

ITALIAN GOLDEN AGE

**DA SFIDA A OPPORTUNITÀ:
LA TERZA ETÀ COME LEVA PER IL FUTURO DELL'ITALIA**

Roma – 9 luglio 2025

Massimo Caputi
Presidente Federterme – Confindustria

AGENDA

- 1 IL PROGETTO ITALIAN GOLDEN AGE
- 2 IL MODELLO PORTOGHESE
- 3 ITALIA: NUOVI MODI DI ABITARE



OBIETTIVO E PUBBLICO



Creare comunità innovative per persone **over 65**, offrendo un ambiente stimolante dove condurre una vita piena, attiva e serena.

Destinatari: pensionati stranieri interessati a trasferirsi in Italia

REGIME FISCALE AGEVOLATO



Flat Tax al 7% su tutti i redditi esteri, valida per 10 anni. Destinata a pensionati non residenti che si trasferiscono in comuni con meno di 20.000 abitanti situati in regioni ammesse.

Esenzione da IVIE, IVAFE e obbligo di monitoraggio fiscale.

EFFETTO ECONOMICO E SOCIALE



- Incremento dei consumi locali
- Ripopolamento dei comuni interessati
- Attrazione di turismo e investimenti
- Valorizzazione del territorio e delle strutture esistenti

ELEMENTI DEL VILLAGGIO



Appartamenti indipendenti



Strutture sanitarie



Navette interne e golf car



Aree verdi



Spazi per attività artistiche, culturali, spirituali e ricreative



Zone agricole per esperienze all'aperto



Servizi alberghieri e commerciali

UBICAZIONE STRATEGICA *



Comuni con meno di 20.000 abitanti situati in regioni del Mezzogiorno che aderiscono al regime agevolato: Sicilia, Calabria, Sardegna, Campania, Basilicata, Abruzzo, Molise, Puglia, Umbria, Marche.

Posizionamento preferenziale: entro 150 km da aeroporti, 40 minuti da ospedali, e massimo 20 minuti da centri urbani.

* N. B.: è necessario che il Governo alzi la soglia a 60.000 abitanti

ALTRE CONDIZIONI



- Opzione revocabile in qualsiasi momento da parte del pensionato
- Scadenza automatica dopo 10 anni
- Il regime può decadere per mancato rispetto dei requisiti

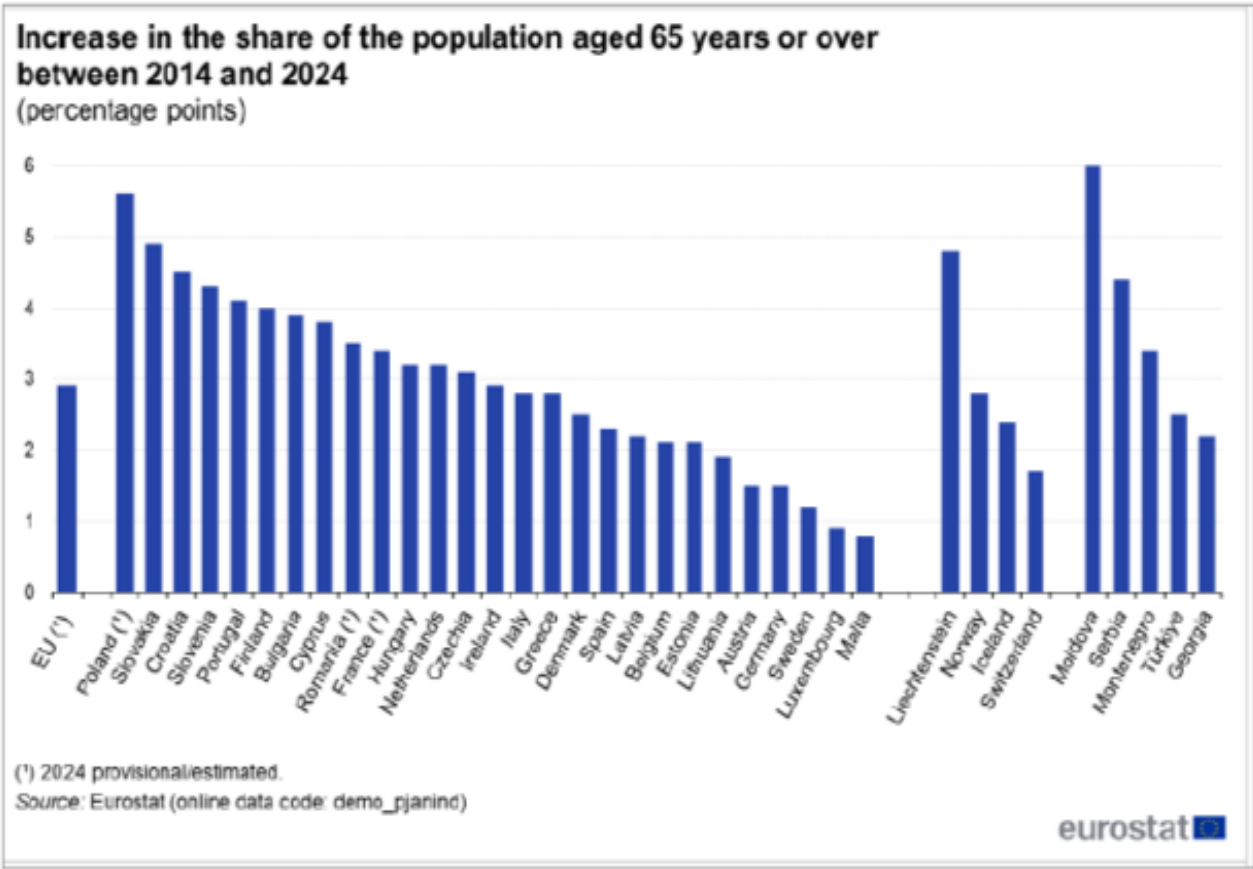
Scenario legislativo favorevole - leggi specifiche

