BG Personal ADVISORY

In collaborazione con Il Sole 24 ORE | Radiocor

24 Re

BANCA GENERALI

SOLIDE BASI PER SPINGERSI AVANTI

Numero ventidue - Settembre 2021

SETTORE PAGINA 3 — FINANZIAMENTI — Il boom del real estate spinge la richiesta di mutui delle famiglie

SETTORE PAGINA 4 — NON RESIDENZIALE — Segmento commerciale scosso dalla crisi, ma si vede una ripresa

INTERVISTA PAGINA 5 — ANGELO CINEL, WIRE CONSULTING — Obiettivo rilancio, il mercato riparte dalle grandi città

NORMATIVA PAGINA 6 — MODIFICHE AL DL — Affitti, edilizia e prima casa: nuove norme nel Sostegni Bis

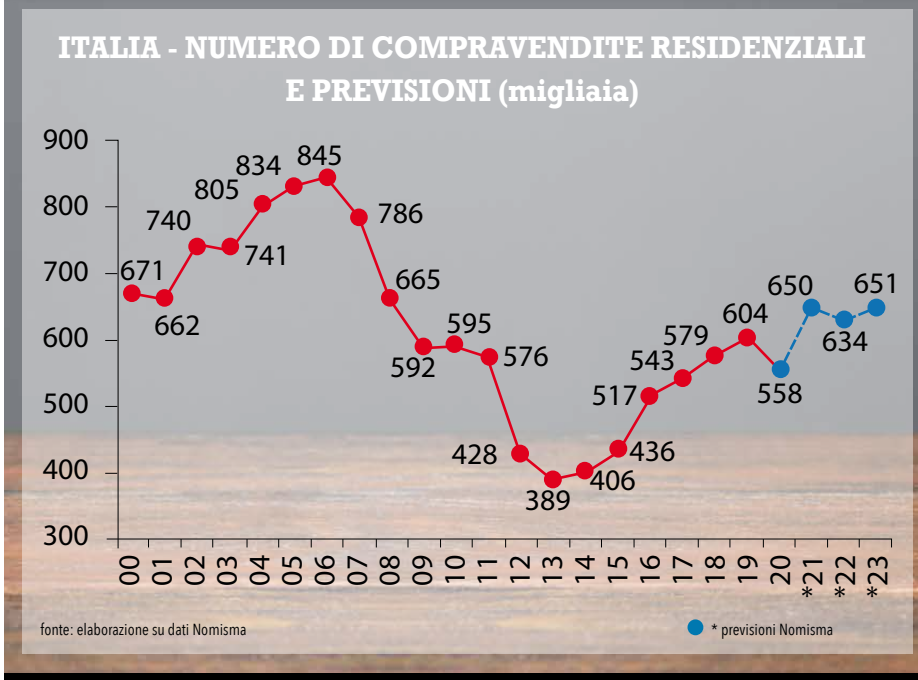
TAX & LEGAL PAGINA 7 — OLTRE IL SUPERBONUS — Ipotesi detrazione unica al 75% per semplificare le agevolazioni

LIFESTYLE PAGINA 8 — RESIDENZE PER ANZIANI — Il senior living vira su tecnologia e sostenibilità

Frank Boston/AdobeStock

SETTORE - IL PUNTO SUL MERCATO IMMOBILIARE - A PAGINA 2

Recupero e ottimismo le parole chiave del mercato residenziale



Andrej Jalanski/AdobeStock

Recupero e ottimismo le parole chiave del mercato residenziale

Prosegue la ripresa del comparto, con compravendite in aumento e prezzi che cercano la risalita nonostante l'inflazione. Bene i tempi di assorbimento e sale anche la redditività

Messo a dura prova dalla pandemia, il mercato immobiliare italiano prosegue con decisione sulla via della ripresa e tra gli osservatori prevale l'ottimismo, tanto più che dopo la seconda ondata pandemica molte famiglie hanno manifestato l'esigenza di un upgrading della propria condizione abitativa.

