

Comunicato stampa

Decolla Fondo Senior Fimit nomina il Comitato Etico Giuseppe De Rita Presidente

Roma, 22 luglio 2010

Diventa operativo il Fondo Senior, il primo fondo immobiliare italiano di social housing dedicato alle particolari esigenze della popolazione over 65.

Nominato il Comitato Etico di Senior con il compito di vigilare sulle finalità sociali del Fondo e con l'obiettivo di garantire il carattere socialmente responsabile degli investimenti a tutela di tutti i soggetti coinvolti.

Membri del Comitato Etico di Fondo Senior sono:

Giuseppe De Rita, Presidente del Comitato, sociologo e fondatore del Censis, Brunetto Boco, Presidente Enasarco, Guido Alpa, professore ordinario di istituzioni di diritto privato presso l'Università "La Sapienza" di Roma ed attuale Presidente del Consiglio Nazionale Forense, Carlo Borio, Presidente del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza dell'Inpdap, Massimo Pianese, Direttore Generale dell'Inpdap, Giorgio Alessandrini, Consigliere CNEL, Monsignor Giovanni D'Ercole, ex vicedirettore della Sala Stampa della Santa Sede e nuovo Vescovo ausiliario de L'Aquila, e Francesco Pastore, docente presso la Pontificia Università "Regina Apostolorum" di Roma in materia di Business Ethics.

I Senior nel nostro Paese

Il mutamento del contesto economico di riferimento, l'allungamento della vita media e il cambiamento delle relazioni familiari sono stati fenomeni che negli ultimi anni hanno accresciuto la rilevanza della classe demografica che comprende le persone che hanno più di 65 anni, i cosiddetti *senior*. I dati statistici dimostrano come tale classe rappresenti una potenziale emergenza alla luce delle previsioni di incremento nel lungo periodo. Ma come si caratterizza nel nostro Paese l'esistenza dei Senior? La situazione familiare è generalmente contraddistinta dalla solitudine. Più di un quinto di loro vive in questa condizione, soprattutto nei centri di medio-grandi dimensioni, mentre nel centro-nord aumenta sempre di più il distacco dai figli che spesso si trasferiscono per motivi di lavoro. La condizione abitativa è caratterizzata, in genere, dalla proprietà di appartamenti di dimensioni eccessive rispetto alle reali esigenze, disponendo dunque di un patrimonio "illiquido" con una forte incidenza di consumi sul reddito disponibile. Questi appartamenti poi sono generalmente sprovvisti dei più elementari servizi necessari alle abitudini di persone con età avanzata, come scivoli, corrimano, utenze più facilmente fruibili, ecc. I *senior* dunque conducono generalmente un'esistenza disagiata ed esprimono una crescente esigenza di miglioramento della qualità della propria vita attraverso la possibilità di accedere a strutture che forniscano loro sicurezza ed opportunità di relazione.

Le opportunità offerte da Fondo Senior

In linea con lo scenario appena descritto, congiuntamente alla crisi economica in atto ed alla crisi di liquidità, è stata valutata la sostenibilità e la validità di un progetto in grado di sviluppare un prodotto idoneo a rispondere a 360° alle esigenze di finanziarizzazione delle fasce più deboli ed in particolare agli over 65. Il Fondo agisce su tre linee di attività, distinte ma integrate:

1. realizzazione di residenze innovative,
2. accordi con altri istituti per supportare l'erogazione di prestiti vitalizi ipotecari,
3. acquisto di nuda proprietà.

Secondo esperienze già in atto in Paesi come la Francia e la Gran Bretagna, si tratta di realizzare **residenze innovative** strutturate per le specifiche necessità degli anziani: appartamenti modernamente strutturati, localizzati principalmente in aree semi-centrali di città di medio-grandi dimensioni e dotati di un'ampia gamma di servizi. Gli appartamenti vengono costruiti a misura di *senior* prevedendo alcune specifiche idonee alla loro realtà come l'installazione di prese elettriche rialzate per evitare piegamenti, la possibilità di chiamare numeri di emergenza 24 ore su 24, sistemi di sicurezza, la lavanderia, l'*house manager*, la disponibilità di ampie cantine per conservare i mobili delle vecchie abitazioni ed ulteriori servizi a pagamento come il servizio di cura alla persona, la pulizia, servizi finanziari, servizi di *agency* per facilitare la vendita del precedente appartamento.

Tale progetto è stato ideato congiuntamente all'offerta di soluzioni di finanziamento a medio-lungo termine per i *senior*. Sono stati programmati accordi in collaborazione con altri istituti finanziari per supportare mediante l'acquisto di crediti ipotecari l'erogazione di **prestiti vitalizi ipotecari** che consentano loro di monetizzare il patrimonio immobiliare in modo da poter finanziare l'acquisto di beni e servizi adatti alle mutate esigenze e/o **l'acquisto della nuda proprietà** da parte di investitori istituzionali. La crescita registrata negli ultimi anni nel mercato delle nude proprietà è sintomatica delle necessità finanziarie dei *senior*, *anche se* tali transazioni continuano ad incontrare difficoltà operative per l'assenza di controparti istituzionali in grado di fornire un supporto professionale e trasparente. Molto importante è anche il fattore psicologico: l'acquirente della nuda proprietà è sovente considerato un "antagonista" del Senior mentre un interlocutore istituzionale garantisce maggior distacco e offre garanzie superiori.

Il Fondo ha in programma, anche utilizzando immobili urbani di scarso pregio e che necessitano di riqualificazione, di avviare in 3 anni almeno tremila residenze di qualità tra i 40 e i 70 mq per anziani autosufficienti.

Infine, Fondo Senior, in linea con le proprie finalità sociali ha già partecipato ad un investimento rilevante rispondendo all'appello della popolazione de L'Aquila, sottoscrivendo quote di Fondo AQ. Il Fondo AQ ha fornito una risposta concreta alle stringenti necessità abitative della città dell'Aquila mettendo a disposizione di tante famiglie provate dall'evento sismico, 500 nuove abitazioni, in gran parte già consegnate.