- ✓ In **Francia, Germania e Belgio** sono state adottate leggi che hanno defiscalizzato l'IVA sugli appartamenti dedicati agli anziani.
- ✓ In **Francia** è possibile avere una riduzione fiscale fino al 21% dell'importo di acquisto di un immobile con determinate caratteristiche:
 - l'immobile deve essere nuovo o di recente costruzione;
 - situato in zone della città in cui c'è una forte domanda e con un certo prezzo di acquisto (è stato definito un massimale di spesa);
 - l'immobile deve poi essere affittato entro 1 anno dall'acquisto ed il proprietario deve impegnarsi ad affittare la proprietà per un periodo minimo di 6 anni;
 - il locatore beneficia di una riduzione fiscale crescente in base al numero di anni per cui l'appartamento viene affittato;
 - i canoni di locazione e le risorse dell'inquilino, al momento della firma del contratto di locazione, sono limitati da un decreto.

Aiuto dato dallo Stato nella gestione a domicilio degli anziani

- In quasi tutti i paesi europei c'è la tendenza a promuovere maggiormente le cure a livello domiciliare rispetto alle cure residenziali, avendo costi di gestione parecchio inferiori
- In Italia risulta difficile essere inseriti tra gli utenti che hanno diritto dell'Assistenza Domiciliare Integrata ed in ogni caso le ore di assistenza domiciliare non sono adeguate

