

10. CONCLUSIONI

Le RSA rappresentano una efficace ed idonea soluzione per il soddisfacimento dei bisogni socio assistenziali di una consistente ed importante fascia della popolazione del nostro Paese, sia dal punto di vista urbanistico ed edilizio, che dal punto di vista socio-economico.

Dal punto di vista urbanistico, infatti, le strutture edilizie, come già ampiamente spiegato nel corpo del presente lavoro, devono inserirsi in contesti urbanizzati, già dotati di servizi e facilmente accessibili da parte dell'utenza, per cui gli stessi non rappresentano, per loro natura, dei corpi estranei al contesto socio ambientale della comunità.

Dal punto di vista socio-economico, le stesse strutture sono vocate ad intercettare i bisogni fondamentali della persona, specie quando essa, a causa dell'età avanzata e/o degli handicap, necessita di essere assistita da personale qualificato ed esperto per la cura della persona, che, nella società attuale caratterizzata da un significativo allungamento della vita media, rappresenta sicuramente una priorità assoluta.

Per le suesposte ragioni, in un momento storico, come l'attuale, caratterizzato da un mercato immobiliare stagnante, se non addirittura in recessione, le RSA possono rappresentare un'occasione di rilancio di tale mercato.

Per gli operatori economici dell'edilizia, infatti, esse rappresentano un'opportunità di investimento, atteso che la realizzazione di una struttura finalizzata a una simile destinazione d'uso, venendo incontro ad una domanda di servizio, garantisce anzitutto una fonte di reddito e flussi di cassa abbastanza sicuri e con ridotti margini di rischio, specie in momenti di recessione economica, considerato che tali strutture sono accreditate dal SSN; per altro verso, ad ulteriore conferma delle non trascurabili potenzialità reddituali e finanziarie di tali strutture, andrebbe, inoltre, considerato che anche in assenza di una domanda specificamente rivolta ai servizi che tipicamente le caratterizzano, le RSA possono essere comunque riconvertite in altre destinazioni d'uso, come ad esempio residenze per studenti (se inserite in contesti urbani che lo consentono) o, in alternativa, in strutture ricettive e/o residenziali.

Nonostante le descritte utilità e potenzialità, la ricerca sul campo ha evidenziato una ridotta presenza di operatori economici privati, stimabile in una misura inferiore al 10% dell'investimento globale dell'operatore medesimo, mentre si è riscontrato che i soggetti

maggiormente interessati a questo tipo di investimento sono gli operatori pubblici (Comuni ed altri Enti Locali).

E' auspicabile, pertanto, che - nel prossimo futuro - aumenti la presenza su tale mercato di operatori economici privati, come, ad esempio società immobiliari, società finanziarie, fondi immobiliari, sussistendo, a giudizio della scrivente, sufficienti ed interessanti margini di guadagno e di interesse economico.

La realizzazione di strutture ricettive, quali le RSA, può, infatti, anzitutto beneficiare di indubbe economie nella stessa realizzazione della struttura edilizia, sfruttando i benefici di legge in materia di costi di costruzione e di oneri di urbanizzazione; inoltre, dal punto di vista strettamente economico, come già detto, va ad intercettare una domanda che già esiste e non ha bisogno di essere "indotta", come normalmente accade per altre attività produttive.

Nel prossimo futuro, del resto, la maggior parte delle attività economiche, suscettibili di produrre reddito e ricchezza, saranno indirizzate, nei paesi economicamente più progrediti e "post industriali", come il nostro, alla cura della persona e alla soddisfazione dei suoi bisogni, non solo di quelli essenziali e di prima necessità, ma anche di quelli che consentono di trascorrere una vita serena, pur nella "terza età".

Ovviamente, rientra nella sensibilità degli organi di Governo incentivare in tal senso gli operatori economici privati, quali soggetti principali dello sviluppo economico, anche per le notevoli opportunità di lavoro che possono determinarsi da investimenti di questo genere, con gli inevitabili effetti moltiplicatori per l'intero contesto economico del Paese.

In ultima analisi, è possibile concludere accennando ai metodi di valutazione attualmente in uso per questo tipo di strutture. Immobili di questo genere sono considerati dei veri e propri investimenti economici, perché capaci di generare ingenti flussi di cassa nel corso della loro vita utile. Con il presente elaborato, però, si è voluto dimostrare che il flusso di denaro che una RSA genera nel tempo ha sì un aspetto rilevante nella determinazione del suo valore di mercato, ma certo non va dimenticato l'aspetto funzionale e tipologico che queste strutture devono curare in particolar modo. Questo fattore, opportunamente correlato con l'aspetto economico e con il mercato di riferimento, ha prodotto risultati interessanti, restituendo un valore di mercato del caso studio analizzato che appare attendibile e completo.

