

# RSA PER UN POSTO LETTO IN PIÙ

In un'Italia che diventa anziana, aumenta la richiesta di **Residenze sanitarie assistenziali**. Peccato che la presenza di strutture pubbliche sia inadeguata... Così crescono le offerte dei gruppi privati.

di Guido Fontanelli

**L**e vediamo spuntare sempre più numerose nei centri e nelle periferie delle nostre città. Hanno nomi rassicuranti, come Anni Azzurri o Sereni Orizzonti, e svolgono un ruolo fondamentale, prendendosi cura degli anziani: sono le Rsa, Residenze sanitarie assistenziali. Un settore in forte crescita ma ancora in ritardo rispetto alle necessità di un Paese che sta invecchiando rapidamente. Il numero di anziani con più di 65 anni in Italia è destinato infatti a raddoppiare entro il 2050, passando, secondo l'Ocse, dagli attuali 14 milioni a 22 milioni. Ciò significa che un terzo degli abitanti sarà di ultra 65enni e una persona su dieci avrà più di 80 anni. Il problema è che di residenze pubbliche se ne costruiscono di meno. Inoltre, «sta diventando evidente» sostiene Massimo Blasoni, fondatore di

Sereni Orizzonti, «che l'assistenza domiciliare integrata pubblica e i servizi di assistenza domiciliare non possono coprire le esigenze di anziani che necessitano di assistenza 24 ore su 24. Per quanto riguarda le badanti poi, la mancanza dell'obbligo di titolo professionale mette in dubbio talora l'effettiva capacità di garantire un'assistenza di qualità».

Di conseguenza si stima che la richiesta di posti letto nelle residenze per anziani crescerà di oltre il 30 per cento nei prossimi 20 anni. A oggi, secondo l'Ocse, il nostro Paese è però fra gli ultimi in Europa per disponibilità in strutture residenziali per anziani, con appena 19 posti ogni mille persone con oltre 65 anni. La Francia dispone di 56 posti letto ogni mille ultra 65enni e la Germania 54. Superano l'Italia pure la Spagna, con 47 posti letto e il Regno Unito, con 48.



Secondo le stime, la domanda per entrare nelle residenze per anziani salirà di oltre il 30 per cento nei prossimi 20 anni.

**Un divario enorme. Che lascia aperta un'ampia prateria ai gruppi privati,** anche stranieri, visto che il numero di residenze realizzate in ambito pubblico nell'ultimo decennio è stato molto modesto. Secondo uno studio dell'Isimm Ricerche-Istituto per lo studio dell'innovazione di Roma, i due principali player del settore in Italia sono Kos Care, con 6.200 posti letto, e il Gruppo Sereni Orizzonti, che ne gestisce 5.600 distribuiti in 80 Rsa in Italia. Seguono Korian Italia (con 5.200), il Gruppo Gheron (con 3.400), La Villa (2.200), San Raffaele



# 14 MILIONI

gli over 65  
in Italia oggi.  
Saranno 22 milioni  
entro il 2050

# 19

l'attuale  
disponibilità  
di posti letto  
ogni mille  
anziani nel  
nostro Paese

(2.100), Orpea Italia (2 mila) ed Edos (1.400). Le strutture sono concentrate soprattutto al Centro-Nord (75,3 per cento), seguito dal Sud (13,4) e dalle isole (11,5). La distribuzione dei posti letto è ancora molto eterogenea: le regioni con il maggior numero di strutture sono Lombardia, Emilia-Romagna e Piemonte con un totale complessivo di 270 mila posti letto di cui 50 mila sono affidati ai gruppi privati.

Il leader del settore in Italia è Kos con il marchio Anni Azzurri, controllato dalla Cir dei De Benedetti (59,8

per cento) e dal fondo F2i Healthcare (40,2). È presente con le sue strutture (non solo residenze per anziani ma anche ospedali, ambulatori, centri di riabilitazione) in 11 regioni italiane, in Germania e in India.