EUROPA: ANALISI DEMOGRAFICA



POPOLAZIONE EU 2023

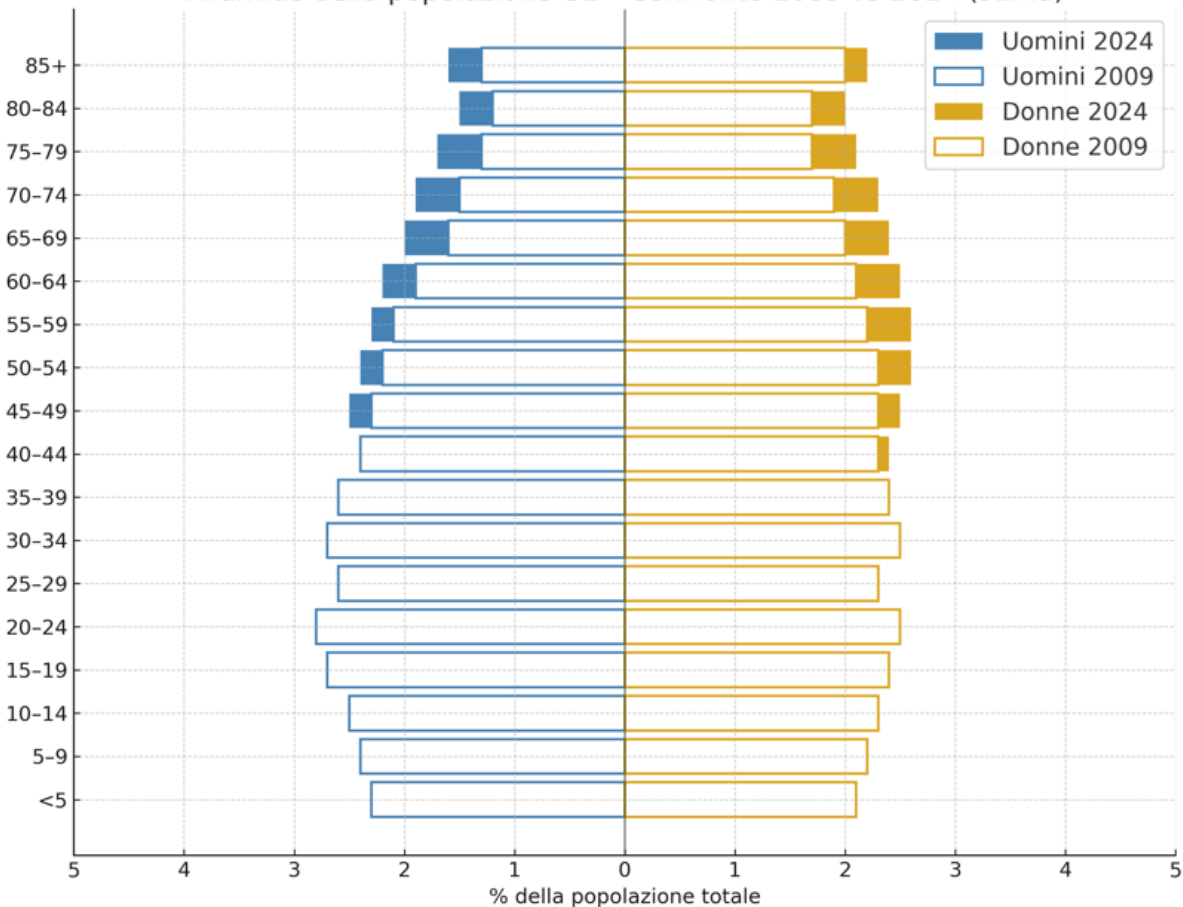
- ✓ Totale: 449,3 milioni
- ✓ Over 65 nel 2023: 97 milioni (21,6%)
- ✓ La speranza di vita alla nascita è di 81,5 anni

STATISTICHE EU 2024

- ✓ 2024: l'età media della popolazione dell'UE ha raggiunto i 44,7 anni
- ✓ Nel 2024: l'età media della popolazione italiana ha raggiunto i 46,6 anni
- ✓ Aumento della quota di popolazione di età pari o superiore a 65 anni tra il 2014 e il 2024 (valori in punti percentuali)

EUROPA: ANALISI DEMOGRAFICA

Piramide della popolazione UE - Confronto 2009 vs 2024 (stima)



% DI POPOLAZIONE ANZIANA IN CONTINUA CRESCITA

A causa dei cambiamenti demografici, la proporzione di persone in età lavorativa nell'UE è in diminuzione, mentre il numero relativo di pensionati è in aumento.

La percentuale di persone anziane sul totale della popolazione è destinata ad aumentare in modo significativo nei prossimi decenni.

Figura: Piramidi della popolazione, UE 2009 e 2024 (% popolazione totale)