Per l'anno in corso, Nomisma prevede che il numero di transazioni torni ad allinearsi alle previsioni fatte prima che scoppiasse la pandemia, con una flessione cumulata nel biennio 2020-2021, rispetto allo scenario pre-Covid, che non eccederà il 4%. Passando ai prezzi, la risalita prevista consentirà di contenere le perdite totali, rispetto all'evoluzione attesa, nell'ordine di un punto percentuale. Secondo l'istituto bolognese, inoltre, in Italia il mercato delle compravendite residenziali continua fondamentalmente a essere gestito da privati, nella veste di acquirenti e di venditori: infatti il 95%-96% degli acquisti di abitazioni è effettuato da persone fisiche. La controparte venditrice è privata nell'87% delle transazioni, mentre la restante parte (13%) è costituita da imprese.

In generale, secondo i dati di Re/Max Italia e Avalon Real Estate, si conferma l'andamento crescente nel comparto residenziale, dove il numero di transazioni concluse nel primo semestre 2021 è in aumento rispetto sia al 2020 sia al 2019, ritornando al trend ascendente pre-pandemia. Dato confermato anche da Scenari Immobiliari, secondo cui nel primo semestre le compravendite sono balzate del 34,8% rispetto ai primi sei mesi del 2020. Anche i prezzi medi sono in crescita, nonostante il rialzo dell'inflazione e anche se la spinta della domanda e la rarefazione dell'offerta portano una notevole fibrillazione sui prezzi medi e nei diversi quartieri. Inoltre, come sottolinea Nomisma, i tempi medi di assorbimento degli immobili in vendita sono in calo a circa 5,7 mesi per le abitazioni, a 9,3 mesi per gli uffici e a 6,6 mesi per i negozi. Milano è il mercato che presenta, in tutti e tre i segmenti monitorati, i più bassi tempi di assorbimento.

Un altro fattore interessante è che, di pari passo con la ripresa del mercato, torna a salire anche la redditività, con i rendimenti del residenziali arrivati all'8% nel secondo trimestre (contro il 7,4% dello stesso periodo del 2020). Come mostrano i dati dell'Ufficio Studi di Idealista, la redditività ottenuta moltiplica di circa 10 volte, nel peggiore dei casi, i tassi offerti dai titoli di Stato a 10 anni (0,7%). Tra i capoluoghi Biella è la più redditizia, con il 9,6%, seguono Vercelli (9,1%), Novara e Siracusa (entrambe al 9%). Milano si attesta al 5,4%, mentre Roma al 5,8%. Infine, gli operatori di mercato confermano, per i primi sei mesi dell'anno, la prevalenza della componente di domanda rivolta alla proprietà (62%) rispetto all'affitto (38 per cento).

