

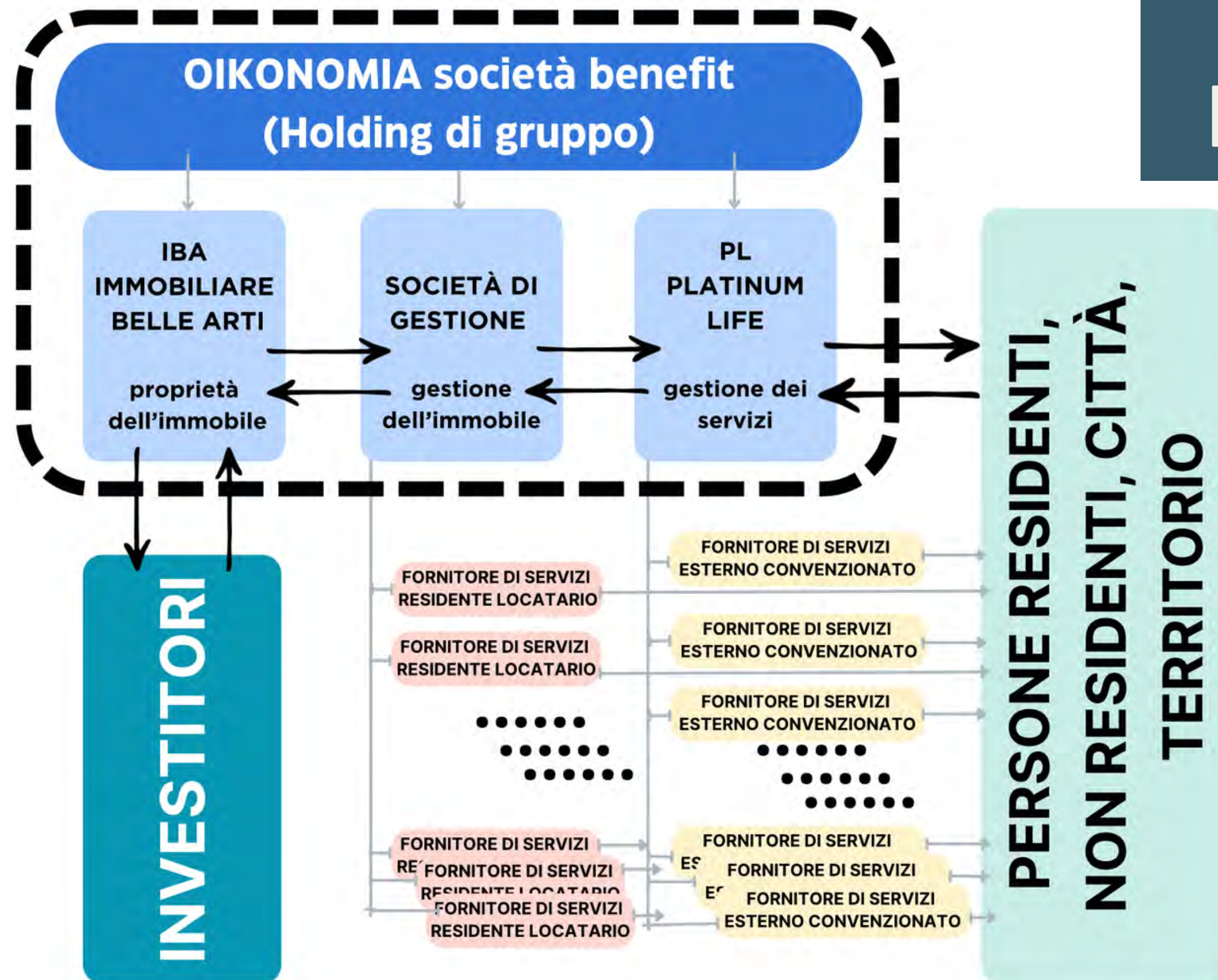


Oikonomia una holding fondata sui valori della DSC e sulla loro attualità

Oikonomia – Immobiliare Belle Arti – Platinum life

Rimini 26 Agosto 2025

STRUTTURA IMPRENDITORIALE



L'Istat ci sta rappresentando un dato importante: la società sta invecchiando

Partiamo dal dato rilevato, Fonte ISTAT:

Rispetto alla base della popolazione italiana al 01/2024 (di 58.971.230)

Popolazione	Rilevata al 01/2024	Stimata al 2050
Over 65 anni	24%	34,3%
Compresa tra 68 e 87 anni	18%	27,2%

Popolazione al 01/2024

58.971.230

Popolazione over 65 anni

14.356.736

(24%)

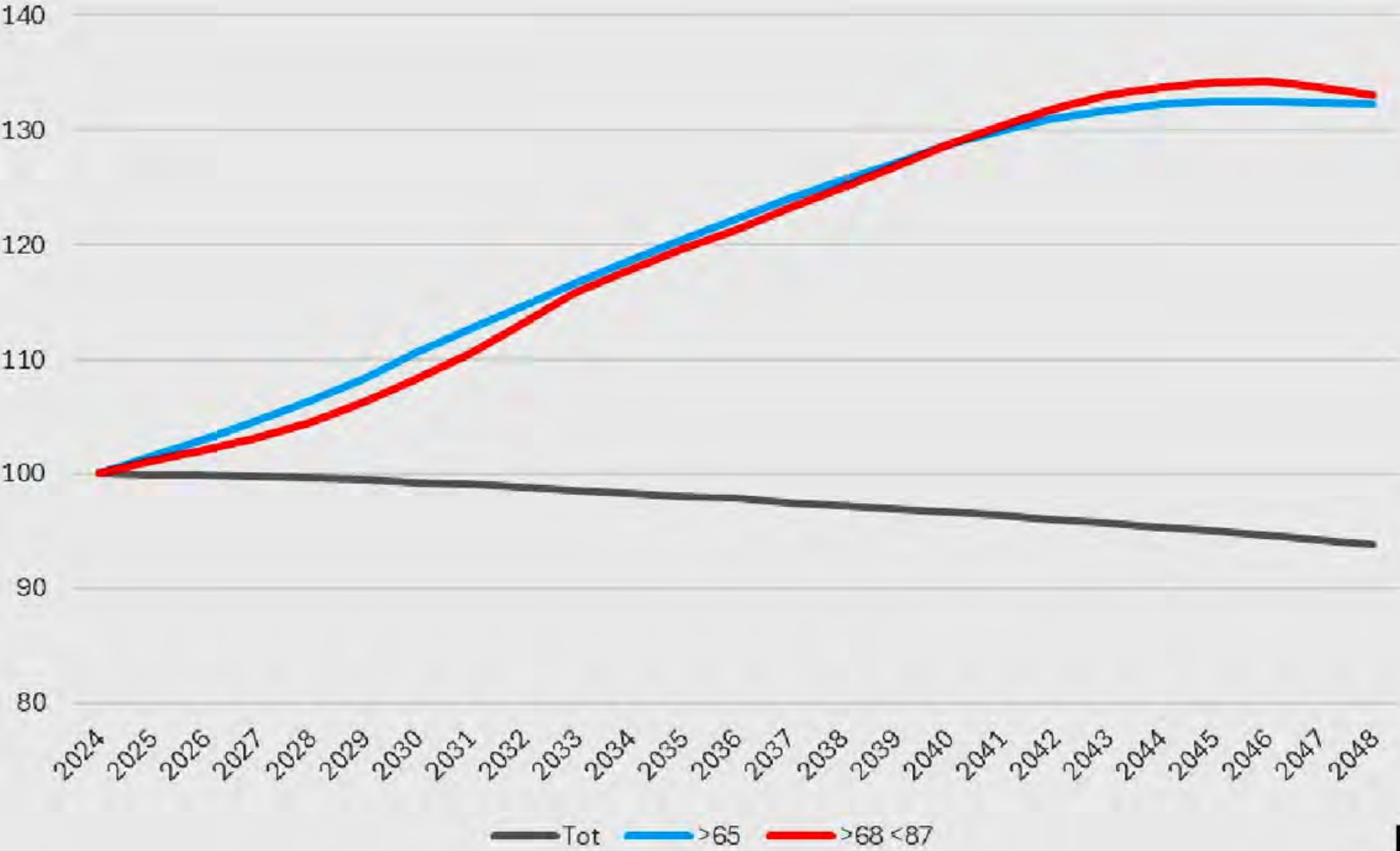
Popolazione tra i 68 e gli 87 anni

10.499.429

(18%)

Fonte ISTAT 2025

Previsioni andamento popolazione



Variazione % 5 anni					
	2028	2033	2038	2043	2048
Totale	-0,4%	-1,0%	-1,4%	-1,6%	-2,0%
Over 65	6,4%	9,6%	7,7%	4,9%	0,4%
Over 68 - Under 87	4,5%	10,9%	7,9%	6,5%	0,0%

