente nazionale dell'Ance, «tendenza che comporterà maggiore attenzione alla manutenzione degli immobili». Dunque, il mercato delle silver house apre grandi opportunità anche nell'ambito della riqualificazione e riconversione del grande patrimonio immobiliare pubblico «anche perché», sottolinea Delle Piane, «l'estrema frammentazione della proprietà immobiliare in Italia è un ostacolo allo sviluppo di residenze al servizio della silver economy». Per avviare il processo di riconversione occorre partire da immobili interi (di proprietà pubblica o privata), processo che potrebbe scatenare una sana competizione tra regioni e territori d'Italia per attirare italiani e stranieri agiati verso i migliori villaggi silver. (riproduzione riservata)

PRIVATE BANKER ECCO COME CAMBIARE MARCA IN ALLEGATO

**MILAN FINANZA**

RENDIMENTI ANNUALI ED ESTER

Con il suo +47%, Moncler meglio di Amazon

ALLARME Ecco i rischi per il sistema bancario a seguito del forte ribasso dei spread e dall'isolamento politico in Europa

**Facili prede**  
Con 9 miliardi si mettono le mani sulle prime cinque banche italiane

ORSI & TORI

RECORDATI & C. Come stanno le altre famiglie del farmaco

DUELLA USA ALMA DA Da Fa alle griffe I benefici dei dati

NUOVA VIA DELLA SETA Prodi e Calvi (Xinhua) si entra così nella Belt

Tutti i giorni, un poco. Nel tempo, molto.

Fidelity

MILANO FINANZA

**I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE**

Montagna

RENDIMENTI ANNUALI ED ESTER

**Silver real estate a Genova**

Sono le residenze per la terza età il nuovo filone dell'immobiliare  
Nel capoluogo ligure un summit su opportunità e nuovi progetti

Non poteva che partire dalla Liguria l'idea di puntare con forza e ottica di lungo periodo sulla silver economy, ovvero l'economia legata alla terza età. E il matone sarà sempre più in prima linea in quest'impresa. La regione più anziana nel Paese più anziano d'Europa ha infatti deciso di trasformare questo primato in un'opportunità di ricchezza. I numeri del resto sono accattivanti perché gli italiani della terza età in media guadagnano, viaggiano e spendono più del resto della popolazione. Nel 2017 gli over 65 erano circa 13,5 milioni, il 22,3% della popolazione, di cui 4,1 milioni over 80 (6,8% del totale), e spendevano 2.100 euro al mese, di cui quasi la metà (940 euro) per l'abitazione. Ma non solo. Come sottolineato nel corso del primo Silver Economy Forum italiano organizzato da comune di Genova e associazione Genova Smart City in collaborazione con Ameri Communications, nel mondo il volume d'affari dell'economia dai capelli grigi è stimato in 7 mila miliardi di dollari l'anno, pronti al raddoppio (15 mila miliardi di dollari) entro il 2020, mentre in Europa vale già il 25% del Pil.

Per tutto questo Genova ha deciso di cavalcare l'onda della silver economy

partendo appunto dal mattone, con l'ambizione neanche tanto segreta di diventare «la Miami d'Europa». Lo stretto legame tra Liguria e senior del resto data parecchi decenni: piccoli paesi a misura d'uomo, attrazioni culturali, buoni collegamenti, clima mite anche d'inverno e vicinanza a Piemonte e Lombardia, l'hanno resa meta ideale dei pensionati del Nord Italia che qui hanno comprato o affittato casa fin dagli anni Sessanta, alimentando il mercato immobiliare-turistico anche nei mesi invernali. Ora però è il momento di un passo ulteriore con la nascita delle prime strutture residenziali ad hoc per i senior, alla stregua dei silver village della Florida. In questo mercato Genova intende proporsi come punto di riferimento internazionale in grado di attrarre senior provenienti da ogni parte del mondo. «E per questo servono nuove strutture, in buona parte leisure e silver village», dice chiaramente Giancarlo Vinacci, assessore allo sviluppo e promozione economica del Comune di Genova, «che da un lato soddisfino le esigenze di benessere e buona vita degli over 60, e dall'altro creino nuovi posti di lavoro».

Nei prossimi anni, in Liguria e in altre parti d'Italia, sorgeranno residenze attrezzate per ospitare gli over 60 che vogliono trascorrere periodi più o meno lunghi al mare o in altre mete accattivanti, mentre Happee Limited ha appena annunciato un nuovo fondo immobiliare che investirà in asset destinati a residenti silver. «I nuovi centri residenziali dovrebbero sorgere in città per evitare il rischio di isolamento degli anziani», sostiene Mariuccia Rossi, amministratore delegato di Korian, gruppo francese specializzato nella gestione di residenze per la terza e quarta età. «Meglio ancora se come a Nizza in Costa Azzurra, con una rete efficiente di collegamenti aerei e ferroviari». Proprio in Liguria, a Sanremo, il gruppo francese sta avviando in collaborazione con un partner locale (la famiglia Lagorio), la ristrutturazione del vecchio tribunale che porterà alla creazione di un'ottantina di appartamenti per gli anziani, a fronte di circa 17 milioni di euro di investimenti. A breve avvierà anche la ristrutturazione dell'ex provveditorato agli studi di Sondrio (20 milioni di investimenti) per ricavarne 70 appartamenti e una Rsa.

Tutto questo avrà un forte impatto anche sull'approccio al mercato abitativo, con una maggiore propensione all'affitto. «Molte case dovranno essere trasformate», ha aggiunto Filippo Delle Piane, vicepresidente nazionale dell'Ance, «tendenza che comporterà maggiore attenzione alla manutenzione degli immobili». Dunque, il mercato delle silver house apre grandi opportunità anche nell'ambito della riqualificazione e riconversione del grande patrimonio immobiliare pubblico «anche perché», sottolinea Delle Piane, «l'estrema frammentazione della proprietà immobiliare in Italia è un ostacolo allo sviluppo di residenze al servizio della silver economy». Per avviare il processo di riconversione occorre partire da immobili interi (di proprietà pubblica o privata), processo che potrebbe scatenare una sana competizione tra regioni e territori d'Italia per attirare italiani e stranieri agiati verso i migliori villaggi silver. (riproduzione riservata)