

Real Estate 24 Frontiere emergenti

Sfida senior living, il paradigma dell’abitare nell’era della longevità

Orizzonti. Appartamenti per anziani in affitto in un complesso residenziale: nell’area di Milano sbarca il modello che apre nuove prospettive di mercato

Rossella Savojardo

Sempre più numerosi, sempre più longevi. L’Italia è uno dei Paesi più anziani al mondo e il processo di invecchiamento della popolazione non accenna a rallentare. Oggi gli over 65 sono oltre il 24% della popolazione, ma secondo l’Istat entro il 2050 potrebbero avvicinarsi al 35%, mentre gli ultra 85enni passeranno dal 4% a oltre il 7 per cento. Un cambiamento strutturale che intacca anche lo stile di vita della popolazione. Aumenta infatti la quota di anziani che vivono soli, complice la mobilità lavorativa che allontana figli e genitori ridisegnando le geografie familiari. In questo contesto, si iniziano ad affacciare sul mercato modelli come il senior living (o housing), pronti a rispondere ai nuovi bisogni sociali e abitativi.

Nonostante gli ottimi fondamentali su cui si potrebbe reggere, questo format residenziale in Italia è ancora in una fase embrionale. La risposta al “perché?” - secondo gli esperti di settore - è di natura culturale. L’Italia è storicamente un Paese di proprietari. Le generazioni che oggi hanno più di 65 anni possiedono la casa in cui vivono e re-

stano profondamente legate all’idea dell’abitazione per tutta la vita. Anche se nel corso degli ultimi anni la mobilità lavorativa è aumentata, quando i figli rimangono nel luogo d’origine persiste la tradizione di restare vicino a loro.

Lo sviluppo di Milano 3.0

Nonostante ciò, sul mercato italiano gli operatori stanno muovendo i primi passi. Parlando di independent senior living, è quasi pronto a sbarcare sul mercato - a partire da questa primavera - il nuovo complesso residen-

ziale nei pressi di Milano 3 commercializzato da Dils e di proprietà del Fondo Aristotele Senior, gestito da Fabbrica Immobiliare Sgr. Si tratta in particolare di due degli edifici parte del più ampio progetto di nuova costruzione Milano 3.0 - Next Generation Living realizzato dal Fondo HighGarden, gestito Dea Capital Real Estate sgr. Gli edifici comprendono 87 appartamenti di diverse tipologie (monolocali, bilocali e trilocali) da locare a over 65. Non si tratta di una Rsa inserita in un complesso residenziale, ma di appartamenti dedicati a un pubblico ancora attivo, autonomo e spesso ancora lavorativamente impegnato. Nel progetto sono previsti ambienti multifunzionali e terrazze attrezzate, pensate per favorire la socializzazione, il tutto gestito da un community manager dedicato. Gli appartamenti saranno consegnati già semi-arredati con cucine e senza mensa o centri medici. «Saranno però disponibili servizi dedicati a cui i residenti potranno accedere per soddisfare le proprie esigenze. Sarà inoltre possibile praticare attività legate al benessere e allo sport, grazie a un centro sportivo nell’area», spiegano da Dils. Il progetto è un unicum in Ita-

PAROLA CHIAVE

#Senior Living

Unità immobiliari (note anche come senior housing, silver o independent living), pensate per soggetti di terza età attivi e autosufficienti. Case o appartamenti indipendenti, con servizi (diversi a seconda dei casi) che favoriscono benessere, socializzazione e assistenza su richiesta.

35%

I NUMERI

L’Italia è uno dei Paesi con l’età media più elevata al mondo e il processo di invecchiamento non mostra segni di rallentamento: gli over 65 superano

oggi il 24% del totale della popolazione e secondo l’Istat entro il 2050 potrebbero salire a oltre un terzo. Gli ultraottantacinquenni cresceranno dal 4% a oltre il 7 per cento.



Il progetto.

Lo sviluppo edilizio a Sud della città tra le varie soluzioni abitative

lia, dove il mercato è ancora orientato verso modelli simili alle Rsa.