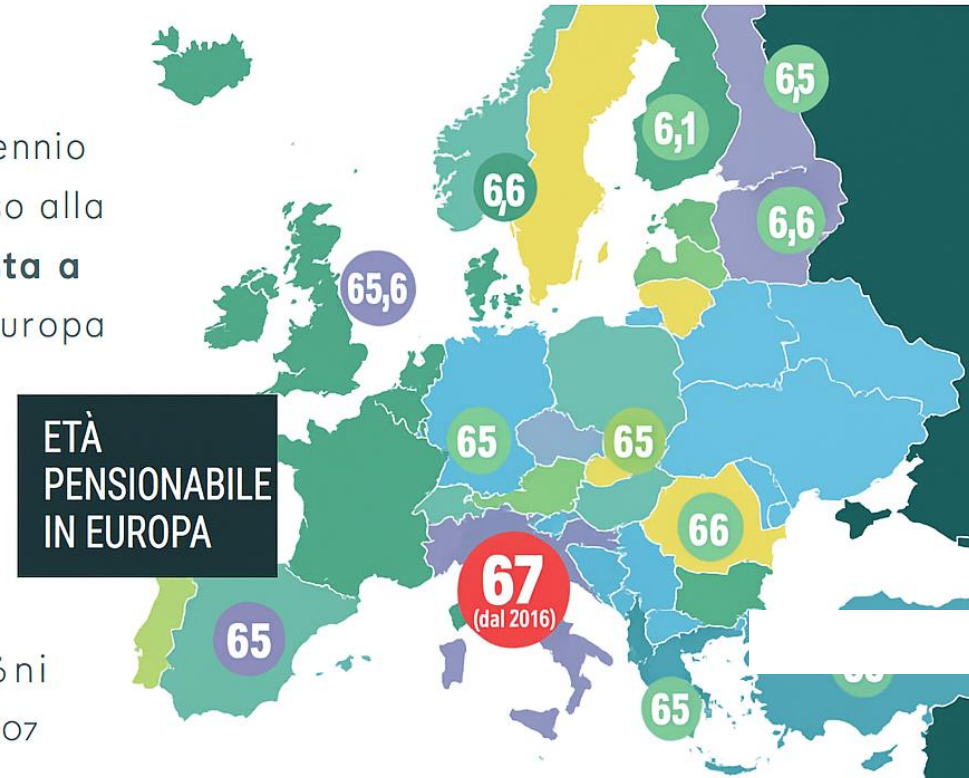
L'Europa sta cambiando volto

La piramide demografica oggi si sta trasformando in una colonna della longevità

EUROPA: CONFRONTO ETÀ PENSIONABILE

CONFRONTO EUROPEO PER ETÀ PENSIONABILE

- Dal 1° **gennaio 2020** e per il biennio 2021-2022, il requisito per l'accesso alla **pensione di vecchiaia in Italia resta a 67 anni**, uno dei valori più alti in Europa (media europea: 63 anni).
- **Italia:** 67 anni
- **Francia:** 62 anni^a
- **Germania:** 65,6 **anni** (aumenta di un mese l'anno per i prossimi tre anni fino a 67 anni; underreform verso il 907)
- **Spagna:** 65 anni (previsto aumento 2027)
- **Regno Unito:** 65 anni (ra 66 anni tra 2026 e 2028)



Source: Eurostat/Itinerari previdenziali

Fonte: Eurostat / Itinerari previdenziali

L'Italia si candida ad essere laboratorio di innovazione per la longevità



Quattro primati nel 2024

- *Speranza di vita alla nascita* ↔ 83,4 anni
- *Fecondità* ↔ 1,18 figli per donna
- *Popolazione 65+* ↔ 24,7%
- *Quota di stranieri residenti* ↔ 9,2%

Speranza di vita alla nascita in Italia

- *29-30 anni* ↔ 1861
- *49 anni (M) e 51 anni (F)* ↔ 1921-22
- *81,4 anni (M) e 85,5 anni (F)* ↔ 2024

