



# SERENI ORIZZONTI

Residenze per anziani in Europa  

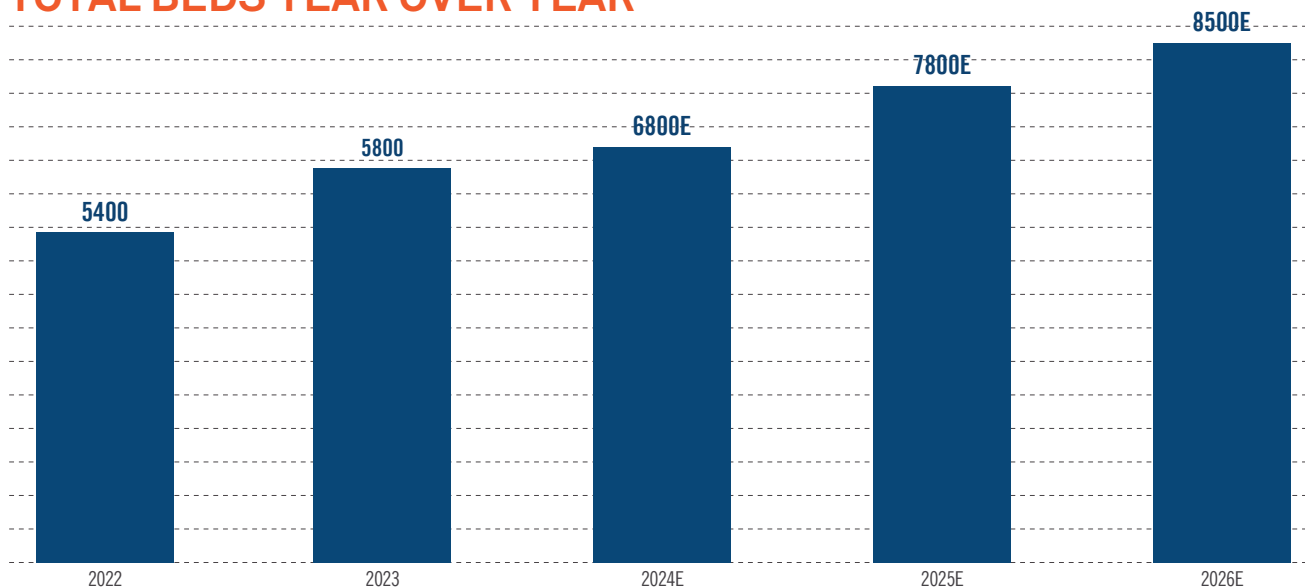
RASSEGNA  
STAMPA  
2023



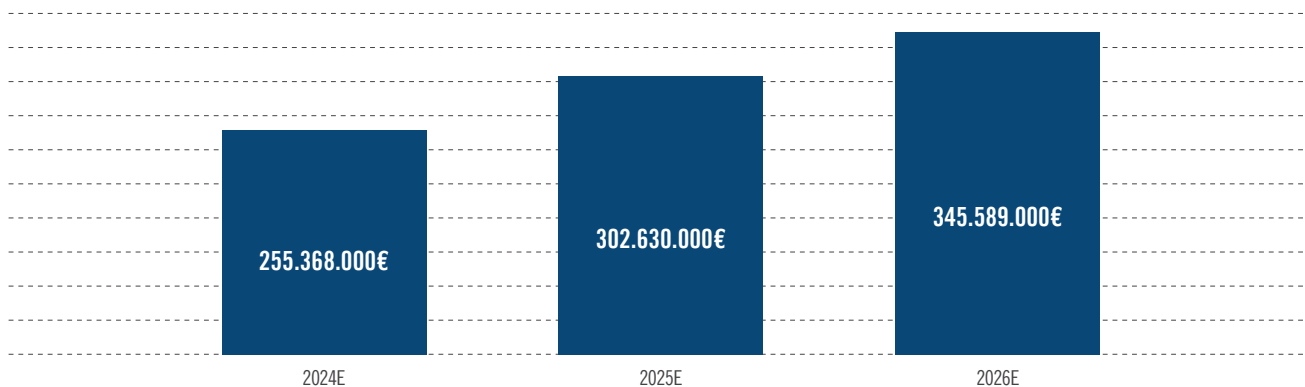
# SERENI ORIZZONTI: KEY PLAYER IN THE ITALIAN HEALTHCARE SECTOR



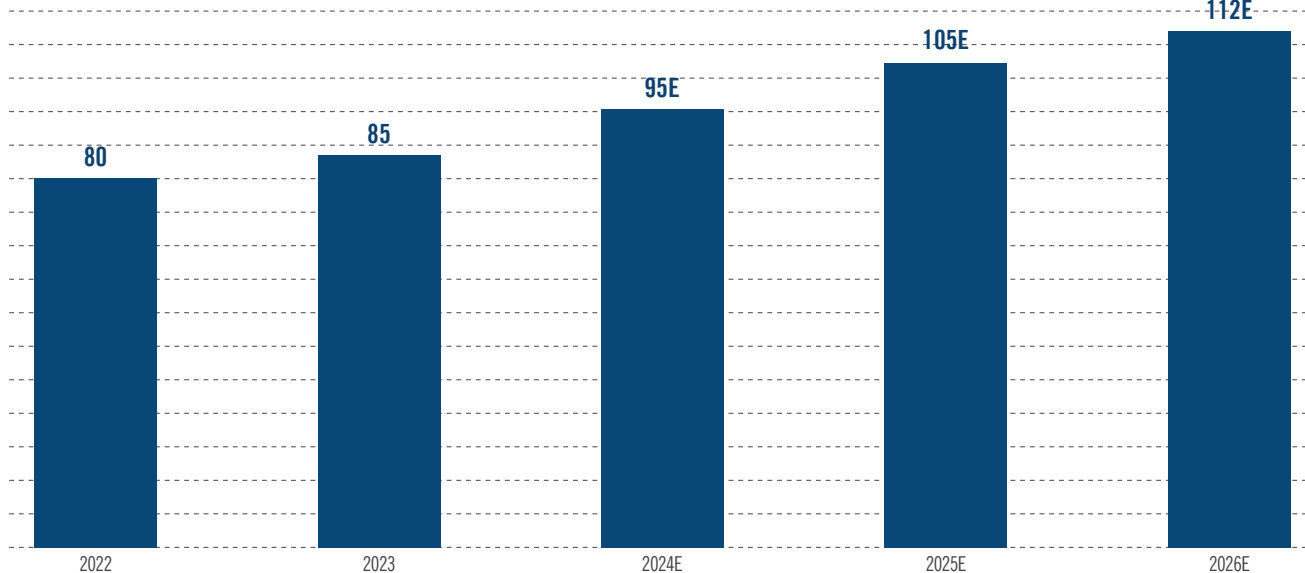
## TOTAL BEDS YEAR OVER YEAR



## S.O. GROUP TURNOVER



## NURSING HOMES



# HOLDING & ASSOCIATES

---



# RSA PER UN POSTO LETTO IN PIU'

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.