SETTORE

Il boom del real estate spinge la richiesta di mutui delle famiglie

iStock/VenueStock

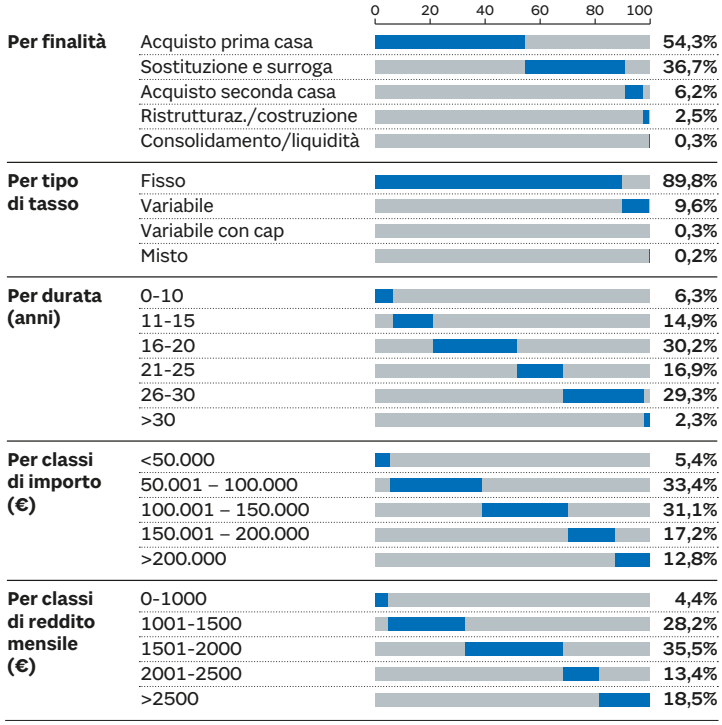
Il settore dei mutui riparte, di pari passo con la ripresa delle compravendite e grazie ai tassi ancora favorevoli e a novità come la garanzia di Stato sui mutui per i giovani, disposta dal Governo con l'ultimo decreto Sostegni Bis. Nella seconda parte del 2021 è attesa un'accelerazione delle erogazioni con un allargamento della platea finanziabile. La domanda da parte delle famiglie non si concentra sull'investimento, ma sulla ricerca di spazi più grandi, eventualmente fuori città: secondo Scenari Immobiliari sono 500.000 gli italiani che nel 2020 hanno scelto di vivere fuori città nella loro seconda casa (o acquistandone una) per riscoprire la natura e i borghi, confermando così il trend ben avviato del turismo sostenibile. Inoltre, dai dati di MutuiOnline emerge una quota di domanda superiore al 60% per l'acquisto di un'abitazione (54,3% prima casa, 6,2% seconda), mentre il 36,7% riguarda la surroga.

Quanto ai tassi, domina ancora nettamente il fisso, che riguarda addirittura il 95,3% delle erogazioni. Anche se il costo del denaro sta salendo (su un finanziamento medio da 20 anni, il fisso si è appesantito di 25 punti base da gennaio a maggio, dallo 0,90% all'1,15%, mentre il variabile è rimasto intorno allo 0,7%-0,8%), ma si tratta sempre di una situazione ultra conveniente. Per fare un paragone, nel 2014 la media del fisso ventennale era fra il 4% e il 5 per cento.

Una divergenza si nota nell'accesso al credito da parte dei diversi profili professionali, con un'accelerata per chi ha contratti a tempo indeterminato e briciole per autonomi, liberi professionisti e atipici. Stando a una recente analisi, in Italia il 77,5% dei contratti è stipulato da cittadini italiani, l'85,6% da lavoratori a tempo indeterminato o pensionati e solo l'8,7% per gli autonomi. Rispetto all'età, per il 33% si tratta di under 34, per il resto di soggetti con almeno 35 anni. La difficoltà di accesso al credito per giovani e atipici dovrebbe parzialmente migliorare grazie al nuovo "mutuo giovani" contenuto nell'ultimo decreto Sostegni bis (gli under 36 possono richiedere un finanziamento fino a 250.000 euro, con una garanzia di Stato sulla quota capitale che può arrivare all'80%, per nuclei con un reddito Isee fino a 40.000 euro).

Mutui sotto la lente

Fotografia delle richieste di finanziamento aggiornate al 31 maggio



Fonte: Osservatorio del gruppo MutuiOnline

> In uno scenario di tassi di interesse ancora molto convenienti, la ripresa delle compravendite va di pari passo con quella delle domande di finanziamento. Le famiglie puntano sulla ricerca di spazi più grandi o fuori città

LA NOVITÀ, I MUTUI "VERDI"

Prende sempre più forma, in Italia, il mercato dei "mutui verdi", che concedono benefici se l'abitazione oggetto del finanziamento è molto efficiente dal punto di vista energetico (in classe A o B, alla compravendita, o in futuro se il mutuo serve a portare a termine una riqualificazione).

È ancora una nicchia, non supera il 10% del totale dei mutui, ma la domanda è in crescita (+32% in 12 mesi).