I modelli sul mercato

Nei Paesi anglosassoni e nordici - soprattutto negli Stati Uniti - il settore ha invece un’identità più definita: si parla di independent living, strutture per senior autonomi che non necessitano di assistenza medica continuativa. In Italia, al contrario, il perimetro è ancora poco chiaro e spesso confuso tra Rsa, senior housing e formule ibride. Le prime rappresentano il segmento sanitario più strutturato; il senior living si rivolge invece a persone anziane autosufficienti, alla ricerca di soluzioni che combinino indipendenza, servizi e socialità. Se la parola housing richiama prevalentemente una dimensione comunitaria, il se-

nior living si declina in appartamenti indipendenti, inseriti in contesti organizzati come nel caso di Milano 3. Una differenza sostanziale, che segna il confine tra assistenza e stile di vita.

Sul mercato italiano i modelli si mischiano tra loro. Il gruppo Over ha sviluppato un concept ibrido con le sue Over Senior Residence attive tra Roma, Milano, Brescia e Sanremo. Il progetto si rivolge a persone totalmente o parzialmente autosufficienti, che possono scegliere tra appartamenti o case in condivisione. Il loro posizionamento punta a un target over 65 ma si orienta molto anche sugli over 80.

Di taglio differente è l’approccio del gruppo tedesco Specht, che presidia la fascia alta del mercato con strutture in location centrali e di pregio. In Italia è presente con il cohousing di Torino, con il senior living di Siena e con quello di Salò, la cui apertura è prevista per il 2026. La formula è piena di servizi: ristorazione, centro benessere, appartamenti completamente arredati, servizi di pulizia, assistenza medica e attività sportive. Un’offerta non per tutte le tasche, che intercetta un target over 65 spesso anche straniero che sceglie l’Italia come meta per la pensione, attratto dalla qualità della vita e dalla completezza dei servizi. Oltreconfine, sul mercato svizzero c’è anche The Flag, operatore attivo in Germania, approdato a Lugano, che propone un modello di senior living anch’esso basato su un format di servizi integrati. «L’approccio del progetto di Milano 3 è ancora diverso - concludono da Dils -. Parliamo di appartamenti residenziali in affitto con servizi dedicati». Un’impostazione che richiama in modo diretto il *build to rent*, segmento che in Italia ha ampi margini di crescita. Un format che però ben si adatta alle esigenze di un pubblico maturo ma autosufficiente, alla ricerca di soluzioni abitative flessibili, sicure e di qualità elevata. In un Paese tradizionalmente orientato alla proprietà, è anche su questa evoluzione culturale che si gioca la partita del nuovo abitare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

D86636B170D9477A

IN EDICOLA DAL

12

FEBBRAIO

CON IL SOLE 24 ORE A

12,90*€

*Oltre al prezzo del quotidiano
Offerta valida in Italia fino al 14 Marzo 2026
Per trovare l'edicola più vicina vai sul sito
www.24orepoint.ilsole24ore.com



OPPURE ONLINE:
offerte.ilsole24ore.com/affitti26

Solo ed esclusivamente in abbonamento obbligatorio con il Sole 24 Ore - I prezzi relativi ad altre combinazioni di vendita sono riportati sul Sole 24 Ore

Febbraio 2026 €12,90 + prezzo del quotidiano **Sole 24 ORE** P132C001260001

Affitti abitativi, brevi e commerciali

Guida operativa alla disciplina delle locazioni: dalle novità della legge di Bilancio alle recenti interpretazioni di prassi

di Maddalena Cirila e Augusto Cirila

- Canone libero e canone concordato
- Responsabilità del conduttore e risarcimento del danno
- Nuove regole di tassazione per le locazioni brevi
- Bed & Breakfast, Cin e identificazione degli ospiti
- Canoni a scaletta
- Locazioni transitorie
- Affitto d'azienda
- Contratto di comodato

Guida di prassi commentata con giurisprudenza e dottrina - Anno XVII - 1.1.2026

AFFITTI ABITATIVI, BREVI E COMMERCIALI

Guida operativa alla disciplina delle locazioni: dalle novità della legge di Bilancio alle recenti interpretazioni di prassi

di Maddalena Cirila e Augusto Cirila

Negli ultimi anni il mercato delle locazioni ha registrato la rapida diffusione di nuove forme contrattuali, ampliandone la casistica. Lo sviluppo esponenziale di alcune di esse ha richiesto necessariamente norme più stringenti. La Guida del Sole 24 Ore offre un quadro chiaro e aggiornato per orientarsi al meglio tra le diverse tipologie di locazione, con particolare attenzione agli elementi essenziali del contratto, ai nuovi obblighi per gli affitti brevi previsti dalla legge di Bilancio 2026 e alle soluzioni operative per le problematiche più complesse.