

SENIOR HOUSING LA NUOVA FRONTIERA DELL' ABITARE



Susanna Rosellini architetto
Presidente abitare leggero impresa sociale s.r.l.
laboratorio di architettura rosellini & partners

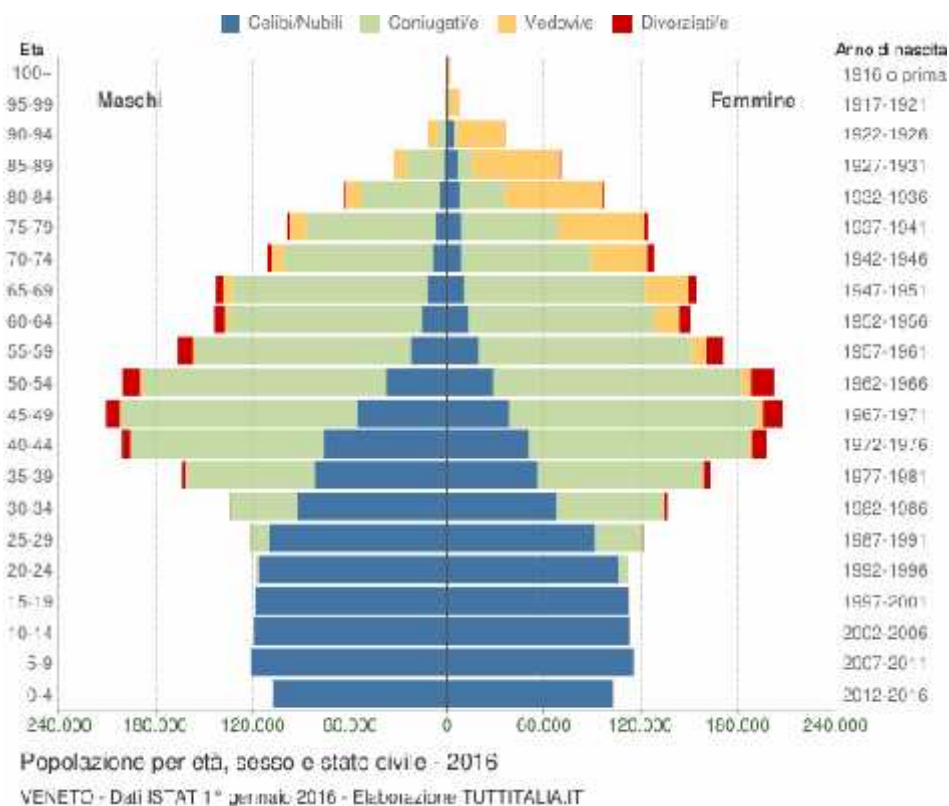
L'invecchiamento demografico e strutturale della popolazione

E' diffusa la consapevolezza che l'invecchiamento progressivo della popolazione sarà particolarmente accentuato nei prossimi 30 anni:

- una persona su tre nel 2065 sarà ultra 65enne
- gli over 85 saranno oltre il 10% del totale popolazione
- L'indice di dipendenza degli anziani (cioè il rapporto tra la popolazione di 65 anni e più e la popolazione in età attiva - 15-64 anni), oggi pari al 30,9%, cresce fino a un livello del 59,7% nel 2065.

Trend regionale di invecchiamento in Italia

Le regioni del Nord-ovest, del Nord-est e del Centro potrebbero sperimentare un percorso demografico simile: dagli oltre 45 anni di età media attuali, agli oltre 47 entro il 2025, fino agli oltre 49 anni entro il 2045.



Veneto e Friuli Venezia Giulia nel 2016 contavano una popolazione ultra 65 pari al 22%

Ricerca Censis- Unipol *«Welfare, Italia.*

Laboratorio per le nuove politiche sociali»

La White Economy produce più dei settori delle costruzioni e dei trasporti, ed è seconda solo al commercio.



**Quali spazi si aprono per il settore delle costruzioni e immobiliare,
quale il nuovo mercato?**

SILVER ECONOMY

definizione dell'Unione Europea



“...il risultato delle opportunità che nascono dalla spesa pubblica e dalla spesa dei consumatori relative all'invecchiamento della popolazione e alle esigenze specifiche della popolazione over 50.”

Nuovi bisogni e nuove opportunità

L'“*economia argentata*” coincide con la quota parte di mercato sostenuta dai bisogni degli over 50, persone con esigenze e stili di vita molto eterogenei ed una comune attenzione verso gli aspetti del benessere, della salute e della sicurezza.

Una quota attiva della popolazione che guarda alla vecchiaia come ad un nuovo arco di vita; in questa prospettiva l'abitazione, ovvero il modello di residenzialità dedicato a quest'arco di vita, assume valore centrale.

Quali sono le azioni/sperimentazioni possibili nella nostra realtà sociale ed immobiliare per dare risposte ai bisogni emergenti?



Abitare Leggero è un'impresa sociale s.r.l.

una realtà nuova che ha adottato un approccio interdisciplinare per dare risposte articolate alle esigenze emergenti.