In generale, la formula più usata è scontare il tasso base o lo spread dello 0,10%. Può sembrare poco, ma lungo 20 o 30 anni di finanziamento il risparmio è di alcune migliaia di euro.

wirojsid/AdobeStock

SETTORE

Segmento commerciale scosso dalla crisi, ma si vede una ripresa

IR Stone/AdobeStock

Il mercato ha molto sofferto durante la pandemia, ma le prospettive sono buone soprattutto su alcuni asset. Si conferma il buon momento della logistica e si assiste a un recupero anche negli hotel

Il mercato immobiliare commerciale italiano nel corso di quest'anno ha continuato a soffrire della crisi generata nel 2020 dalla pandemia, anche se in alcuni segmenti mostra chiari segni di ripresa con buone prospettive. In particolare, prosegue il momento propizio della logistica, si assiste a una ripartenza nel corso del secondo trimestre nel settore hotel e gli immobili a uso ufficio continuano a conservare un buon appeal, sebbene il Covid-19 abbia modificato le necessità di utilizzatori e investitori. Anche i settori terziario e commerciale nel primo trimestre hanno fatto registrare un recupero delle quote di mercato perse, anche se il retail resta il fanalino di coda in tema di investimenti (5% del totale del primo semestre).

Secondo l'Ufficio Studi di Idealista, migliora anche la redditività: i locali commerciali rimangono l'investimento immobiliare più redditizio con l'11,6%, contro l'11,4% di un anno fa. L'acquisto di un ufficio in Italia per l'affitto offre un rendimento lordo dell'8,7%, rispetto all'8,4% di dodici mesi fa e nel caso dei garage la redditività sale al 6,9%, dal 6,3% del giugno 2020. Per quanto riguarda i tempi di assorbimento degli immobili in vendita, Nomisma spiega che si attesta a 9,3 mesi per gli uffici e 6,6 mesi per i negozi, mentre lo sconto applicato sul prezzo richiesto è pari al 15,4% per gli uffici e al 15,8% per i negozi.

Da segnalare anche che il primo semestre è stato segnato dall'attiva presenza sul territorio degli investitori stranieri, tornata alle percentuali medie registrate prima dell'emergenza sanitaria, con il 68% sul totale degli investimenti, con una chiara inversione di tendenza dopo il calo accusato lo scorso. Inoltre, secondo gli esperti, si registra una stratificazione degli investimenti sulle diverse asset class molto più varia rispetto alla media degli ultimi anni. Vero è però che la pandemia ha imposto un ridimensionamento, con una flessione prossima al 30% nel 2020 e con un primo semestre del 2021 ancora fiacco (-22% sullo stesso periodo dell'anno scorso a 3,2 miliardi di euro investiti, circa 1,8 dei quali realizzati nel secondo trimestre). Maggiore dinamicità però in termini di numero di operazioni chiuse nel secondo trimestre (66 rispetto alle 32 dello stesso periodo del 2020).

Va comunque detto che vari analisti invitano alla cautela e ad attendere gli sviluppi macroeconomici dei prossimi mesi per avere prova della sostenibilità dell'effervescenza che ora trae forza principalmente dalle aspettative. Vi è infatti "bisogno della robustezza delle dinamiche reali per fare sì che il dinamismo attuale non si tramuti in una bolla destinata a scoppiare", sottolinea Nomisma. Per altro, bisogna tenere in conto che le banche limitano l'erogazione di finanziamenti per investimenti nel commerciale, perché il settore ha sofferto molto nel recente passato e gli imprenditori devono comunque avere liquidità.

L'INTERVISTA: ANGELO CINEL

Obiettivo rilancio, il mercato riparte dalle grandi città

Piazze come Londra o New York stanno ripartendo e questo dimostra una forte capacità di reagire a eventi traumatici. Gli investitori internazionali tornano a scaldare i motori per gli acquisti, a partire dalle destinazioni già solide prima del Covid

In un mercato in recupero, grandi città e destinazioni di mare come la Grecia sono le preferite dagli investitori stranieri, con un occhio al post pandemia. Ne abbiamo parlato con Angelo Cinel, co-founder di Wire Group e amministratore delegato di Wire Consulting e Wire Holding.