**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 (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



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



Massimo Blasoni, il fondatore di Sereni Orizzonti



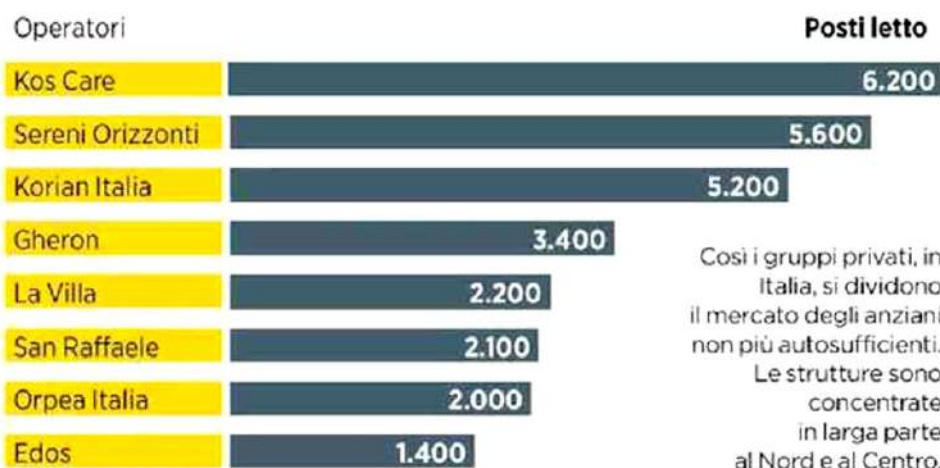
principali, spiegano al gruppo Kos, sono focalizzati, più che su nuovi edifici, sulle politiche per il personale e sull'innovazione e la digitalizzazione dei processi. Kos ha infatti adottato per tutto il personale impegnato nelle Rsa un nuovo contratto di lavoro per migliorare le relazioni con i propri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





2018 FACILITY  
PASIAN DI PRATO (UD)

Isimm: le strutture per l'assistenza agli anziani insufficienti con la crescita degli over 65

## RSA, È BOOM DEL PRIVATO

### Cresce l'età media: servono 8 mila nuovi posti letto l'anno

In un Paese che soffre da tempo una profonda crisi demografica a scarseggiare sono anche le risposte ai problemi legati alla Terza Età. Ad oggi gli italiani Over 65 sono 14 milioni e secondo l'OCSE nel 2050 diventeranno circa 22 milioni, il che significa che un terzo degli abitanti saranno Over 65 e una persona su 10 sarà un Over 80. Come conseguenza dell'aumento dell'aspettativa di vita media e del progressivo invecchiamento della popolazione, i posti letto nelle strutture socioassistenziali e socio-sanitarie saranno destinati ad aumentare considerevolmente negli anni a venire, con una domanda di servizi sempre maggiore. L'affermarsi di questi bisogni va posto in relazione anche con la crescita dei casi di malattie neurodegenerative, nonché con il forte incremento del numero delle famiglie mononucleari, che mina le potenzialità dell'assistenza erogata all'interno dei nuclei familiari. Da ciò deriva la forte esigenza di promuovere un'assistenza extra-ospedaliera.

Secondo un aggiornamento dello studio dell'ISIMM Ricerche - Istituto per lo studio dell'innovazione di Roma, tra i Paesi europei, quelli con il maggior numero di posti letto per anziani in valore assoluto sono attualmente la Germania (oltre 900mila posti), la Francia (oltre 600mila), la Spagna (366mila) e l'Italia (270mila). Seguono il Belgio (148mila), la Svizzera (97mila) e l'Austria (67mila). Entro il 2040 la crescita più consistente del numero di posti letto, in termini relativi, è prevista in Svizzera (+75%), in Austria (+43%), in Belgio (+33%) e



in Germania (+29%). Ma qual è l'attuale situazione del settore delle residenze per anziani nel nostro Paese? Secondo la ricerca, ad oggi sono operativi circa 270mila posti letto in strutture protette, distribuiti in tutta la Penisola, dei quali 50mila privati, ovvero la cui retta è del tutto a carico degli ospiti. Confrontando il dato relativo italiano con il resto d'Europa, risulta evidente che in Italia vi è uno scarso numero di posti letto: meno di 20 posti in RSA ogni mille residenti Over 65, contro una media europea di 49,7 posti. Si registra una forte prevalenza di strutture al centro nord (75,3%), mentre al sud e nelle isole sono situati rispettivamente il 13,4% e l'11,5% del totale. Le regioni con il maggior numero di presidi risultano essere la Lombardia (14,3%), l'Emilia-Romagna (12,7%) e il Piemonte (10,4%). Circa il 45% dei posti letto è di proprietà pubblica, mentre un altro 35% è gestito da soggetti privati no-profit. Il restante 20% appartiene invece agli operatori del privato profit.

Privato profit, no-profit e settore pubblico hanno una incidenza diversa nei vari paesi europei: il Paese con la maggior presenza di privato profit è la Germania, dove il 41% delle strutture sono gestite da operatori privati. Seguono il Belgio con una quota di privato profit pari al 33% (no-profit 37%), la Spagna (30% privato profit, 40% no-profit), l'Italia (20% privato profit, 35% non profit), la Francia (20% privato profit, 27% no-profit) e l'Austria (10% privato profit, 35% no-profit). In Svizzera il privato profit detiene una quota pari solamente al 5% (il no-profit invece pari al 45%).