Come progettisti abbiamo fatto incontrare il settore delle costruzioni e il settore dei servizi. La nostra è quindi una realtà innovativa, mette in relazione dinamica creativa e operativa progettualità fino a oggi confinate esclusivamente nei propri ambiti.

Abbiamo impiegato le diverse competenze per studiare i modelli già attivi in altri paesi europei e non, per formulare delle linee di sperimentazioni adeguate al contesto socio-culturale italiano.

Le sfide del cambiamento demografico

E' necessario pensare a soluzioni che possano assecondare le esigenze di nuovi target e offrire servizi all'avanguardia:

- **ripensare all'abitazione come ad un servizio**, l'abitazione deve essere adeguata allo stile di vita, nel caso dei senior deve contribuire all'invecchiamento attivo, rallentare i processi di isolamento.
- **rivedere il concetto di "servizio"** e comprendere in questa definizione ogni risposta diffusa ed accessibile rispetto alle esigenze della popolazione anziana.

Nuove forme di residenzialità l'evoluzione necessaria del settore per rispondere a nuovi bisogni sociali.

Il senior housing non è una nuova tipologia edilizia ma un modello di
residenzialità.

Diversi modelli tra loro collegati e sinergici, rispetto ai quali il nostro settore immobiliare deve evolversi.

Abitazione e servizi si coniugano nei nuovi format residenziali

I servizi possono divenire i driver verso modelli di residenzialità e di proprietà innovativi

Nuovi modelli residenziali dedicati ai senior



Il concetto di benessere alla base dei nuovi modelli

Modelli volti a rendere possibile soluzioni e prestazioni domiciliari di servizi di vario livello che, favorendo una buona qualità di vita, ritardino la necessità di servizi sanitari intensivi e rendano possibile una permanenza prolungata delle persone nella propria *abitazione*.

(superamento del modello RSA)

Coniugare il sociale al business gli investitori sociali

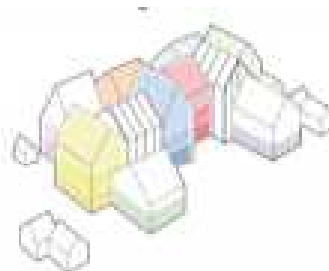
Apparentemente lo sviluppo di un “parco” abitativo coerente con i bisogni della popolazione anziana rappresenta un problema, in particolare considerando l'attuale congiuntura economica.

Considerando la quantificazione del bisogno il problema si trasforma in opportunità.

Un ruolo significativo/fondamentale potrebbe essere svolto dagli investitori istituzionali (fondi pensione, fondi sanitari, fondazioni) per i quali l'investimento immobiliare avente come target i giovani-senior appare particolarmente interessante, per le caratteristiche di lungo periodo e per la “funzione sociale” che coincide con la ragione sociale degli investitori sociali.

Recupero dell'esistente e dell'invenduto e interventi ex-novo

Nono diverse le opportunità di sviluppo di nuovi modelli di residenzialità dedicata ai senior, una caratteristica comune è la **progettazione integrata dell'aspetto immobiliare e dei servizi**.



L'OPPORTUNITÀ NELL'INVENDUTO:

SENIOR HOUSING DIFFUSO

Le quote di patrimonio immobiliare invenduto o non locato possono essere facilmente convertite in residenzialità leggera, ovvero in nuclei di alloggi offerti in locazione con formule contrattuali che comprendono servizi domiciliari.

Questo modello risponde alla domanda nell'attualità, una soluzione veloce e plasmata in continuità con il presente.

Gli interventi di nuova edificazione SMART home e home care



La diversa evoluzione delle famiglie porterà a un differente orientamento nel pensare l'investimento immobiliare.

Con l'avanzare dell'età si cercherà una soluzione abitativa confortevole, facile dal punto di vista gestionale, con possibilità di assistenza, di attività e relazioni sociali.

La prima misura di home care (assistenza domiciliare) comporta l'alleggerimento della vita quotidiana di alcuni aspetti più faticosi a favore di attività relazionali, del senso di sicurezza, non emarginazione/partecipazione autodeterminazione mantenendo l'autonomia e la privacy delle persone.

Una casa connessa ,è una casa SMART, è una casa SENIOR

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Una « casa adatta » è il primo « servizio » di home care

L'abitazione e le sue dotazioni devono adattarsi ai cambiamenti.

Le unità abitative possono essere superfici contenute ma devono essere totalmente
accessibili ed adattabili

devono essere connesse ovvero **permeabili** per avere servizi facilmente accessibili all'utente e
essere facilmente controllate e sicure .

Le caratteristiche degli immobili e del contesto

Caratteristiche del contesto:

L'immobile deve collocarsi in ambito urbano, semicentrale, in quartieri serviti da commercio, ambiti ricreativi, trasporti accessibili.