> *Si assiste a una ripresa più rapida sui mercati che erano sani e forti già prima del Covid. Quelli che erano in difficoltà, invece, hanno tempi di recupero più lunghi. Inoltre, funzionano bene le piazze che erano già considerate "un rifugio"*

Come sta andando il mercato immobiliare internazionale?
In senso globale il real estate sta andando bene. Molte piazze, per esempio le grandi città come Londra o New York, sono in ripresa e questo dimostra una forte capacità di reagire a eventi traumatici, come era successo nel post Lehman Brothers e ora con la pandemia. Destinazioni come Manhattan e Londra, penalizzata anche dalla Brexit, hanno subito un contraccolpo notevole, visto che durante i lockdown non si poteva fare vedere le case, cosa che ha provocato un rallentamento delle transazioni e un calo dei prezzi. Ora si nota una ripartenza, alcune piazze stanno rispondendo meglio di altre, con una ripresa più rapida sui mercati che erano sani e forti già prima del Covid. Quelli che erano in difficoltà, invece, hanno tempi di ripartenza più lunghi. Inoltre, funzionano bene le piazze che erano già considerate "un rifugio". C'è poi un fattore psicologico, luoghi come la Grecia attirano in modo importante gli investitori perché al tema delle vacanze si affianca la paura di futuri lockdown e quindi la necessità di avere un posto dove "rifugiarsi" lontano dalle grandi città.

Gli investitori italiani dove cercano?
Ci sono due macrocategorie, chi compra per investimento e chi cerca una seconda casa. L'investitore puro si sta concentrando su destinazioni come Londra, New York e Parigi, città che danno garanzie. Chi compra casa per utilizzarla in questo momento predilige mete al caldo, non solo in ottica estiva, per esempio la Grecia o la Spagna.

Cosa si prevede per il prossimo futuro?
Fare previsioni è difficile, non ci sono certezze, anche perché resta l'incognita di cosa succederà a settembre/ottobre con il rischio di nuovi lockdown. Tendenzialmente vediamo un trend di continua crescita delle piazze che funzionano, per esempio Manhattan, che ha subito una forte battuta d'arresto e ora vive una fase di ripresa. Non credo che il Covid abbia cambiato il mondo: le relazioni sociali sono fondamentali, il lavoro da remoto resterà, ma rimarrà anche la necessità di incontro. Penso quindi che le città si ripopoleranno e torneranno a fare la parte del leone nelle richieste di investimento.

Gli stranieri guardano all'Italia?
L'Italia è stata flagellata dall'informazione sulla pandemia, soprattutto nella fase iniziale, quindi il ritorno degli investitori è più lento che altrove. Ad ogni modo, resta l'interesse degli acquirenti tedeschi, austriaci e di alcuni Stati del Nord Europa, che possono arrivare in Italia in auto, con più facilità anche rispetto alle restrizioni per il Covid-19. C'è anche un tema di tassazione, con gli investitori che prediligono destinazioni dove i governi locali varano misure significative a sostegno dell'immobiliare, cosa che in Italia per ora un po' manca.

Come procede la partnership con Banca Generali?
Sta andando decisamente bene, stiamo seguendo vari clienti della banca soprattutto in ambito internazionale. Stiamo anche discutendo di operazioni più "culturali" legate all'andamento dei mercati, analizzando situazioni dove possiamo raccontare cosa sta succedendo nel settore del real estate.

Angelo Cinel

Nel 2000 apre il suo primo ufficio immobiliare a Venezia, con marchio Professionecasa, dove è per 6 anni direttore estero. Nel 2006 fonda la prima società internazionale di consulenza immobiliare in Italia, oggi Wire Consulting, di cui è Ceo dal 2013. Presidente del gruppo Wire, lavora a Wire Consulting Usa per gli investitori Usa. È anche Ad della neo-costituita Wire Holding.