Per il nostro Paese si stima che la richiesta di posti letto nelle residenze per anziani crescerà oltre il 30% nei prossimi vent'anni, ovvero una media di circa 8mila nuovi posti letto ogni anno. La crescente scarsità di risorse pubbliche disponibili sta creando molte opportunità imprenditoriali: il settore delle residenze per anziani è da tempo un fertile terreno nel quale i privati si inseriscono con successo, dive-

### Cresce la friulana Sereni Orizzonti

Fra le realtà maggiormente in crescita, la friulana Sereni Orizzonti è l'unica sul podio ad essere al 100% italiana e non partecipata da fondi: fondata a Udine nel 1996 dall'imprenditore di prima generazione Massimo Blasoni, l'azienda è cresciuta negli anni espandendosi in gran parte del territorio nazionale e in Spagna. Ad oggi possiede 80 residenze per anziani e 10 Comunità per minori (marchio Eidos).

Cresce anche attraverso attività di M&A, ma la peculiarità di Sereni Orizzonti è di essere costruttore delle RSA, oltre che gestore: una doppia linea di ricavi che sta alla base del suo notevole sviluppo. Gli immobili vengono realizzati e poi di norma ceduti a fondi immobiliari in una dinamica di sell lease-back. L'interesse dei reit (real estate investment trust) per il settore Health Care ha rappresentato una notevole accelerazione per l'attività di sviluppo immobiliare. Massima attenzione, inoltre, per l'impatto ambientale: le nuove strutture sono tutte in classe energetica A2.

Il Gruppo Sereni Orizzonti nell'ultimo anno ha registrato un fatturato di 190 milioni di euro, con un importante trend di crescita. Secondo le ultime dichiarazioni a MF-Milano Finanza, la società ha in programma nuove aperture in Piemonte, in Sardegna, in Emilia-Romagna, in Lombardia, in Liguria e in Sicilia, per un totale di 1.600 nuovi posti letto nel biennio 2023-2024. (riproduzione riservata)



Massimo Blasoni  
Sereni Orizzonti

#### LA CLASSIFICA PER DIMENSIONI DELLE STRUTTURE PER ANZIANI

OPERATORI	POSTI LETTO ATTIVI PER ANZIANI
Kos Care	6.200
Sereni Orizzonti	5.600
Korian Italia	5.200
Gheron	3.400
La Villa	2.200
San Raffaele	2.100
Orpea Italia	2.000
Edos	1.400

Dati aggiornati studio ISIMM Ricerche - Istituto per lo studio dell'innovazione di Roma

nendone a tutti gli effetti i protagonisti più attivi. Nel nostro Paese i due principali gestori profit sono Kos Care (con 6.200 posti letto) e il Gruppo Sereni Orizzonti (con 5.600 posti letto). A seguire la filiale italiana del gruppo francese Korian (5.200 posti letto), il Gruppo Gheron (3.400), La Villa SpA (2.200), San Raffaele (2.100), Orpea Italia (2mila) ed Edos (1.400). Quanto agli assetti proprietari, Kos Care è partecipata da Cir (la holding del gruppo De Benedetti SpA) e dal fondo F2i Health Care di Cassa Depositi e Prestiti. Sereni Orizzonti SpA è un gruppo completamente italiano che fa capo all'imprenditore

friulano Massimo Blasoni. Francesi sono la proprietà di Korian (distribuita fra fondi, assicurazioni e banche di investimento, tra cui il colosso bancario e finanziario Crédit Agricole, Predica SA e BNP Paribas) e Orpea SpA (frammentata tra il presidente e fondatore Jean-Claude Marrian e varie società di investimento, come CPPIB, FFP Invest, SOFINA). La Villa SpA è partecipata dall'imprenditore toscano Carlo Luculano e dal gruppo francese Maisons de Famille, il San Raffaele è di proprietà della famiglia Angelucci, mentre il 90% delle azioni del Gruppo Gheron sono detenute da Massimo e Sergio Bariani. (riproduzione riservata)





UPCOMING OPENING  
LATERINA (AR)



Servizio | Immobiliare

## Sereni Orizzonti con Kryalos

L'operazione conclusa con Sereni Orizzonti vale 36 milioni di euro

di Paola Dezza

6 settembre 2023



È il residenziale nelle sue diverse sfaccettature che catalizza l'interesse degli investitori immobiliari, in cerca di rendimenti interessanti e di operazioni anti-cicliche in un momento decisamente difficile di mercato. Tra questi ambiti anche il settore healthcare, che in Italia mostra ancora un gap consistente con il resto d'Europa e quindi opportunità di investimento.

In un momento in cui, lo ricordiamo, con tassi di interesse agli attuali livelli la competizione con altre asset class di investimento si è fatta più aspra per il real estate.

Di ieri la notizia che Kryalos Sgr ha appena siglato, tramite il fondo Euryale Healthcare Italia 1, l'acquisto della parte immobiliare di una residenza sanitaria assistenziale a Torrazza Piemonte (Torino) per un totale di 120 posti letto e una superficie di 6.800 metri quadrati. Ma l'obiettivo è arrivare a 530 posti letto acquisendo ulteriori quattro immobili di Rsa, di cui tre sono oggi in costruzione. Secondo indiscrezioni l'operazione vale circa 36 milioni di euro.

A vendere è il Gruppo Sereni Orizzonti che manterrà il ruolo di gestore delle strutture.

Sereni Orizzonti è il secondo operatore italiano nel settore della gestione e costruzione di RSA. Gestisce 5600 posti letto tra Italia e Spagna con un organico di 3500 operatori. Sereni Orizzonti sta sviluppando investimenti per la realizzazione di venti nuove RSA.

Negli immobili ceduti sono operativi 530 posti letto che sono suddivisi in Piemonte, Friuli-Venezia Giulia e Lombardia. Quest'ultima, secondo un report di JLL, è la regione con il maggior numero di posti letto privati (poco più del 20% del totale). Le strutture si aggiungono a un portafoglio già formato con sei strutture dislocate nel nord Italia, in località come Cornaredo, Vittuone e Spinetta Marengo.

«L'healthcare è un settore che presenta grandi potenzialità di sviluppo per il mercato italiano connesse alla necessità di incrementare i posti letto che risultano decisamente inferiori rispetto alle medie europee - ha affermato Paolo Bottelli, amministratore delegato di Kryalos Sgr (società partecipata per il 30% circa dal colosso americano Blackstone, ndr) che è arrivata a detenere 12,1 miliardi di euro di asset under management -. Il nostro obiettivo è quello di investire nel nord del Paese con un partner specializzato e con una pipeline importante di operazioni».