Peso % sul totale della popolazione					
	2028	2033	2038	2043	2048
Over 65	26,0%	28,8%	31,5%	33,5%	34,3%
Over 68 - Under 87	20,1%	22,5%	24,6%	26,6%	27,2%

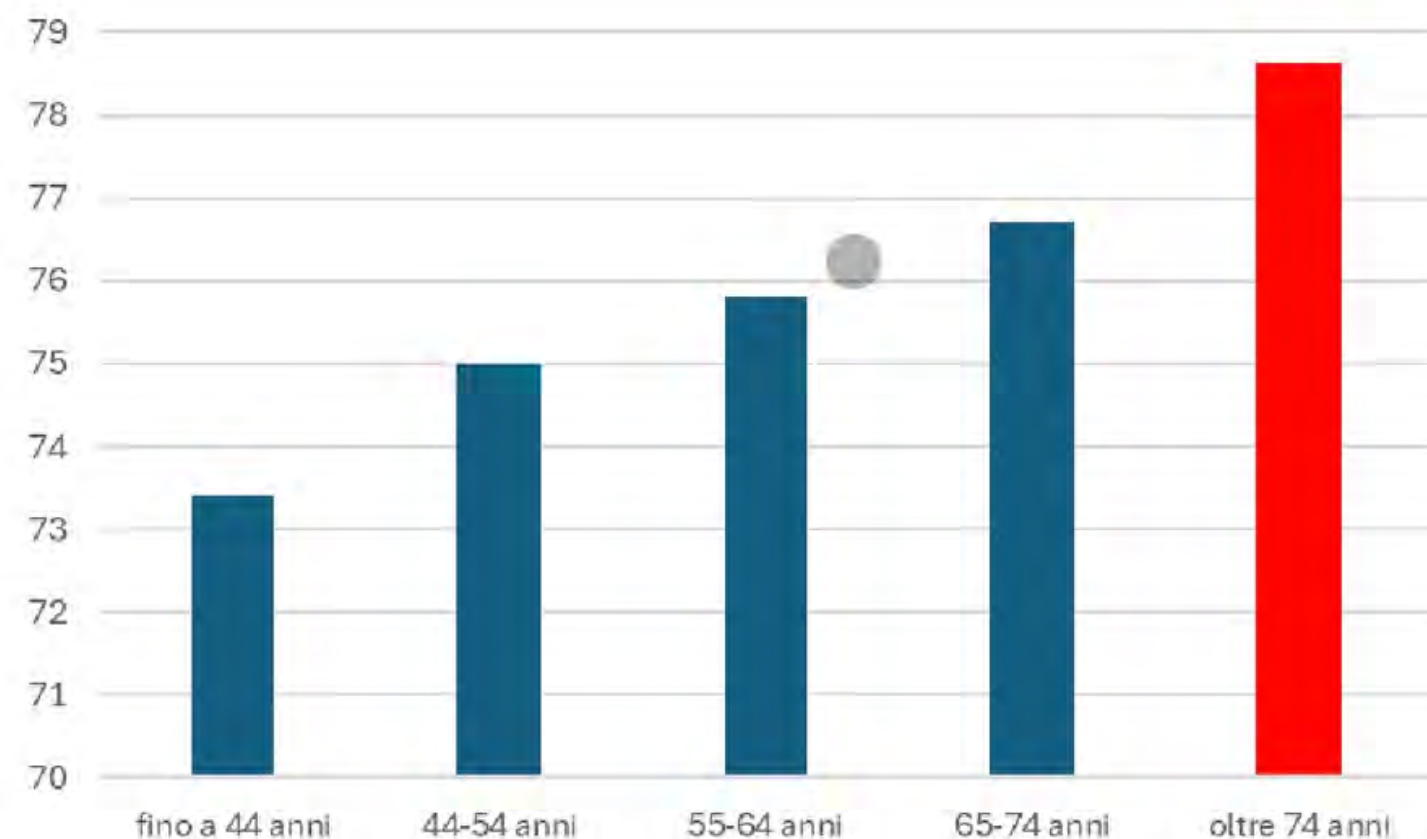
Popolazione tra i 68 e gli 87 anni al 2050: 15.030.226

2014 base 100

FONTE ISTAT

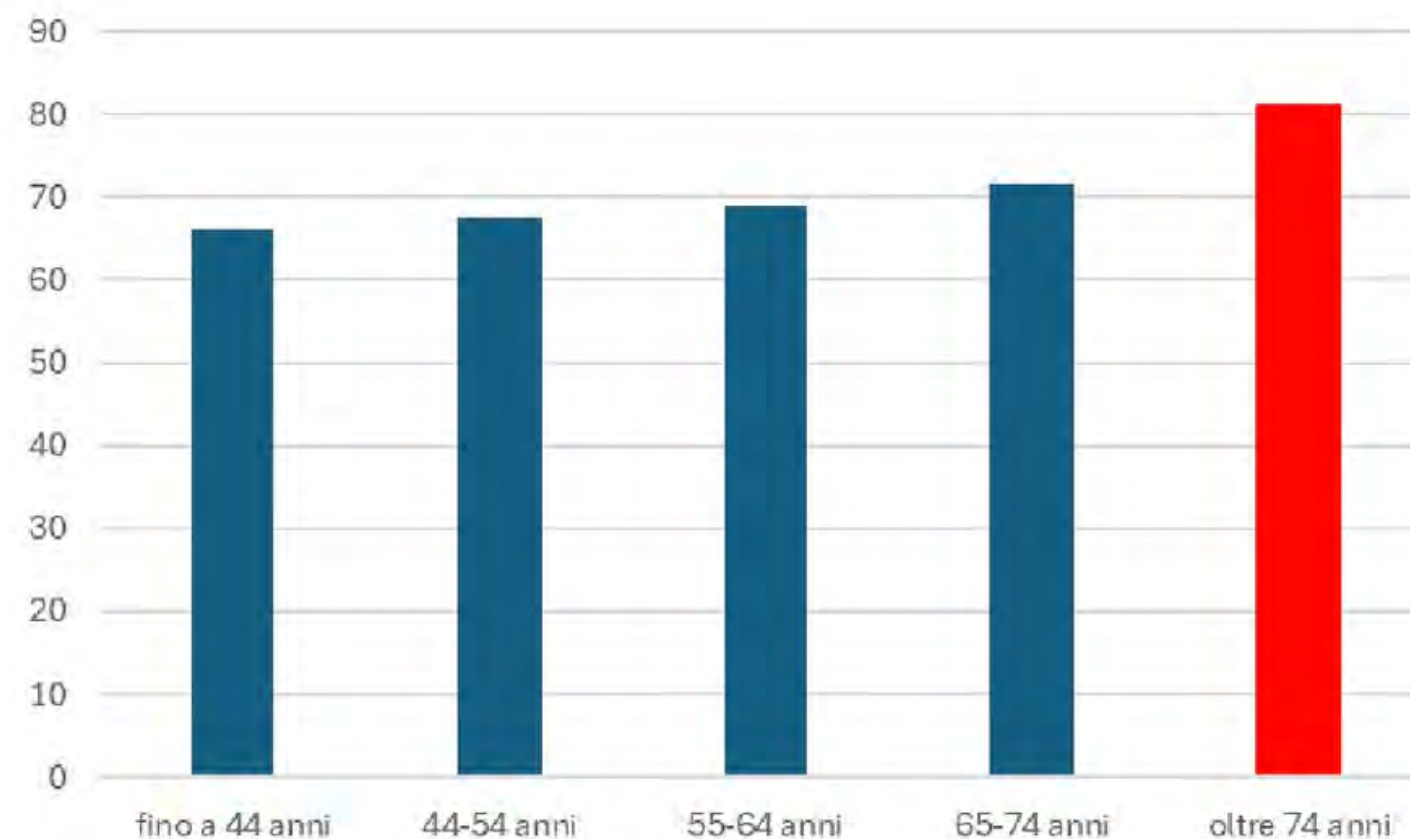
POPOLAZIONE E SOCIETÀ

Età in cui una persona è da considerarsi anziana



fino a 44 anni	73,4
44-54 anni	75
55-64 anni	75,8
65-74 anni	76,7
oltre 74 anni	78,6

Età fino alla quale si considera una persona possa essere attiva in ambito lavorativo



fino a 44 anni	65
44-54 anni	68
55-64 anni	69
65-74 anni	71
oltre 74 anni	82

Fonte AIPB Indagine sulla clientela private in Italia

**DALLA SOCIETÀ DELLA VECCHIAIA ALLA SOCIETÀ DELLA LONGEVITÀ:
LE PERCEZIONI**

L'invecchiamento è un processo naturale

che comporta cambiamenti fisici, biologici e psicologici, influenzati da diversi fattori come l'ambiente, lo stile di vita e le predisposizioni individuali.