LE MISURE PER GLI IMMOBILI

EDILIZIA/1
Revisione prezzi dei materiali nei contratti pubblici
Fondi e decreti per contenere gli eccezionali aumenti dei costi per i lavori in corso.
Articolo 1-septies

AFFITTI/1
Tax credit locazioni ai negozi oltre i 15 milioni
Credito da gennaio a maggio 2021 a chi ha subìto un calo di del 30% nell'anno "pandemico".
Articolo 4, c. da 2-bis a 2-quater

AFFITTI/2
Rincontrattazione dei canoni commerciali
A certe condizioni, le parti sono chiamate a cooperare per ridurre il canone fino a 5 mesi.
Articolo 4-bis

IMPOSTA MUNICIPALE
Esenzione Imu per chi ha subìto il blocco sfratti
Niente imposta 2021 e rimborso della rata già pagata.
Articolo 4-ter

TASSA RIFIUTI
Più tempo ai Comuni per deliberare sulla Tari
Approvazione di tariffe e regolamenti entro il 31 luglio.
Articolo 9-bis

EDILIZIA/2
Reti in fibra ottica prioritarie tra le opere a scomputo
Corsia preferenziale nelle convenzioni per i nuovi edifici.
Articolo 63-bis

COMPRAVENDITE
Agevolazioni per le case acquistate da under 36
Fondo prima casa con priorità per alcune categorie. Garanzia fino all'80% della quota capitale del mutuo.
Articolo 64

EDILIZIA/3
Fondo per il restauro degli immobili storici
Credito d'imposta del 50% su una spesa fino a 100mila euro per il restauro di immobili vincolati nel 2021 e 2022.
Articolo 65-bis

Affitti, edilizia e prima casa: nuove norme nel Sostegni Bis

slavun/AdobeStock

Nessuno stop per il blocco degli sfratti, ma arriva l'esenzione dall'Imu 2021
E ancora, Fondo di Garanzia per la prima casa e revisione dei prezzi dei materiali

La conversione del Decreto Sostegni bis ritocca varie norme sulla casa, a partire dalla revisione dei prezzi dei materiali nei contratti pubblici, per contenere gli eccezionali aumenti dei costi registrati negli ultimi mesi. Trova spazio anche una piccola modifica alle regole che riguardano il Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa: il testo originale aveva aumentato dal 50% all'80% la quota garantita del mutuo, ora viene precisato che le banche, nell'ambito della richiesta di garanzia, devono indicare le condizioni economiche di maggior favore applicate ai beneficiari (per esempio, un tasso d'interesse più basso).
Non sono state corrette, invece, le tante criticità applicative del regime di esenzione fiscale delle compravendite, previsto per favorire l'acquisto della casa da parte degli under 36.
Un capitolo riguarda gli affitti, per i quali sono stati introdotti alcuni aiuti in più, ma con delle differenze tra abitazioni e locali commerciali e senza intervenire sul controverso blocco degli sfratti (ma i possessori di case interessate dal blocco degli sfratti ottengono l'esenzione dall'Imu per il 2021). In particolare, è stata nuovamente modificata la disciplina del tax credit sulle locazioni commerciali: l'agevolazione è estesa alle imprese che svolgono attività di commercio al dettaglio e che nel 2019 avevano ricavi oltre i 15 milioni di euro. Il bonus si applica ai canoni di locazione pagati da gennaio a maggio 2021, a patto che l'impresa abbia subìto un calo di almeno il 30% del fatturato medio mensile dal primo aprile 2020 al 31 marzo 2021 rispetto alla media dei 12 mesi precedenti.