Il fondo gemello Euryale Healthcare Italia 2 ha intanto in pipeline l'investimento in un portafoglio immobiliare di otto immobili in fase di costruzione di cui il fondo acquisirà la piena proprietà solo al completamento dei lavori, fissato entro il 2024.

Il fondo Euryale Healthcare Italia 1 è interamente sottoscritto da Pierval Santé, FIA di diritto francese attivo in Francia, Germania, Olanda, Irlanda, Portogallo, Spagna, UK, Canada e Italia che fa capo al gruppo Euryale, società francese con oltre 3,1 miliardi di euro di asset in gestione nei settori healthcare, senior living e nursing home.



2023 UPCOMING OPENING  
FONTANAFREDDA (PD)



IN ESPANSIONE

## Sereni Orizzonti pianifica 200 milioni di nuovi investimenti

### Venti case di riposo da costruire nei prossimi cinque anni Interventi in Friuli Venezia Giulia e in regioni del Nord

Maura Delle Case / UDINE

Sereni Orizzonti spinge sull'acceleratore. La società di proprietà di Massimo Blasoni, secondo gruppo in Italia - secondo un recente studio di Mediobanca - per numero di posti letto in residenze sanitarie per anziani, ha avviato un ambizioso progetto di sviluppo che prevede, nell'arco dei prossimi cinque anni, la costruzione di 20 nuove Rsa.

L'investimento vale oltre 200 milioni di euro e porterà in dote a Sereni Orizzonti, forte già oggi di 5.600 posti letto distribuiti in circa 80 strutture tra Italia e Spagna, ulteriori 2.400 posti e 1.200 assunzioni.

L'investimento arriva dopo un periodo difficile, qual è stato quello pandemico, e

risponde a un fabbisogno crescente di posti letto considerato che nel nostro Paese il numero degli anziani e l'aspettativa di vita media si stanno progressivamente incrementando.

Da qui il progetto della società fondata da Blasoni,

che si caratterizza per una doppia vocazione: non si limita infatti a gestire le strutture residenziali, ma provvede direttamente anche alla loro costruzione, realizzando edifici in grado di accogliere anziani con diversi gradi di non-autosufficienza. Edifici moderni e "green", con elevate prestazioni energetiche e un ridotto fabbisogno, coperto in misura molto significativa con energia prodotta da fonti rinnovabili.

Il piano di sviluppo interesserà in particolare il Nord Italia ma non solo. Le nuove residenze saranno infatti costruite in Piemonte, Friuli Venezia Giulia, Veneto, Lombardia, Emilia-Romagna, Toscana e Sardegna. Una parte di queste sono già in fase di realizzazione, altre prenderanno il via entro il prossimo biennio. «Dopo l'ap-

ertura della Rsa di Borgo Ticino, in provincia di Novara - fa sapere l'amministratore delegato di Sereni Orizzonti, Gabriele Meluzzi - entro la fine dell'anno diventeranno operative quelle di San

Gilio e La Loggia in Piemonte, di Fontanafredda in Friuli Venezia Giulia e di Sanluri in Sardegna».

Il gruppo evidenzia il rilievo dell'investimento, giustificato alla luce dei dati Ocse che collocano l'Italia in fondo alla classifica europea per disponibilità di strutture residenziali destinate agli anziani: sono appena 19 i posti ogni 1000 abitanti over 65. «Crediamo e puntiamo sulla gestione delle Rsa, anche alla luce delle esigenze di contrazione dei posti letto ospedalieri di lungodegenza» dichiara Massimo Blasoni.

«L'apertura di 20 nuove residenze comporta un investimento finanziario notevole, oltre 200 milioni di euro», dichiara dal canto suo il Cfo Gianpietro Bragaglia -, reso sostenibile dalla dinamica di "sale and lease back" con alcuni dei principali fondi immobiliari europei». Come Kryalos sgr, operatore del real estate con 12 miliardi di immobili in gestione, che recentemente, attraverso Euryale Healthcare Italia 1, fondo chiuso di investimento

immobiliare specializzato nel settore healthcare, ha acquisito da Sereni Orizzonti il ramo immobiliare di una Rsa a Torrazza Piemonte, in provincia di Torino, e si prepara a fare altrettanto - l'accordo quadro è già stato firmato - con altre quattro strutture dislocate tra Friuli Venezia Giulia e Lombardia - tre delle quali in costruzione sempre a cura della società friulana, che saranno rogitate solo a fine lavori e dopo l'ottenimento delle autorizzazioni sanitarie necessarie -, per un totale, tra le 5 residenze, di 530 posti letto e un valore dell'operazione di 36 milioni di euro. La vendita come detto riguarda solo gli immobili, mentre la gestione delle strutture resterà in capo a Sereni Orizzonti. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Massimo Blasoni



La residenza sanitaria assistenziale Sereni Orizzonti di Fontanafredda





2018 FACILITY  
TORRE DI MOSTO (VE)



IL PIANO COMPORTA UN INVESTIMENTO DI OLTRE 200 MILIONI DI EURO NEI PROSSIMI 5 ANNI

## Sereni Orizzonti avvia 20 rsa

*Le nuove residenze avranno 2.400 posti letto. Le strutture sono già in corso di realizzazione o pronte alla fase di cantierizzazione. In arrivo anche 1.200 assunzioni*

DI ROSSELLA SAVOJARDO

**V**enti nuove residenze sanitarie per anziani previste nei prossimi cinque anni per un investimento di oltre 200 milioni. È il progetto di sviluppo di Sereni Orizzonti, gruppo friulano specializzato nella costruzione e gestione di residenze socio-sanitarie destinate all'accoglienza degli anziani, di proprietà dall'imprenditore Massimo Blasoni.

In dettaglio, l'investimento consentirà la creazione di 2.400 nuovi posti letto e contestualmente sono previste oltre 1.200 assunzioni. Le rsa non verranno solo gestite ma anche realizzate dal gruppo Sereni Orizzonti. L'obiettivo è costruire edifici moderni e a basso impatto ambientale ed energetico, in grado di accogliere anziani con diversi gradi di non-autosufficienza.