Condizione demografica unica

ITALIA: BISOGNI E OPPORTUNITÀ PER UNA POPOLAZIONE CHE INVECCHIA

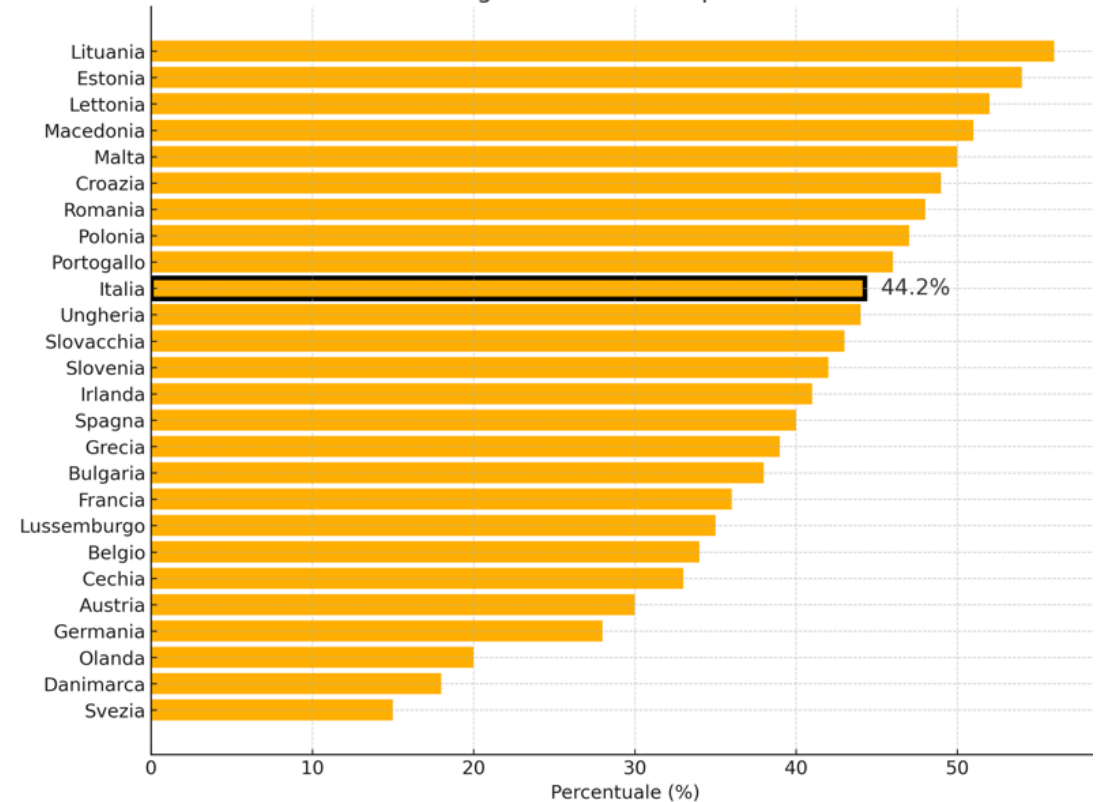
La quota di persone con età superiore a 65 anni è in graduale aumento in Europa. Quasi la metà degli anziani ha bisogno di maggiore assistenza.

Incremento della dipendenza funzionale e nel medio termine:

- aumento della spesa assistenziale già rilevante;
- risposta strutturata da parte dei sistemi sanitari e sociosanitari europei.

- **L'invecchiamento non è solo una questione «critica», è una trasformazione strutturale.**
- **Dove c'è bisogno, c'è anche domanda potenziale, innovazione e opportunità di investimento.**
- **Gli anziani non sono solo fruitori di cure: sono attori centrali di una nuova economia della salute, del tempo e della relazione.**

Anziani con gravi difficoltà che dichiarano bisogno di assistenza personale



AGENDA

- 1 IL PROGETTO ITALIAN GOLDEN AGE
- 2 IL MODELLO PORTOGHESE
- 3 ITALIA: NUOVI MODI DI ABITARE



Portogallo (Monte da Palhagueira, Algarve)

Il Portogallo è divenuto negli ultimi anni un riferimento per i villaggi residenziali per pensionati stranieri, sia grazie a un regime fiscale favorevole, sia attraverso strutture dedicate.

Un esempio emblematico è il **villaggio per anziani Monte da Palhagueira in Algarve, progettato specificamente per una clientela over-55 anglofona.**

- Questo villaggio offre unità abitative indipendenti (ville, case, appartamenti) immerse in un parco privato di 22 acri con servizi di alto livello: ristorante interno, piscina, clubhouse, campi da bocce, sala comunitaria e perfino una chiesa anglicana consacrata
- Non si tratta di un semplice complesso residenziale, ma di una comunità organizzata: i residenti partecipano ad attività ricreative strutturate (club del libro, ginnastica dolce, corsi di lingua, eventi sociali e culturali) che favoriscono socializzazione e qualità di vita
- È presente un servizio di trasporto settimanale per shopping e commissioni nelle città vicine, a sottolineare l'attenzione alla vita quotidiana degli ospiti

Servizi sanitari e modello operativo

Un elemento centrale del modello portoghese è l'**integrazione tra residenza autonoma e assistenza sanitaria**.

