

# Residenze Sanitarie Assistite

## La trasformazione dell'offerta abitativa per garantire la redditività degli investimenti

Milano, Hotel Scala – mercoledì 18 ottobre 2023

Coordina i lavori:

**Alessandro Matteini**, Presidente **AGIDI**; Founding Partner **FAIRWISE STUDIO LEGALE**

09:15 *Registrazione dei partecipanti*

09:25 *Apertura dei lavori a cura del Coordinatore*

### 9.30 I NUOVI ORIENTAMENTI IN MATERIA DI SILVER ECONOMY: VERSO NUOVE SOLUZIONI PER AFFRONTARE L'INVECCHIAMENTO DELLA POPOLAZIONE

- L'inversione della piramide demografica e la crescente attenzione di mercato e istituzioni per le esigenze della popolazione anziana
- I contenuti del "DDL anziani" e i riflessi sulla residenzialità sanitaria destinata alla silver age
- Il reperimento e la destinazione dei fondi alla creazione di soluzioni LTC e senior co-housing
- Il ruolo chiave degli operatori privati per la realizzazione di RSA e format residenziali e assistenziali innovativi
- La necessità di industrializzazione del settore per garantire efficienza e sostenibilità
- ESG: la dimensione Social degli investimenti in RSA
- *Scaletta da confermare*

**Marco Marcatili**, Senior Researcher **NOMISMA**

### 10.00 PERCHÉ INVESTIRE NEL MERCATO ITALIANO DELLE RSA: COME CAMBIANO LE DINAMICHE DI DOMANDA E OFFERTA

- Come, dove e perché investire in Residenze Sanitarie Assistite in Italia
- La crescita costante della domanda di posti letto
- Le caratteristiche di liquidità e trasparenza del mercato italiano
- Il ruolo strategico della collaborazione con gli Enti Locali
- Le strategie di espansione in Italia e in Europa

**Sayonara Naccach**, Founder **MIEL CAPITAL**

### 10.30 LA DIVERSIFICAZIONE DEI FORMAT NELLE STRATEGIE DI INVESTIMENTO DI UN FONDO

- La centralità della RSA nelle strategie di investimento in ambito healthcare
- La redditività degli investimenti in RSA: un confronto con le altre asset class
- I progetti di espansione a breve e medio termine tra sviluppi ed asset esistenti

**Gianluca Vairani**, SMD Transaction Management & Head of ESG **KRYALOS SGR**

11:00 *Coffee break*

### 11.15 L'INNOVAZIONE COME FULCRO DEI MODELLI IMMOBILIARI DEL LONG TERM CARE

- I modelli di riferimento nel mercato europeo
- L'impatto dell'aumento di costi e tassi sul business plan di una RSA e sulla stabilità dei risultati
- La necessità di una trasformazione delle strutture di LTC per far fronte all'evoluzione del contesto di mercato
- L'innovazione immobiliare per garantire il benessere degli utenti e ridurre i tempi per la realizzazione delle strutture
- Il ruolo dei soggetti pubblici e degli operatori privati
- *Scaletta da confermare*

**Alessandro Bartucci**, Real Estate Director **GRUPPO KORIAN**

#### 11.45 LA DUE DILIGENCE URBANISTICA E LEGALE DELLE RSA

- La Due Diligence degli immobili destinati a RSA
- Il riparto delle competenze tra soggetti pubblici e le peculiarità delle norme regionali
- Le verifiche da effettuare in termini di localizzazione, destinazione urbanistica e titolo edilizio
- L'iter autorizzativo per la realizzazione e l'esercizio della RSA e la verifica di legittimità dei relativi procedimenti amministrativi
- L'analisi dei requisiti specifici
- La diffusione di un modello tra frammentazione normativa e industrializzazione del settore

**Vanessa Boato**, Socia **AGIDI**; Partner **K&L GATES – STUDIO LEGALE ASSOCIATO**

#### 12.15 LE DIVERSE FORMULE CONTRATTUALI TRA PROPRIETÀ E GESTIONE DI APPARTAMENTI PROTETTI E RSA

- L'inadeguatezza del quadro normativo di riferimento alle nuove esigenze del mercato
- Il contratto di locazione e il contratto di *management* alberghiero: strumenti contrattuali "tipici" e "atipici" per garantire redditività all'investitore, autonomia all'operatore e qualità del servizio all'utente
- Le formule contrattuali alternative e la definizione di clausole mirate anche in termini di durata e rinnovo del rapporto contrattuale
- Diritti, doveri e responsabilità delle parti
- Le garanzie volte a ridurre i rischi connessi ad una cattiva gestione della struttura e/o al *default* dell'operatore
- Brevi cenni allo schema applicabile ai rapporti contrattuali che coinvolgono enti pubblici

**Elena Zavanella**, Partner **BC& STUDIO DI CONSULENZA**

12:45 *Sintesi e chiusura dei lavori a cura del Coordinatore*

*Iscrizione gratuita riservata ai Soci AGIDI*

**ISCRIVITI**

*Iscrizione a pagamento*

**ISCRIVITI**

*È un'iniziativa*



**AGIDI**

Associazione Italiana dei Giuristi di Diritto Immobiliare