Caratteristiche dell'immobile

- Deve essere dotato del massimo livello di **accessibilità** per essere compatibile con l'evoluzione fisica delle persone senior
- Non ha necessità di dotazioni impiantistiche particolari (santarie), è sufficiente un livello minimo di dotazioni domotiche.
 - Occorre **connettività** per l'utente e per i servizi.
- E' necessario un rapporto equilibrato di **spazi privati e spazi comuni**
- Occorre pensare a forme di godimento differenti che spaziano dalla locazione all'usufrutto

La progettazione e la gestione dei nuovi modelli abitativi ha due parole chiave: **multidisciplinarietà e flessibilità**



La velocità dei cambiamenti sociali richiede una risposta di massima flessibilità.

Una richiesta che non caratterizza solo la domanda della fascia senior della popolazione, ma investe in generale il “bene immobile”.

L’offerta di servizi può essere la pelle mutevole del bene Immobile, e i servizi possono essere il traino delle vendite

La natura dei servizi

una classificazione non esaustiva

Amministrativi

Gestione di tutte gli aspetti amministrativi della casa per l'ospite: aspetti contrattuali, utenze domestiche, pratiche per accedere ad aiuti economici/facilitazioni.

Gestione sociale del condominio per maggiore garanzia della proprietà, per valorizzazione degli immobili tramite un equipe composta di professionisti.

Monitoraggio della qualità dei servizi al fine di garantire uniformità, rispetto delle norme etc..

Logistici

Trasporti comuni per fare la spesa, recarsi a visite mediche, per attività serali come cinema o teatro.

Consegna o accompagnamento alla spesa.

Manutenzioni ordinarie e straordinarie della casa, pulizie ordinarie e straordinarie.

Servizi di consulenza ,co-progettazione e fornitura degli ausili (arredi o mezzi di superamento delle barriere architettoniche) per l'abitazione o il condominio.

Socio-sanitari

Attività di accompagnamento counseling.

Promozione di attività culturali, formative e di relazioni sociali.

Attivazione di welfare prestazionale/relazionale

Servizi alla persona di carattere sociale, infermieristico

L'organizzazione dei servizi e i modelli residenziali

Senior housing diffuso

Il progetto mette a disposizione l'alloggio e i servizi on demand

ORIENTAMENTO: IL PIANO INDIVIDUALE DEI SERVIZI è il risultato di un servizio di

consulenza e accompagnamento nelle scelte dei supporti.

La SUPERVISIONE/TUTELA è un servizio fondamentale perché è, dopo la casa adeguata, la seconda misura di prevenzione.

La DIFFUSIONE TERRITORIALE è la risposta attuale alla naturale inerzia verso il cambiamento.

Condominio leggero

IL Progetto di WLFARE CONDOMINIALE prevede una gamma di servizi molto ampia che intercetta tutti gli abitanti in condominio, generando sinergie quotidiane.

La comunità condominio ha a disposizione SERVIZI CONDIVISI come la colf, la badante, la baby sitter, il consulente per l'educazione economica, l'infermiere, la fisioterapia, i servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria di parti comuni e private, etc...

Il vantaggio di pagamenti parcellizzati in base all'uso, spese contrattuali condivise e forme di assistenza comune.

Senior housing

UNA PROGETTAZIONE MULTIDISCIPLINARE consente di costruire residenze e spazi comuni, contesti condivisi più adatti e trasformabili.

Servizi e spazi adatti ad un mix generazionale

Dotazioni domotiche che consentono di allungare il periodo di home care.

Servizi progettati per un utenza trasversale e forniti on demand. (WYN)

Implementazione della piattaforma WYN.

Il progetto Abitare Leggero

per incrociare le esigenze dei senior e
mercato immobiliare



Abitare Leggero è un gruppo di lavoro che sviluppa progetti di nuove forme di residenzialità che guardano al futuro.

Abitare Leggero è una struttura multidisciplinare che raccoglie operatori nel campo dell'impresa edilizia, della progettazione e dell'attività nel servizio alla persona di grandissima esperienza.

I partners:

- Impresa Gadola manutenzione e servizi
- Laboratorio di architettura rosellini & partners
 - Cooperativa Eureka
 - MMT associazione culturale

L'esperienza di Abitare Leggero



Consapevolezza e anticipazione del bisogno

Anche i modelli culturali devono evolversi e occorre fare più informazione.

Portare a consapevolezza il bisogno nelle fasce di popolazione attiva.



Riforma del contesto normativo

La contrattualistica nell'ambito della locazione, le forme di proprietà, i contratti di assunzione, necessitano riforme affinché nuove forme di residenzialità siano realizzabili, abbassando il costo sociale dell'invecchiamento della popolazione

Abitare Leggero impresa sociale s.r.l.



Interdisciplinarietà tra i settori e mix pubblico privato

E' richiesta un'evoluzione al settore immobiliare che deve accogliere progettualità interdisciplinari.

Il tema dell'HOME CARE richiede strategie condivise con il soggetto pubblico anche a livello locale, a fronte di certi benefici economici per la collettività.



abitare leggero
impresa sociale srl

Abitare Leggero impresa sociale s.r.l.