Nel villaggio Monte da Palhagueira è attiva una clinica/Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) gestita da personale qualificato britannico, operativa h24 all'interno del comprensorio.

Ogni residente dispone di un sistema di chiamata di emergenza (medaglione o pulsante) collegato alla RSA, garantendo **intervento immediato 24/7** in caso di necessità.

Questo approccio integrato permette agli anziani di vivere in modo indipendente sapendo di avere un supporto medico costante a portata di mano.

Il modello operativo si basa su un contratto di servizio a vita piuttosto che sulla vendita tradizionale degli immobili:

le unità abitative rimangono di proprietà della società di gestione e gli ospiti acquisiscono un diritto di residenza a tempo indeterminato dietro il versamento di una somma iniziale (ingresso) e di quote trimestrali di servizio.

Quando l'ospite decide di lasciare il villaggio (o in caso di decesso), il contratto di residenza viene risolto e la società restituisce agli eredi la somma versata, detratta di una "retention fee" (commissione di uscita) secondo un meccanismo a scalare stabilito contrattualmente.

Questo sistema evita ai residenti (o alle famiglie) le complessità di una rivendita immobiliare sul mercato aperto, offrendo maggiore certezza e liquidabilità dell'investimento iniziale in caso di uscita.

MODELLO PORTOGHESE DI RETIREMENT VILLAGE: APPLICABILITA' ALL'ITALIA

Le aree termali del nostro Paese presentano un ricco contesto culturale e naturale (borghi storici, tradizioni enogastronomiche, parchi) che può essere messo a sistema: il **Progetto Silver Age** dovrebbe prevedere **convenzioni con enti locali** per coinvolgere i residenti stranieri in esperienze autentiche, creando un legame virtuoso tra la comunità dei senior expat e il territorio ospitante

Il modello portoghese fornisce indicazioni operative utili per sviluppare comunità residenziali per anziani in Italia

Struttura dei servizi

È fondamentale prevedere la presenza di strutture sanitarie dedicate (ambulatorio medico, RSA o convenzioni con cliniche locali) per assicurare continuità assistenziale.

In Italia questo potrebbe tradursi in partnership con il Servizio Sanitario Nazionale (es. medici di base dedicati nel villaggio, collegamento con ospedali provinciali) e con le strutture termali locali per programmi di benessere e riabilitazione

Gestione immobiliare

L'esperienza di Monte da Palhagueira suggerisce di valutare formule di locazione a lungo termine o diritto di abitazione invece della vendita diretta delle unità: ciò garantisce al gestore/investitore un maggiore controllo sul mantenimento degli standard del comprensorio e facilita l'eventuale turnover degli ospiti senza dover gestire proprietà frazionate

Servizi comunitari e integrazione territoriale

Il successo di un retirement village dipende dalla capacità di offrire una vita sociale attiva:

- attività organizzate
- escursioni culturali
- eventi ricreativi

MODELLO PORTOGHESE DI RETIREMENT VILLAGE: APPLICABILITA' ALL'ITALIA

	Modello Portoghese (Monte da Palhagueira)	Modello Silver Age (Italia)
Struttura giuridica	Contratto di residenza a vita (proprietà degli immobili in capo al gestore).	Da definire: possibile diritto di abitazione a lungo termine o locazione pluriennale per mantenere controllo gestione.
Target	Over-55 (prevalentemente pensionati esteri, es. britannici).	Over-65 pensionati esteri (UE ed extra-UE) interessati a clima e lifestyle italiani.
Servizi sanitari	Nursing home interna con personale h24, sistema di allarme medico per emergenze.	Ambulatorio medico in loco, infermeria e convenzioni ASL/RSA; integrazione con terme per prevenzione e riabilitazione.
Servizi comunitari	Ristorante gourmet, chiesa, spazi ricreativi; calendario attività sociali e culturali organizzate dal gestore .	Club-house comune, ristorante, centri benessere termali; attività sociali (gite, corsi, eventi) in collaborazione con comunità locale.
Modello economico	Quota d'ingresso + retta periodica; restituzione parziale all'uscita (retention fee).	Modello simile (ingresso+retta) oppure vendita unità con pagamento di fee condominiali elevati per servizi; da valutare fiscalità (IVA, imposta registro) più efficiente.
Fiscalità per residenti	Regime Non-Habitual Resident (NHR) portoghese: fino al 2020 pensioni estere esentasse, poi 10% flat tax per 10 anni.	Regime 7% (art. 24-ter TUIR) per pensionati in piccoli comuni del Sud ; alternativa flat tax 100.000 € (art. 24-bis) per HNWI.