BIBLIOGRAFIA

LIBRI DI TESTO

- AA.VV., *Progettare e gestire le residenze per anziani – dimensionamento e organizzazione funzionale degli spazi nelle Residenze Sanitarie Assistenziali*, Maggioli Editore, Rimini, 1992.
- AA.VV. “*Tecnologie, arredi e attrezzature per le Residenze Sanitarie Assistenziali*”, Maggioli Editore, 1995 .
- AA.VV., “*Progettare e gestire le residenze per anziani - Dimensionamento o organizzazione funzionale degli spazi nelle Residenze Sanitarie Assistenziali*”, Maggioli Editori .
- Arbizzani E., Di Giulio R., “*Residenze sanitarie assistenziali – Il progetto e la realizzazione*”, Maggioli Editore, 2002.
- Gallizio A., *Impianti sanitari*, Hoepli, Milano, 1990.
- Iurlaro F, “*Il personale nelle RSA e nelle strutture per anziani*”, Maggioli Editore, 201.
- Lombardo S., “*Residenze per anziani*”, Dario Flacco Editore, 1991
- Lombardo S., “*Residenze per anziani: guida alla progettazione: [R.S.A., case albergo, case di riposo, comunità alloggio, alloggi autonomi]*”, Dario Flacco Editore, Palermo, 2008.
- Martines G., “*Sicurezza antincendio. Prevenzione e protezione*”, Hoepli, Milano, 1987.
- Milito S., *Per una vecchiaia migliore, una casa “intelligente”*, in «Senior», Maggio 1990.
- Morena M., “*Le strutture socio-assistenziali e residenziali per anziani e disabili*”, Maggioli Editore.
- Rossi Prodi F., Stocchetti A., *L’architettura dell’ospedale*, Alinea, Firenze 1990 .

NORMATIVA

- Legge n. 67/1988.
- “*Protocollo di Intesa*” dell’11/01/1991.
- ANPA – Agenzia Nazionale per la Protezione dell’Ambiente. *Linee guida per l’elaborazione di piani comunali di risanamento acustico*, febbraio 1998.
- Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 13011 del 22 novembre 1974, Requisiti fisico-tecnici per le costruzioni edilizie ospedaliere. Proprietà termiche, igrometriche, di ventilazione e di illuminazione.*
- Circolare Min. LL.PP. del 20 gennaio 1967, n. 425, “Standard residenziale”.*
- CPCM 21/05/2001, n.308.*
- D.M. 18 settembre 2002.*

D.M. n.236/1989.

D.P.C.M. 14/02/2001.

D.P.C.M. 22 dicembre 1989 Allegato A.

Decreto del Ministero della Sanità del 15 aprile 1994.

Decreto del Ministro della Sanità n.321 del 29/08/1989.

DGR 7/4/2003 n. 12618.

L.23/12/1994, n.724.

legge finanziaria del 1988 (art. 20 L.67/1988).

Legge Finanziaria del 1995.

LINEE GUIDA DEL MINISTERO DELLA SANITÀ SULLE RESIDENZE SANITARIE ASSISTENZIALI, Prospettive assistenziali, n. 106, aprile-giugno 1994.

Linee Guida n.1/1994 del 30/03/1994 del Ministero della Sanità.

Regione Lombardia, L.R. 2° febbraio 1989, n. 16 “Norme sull’eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione”.

Titolo V – Capitolo IV, sezione II, Punto 2.5 del Regolamento Banca d’Italia del 14 aprile 2005.

RICERCHE

Auser: Indagine sulle RSA in Italia, 2012.

Bernardi R., op. cit.

Banca D’Italia, Eurostistema – Bollettino Economico

Censimenti della Popolazione, 2013.

Elaborazioni su dati Regione Lombardia.

F. Pesaresi, L’evoluzione normativa nazionale delle RSA e classificazione delle Regioni, 2002

G.U.R.I. 16 luglio 1980, n. 193.

INVESTIETICO FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO, relazione semestrale al 30 giugno 2014.

ISTAT, I presidi residenziali socio-assistenziali e socio-sanitari, 2012.

Largo Consumo su dati Istat, 2014.

Largo Consumo su dati Oecd, 2014

Linee guida della SIGG per le RSA, Società Italiana per la Gerontologia e Geriatria

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, RAPPORTO IMMOBILIARE 2015, Iò settore residenziale, pubblicazione OMI

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, RAPPORTO IMMOBILIARE 2015, Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, pubblicazione OMI

Tavole di fecondità, 2013.

RINGRAZIAMENTI

È stato un faticoso percorso, ma questi anni all'università resteranno indelebili nella mia memoria e, per questo, mi sembra doveroso fare dei ringraziamenti.

Ringrazio, in primis, i miei genitori che non hanno mai smesso di lottare insieme a me e mi hanno sempre dato la forza di guardare avanti. Ringrazio mio fratello per tutti i buoni consigli che mi ha elargito lungo questo percorso.

Ringrazio Gabriele, regalo di questi anni, che prima mi ha aiutata e, poi, mi ha vista crescere con le mie gambe.

Ringrazio Assunta, coinquilina perfetta.

Ringrazio l'Arch. Francesca Zirnstein e l'Arch. Ida De Angelis per il prezioso aiuto che mi hanno dato nella stesura di questo elaborato.

Infine, ringrazio tutti i miei colleghi e, in particolare, Federica e Valentina che hanno reso quest'ultimo anno il più bello di sempre.