Avvicinarsi a questa fase della vita può comportare condizioni di disagio

che influenzano sia il benessere fisico che quello psicologico, creando una reciproca interazione tra i due. Tra i problemi più comuni si possono riscontrare difficoltà motorie, disturbi della vista e dell'udito, alterazioni della memoria e disturbi dell'umore come depressione e ansia. Spesso, queste situazioni sono generate o acuite dalle preoccupazioni medesime relative alla salute, alla perdita di autonomia, alla solitudine e all'isolamento sociale.



È NECESSARIO E URGENTE UN CAMBIAMENTO

Per una società che sta invecchiando, e considerando i numeri allarmanti che registriamo, non possiamo limitarci a soluzioni rivolte a cure post-patologiche (in RSA o strutture di accoglienza). È fondamentale intervenire in fase di prevenzione. La vecchiaia non produce una categoria diversa di persone da accudire perché ormai non più utili, rappresentando invece una fase della vita, come l'infanzia, l'adolescenza, la giovinezza e l'età adulta. In ogni fase, il protagonista è sempre la stessa persona, che percorre un arco di vita e può sempre partecipare attivamente alla vita sociale e personale, contribuendo al benessere della comunità. Di fronte al peso e alle proporzioni delle situazioni che si innescano a causa dei fattori demografici, la società deve evolvere.





È necessario andare verso una società più inclusiva e accessibile.

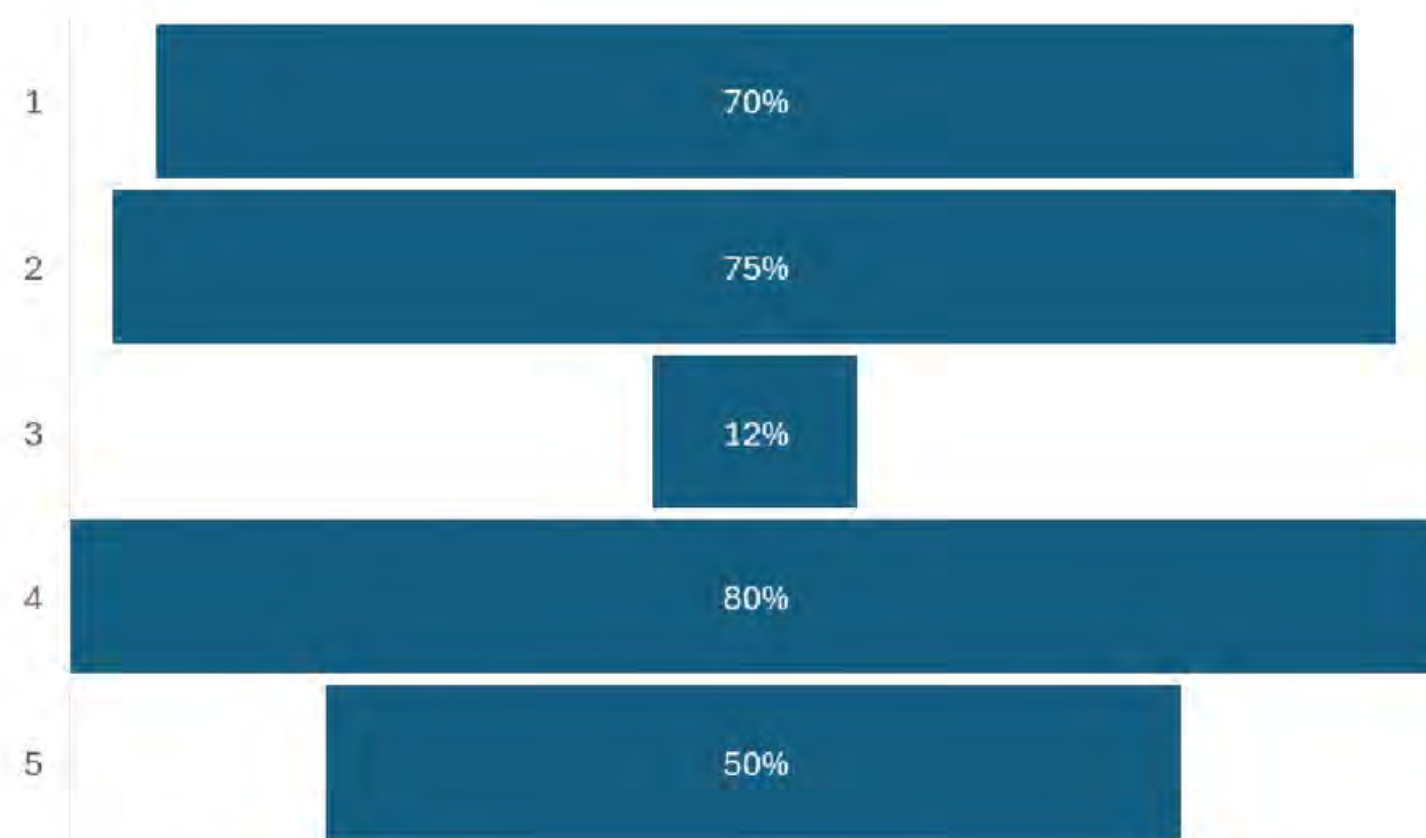
È necessario ripensare “una nuova idea di città, che vada oltre il concetto della semplice accoglienza” (Dott. Fabio Toso)

“città più inclusiva”, “Città nelle quali medioevo e rinascimento hanno favorito le mescolanze, le idee, i commerci, la cultura, il progresso, i liberi giornali e così anche l’ascensore sociale. Città sono nate cattedrali a opera di tutti, non divisive”

(Dott. Paolo Alessandro Bonazzi)

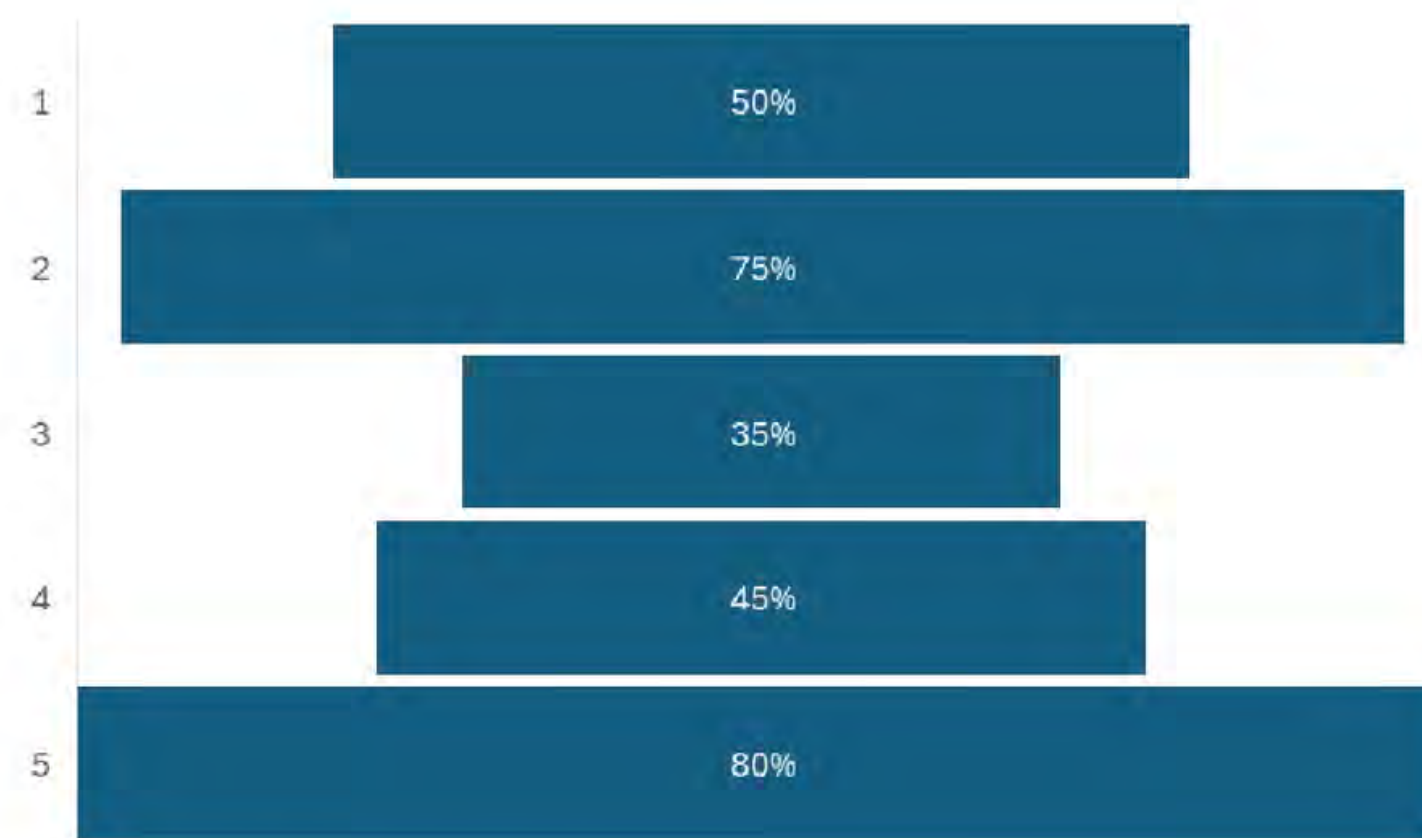
“Il real estate non è solo edifici, ma comunità e luoghi di vita. Abbiamo la responsabilità di progettare spazi che migliorino il benessere delle persone, perché la qualità della nostra vita è profondamente legata agli ambienti che abitiamo. Progettare edifici significa creare spazi che sappiano parlare all’essere umano, non solo attraverso la funzionalità, ma anche attraverso l’emozione. Il real estate deve saper coniugare efficienza e benessere, costruire non solo strutture, ma esperienze che rendano le persone più felici”. (Guglielmo Pelliccioli, giornalista)