Non sono state corrette le criticità applicative del regime di esenzione fiscale delle compravendite previsto per gli under 36

Il credito d'imposta vale il 40% del canone, ridotto al 20% per le attività iniziate dal 2019. Rivista anche la norma che invita le parti a un "percorso condiviso per la ricontrattazione delle locazioni commerciali" e prevede che le parti siano chiamate a collaborare in buona fede per una riduzione temporanea di massimo cinque mensilità nel 2021.

MINISCONTO PER LE DIMORE STORICHE

Una norma nuova introdotta dal Decreto introduce un credito d'imposta a favore dei privati che fanno interventi di manutenzione, protezione o restauro di immobili di interesse storico-artistico, purché non destinati ad attività d'impresa. Il bonus è pari al 50% delle spese rimaste a carico del committente e può arrivare a un massimo di 100.000 euro. Può essere ceduto, anche in parte e alle banche, e non è cumulabile con altri contributi o finanziamenti pubblici né con la detrazione del 19% sugli immobili vincolati. Servirà un decreto dei Beni culturali di concerto con l'Economia per i dettagli. Il problema sono le risorse: un milione di euro per il 2021 e uno per il 2022. A conti fatti, si tratta di una ventina di interventi, sfruttando a pieno il bonus, cosa che rischia di disincentivare le domande.

cortesia www.dimoreestoriche.it

FV Photography/AdobeStock

Ipotesi detrazione unica al 75% per semplificare le agevolazioni

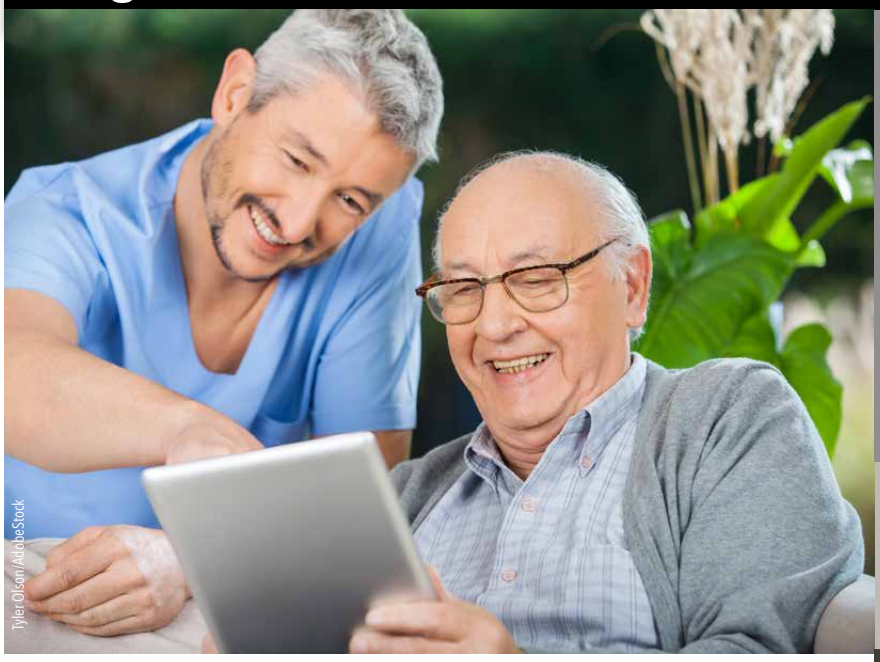
L'introduzione di una misura di questo tipo razionalizzerebbe gli sconti attuali, velocizzerebbe la macchina burocratica e contribuirebbe a semplificare il meccanismo di organizzazione dei bonus che dipendono dalla Agenzia delle Entrate

Il 2023 è ora la data cruciale per le ristrutturazioni di immobili: come stabilito dalla Legge di Bilancio e dal Decreto Semplificazioni, il Superbonus 110% è stato prorogato per il 2022 e arriverà a scadenza a dicembre dell'anno prossimo, salvo ulteriori estensioni. Successivamente, considerando il fatto che l'obiettivo dell'Italia è apportare entro il 2025 un miglioramento almeno del 50% agli edifici pubblici e privati presenti sul territorio dal punto di vista dell'efficienza energetica, è possibile che siano studiate nuove misure.