AGENDA

- 1 IL PROGETTO ITALIAN GOLDEN AGE
- 2 IL MODELLO PORTOGHESE
- 3 ITALIA: NUOVI MODI DI ABITARE



QUADRO NORMATIVO E FISCALE – REGIMI AGEVOLATI EX ART. 24-TER E 24-BIS TUIR

Contesto

Il regime fiscale agevolato (Art. 24-ter TUIR) rende l'Italia attrattiva per pensionati internazionali

Tipologie Immobili

Spazi riconvertibili (ex hotel, strutture sanitarie, edifici liberi)

Obiettivo

Mappatura di immobili adatti a ospitare senior autosufficienti vicino a centri termali

Ostacoli

Normativa edilizia, costi di ristrutturazione, carenza di servizi, poco interesse del sistema imprenditoriale e locale

Dati richiesti

Posizione, superficie, servizi vicini, stato immobile, disponibilità a cessione o partnership

Finalità

Favorire investimenti pubblici e privati nella Silver Economy e turismo termale

MERCATO ANCORA INESPRESSO

- Mancanza di strutture dedicate
- Mercato italiano ancora poco sviluppato
- Rigenerazione di aree e immobili
- Soluzioni abitative adatte ai nuovi bisogni
- Facilmente convertibili in residenziale
- Ruolo minore rispetto agli edifici medicalizzati
- Mercato flessibile

UNA NUOVA ASSET CLASS

- Investimenti a medio-lungo termine
- Redditività anticiclica e stabile nel tempo
- Diversificazione dei portafogli di investimento
- Possibilità di intercettare segmenti di domanda con alta capacità di spesa
- Creazione di un'offerta dedicata che stimola la domanda
- Necessità urgente di rispondere all'invecchiamento attivo

Crescita demografica

Entro il 2030, 1 persona su 10 sarà over 65. In Italia, over 65 al 34% entro il 2040.

Longevity Economy

Nel 2025 varrà 5.700 miliardi € in Europa. Include sanità, turismo, cibo, domotica, real estate.

Silver Tourism

Viaggiatori senior europei: 140M nel 2030. Spesa: da 204 a 548 mld € (2010–2030).

Investimenti globali

Bezos, Gates, Google puntano su biotech, alimentazione, Calico contro l'invecchiamento.

Settori chiave

Genomica, salute digitale, AI, robotica, sport, alimentazione, educazione continua.

Sfide

Durata vita > durata salute. Modelli sanitari e assistenziali da ripensare.

QUADRO NORMATIVO E FISCALE – REGIMI AGEVOLATI EX ART. 24-TER E 24-BIS TUIR

Lo scenario normativo italiano offre **due regimi fiscali** di favore pensati per attirare in Italia persone con redditi prodotti all'estero:

uno specificamente rivolto ai pensionati esteri che scelgono piccoli comuni del Mezzogiorno (art. 24-ter TUIR)

uno rivolto ai nuovi residenti con grandi patrimoni (HNWI), indipendentemente dalla zona di residenza scelta in Italia (art. 24-bis TUIR)

Soggetti beneficiari: persone fisiche titolari di redditi da pensione o trattamenti assimilati di fonte estera (erogati cioè da un soggetto estero), indipendentemente dalla cittadinanza (vale sia per pensionati stranieri, sia per cittadini italiani ex residenti all'estero rientrati). È richiesta la **non residenza fiscale in Italia per almeno 5 periodi d'imposta precedenti** quello di esercizio dell'opzione

Requisito territoriale: il trasferimento della residenza (ai sensi dell'art. 2, comma 2, TUIR) deve avvenire in un Comune con meno di 20.000 abitanti, situato nelle regioni indicate dalla norma. In particolare le regioni del Mezzogiorno incluse sono: Sicilia, Calabria, Sardegna, Campania, Basilicata, Abruzzo, Molise e Puglia.