Necessità



70% mantenimento stile di vita
75% salute
12% mantenimento vita sociale
80% autosufficienza
50% solidità economica

Desideri

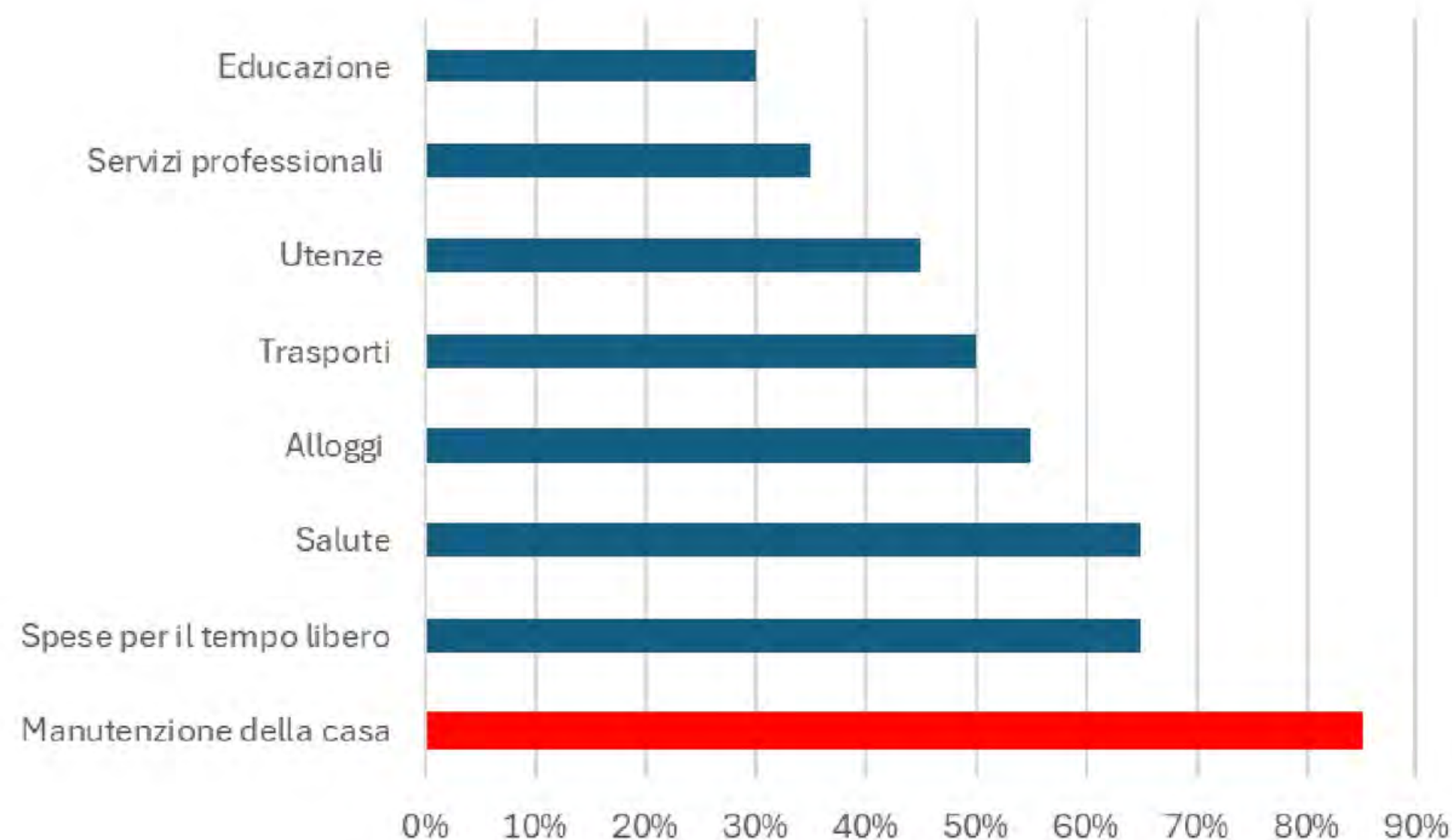


50% viaggiare regolarmente
75% essere di aiuto a figli, nipoti, giovani in famiglia
35% rientrare nel mondo del lavoro
45% restare nel mondo del lavoro
80% consolidare i contatti con famiglia amici esistenti

Fonte Elaborazione Scenari immobiliari fonti varie

**DALLA SOCIETÀ DELLA VECCHIAIA ALLA SOCIETÀ DELLA LONGEVITÀ:
NECESSITÀ E DESIDERI**

Crescita dei consumi degli over 65 anni dal 2025 al 2050



Manutenzione della casa	85%
Spese per il tempo libero	65%
Salute	65%
Alloggi	55%
Trasporti	50%
Utenze	45%
Servizi professionali	35%
Educazione	30%

Fonte OCSE - BANCA MONDIALE

**DALLA SOCIETÀ DELLA VECCHIAIA ALLA SOCIETÀ DELLA LONGEVITÀ:
I CONSUMI**

Percettori pensioni per vecchiaia e anzianità

11.941.509

Percettori over 65 anni

10.905.487

(91%)

Percettori tra 68 e gli 87 anni

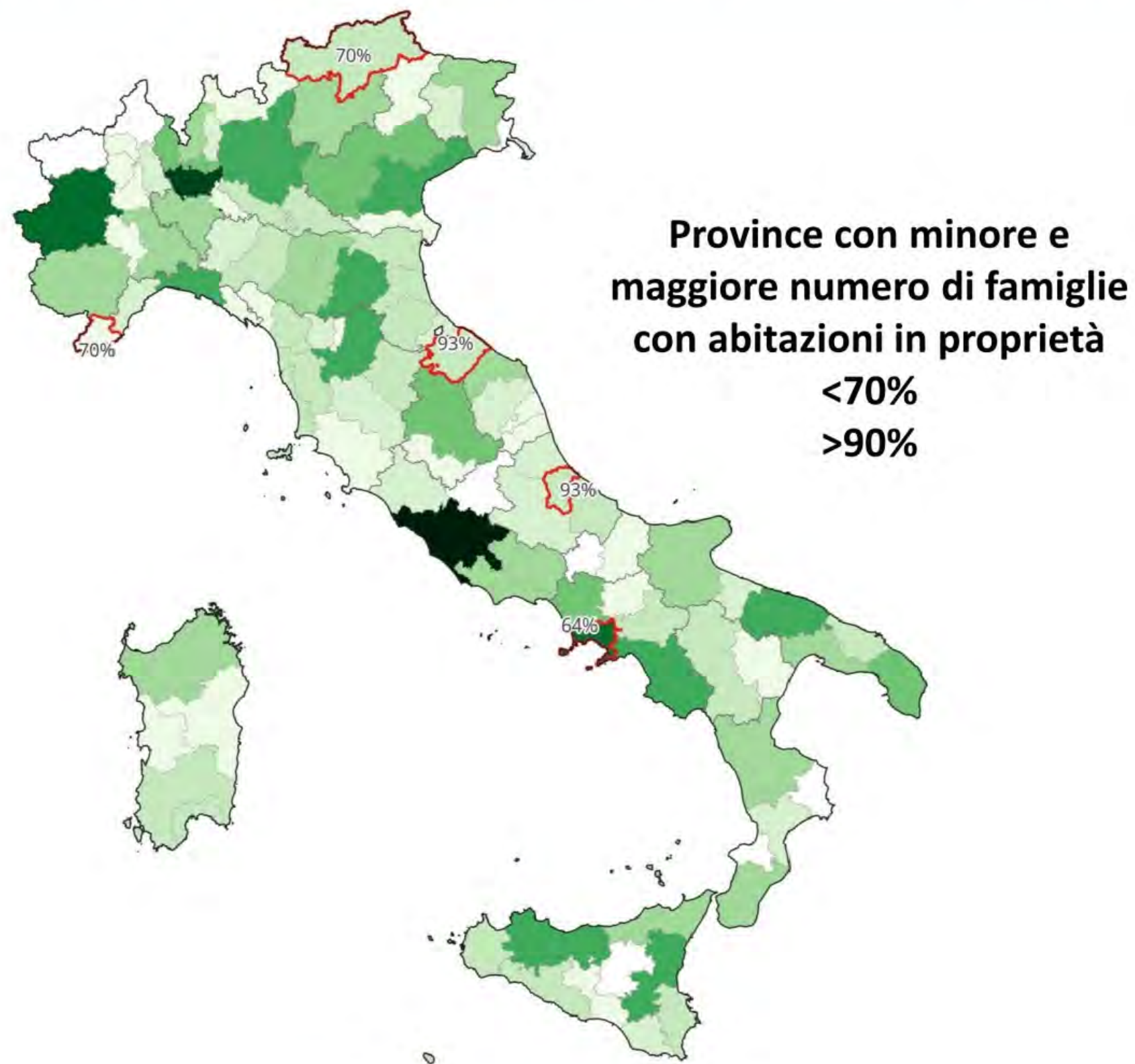
8.818.705

(74%)