Il piano di sviluppo del gruppo friulano si compone di una pipeline suddivisa fra Piemonte, Toscana, Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto, Lombardia e Sardegna. Le residenze sono già attualmente in corso di realizzazione o verranno rese cantierabili entro il biennio. Dopo l'apertura a maggio dell'Rsa di Borgo Ticino in provincia di Novara, l'amministratore delegato del gruppo, Gabriele Meluzzi, ha spiegato che entro la fine di quest'anno diventeranno



San Mauro Torinese

operative anche le residenze di San Gillio e La Loggia sempre in Piemonte, insieme a quella di Fontanafreda che si trova in Friuli Venezia Giulia e quella di Sanluri situata in Sardegna.

Superata la pandemia, che molto aveva inciso sui livelli di occupazione nel settore, ripartono quindi così i progetti di sviluppo di Sereni Orizzonti, sulla scia del crescente fabbisogno di posti letto determinato dal trend d'invecchiamento della popolazione. «L'investimento», spiega direttamente Blasoni, «è reso sostenibile dalla dinamica di sale and lease-back con alcuni dei principali fondi immobiliari europei. L'healthcare è anticiclico e visto il basso numero di posti letto in Italia riscuote molto interesse da parte dei comparti immobiliari. La partnership tra soggetti proprietari delle aziende e fondi proprietari degli immobili ha rappresentato un forte stimolo allo sviluppo del settore». Di re-

cente, ad esempio, Sereni Orizzonti ha perfezionato un accordo quadro di sale and lease-back per la vendita del ramo immobiliare di cinque rsa con il fondo Euryale Healthcare Italia 1, parte di Kryalos sgr. Il gruppo con sede a Udine resta una delle prime tre realtà in Italia per numero di posti letto in rsa e gestisce attualmente oltre 5.600 posti letto distribuiti in circa 80 strutture tra Italia e Spagna. (riproduzione riservata)



L'Amministratore Delegato, Gabriele Meluzzi

### A Kryalos 30 milioni da Unicredit

di Alberto Mapelli

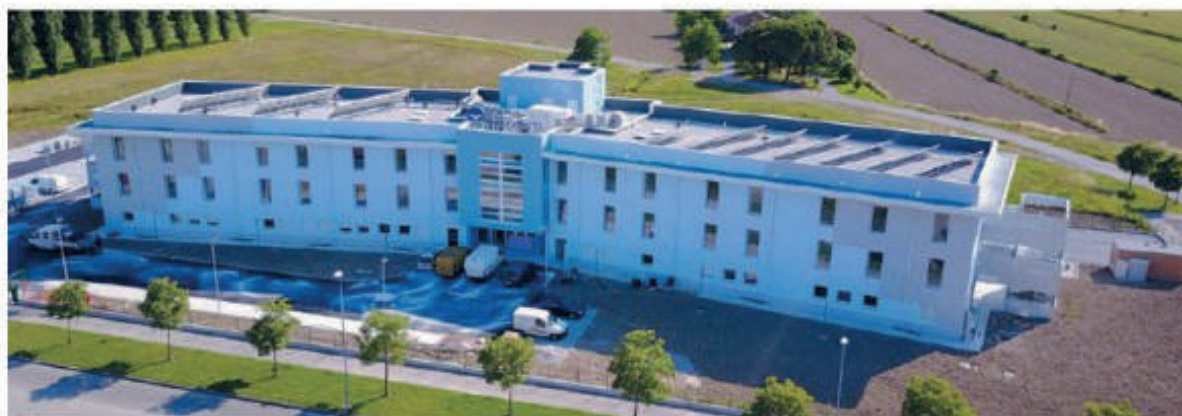
**N**uove munizioni in arrivo per Kryalos. L'sgr guidata dall'amministratore delegato Paolo Bottelli ha sottoscritto con Unicredit un finanziamento da oltre 30,5 milioni di euro, destinato al fondo Kryalos Opportunity Fund I. Il veicolo immobiliare ha un profilo di rendimento misto value added/opportunistic e una capacità di investimento di circa 300 milioni di euro. A oggi detiene la proprietà di tre edifici, tutti localizzati a Milano. Nel dettaglio si tratta di un edificio di prestigio vicino al Tribunale, con uffici e spazi retail; un immobile di 7 mila metri quadri nel distretto Tortona e un palazzo nel quartiere Bicocca di 6 mila metri quadri, di cui 4 mila di aree verdi a uso esclusivo. L'operazione assicura al fondo il finanziamento delle attività operative e di investimento previste nei prossimi anni e, spiega Bottelli, «attesta la fiducia del sistema bancario nei nostri confronti». (riproduzione riservata)





NEW 2023 FACILITY  
BORGO TICINO (NO)





La residenza sanitaria per anziani di Sereni Orizzonti a Torre di Mosto, in provincia di Venezia

## Residenze sanitarie per anziani di nuovo in crescita Per Sereni Orizzonti venti nuove aperture

■ Molto colpite durante la pandemia, nel nostro Paese le residenze sanitarie per anziani rimangono un servizio indispensabile nell'assistenza alle persone non più autosufficienti e di cui, in futuro, ci sarà sempre più bisogno. Tra i colossi privati che continuano ad investire nel settore, c'è il gruppo friulano Sereni Orizzonti, dell'imprenditore Massimo Blasoni, che ha in atto un ambizioso progetto di sviluppo che prevede la costruzione e l'apertura di venti nuove residenze sanitarie per anziani nei prossimi cinque anni. Un investimento notevole, che consente l'apertura di 2400 nuovi posti letto con importanti ricadute occupazionali: sono previste oltre 1000 assunzioni. Si tratta di strutture che l'azienda costruisce e gestisce: edifici moderni e a basso impatto ambientale



ed energetico, in grado di accogliere anziani con diversi gradi di non autosufficienza.

Il gruppo ha sede legale a Udine. È il secondo in Italia nel settore della costruzione e gestione delle Rsa, con oltre 5600 posti letto distribuiti in circa 80 strutture in Italia e Spagna. Il piano di sviluppo si compone di una pipeline suddivisa fra Piemonte, Toscana, Emilia-Romagna, Friuli-Venezia Giulia, Veneto, Lombardia e Sardegna. Le strutture sono già attualmente in corso di realizzazione o cantierabili entro il bien-

nio. Complessivamente si tratta di un investimento rilevante, ma giustificato dal fatto che i dati Ocse collocano l'Italia in fondo alla classifica europea. Con appena 19 posti ogni 1000 abitanti over 65, infatti, in Italia abbiamo la più bassa disponibilità di strutture residenziali destinate agli anziani.