Estensione 2022: il DL 4/2022 ("Decreto Sostegni-ter") ha esteso temporaneamente il beneficio anche ai comuni sotto 20.000 abitanti delle regioni del Centro Italia colpite dagli eventi sismici 2009-2017 (es. Camerino, Norcia, ecc.), ampliando la platea geografica ammessa.

QUADRO NORMATIVO E FISCALE – REGIMI AGEVOLATI EX ART. 24-TER E 24-BIS TUIR

Dal punto di vista normativo, l'art. 24-ter TUIR rappresenta un regime mirato a coniugare l'attrattività fiscale con politiche di ripopolamento:

- di fatto lo Stato italiano incentiva l'insediamento di pensionati benestanti esteri in aree demograficamente deboli, contribuendo sia a nuove entrate fiscali (seppur ridotte) sia a stimolare l'economia locale con la spesa dei nuovi residenti.;
- la scelta delle regioni del Sud (Mezzogiorno) non è casuale: sono territori che più necessitano di investimenti e presenze attive per contrastare spopolamento e declino economico.

Questo regime è quindi un pilastro fiscale su cui costruire il Progetto Silver Age, rendendo finanziariamente vantaggioso il trasferimento in Italia per la platea di pensionati stranieri target.

ITALIA: REGIME OPZIONALE “NUOVI RESIDENTI” HNWI (ART. 24-BIS TUIR)

Accanto al regime dedicato ai pensionati, l'ordinamento italiano prevede – dal 2017 – un regime fiscale di attrazione dei cosiddetti High Net Worth Individuals (HNWI)

Beneficiari e condizioni di ingresso: possono accedere al regime i nuovi residenti che non siano stati fiscalmente residenti in Italia per almeno 9 dei 10 periodi d'imposta precedenti l'inizio di validità dell'opzione.

ITALIA: REGIME FISCALE E PROGETTO GOLDEN AGE

Mentre il target principale del Progetto Golden Age sono pensionati esteri “medio-alti” che beneficiano del regime 7%, va considerato che alcuni investitori o senior alto spendenti potrebbero preferire insediarsi in Italia con il regime HNWI (art. 24-bis) qualora non soddisfino i requisiti del 7% (es. comune di residenza >20k abitanti, oppure preferenza per aree non nel Sud pur usufruendo del progetto Silver Age in termini di servizi).

Il dossier strategico deve tenere conto di entrambi i regimi:

- il 7% come incentivo fiscale diretto per localizzare i villaggi Silver Age nei borghi termali del Mezzogiorno
- la flat tax HNWI come opzione complementare per attrarre anche pensionati stranieri con redditi elevati o per strutturare il trasferimento di figure apicali (es. imprenditori investitori che vogliano risiedere in Italia seguendo i loro investimenti nel progetto).

LONGENNIALS: CHI SONO E DI COSA HANNO BISOGNO?

- Persone nate tra il 1946 e il 1960
 - Cresciute in un'epoca di sviluppo sociale ed economico
 - Attive nelle cause politiche, sociali e civili
 - Attribuiscono grande valore alla propria identità e realizzazione sociale
 - Hanno un'attitudine ottimista e imprenditoriale
 - Attribuiscono importanza al benessere psico-fisico
 - Consumatori influenti con alto potere d'acquisto
-
- Vivono in case vecchie (costruite tra il 1960 e il 1970), senza ascensore o con barriere architettoniche
 - Sono senza familiari oppure hanno parenti lontani o senza tempo da dedicare loro
 - Vivono soli e hanno bisogno di socializzazione
 - Presentano lievi difficoltà fisiche e necessitano di assistenza
 - Non vogliono occuparsi delle faccende domestiche o della manutenzione
 - Cercano indipendenza, vita sociale e un invecchiamento attivo

Fonte: Health Invest

ITALIAN GOLDEN AGE

**DA SFIDA A OPPORTUNITÀ:
LA TERZA ETÀ COME LEVA PER IL FUTURO DELL'ITALIA**

Roma – 9 luglio 2025

Massimo Caputi
Presidente Federterme – Confindustria