Dal 2023 su dichiarazione dei redditi 2022

Fonte ISTAT - INPS

POPOLAZIONE E SOCIETÀ

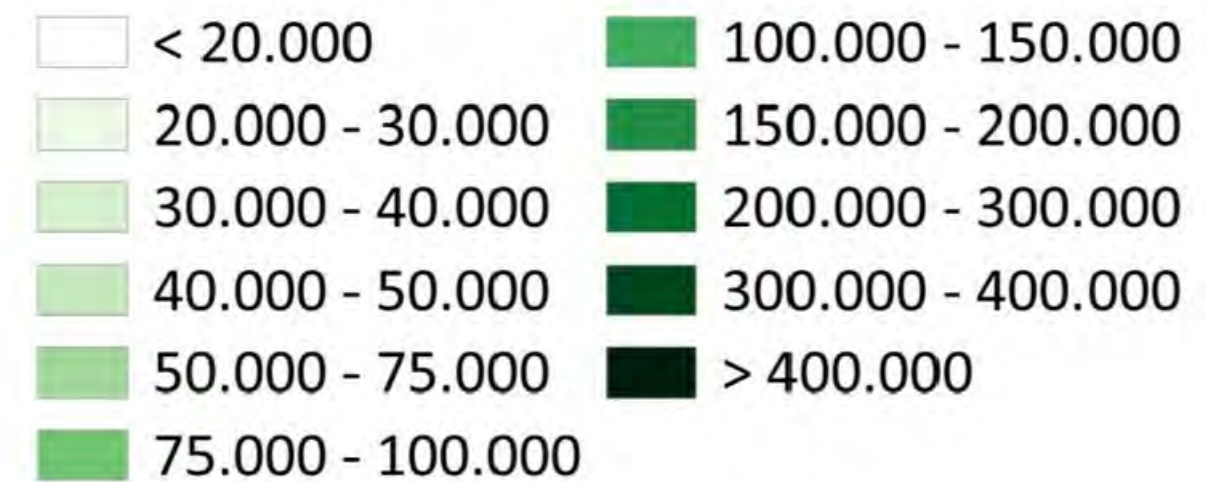


Numero famiglie con casa di proprietà

(Over 68 – Under 87)

5.800.000 (82%)