«L'apertura di 20 nuove residenze comporta un investimento finanziario notevole, oltre 200 milioni di euro», dichiara Massimo Blasoni, azionista di maggioranza del gruppo, «l'investimento è reso sostenibile dalla dinamica di *sale and lease-back* con alcuni dei principali fondi immobiliari europei. Crediamo e puntiamo nella gestione delle Rsa, anche alla luce delle esigenze di contrazione dei posti letto ospedalieri di lungodegenza».

Dopo il difficile periodo pandemico, si registra un forte incremento di ingressi nelle residenze sanitarie per anziani ed il settore è in positivo fermento per i piani di sviluppo di numerosi player.



Massimo Blasoni (us)

### La svolta sostenibile

#### Edifici a energia "quasi zero"

■ Sereni Orizzonti rappresenta un caso interessante di svolta anche in senso "green". Le ultime residenze realizzate dall'azienda sono tutti edifici Nzeb, ovvero edifici con elevatissime prestazioni energetiche e caratterizzati da un fabbisogno energetico molto basso, coperto in misura molto significativa con energia prodotta da fonti rinnovabili. Oltre al rispetto prettamente normativo, gli edifici sono caratterizzati da alcuni fattori qualitativi che permettono alla struttura di consumare "quasi zero" energia, come l'attenzione all'involucro edilizio, all'orientamento e alla forma dell'edificio.





NEW 2024 FACILITY  
SAN GILLIO (TO)



## Sereni Orizzonti pianifica 200 milioni di nuovi investimenti



in espansione

Venti case di riposo da costruire nei prossimi cinque anni Interventi in Friuli Venezia Giulia e in regioni del Nord

*Maura Delle Case*

06 Settembre 2023 alle 19:04 2 minuti di lettura

Sereni Orizzonti spinge sull'acceleratore. La società di proprietà di Massimo Blasoni, secondo gruppo in Italia - secondo un recente studio di Mediobanca - per numero di posti letto in residenze sanitarie per anziani, ha avviato un ambizioso progetto di sviluppo che prevede, nell'arco dei prossimi cinque anni, la costruzione di 20 nuove Rsa.

L'investimento vale oltre 200 milioni di euro e porterà in dote a Sereni Orizzonti, forte già oggi di 5.600 posti letto distribuiti in circa 80 strutture tra Italia e Spagna, ulteriori 2.400 posti e 1.200 assunzioni.

L'investimento arriva dopo un periodo difficile, qual è stato quello pandemico, e risponde a un fabbisogno crescente di posti letto considerato che nel nostro Paese il numero degli anziani e l'aspettativa di vita media si stanno progressivamente incrementando.

Da qui il progetto della società fondata da Blasoni, che si caratterizza per una doppia vocazione: non si limita infatti a gestire le strutture residenziali, ma provvede direttamente anche alla loro costruzione, realizzando edifici in grado di accogliere anziani con diversi gradi di non-autosufficienza. Edifici moderni e "green", con elevate prestazioni energetiche e un ridotto fabbisogno, coperto in misura molto significativa con energia prodotta da fonti rinnovabili.

Il piano di sviluppo interesserà in particolare il Nord Italia ma non solo. Le nuove residenze saranno infatti costruite in Piemonte, Friuli Venezia Giulia, Veneto, Lombardia, Emilia-Romagna, Toscana e Sardegna. Una parte di queste sono già in fase di realizzazione, altre prenderanno il via entro il prossimo biennio. «Dopo l'apertura della Rsa di Borgo Ticino, in provincia di Novara - fa sapere l'amministratore delegato di Sereni Orizzonti, Gabriele Meluzzi - entro la fine dell'anno diventeranno operative quelle di San Gillio e La Loggia in Piemonte, di Fontanafredda in Friuli Venezia Giulia e di Sanluri in Sardegna».

Il gruppo evidenzia il rilievo dell'investimento, giustificato alla luce dei dati Ocse che collocano l'Italia in fondo alla classifica europea per disponibilità di strutture residenziali destinate agli anziani: sono appena 19 i posti ogni 1000 abitanti over 65. «Crediamo e puntiamo sulla gestione delle Rsa, anche alla luce delle esigenze di contrazione dei posti letto ospedalieri di lungodegenza» dichiara Massimo Blasoni.

«L'apertura di 20 nuove residenze comporta un investimento finanziario notevole, oltre 200 milioni di euro», dichiara dal canto suo il Cfo Gianpietro Bragaglia -, reso sostenibile dalla dinamica di "sale and lease back" con alcuni dei principali fondi immobiliari europei».

Come Kryalos sgr, operatore del real estate con 12 miliardi di immobili in gestione, che recentemente, attraverso Euryale Healthcare Italia 1, fondo chiuso di investimento immobiliare specializzato nel settore healthcare, ha acquisito da Sereni Orizzonti il ramo immobiliare di una Rsa a Torrazza Piemonte, in provincia di Torino, e si prepara a fare altrettanto - l'accordo quadro è già stato firmato - con altre quattro strutture dislocate tra Friuli Venezia Giulia e Lombardia - tre delle quali in costruzione sempre a cura della società friulana, che saranno rogate solo a fine lavori e dopo l'ottenimento delle autorizzazioni sanitarie necessarie -, per un totale, tra le 5 residenze, di 530 posti letto e un valore dell'operazione di 36 milioni di euro.

La vendita come detto riguarda solo gli immobili, mentre la gestione delle strutture resterà in capo a Sereni Orizzonti.