Tra le ipotesi al vaglio del Governo c'è l'introduzione di un bonus ristrutturazione al 75%, cioè un solo contributo che racchiuda tutte le agevolazioni edilizie esistenti (bonus ristrutturazione edilizia, ecobonus, sismabonus, bonus verde, bonus arredi, bonus facciate, bonus idrico e bonus colonnine) applicando uno sconto al 75% che riguardi le spese per interventi di recupero e di riqualificazione energetica degli edifici.

Una via del genere era stata già percorsa per altre tipologie di bonus, per esempio quello famiglia dell'Inps, che sono stati eliminati e accorpati in un assegno unico, cosa che dovrebbe contribuire a semplificare il meccanismo di organizzazione dei bonus che dipendono dalla Agenzia delle Entrate. Una modifica in questo senso avrebbe effetti diversi sulle varie agevolazioni esistenti, aumentando gli importi di alcune, come il bonus casa (attualmente prevede uno sconto del 50%, che quindi salirebbe di 25 punti percentuali), e facendo scendere quelli di altri, come il bonus facciate (attualmente prevede uno sconto del 90%, che quindi sarebbe ridotto del 15%). Per introdurre un'aliquota unica al 75%, che appunto consentirebbe di razionalizzare i bonus esistenti per le ristrutturazioni e l'efficientamento energetico, bisognerebbe modificare l'articolo 16-bis del Tuir, il testo unico delle imposte sui redditi.

Va detto che nel Pnrr, il Piano nazionale di ripresa e resilienza, non si parla specificamente di un bonus ristrutturazione unico al 75%, ma questo non vuol dire che non esista o che non se ne stia discutendo. Vari esponenti del Governo, nel corso delle settimane, hanno confermato che l'ipotesi è sul tavolo delle discussioni e si sono detti favorevoli a questo tipo di misura. Nei mesi scorsi era anche stato presentato un Atto di sindacato ispettivo in cui si chiedeva, tra le altre cose, che i bonus ristrutturazione fossero accorpati in un'unica misura. Anche il presidente del Consiglio, Mario Draghi, ha più volte sottolineato che in Italia ci sono troppi bonus e agevolazioni diversi, cosa che rallenta la macchina burocratica e complica la vita dei beneficiari e degli organi deputati a effettuare le verifiche.


Tyler Olson/AdobeStock

LIFESTYLE

Il senior living vira su tecnologia e sostenibilità

Le residenze aggiungono ai servizi classici quelli dell'hotellerie

TEMPI NUOVI ED ESIGENZE DIVERSE, I SERVIZI SI ADATTANO

Hotellerie, format di stampo ospedaliero, housing sociale con servizi da remoto e spazi di aggregazione: il senior living, nella sua forma più moderna, coniuga tutti questi aspetti, con l'aiuto della tecnologia e puntando sulla sostenibilità. La partita per passare dai progetti ai cantieri è tutta da giocare e, se alcune opere sono già state realizzate, restano molti temi da affrontare, compreso quello della messa a reddito della casa che gli anziani eventualmente devono lasciare. Un tema importante se, come mostra una ricerca di 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. La stima è che siano necessari 600.000 posti aggiuntivi entro il 2035.

veneratir/AdobeStock

Si guarda alle grandi città, ma non solo

Progetti sono allo studio, e stanno nascendo, nelle grandi città, ma anche in località più piccole, come testimonia il borgo Mazzini di Treviso promosso dall'Israa o l'operazione Domitys, che 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. Il binomio senior housing e rigenerazione urbana è proposto anche in Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta. Progetti ambiziosi e coraggiosi che portano innovazione nel 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. Per esempio, 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.

DAL CONCEPT ALLA REALIZZAZIONE

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

ai07/Celos.it

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

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