Famiglie in proprietà



Fonte Elaborazione Scenari immobiliari

DISTRIBUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ

Compravendite residenziali 2024

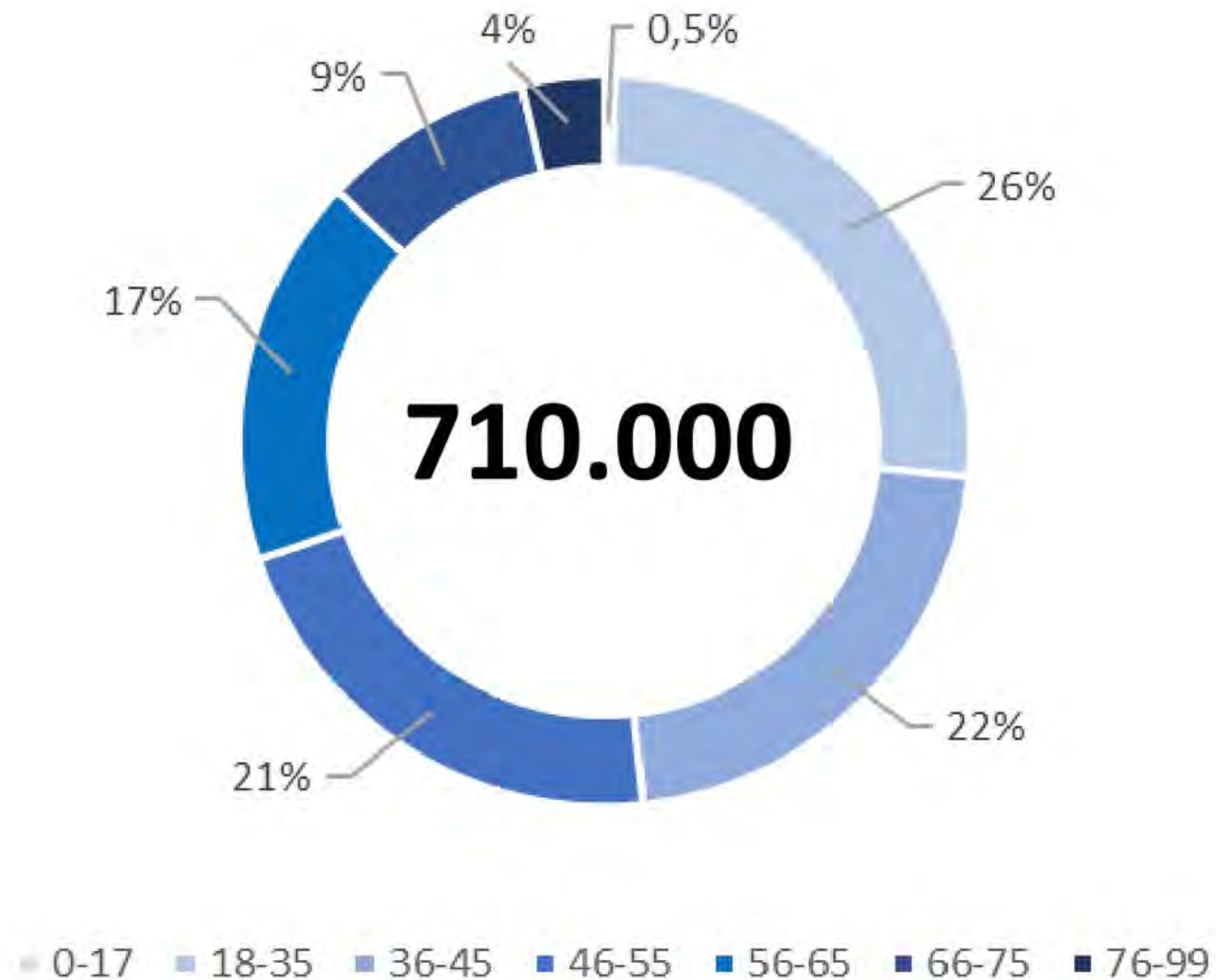
710.000

di cui Over 65

92.450

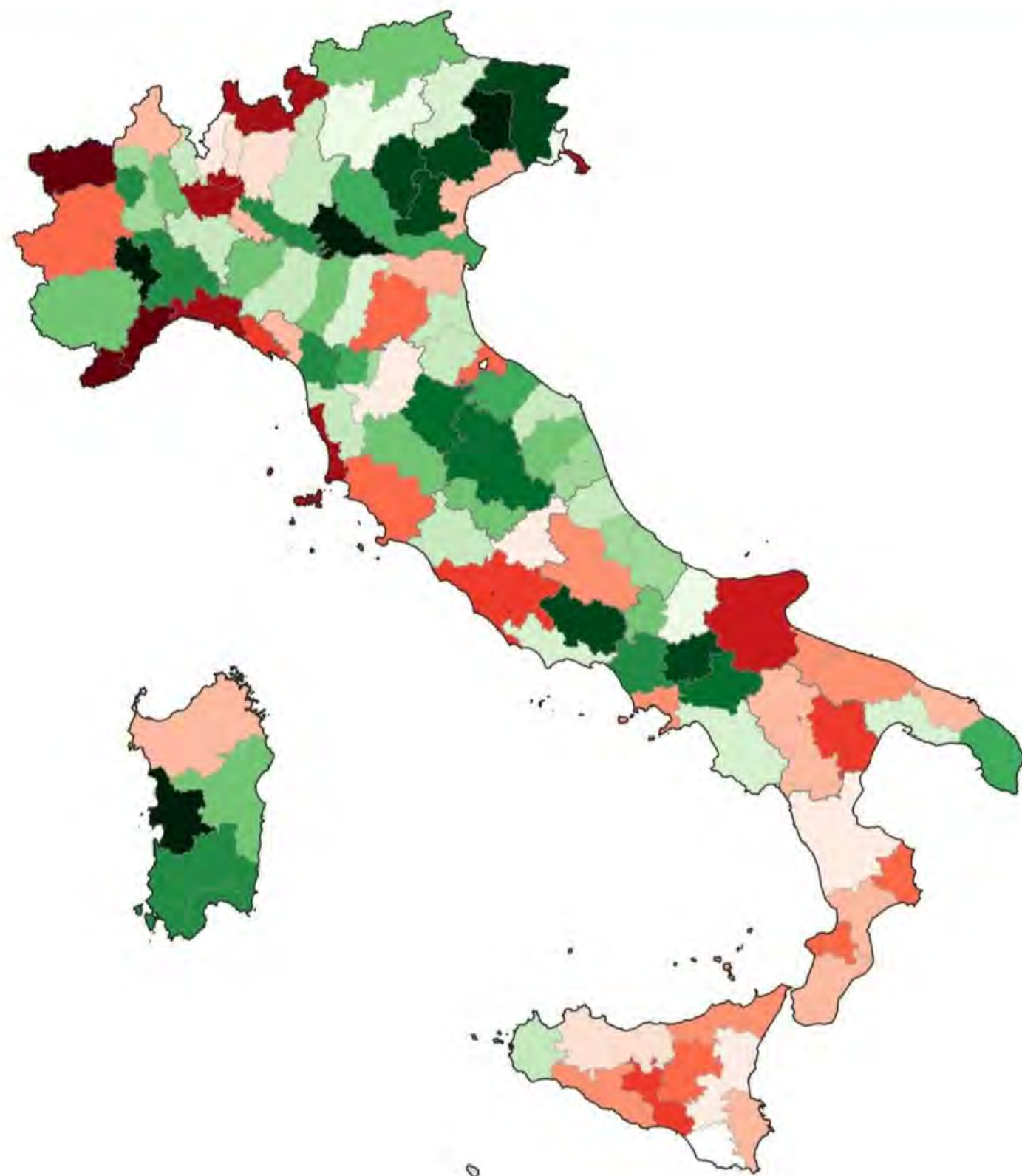
66-75 anni: 66.550

>75: 25.900



Fonte Elaborazione Scenari immobiliari su dati Agenzia delle Entrate e Consiglio Nazionale del Notariato

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI 2024



Discostamento %
media nazionale



Superficie media appartamenti

118 mq

**Superficie media appartamenti di
nuova edificazione**

83 mq

**Superficie media appartamenti di
persone fra i 68 e gli 87 anni**

125 mq(+7%)

Fonte Elaborazione Scenari immobiliari

DIMENSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ

Stima domanda potenziale

Percettori pensioni con reddito medio lordo compreso tra i 2.500 e i 3.000 €/mese:

Pensionati		Domanda potenziale	
Totali	Compresi tra i 68 - 87 anni	Totali	Compresi tra i 68 - 87 anni
906.400	672.150	613.900	426.600

Percettori pensioni con reddito medio lordo di 3.000 €/mese:

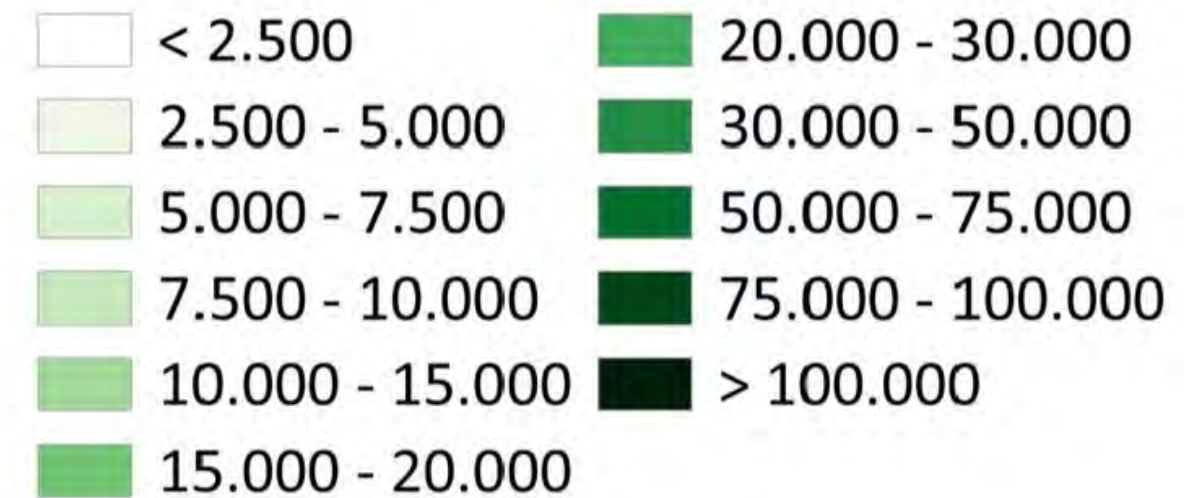
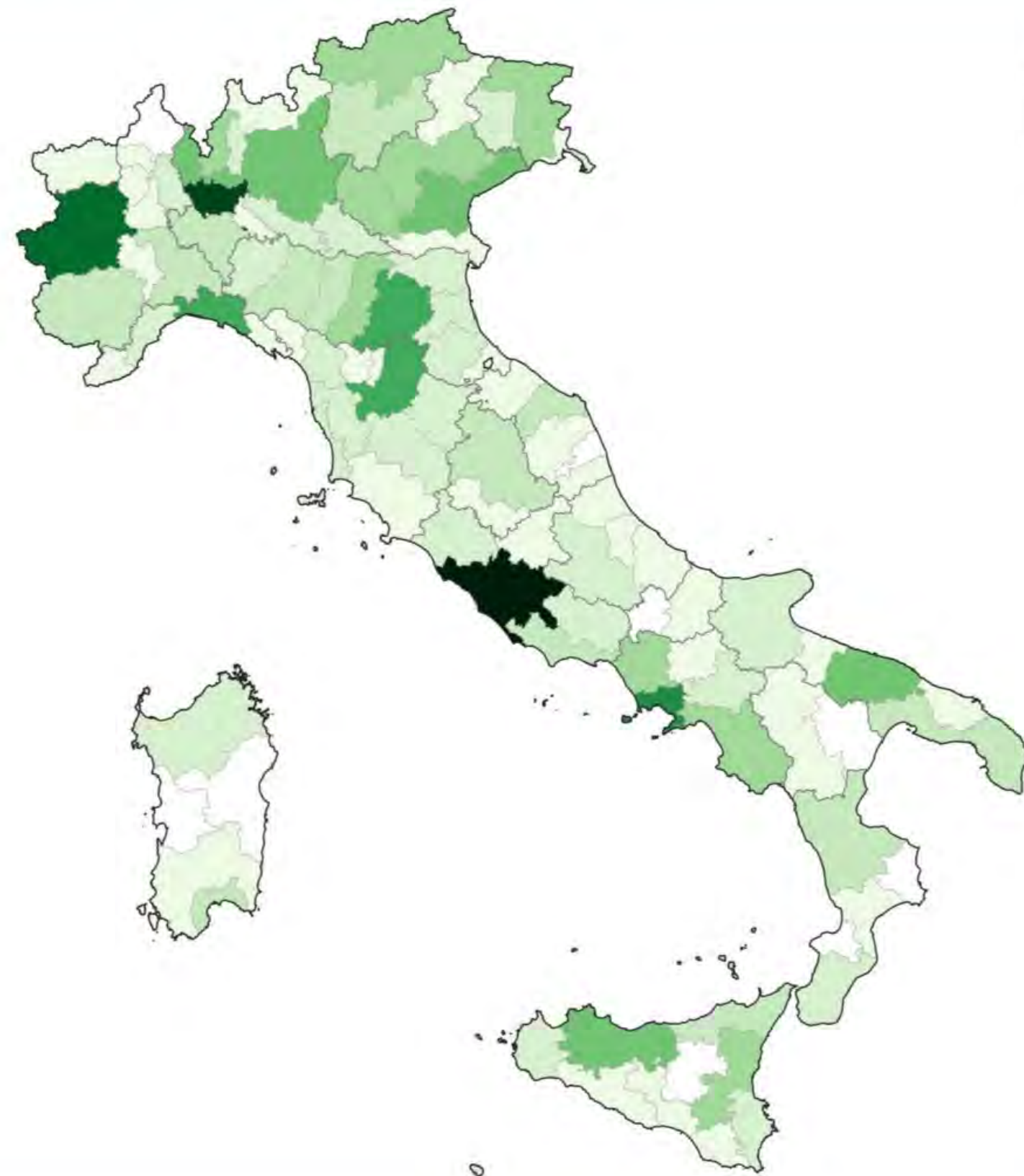
Pensionati		Domanda potenziale	
Totali	Compresi tra i 68 - 87 anni	Totali	Compresi tra i 68 - 87 anni
1.106.350	874.500	749.350	593.150

Fonte Elaborazione Scenari immobiliari

Distribuzione della domanda potenziale di Senior Living per provincia

(Over 68 – Under 87)

1.019.750



Fonte Elaborazione Scenari immobiliari

POPOLAZIONE E SOCIETÀ

La Soluzione:

Il progetto illustrato da Vincenza va nella direzione di affrontare e gestire questa fase dell'arco di vita: "Platinum life"

Dalla società della vecchiaia alla società della longevità

Il vantaggio è per tutti!