NEW 2024 FACILITY  
LA LOGGIA (TO)

## Sereni Orizzonti: avvia 20 Rsa (MF)

ROMA (MF-NW)--Venti nuove residenze sanitarie per anziani previste nei prossimi cinque anni per un investimento di oltre 200 milioni. il progetto di sviluppo di Sereni Orizzonti, gruppo friulano specializzato

nella costruzione e gestione di residenze socio-sanitarie destinate all'accoglienza degli anziani, di proprietà dall'imprenditore Massimo Blasoni. In dettaglio, l'investimento consentirà la creazione di 2.400 nuovi posti letto e contestualmente sono previste oltre 1.200 assunzioni. Le rsa non verranno solo gestite ma anche realizzate dal gruppo Sereni Orizzonti. L'obiettivo è costruire edifici moderni e a basso impatto ambientale ed energetico, in grado di accogliere anziani con diversi gradi di non-autosufficienza. Il piano di sviluppo del gruppo friulano si compone di una pipeline suddivisa fra Piemonte, Toscana, Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto, Lombardia e Sardegna. Le residenze sono già attualmente in corso di realizzazione o verranno rese cantierabili entro il biennio. Dopo l'apertura a maggio dell'Rsa di Borgo Ticino in provincia di Novara, l'amministratore delegato del gruppo, Gabriele Meluzzi, ha spiegato che entro la fine di quest'anno diventeranno operative anche le residenze di San Gillio e La Loggia sempre in Piemonte, insieme a quella di Fontanafredda che si trova in Friuli Venezia Giulia e quella di Sanluri situata in Sardegna. Superata la pandemia, che molto aveva inciso sui livelli di occupazione nel settore, ripartono quindi così i progetti di sviluppo di Sereni Orizzonti, sulla scia del crescente fabbisogno di posti letto determinato dal trend d'invecchiamento della popolazione. "L'investimento", spiega direttamente Blasoni, "è reso sostenibile dalla dinamica di sale and lease-back con alcuni dei principali fondi immobiliari europei. L'healthcare è anticiclico e visto il basso numero di posti letto in Italia riscuote molto interesse da parte dei comparti immobiliari. La partnership tra soggetti proprietari delle aziende e fondi proprietari degli immobili ha rappresentato un forte stimolo allo sviluppo del settore". Di recente, ad esempio, Sereni Orizzonti ha perfezionato un accordo quadro di sale and lease-back per la vendita del ramo immobiliare di cinque rsa con il fondo Euryale Healthcare Italia 1, parte di Kryalos sgr. Il gruppo con sede a Udine resta una delle prime tre realtà in Italia per numero di posti letto in rsa e gestisce attualmente oltre 5.600 posti letto distribuiti in circa 80 strutture tra Italia e Spagna.



2023 UPCOMING STRUCTURAL EXTENSION  
MACOMER (NU)



## Macomer aumentano i posti in Rsa dagli attuali 40 si passa a 60 ospiti

Dopo il via libera della Asl è iniziata la fase di progettazione per i nuovi locali

di **Alessandra Deledda**

**Macomer** È ufficialmente iniziata la progettazione per la realizzazione di 20 nuovi posti letto a Macomer, nella Rsa di Sereni Orizzonti, che passeranno così, dagli attuali 40, a 60. La richiesta di incremento delle postazioni nasce anche dalla necessità degli ospedali locali di indirizzare i pazienti appena dimessi in una struttura idonea, come quella di Macomer, accreditata con un alto profilo assistenziale.

Il via libera per l'ampliamento è arrivato ufficialmente dall'Asl e per la sopraelevazione la Sereni Orizzonti ha fatto un investimento di circa 2 milioni di euro, concedendo le autorizzazioni necessarie, assieme al parere favorevole di compatibilità.

«Siamo molto soddisfatti della decisione dell'Asl» - dichiara Valentino Bortolussi, responsabile dello sviluppo immobiliare -. «È una bella notizia per il territorio e un importante passo avanti per potenziare le attività sanitarie.

Nella lista d'attesa che si è creata daremo priorità alle dimissioni ospedaliere, e, in seguito, l'intenzione è quella di accogliere le altre numerose richieste di assistenza e cura che arrivano dal territorio».

«I 40 posti della Rsa di Macomer sono stati una grande conquista» - dichiara Antonio Succu, sindaco del comu-

ne di Macomer -. L'esigenza di una struttura di questo tipo è molto forte nel territorio: abbiamo liste d'attesa molto significative. Pertanto, siamo molto contenti che la Regione abbia autorizzato una sopraelevazione del 50 per cento dei posti. È una decisione che va nella direzione giusta e che ci porta a colmare lacu-

ne importanti del nostro territorio». La struttura di Macomer è gestita da Sereni Orizzonti, il secondo gruppo a livello nazionale che opera nella costruzione e gestione di residenze sanitarie assistenziali, con circa 80 Rsa e più di 5mila posti letto in Italia e all'estero.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**La Residenza sanitaria sarà sopraelevata. La struttura è stata inaugurata nel 2021**



L'esterno della Rsa, gestita dalla società Sereni Orizzonti

# LA STAMPA

7 Aprile 2023

NELLA STRUTTURA PREVISTE 30 NUOVE ASSUNZIONI PER OPERATORI SOCIOSANITARI, INFERMIERI, FISIOTERAPISTI

## Spotorno, apre la residenza Siccardi

Il complesso, dopo i lavori, adesso si sviluppa su due edifici e dispone in totale di 103 posti letto

Entro un paio di settimane, sarà operativa, dopo i lavori di ampliamento e di ristrutturazione, la Residenza protetta Opera Pia Siccardi, gestita dal gruppo "Sereni Orizzonti" dell'imprenditore friulano Massimo Blasoni.

«Il nuovo edificio dispone di 52 posti letto di cui 40 per anziani e 8 posti per psichiatrici adulti, di 4 piani fuori terra e di 5 nuclei residenziali distinti, dotati di controllo accessi per monitorare i movimenti degli ospiti con affetti da demenza senile - spiegano da "Sereni Orizzonti" -. Ma ci sarà una riorganizzazione dei posti della struttura precedente che passerà da 60 a 55 posti letto, con conseguente trasferimento dei 5 posti nel

nuovo complesso. Complessivamente i due edifici disporranno di 103 posti letto. Il doppio di quelli attuali. Dopo il sopralluogo dell'azienda sanitaria che ha avuto esito positivo, si attende il parere favorevole di Alisa per procedere all'apertura». Ed aggiungono: «L'apertura della nuova struttura darà anche nuovi 30 posti di lavoro tra operatori socio-sanitari, infermieri, fisioterapisti e animatori. È possibile inviare la propria candidatura all'indirizzo spotorno@sereniorizzonti.it». Al piano terra, si trovano la reception e gli uffici amministrativi, un salotto per i visitatori e un salone per le attività ricreative, una palestra per la riabilitazione, un ambulatorio

medico, gli spogliatoi per il personale e una sala per servizi alla persona (podologo e parrucchiere). Sia il primo che il secondo piano sono dotati di una sala da pranzo e di un soggiorno. «Con questa nuova apertura consolidiamo la nostra presenza in regione» - dichiara Mario Modolo, direttore generale del gruppo friulano - La nostra azienda realizza residenze eco-sostenibili, con tutte le innovazioni che la domotica mette a disposizione e con soluzioni a basso impatto ambientale. Questo nuovo edificio è molto all'avanguardia, moderno da un punto di vista estetico e funzionale. Sono certo che, in breve tempo, si rivelerà una realtà in grado di

rispondere alle numerose esigenze del territorio. È un traguardo di cui siamo orgogliosi. Operiamo in un settore, il sociosanitario, che gioca un ruolo fondamentale nel nostro paese, come questi ultimi due anni ci hanno chiaramente dimostrato».

