

Strutture moderne, vicine alle grandi città, e in partnership con i fondi: il modello Sereni Orizzonti

## RSA, UNA DOMANDA CHE CRESCE

### L'Italia tra i Paesi con meno posti letto. Ma l'età media aumenta

DI FRANCESCO ELLI

Ci sono diversi motivi per pensare che quello delle residenze per anziani sia un mercato che, anche nell'ambito dell'immobiliare, abbia ampi margini di crescita. Uno di questi, banalmente, è che, in una popolazione che tende a invecchiare come quella italiana, il numero di posti letto è tra i più bassi d'Europa. Secondo l'Ocse, in Italia sono 18,9 ogni mille over 65, mentre in Germania sono 53,1, in Inghilterra 49,2, in Belgio 72,1. «Il tutto mentre la situazione economica della sanità pubblica spinge verso la riduzione dei posti nei reparti di medicina generale», fa notare Massimo Blasoni, fondatore e azionista di riferimento della Holding Sereni



Massimo Blasoni,  
fondatore di  
Sereni Orizzonti



La nuova Rsa Sereni Orizzonti a Piacenza

Orizzonti. La domanda, insomma, cresce. Non è un caso, dunque, che una realtà come Sereni Orizzonti, nata a Udine nel 1996, sia rapidamente cresciuta fino a diventare il terzo gruppo per numero di posti letto in Italia (attualmente sono 4.500 in 70 strutture attive in 10 regioni) e uno dei più dinamici nel setto-

re, attivo sia nella progettazione e realizzazione di residenze sanitarie assistenziali per anziani, sia nella gestione delle stesse. «Una crescita ottenuta in un contesto reso molto complicato dalla burocrazia e nonostante la diversa regolamentazione che c'è da regione a regione», tiene a sottolineare Blasoni. «In questo contesto, però, noi continuiamo a scommettere nel libero mercato, e anche per il prossimo triennio abbiamo un piano di investimenti da 150milioni che ci porterà ad

inaugurare 30 nuove Rsa e a raggiungere l'obiettivo di 7mila posti letto».

Forte di un fatturato che per il 2017 si è chiuso con 120 milioni di ricavi e 10 milioni di utile netto, con una crescita di oltre il 25% che conferma quella analoga degli ultimi anni, il gruppo ha appena consegnato tre nuove strutture a Piasan di Prato (Ud), Piacenza e Torre di Mosto (Ve), mentre sono stati avviati cantieri a San Mauro Torinese, Marcon (Ve), Rodano (Mi), Macomer (Nu), Genova, Milano, Sanluri (Vs), Fiesco (Cr) e altri sono già programmati per il 2018-2019. «È un settore, quello delle Rsa, nel quale costruire ha un senso anche dal punto di vista immobiliare», spiega Blasoni, «e nel quale le marginalità consentono profitti forse maggiori che nel residenziale. Noi inoltre abbiamo sviluppato partnership molto solide con diversi fondi immobiliari grazie alle quali, appena completato il cantiere, cediamo la proprietà dell'im-

mobile al fondo, facendo respirare così il nostro polmone finanziario, e ne assumiamo la gestione, consentendo così agli investitori di ricavare subito un reddito dall'immobile, con una prospettiva di guadagno immediata, sicura e con la prospettiva a lungo termine tipica appunto di una Rsa». Un modello che Sereni Orizzonti applica attualmente al 50% delle proprie residenze. I progetti di espansione però guardano anche a nuovi confini e a nuove forme di business. «Guardiamo con interesse al mercato francese e a quello tedesco, dove le pensioni di non autosufficienza sono più diffuse e consentono ai cittadini di sostenere più facilmente le rette di una casa di riposo privata», continua Blasoni. «In Italia invece non ci dispiacerebbe essere i primi a inaugurare la vendita retail del posto letto, che già esiste in altri Paesi. In pratica un privato potrebbe comprarsi un letto come comprerebbe un box e affittarlo a terzi che ne hanno necessità».