**trasformare un Problema
in una opportunità**

(su cui investire)

Anziani vs Longennials

La visione di Platinum Life è quella di ridefinire gli anziani "longennials": una nuova generazione di persone mature che, nonostante l'età avanzata, godono di ottima salute e rimangono attivamente coinvolte nella società e nel mondo del lavoro. Essi, infatti, non solo vivono più a lungo, ma grazie a uno stile di vita dinamico, all'accesso a tecnologie adeguate e a una rete di servizi pensati per supportare le fragilità, tendono a non identificarsi neppure a comportarsi come gli anziani, intesi nella vecchia accezione.

I longennials sono persone che continuano a lavorare, a partecipare in modo attivo alla vita sociale e personale, e a contribuire al benessere della comunità. Essi sfidano gli stereotipi tradizionali legati all'invecchiamento, percependolo non come un declino, ma piuttosto come un momento di arricchimento e di nuove opportunità.

Con la loro vasta esperienza e competenza, e grazie al loro impegno attivo, possono apportare un contributo significativo alla società.



Il Centro di vita: Casa Platinum

di Rinascimento immobiliare

un “boost” verso la città inclusiva

Casa Platinum è un complesso immobiliare il cui prototipo è in via di progettazione a Crema, in Lombardia, 30 Km a Sud di Milano. Esso è finalizzato a favorire l'interazione generazionale e la socializzazione. Non sarà una struttura chiusa e recintata, ma un **incubatore di relazioni e vita sociale**. Saranno presenti un polo residenziale con aree private protette e spazi comuni per la vita comunitaria e il collegamento con la città e un polo interattivo che offrirà varie funzioni e servizi per soddisfare le esigenze dei residenti, dei non residenti e di tutti coloro che frequentano o transitano per il complesso immobiliare.

La nostra proposta unica di valore

Il primo elemento distintivo (ed esclusivo) di questo progetto (il primo motore del boost) è "la location". Il complesso immobiliare è situato nel centro urbano, in una zona centrale caratterizzata da un'alta densità di servizi. Il sito scelto proviene da un patrimonio unico custodito dall'Italia: gli edifici dismessi degli ordini religiosi. Questo bene comune, frutto di una vita comunitaria cristiana, è pronto a diventare un nuovo polo di socialità al servizio della comunità da cui proviene. Non si tratta di una riconversione d'uso, ma di un'attuazione della sua missione originaria, reinterpretata in chiave moderna. In realtà, si tratta di prolungare questa missione, estendendola ai reali bisogni della nostra epoca.

Le soluzioni abitative che compongono il polo residenziale sono moderne e confortevoli, risiedono in spazi dotati di servizi condivisi e sono progettate per garantire longevità e favorire autonomia, socialità e assistenza. Ciò garantisce ai residenti la possibilità di vivere in modo indipendente e comunitario, con la rassicurante certezza di avere assistenza immediata e adeguata quando e dove necessario, sia in termini di sicurezza che di socializzazione.

Il polo interattivo comprende una varietà di funzioni, tra cui uno spazio di uffici co-working e attività commerciali (abbigliamento, elettronica, accessori), con un focus particolare sui negozi per la spesa quotidiana. Sono previste aree dedicate alla ristorazione e ai servizi, come bancomat, parafarmacia, parrucchiere, estetista, lavanderia, studio medico di base, oltre a spazi comuni, aree di sosta, giardini e parcheggi, per soddisfare le esigenze dei residenti, dei non residenti e di tutti coloro che frequentano o transitano per il complesso immobiliare.

L'intero intervento di rigenerazione urbana si distingue per l'elevato livello di eco-sostenibilità e per l'uso di tecnologie avanzate a supporto delle persone che vi abitano e/o lo frequentano.

Il Centro di vita



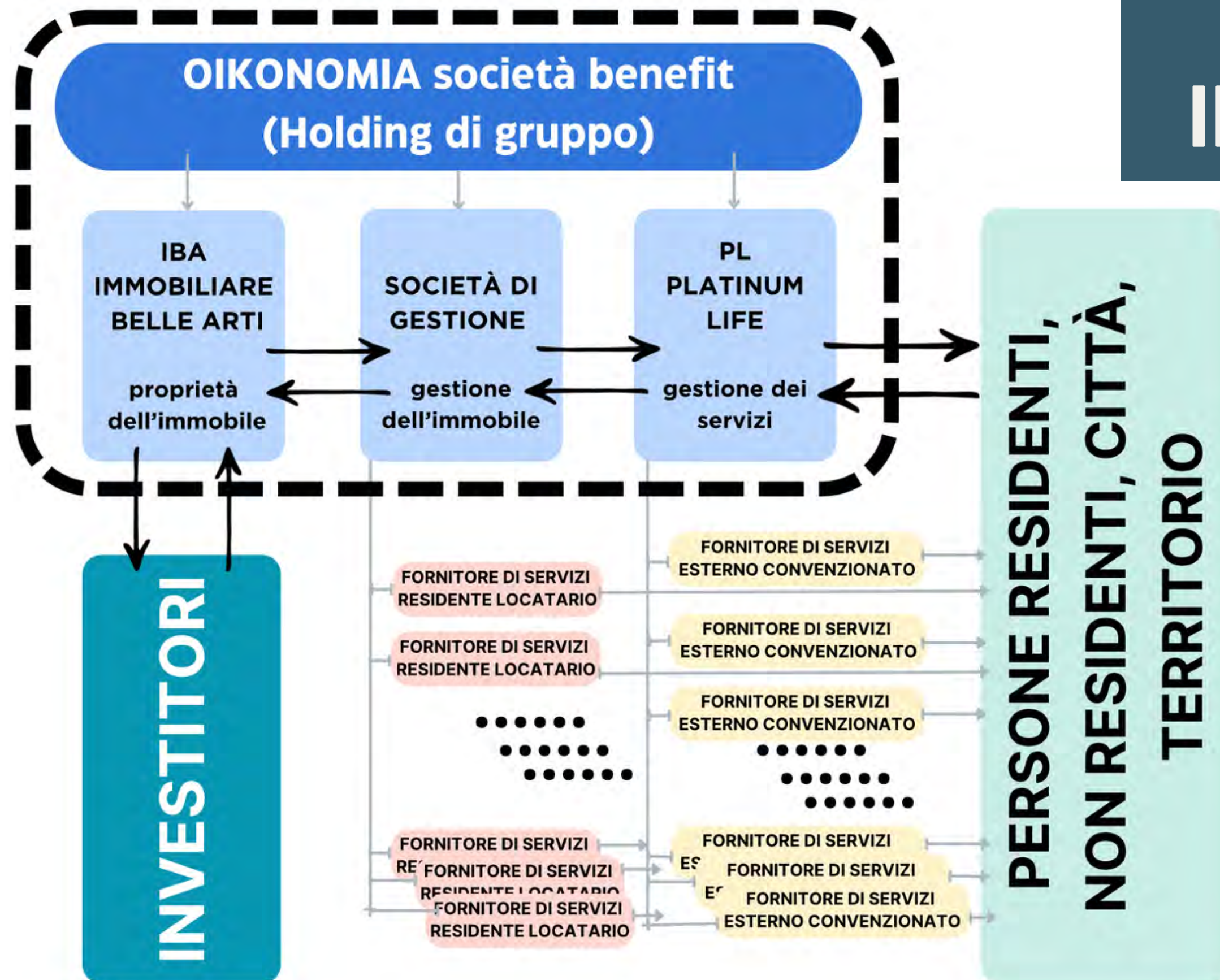
Questo “centro di vita” è progettato e gestito, anche con attività di marketing animazione ed eventi, per creare un’esperienza di residenza, permanenza o frequentazione piacevole e conveniente, offrendo una vasta scelta di prodotti e servizi in un ambiente integrato e facilmente accessibile. L’obiettivo è promuovere esperienze autentiche e immersive, mirate al benessere complessivo delle persone che vi abitano o le frequentano.

Sono pensati soprattutto per diventare un “hub” che favorisce l’interazione sociale e la diffusione dei servizi all’intera città.