Nel 2023 Anni Azzurri ha aperto due nuove strutture, in Piemonte a Borgomanero (Novara) e in Toscana a Campi Bisenzio (Firenze). Nel 2024 se ne aggiungerà un'altra a Bergamo, che prevede un nuovo modello integrato di Rsa tradizionale con sei minialloggi per anziani autonomi. Gli investimenti

principali, spiegano al gruppo Kos, sono focalizzati, più che su nuovi edifici, sulle politiche per il personale e sull'innovazione e la digitalizzazione dei processi. Kos ha infatti adottato per tutto il personale impegnato nelle Rsa un nuovo contratto di lavoro per migliorare le relazioni con i propri collaboratori.

**Al secondo posto dopo Anni Azzurri si piazza Sereni Orizzonti**, gruppo creato dall'imprenditore friulano Blasoni: la società ha avviato un progetto di sviluppo da oltre 200 milioni di euro

per la creazione di 20 nuove residenze sanitarie per anziani nei prossimi cinque anni. Sereni Orizzonti, che opera in Italia e Spagna, ha una peculiarità: a differenza della maggioranza degli altri player del settore, si distingue perché, oltre all'attività di gestione, costruisce direttamente le proprie residenze per anziani. Al terzo posto avanza Korian, che fa parte del gruppo francese Clariane presente in sette Paesi: Francia, Italia, Belgio, Paesi Bassi, Germania, Spagna e Regno Unito.

**Il mondo delle residenze per anziani è stato investito brutalmente dall'emergenza Covid** ma ora è in fase di recupero. «Dopo la pandemia e le forti critiche alle strutture residenziali, è tornata ad aumentare la richiesta per le Rsa» aggiunge Blasoni. «Come dopo ogni crisi, le persone riprendono le proprie abitudini e lo stesso vale per il settore del "senior care" in Italia, oggi in continua crescita, anche a motivo della contrazione dei numeri di posti letto nei reparti di lunga degenza negli ospedali pubblici».

E così le società più grandi hanno ripreso a muoversi sulla scacchiera europea. Come ricorda Kos nella sua relazione di bilancio, «nel corso del 2022 i principali operatori europei hanno continuato la loro crescita esterna. In Italia Korian ha perseguito acquisizioni in Lombardia e Lazio sia nel settore delle Rsa che nella riabilitazione, nei poliambulatori e nella chirurgia am-

## La galassia di chi accoglie la terza età



Così i gruppi privati, in Italia, si dividono il mercato degli anziani non più autosufficienti. Le strutture sono concentrate in larga parte al Nord e al Centro.

bulatoriale. Anche l'operatore francese Colisée, attraverso la controllata italiana Iseonor, ha continuato a espandersi in particolare attraverso la realizzazione di greenfields in Piemonte, Lombardia, Toscana e Veneto per un totale dichiarato di circa 700 posti letto».

**In Italia la crescita dei privati è sostenuta dai fondi immobiliari**, che ritengono il settore delle Rsa anticiclico, in grado di generare ricavi stabili, e che quindi acquistano gli immobili dove vengono gestite le residenze sanitarie. «La maggior parte dell'investimento necessario all'apertura di una struttura consiste nella costruzione o acquisizione dell'edificio in cui si svolgerà l'attività» spiega Blasoni. «Si tratta di cifre ragguardevoli: la realizzazione di una Rsa da 120 posti richiede un investimento media-

mente di 12 milioni di euro. Creare un gran numero di posti letto necessiterebbe di somme non facilmente sostenibili da parte dei gestori. Qui entrano allora in gioco i "real estate investment fund" che hanno un interesse speculare: acquistano gli immobili poi locati ai gestori che restano proprietari del ramo aziendale. I fondi si garantiscono così locazioni di lunga durata e i gestori alleggeriscono la propria posizione finanziaria».

Il piano di sviluppo di Sereni Orizzonti, con l'apertura di 2.400 nuovi posti letto e oltre 1.200 assunzioni, si svilupperà tra Piemonte, Toscana, Emilia-Romagna, Friuli-Venezia Giulia, Veneto, Lombardia e Sardegna. Un'avanzata continua, per conquistare un mercato destinato a diventare sempre più vasto. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**«La realizzazione di una Rsa con 120 posti letto richiede un investimento immobiliare, in media, di 12 milioni di euro soprattutto per costruire o acquisire la struttura»**

Massimo Blasoni, fondatore di Sereni Orizzonti