S.AN.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





NEW BUILDING RENDER  
MONFALCONE (GO)



PRONTA LA STRUTTURA DI SERENI ORIZZONTI A LUGLIO 2024 NEL RIONE SAN POLO

## Occupazione per 70 operatori sanitari alla nuova residenza per anziani

Nell'incontro con la proprietà il Comune ha chiesto di attingere al bacino locale per le assunzioni e impegno sul minutaggio dei servizi. Il gruppo disposto a valorizzare le competenze sul territorio

Tiziana Carpinelli

L'Istat pronostica tra un ventennio una crescita del 40% degli anziani, a causa dell'invecchiamento progressivo della popolazione e a quel punto, con ogni probabilità, gli over 75 saranno il "partito" di maggioranza relativa del Paese. La necessità di incrementare l'accoglienza in strutture dedicate, fin d'ora, appare ineludibile. Perché non tutti arriveranno al traguardo della terza età saldamente sulle proprie gambe e perché già adesso, come conferma l'amministrazione comunale, c'è l'esigenza di un potenziamento dei posti letto. Infatti, stando alle stime dell'amministrazione, la nuova Rsa privata da 110 posti letto, di cui 80 accreditati dalla Regione, che Sereni Orizzonti sta realizzando per un investimento di 5,9 milioni di euro nell'area del San Polo è destinata ad «assorbire la domanda locale, del Basso isontino e di Grado». Sarà pronta a luglio 2024 e da poco si è riaperto il cantiere a seguito di uno stop di diversi mesi dettato dalla bonifica amianto e dall'avvicendamento dell'ex impresa, con subentro della Metsrl.

Per dare gambe al progetto serviranno, chiaramente, anche figure professionali specifiche e su questo c'è il pressing

del Comune ad attingere al bacino di competenze sul territo-

rio, come concordato in un recente incontro che il gruppo – gestore a livello globale di 5.600 posti letto in 80 strutture per anziani e 10 comunità per adulti e minori – ha avuto con l'esecutivo Cisint. Stando alle previsioni espresse, per una struttura rivolta a non autosufficienti, sarà indispensabile reperire 65-70 figure pro-

fessionali. Ma quali profili si recheranno? In primis quelli di direttore di struttura amministrativo e di direttore sanitario, poi infermieri professionali, fisioterapisti, oss per l'assistenza, educatori, ma pure personale generico, come addetti alle pulizie e lavanderia, cuochi e abilitati alla cucina.

«Siamo molto soddisfatti della ripresa dei lavori», ha esordito Mario Modolo, diret-

tore generale di Sereni Orizzonti. «Non appena la struttura sarà operativa – ha chiarito – metteremo in atto un programma d'impegno sociale finalizzato a incentivare un pieno coinvolgimento del territorio e a favorire la manodopera locale. Il termine dei lavori è previsto a luglio 2024. Faranno seguito tutte le procedure autorizzative finalizzate all'apertura». La sindaca Anna Ci-

sint, nel chiarire come la domanda di inserimento nelle strutture resti sempre costante («dalle 40 alle 70 richieste») ha esplicitato dal suo canto la

necessità di conoscere nel dettaglio la «tipologia di servizio che Sereni Orizzonti intende erogare perché le nostre famiglie e gli anziani hanno diritto ad avere una risposta in termini qualitativi e l'ente di sapere, per esempio, quanto minutag-

gio sarà dedicato all'assistenza, che tipo di prestazioni, l'apporto nutritivo o di attività ludica». «Entro marzo 2024 – ha concluso – intendo siglare con l'azienda un protocollo su questi aspetti e per favorire l'assunzione di manodopera locale e di artigiani di qui per i lavori».

È prevista dunque una struttura di terzo livello per nuclei N3, cioè ospiti non autosufficienti, cesellata su quattro piani con pianta a "L", orientata sull'asse nord-sud per il miglior soleggiamento possibile. La distribuzione sarà su quattro distinti nuclei di degenza, dotati di un controllo degli accessi per monitorare i movimenti dei pazienti affetti da demenza senile. Si prevedono anche spazi destinati alla socializzazione, aggregazione e attività di laboratorio, con l'obiettivo di garantire la miglior qualità della vita possibile agli anziani. La residenza sarà circondata da una vasta area attrezzata, interamente percorribile a piedi o con carrozzine e deambulatori. Invece i familiari degli ospiti potranno disporre di un ampio parcheggio.

La proprietà descrive le future camere come «spaziose e lu-

minose, arredate in modo confortevole e dotate ciascuna del proprio bagno per disabili nonché di letti motorizzati, serraenti con tapparelle domotiche, sistema di chiamata e sensori antincendio». A ogni piano, un bagno assistito con barilella o sedia doccia. I locali – stando al progetto – saranno muniti di ventilazione meccanica controllata, per un ricambio di aria pulita senza l'apertura di finestre. Quanto alle aree scoperte sono previste opere per la viabilità interna, a servizio del lotto e della sosta rivolta ad addetti e visitatori, manutentori e fornitori. Infine, a lato dell'ingresso, la zona di manovra e park per autoambulanze e mezzi dei disabili. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# COSTRUIAMO E GESTIAMO RESIDENZE SANITARIE PER ANZIANI IN EUROPA



**SERENI  
ORIZZONTI**  
Residenze per anziani in Europa

Per informazioni:  
Sereni Orizzonti 1 SpA  
Via Vittorio Veneto, 45  
33100 Udine  
Tel. 0432 506519



NUMERO VERDE GRATUITO  
**800 218 822**

[info@sereniorizzonti.it](mailto:info@sereniorizzonti.it)  
[www.sereniorizzonti.it](http://www.sereniorizzonti.it)