Per effetto del “centro ascolto” tutti i cittadini, non soltanto quelli residenti potranno essere indirizzati e accedere in modo personalizzato a servizi integrati forniti in forma domiciliare o meno da tutte le organizzazioni del territorio (associazioni di volontariato, strutture assistenziali o sanitarie, RSA, ma anche attività commerciali che saranno rappresentate ed organizzate nel centro di ascolto. Il personale del centro di ascolto è formato e attento a percepire e suggerire anche e soprattutto i vari bisogni inespressi o taciuti che se trascurati possono diventare problemi.

Casa Platinum non è solo un ottimo esempio di fare real estate, ma rappresenta anche un impulso per la città più inclusiva!

STRUTTURA IMPRENDITORIALE





È UNO STREPITOSO PROGETTO IMPRENDITORIALE

È un progetto per fare impresa in chiave di sostenibilità

- Non è un progetto di carità
- È un progetto di economia integrale,
- costruito attorno alle persone,
- per il bene comune
- che crea valore.

Sostenibilità economica

L'iniziativa genera profitti per tutti gli stakeholder. Evita l'innescarsi della cultura dello scarto sulle persone e sugli edifici che per varie ragioni hanno funzioni in fase di cambiamento e intervenendo in modo significativo nella riprogettazione dei processi, nella componente tecnologica ed emozionale, crea esperienze autentiche e immersive che producono benessere e ricchezza per tutti (per gli investitori, per le persone che ne beneficiano, per l'intera comunità).

Sostenibilità ambientale

La rigenerazione urbana, il risparmio del suolo e il migliore utilizzo delle risorse producono un impatto positivo su tutti i fattori ambientali e sul clima.

Sostenibilità antropologica

Il progetto è ampio e articolato, in grado di coniugare effetti diversi sulle persone a cui si rivolge, principalmente ai longennials, recuperandoli a una vita attiva grazie all'uso di supporti ausiliari. Non solo, beneficia anche i cittadini, che possono contare sulle enormi opportunità derivanti dall'interazione intergenerazionale, che porta a contatto sensibilità ed esperienze tanto diverse, ma proprio per questo stimolanti.

Sostenibilità sociale

vengono riqualificate aree di degrado (edifici dismessi) reintegrandole nel tessuto produttivo. Si recupera il prezioso contributo che ampie fasce della popolazione potrebbero ancora offrire se messe nelle condizioni di farlo, invece di essere considerate unicamente un costo da sostenere, che si traduce in un debito destinato a estinguersi (attesa della morte). L'anziano, diventato longennials, diventa parte integrante della storia di una città e pianifica le condizioni affinché possa continuare a contribuire alla vita urbana. Nessuna esclusione, nessuna emarginazione, nessun allontanamento, ma pieno inserimento nella città.



Benefici tangibili

- Recupero di Patrimonio immobiliare:

Il progetto contribuisce al recupero di un patrimonio con una forte valenza sociale e strategica.



Benefici tangibili

- Adempimento dell'uso per gli immobili religiosi.

Il progetto contribuisce al recupero di un patrimonio con una forte valenza sociale e strategica.



Benefici tangibili

Rigenerazione urbana e recupero della città inclusiva



Benefici tangibili

- Rivitalizzazione e inclusione sociale:

non è opportuno costruire strutture destinate ad ospitare gli anziani, trattandoli come un debito generazionale. Al contrario, è fondamentale preservare la loro presenza all'interno delle città, trasformandoli in una risorsa e in un'opportunità. Questo si ottiene attraverso interventi mirati di urban design, volti a rendere la città accessibile a tutti, senza limitazioni, ma soprattutto attraverso l'attività dei centri di vita Platinum life a favorire la relazione.





Benefici tangibili

- Attrazione commerciale:

L'integrazione di servizi innovativi, che uniscono tecnologia e umanità all'interno di spazi recuperati, la location unica ed evocativa offrono un'esperienza autentica e di alta qualità usufruibile dai residenti e dall'intero territorio. Si crea così un polo attrattivo capace di valorizzare la comunità migliorare la qualità della vita, rafforzare il tessuto sociale contribuendo a trasformare radicalmente la vita urbana verso una città più inclusiva.



Benefici tangibili

- Focus sulla sostenibilità:

In un'epoca in cui la sostenibilità guida le strategie di sviluppo, il recupero del patrimonio immobiliare con valenza sociale e strategica si configura come un'opportunità irrinunciabile. Questo processo non solo offre nuova vita alle strutture esistenti, ma rappresenta anche un impegno concreto verso la sostenibilità economica, ambientale e sociale, affrontando problematiche come l'invecchiamento della popolazione e generando un impatto economico significativo.



Benefici tangibili

- Focus Economico:

Platinum life crea opportunità di lavoro con circolazioni economiche che toccano diversi settori e dà impulso alle attività del territorio, ponendosi come promotore ed integratore dei servizi che le varie associazioni del territorio offrono. In aggiunta la riqualificazione degli spazi immobiliari dismessi o poco utilizzati, non solo genera un impatto positivo sull'ambiente ma genera ulteriori opportunità di lavoro e dinamiche economiche floride. Infine lo stock immobiliare custodito in una figura economica dedicata allo scopo (Immobiliare Belle Arti) costituisce un valido e sicuro strumento d'investimento immobiliare accessibile a tutti.

Benefici tangibili

- Modello gestionale:

Al cuore di questo approccio si trova un modello gestionale stabile e resiliente, fondato su valori durevoli, l'immobile e la sua posizione. Non si tratta unicamente di preservare edifici, ma di implementare un sistema capace di rigenerare, in forma continua, il loro spirito, integrandoli armoniosamente nel contesto contemporaneo in modo da conservare nel tempo la sua funzionalità e dunque la capacità di generare reddito. Questa filosofia di sviluppo affonda le sue radici in solidi principi di sostenibilità e valori comunitari, garantendo che la rinascita dei patrimoni immobiliari non sia solo un esercizio economico, ma un reale rinnovamento delle comunità che li abitano.

- La gestione immobiliare si contraddistingue per un modello centralizzato forte, caratterizzata da dimensioni ridotte e un elevato grado di professionalità, questa gestione si occupa di organizzare e controllare le operazioni a livello locale. Allo stesso tempo, la gestione periferica è concepita per essere altamente adattabile, con compiti "elementari" che vengono organizzati in modo efficiente secondo procedure consolidate e monitorati dalla gestione centrale.



Benefici tangibili

- Modello d'investimento stabile:

“Un patrimonio si giustifica solo se vive nel tempo e attraversa le generazioni”

È ciò che vogliamo per i nostri investitori

Un modello d'investimento stabile che si radica su valori permanenti e su beni necessari, insostituibili e con un potenziale di sviluppo a lungo termine. Grazie a una prevalenza dell'uso abitativo si limitano i rischi d'insolvenza, poiché la clientela dispone di un reddito stabile. Esso è progettato con lo scopo di creare un portafoglio di beni durevoli per sfidare il limite del tempo garantendo investimenti generazionali, sostenibili, redditizi e duraturi, con lo scopo di creare un patrimonio che prosegua con le future generazioni.



Benefici tangibili

- Modello d'investimento stabile:

Un progetto innovativo per promuovere la crescita nel settore ben selezionato degli investimenti immobiliari a reddito in Italia. Esso mira a valorizzare il potenziale unico della location e a garantire una gestione efficiente al fine di massimizzare il ritorno dell'investimento sia in termini di rendita da locazione che di aumento di valore dell'asset, creando:

- o un portafoglio di beni durevoli nel tempo

- o valore economico dalla gestione e dalla rivalutazione.

La strategia d'investimento è graduale, differenziata, bilanciata e pensata per minimizzare i rischi e ottimizzare i rendimenti.

Il progetto Platinum life è un progetto di senior living unico, esclusivo e di proprietà per il cui sviluppo IBA ha iniziato una strategia di acquisizioni immobiliari con lo scopo di costituire una solida base gestionale e patrimoniale in grado di generare reddito continuativo necessario ad affrontare le operazioni di sviluppo caratterizzate dal rischio imprevisti che possono avere impatti sulla pianificazione economica finanziaria così da garantire il giusto equilibrio finanziario e mantenere sempre a disposizione una adeguata riserva di liquidità.

La chiave della strategia di acquisizione, in prima istanza è, dunque, di identificare unità immobiliari situate in vari territori, scelte per la loro unicità, con reddito certo, consolidato e con alto potenziale di durata nel tempo, che generano flussi finanziari garantiti e condotte da operatori ad elevata affidabilità. Esse in abbinamento alla flessibilità del modello nelle acquisizioni e negli smobilizzi andranno a costituire gli investimenti in grado di generare reddito immediato e sostenibile, con un rischio contenuto che costituiranno la base gestionale per generare i profitti a sostegno dello sviluppo di Platinum life.



*Il tempo galoppa, la vita sfugge tra le mani.
Ma può sfuggire come sabbia
oppure come una semente*

Tomas Merton

Grazie!

