Espatriati agé le città su misura

ELISA SERAFINI da Bangkok

Dall'Asia agli Usa, quartieri nati per accogliere chi va all'estero dopo aver lasciato il lavoro. A Bangkok appartamenti con tutti i comfort, acquistabili con un leasing trentennale

Nel parco Benjasiri di Bangkok, centinaia di uomini e donne camminano, giocano a scacchi, si esercitano nel Tai-Chi o leggono. Assieme a thailandesi, ci sono cinesi, americani, olandesi, singaporiani, australiani. Tutti con una caratteristica: nessuno di loro lavora. Sono i pensionati emigrati in Thailandia, che vivono tra Bangkok e città minori, come Chiang Mai, nel Nord del Paese e Phuket, parte di un movimento demografico di emigrazione "senior" costituito da cittadini che scelgono di emigrare dopo i cinquant'anni, attratti da visti, progetti immobiliari, servizi sanitari e opportunità fiscali create *ad hoc*.

La "Silver Economy" fa gola a molti: un'industria che solo in Europa nel 2025 varrà 5,7 trilioni di euro, secondo una stima dalla Commissione europea, con una crescita del 5% annuo, e che include servizi, assicurazioni, sanità, ma anche lifestyle, immobiliare, tecnologia e beni di consumo.

Tra i *joggers* del parco, c'è **Sandro Calvani**, genovese di nascita, ex diplomatico, ha viaggiato e lavorato in 135 Paesi nel mondo, come direttore di vari organi delle Nazioni Unite e della Caritas. «Al momento del pensionamento, mia moglie e io scegliemmo tra tanti Paesi conosciuti quello dove la qualità della vita degli ultrasessantenni ci sembrò la migliore. In questo, fu la Thailandia a offrire un ambiente rilassato, con cultura, sicurezza, burocrazia semplice, un ottimo clima e servizi di salute di gran qualità». Calvani è uno dei 300.000 over 65 italiani registrati come residenti all'estero, con una stima che supera il milione di casi reali. Secondo i dati dell'ultimo rapporto Migrantes, la presenza degli italiani all'estero è cresciuta dal 2006 a oggi del 91%, con il tasso sugli over 65 in crescita del 109,8%.

Clima temperato e sicurezza non rappresentano gli unici fattori di attrazione per i pensionati italiani. Per accogliere pensionati, in molti Paesi stanno nascendo progetti immobiliari dedicati. A Bangkok sarà inaugurato The Aspen Tree, complesso di ville e appartamenti acquistabili esclusivamente da over 50, integrati nel complesso Forestias, uno sviluppo da 3,6 miliardi di dollari distribuito su 640 mila metri quadrati di spazi. Gli appartamenti dedicati ai senior si distinguono per struttura, governance e soprattutto tecnologie, come sensori sui pavimenti per segnalare possibili cadute, spazi di condivisione ricreativi e l'assenza di barriere architettoniche. Le unità vengono concesse con un leasing di trent'anni, successivamente il diritto di proprietà ritorna allo sviluppatore «per poter evitare che gli appartamenti restino vuoti o contesi dagli eredi», racconta una referente. Le residenze per pensionati fanno parte della cultura americana delle *senior gated community*, progetti immobiliari che nulla hanno a che fare con il comune concetto di struttura protetta o Rsa: le *senior gated community* sono vere e proprie città private dedicate ad adulti attivi, con campi da golf, negozi, strutture ricreative e ospedaliere. Negli Stati Uniti sono oltre duemila e la più grande, The Villages, in Florida, conta oggi 120.000 abitanti e oltre 50.000 immobili.

Foto: superoke – Shutterstock

RELAX
Due anziane al parco Lumphini di Bangkok

I pensionati presentano una caratteristica che li rende particolarmente graditi ai Paesi ospitanti: non hanno bisogno di lavorare e non esercitano concorrenza all'occupazione locale. Per questo motivo sono nati programmi di sostegno all'immigrazione dedicati. In Asia, Indonesia, Filippine, Malesia e Thailandia propongono visti esclusivamente dedicati agli over 50 e ai pensionati, previa la verifica di alcuni requisiti patrimoniali e sanitari, e un deposito bancario.

Anche il Costa Rica concede visti di residenza ai pensionati; in questo caso, il requisito è esclusivamente di reddito: una pensione o una rendita da mille dollari sono sufficienti a qualificare il richiedente, qualsiasi sia la sua età.

In Europa, dove le normative migratorie sono meno rilevanti per i cittadini italiani, Portogallo, Grecia e Spagna guidano la classifica dei Paesi più graditi. In Grecia, i pensionati italiani del settore privato possono ricevere la pensione detassata e versare solo il 7% di imposte per 15 anni.

Studio Expatria è una startup fondata da **Martina Cancian** e **Simone Rummolino**, entrambi espatriati, non pentiti, in Portogallo e offre servizi di trasferimento per pensionati. «Il beneficio fiscale è ciò che incentiva maggiormente i trasferimenti, assieme alla ricerca di condizioni climatiche e di sicurezza migliorative. La maggior parte dei pensionati che seguiamo, vengono dalle grandi città, tra cui Roma e Milano, dove il problema della sicurezza è molto sentito, e più in generale dal Nord Italia», raccontano.

Per i pensionati del settore pubblico il paradiso fiscale è, da sempre, la Tunisia che, assieme a Senegal, Australia e Cile, è uno dei quattro Paesi al mondo dove anche i pensionati ex Inpdap possono ottenere una defiscalizzazione, con una tassazione che arriva a circa il 3-5% della pensione lorda annuale. «La Tunisia, per la sua vicinanza all'Italia, per la maggior parte dei pensionati rimane l'unica scelta percorribile», racconta **Francesco Morvillo**, avvocato, responsabile della sede Tunisina dello Studio legale internazionale PTM & partners, specializzato in servizi e trasferimenti nel Paese. «In tre anni, gli Italiani ad Hammamet sono raddoppiati. Molti cercano un risparmio fiscale e una migliore qualità della vita. Ci sono poi casi di persone che decidono di trasferirsi per aiutare i figli rimasti in Italia e chi ha deciso di farlo per pochi anni, per risparmiare qualcosa e tornare in Italia con un gruzzolo», spiega Morvillo.

Se il programma portoghese, ora revocato, ha innescato una bolla immobiliare – con aumenti anche del 70% a metro quadrato per gli appartamenti di Lisbona – in Thailandia il numero di immobili acquistabili da stranieri è limitato al 49% dell'offerta di appartamenti.

Anche l'Italia ha un suo piano che finora non ha richiamato folle. La legge di bilancio 2019 ha introdotto agevolazioni fiscali per i titolari di pensione estera che si trasferiscono nel Sud del Paese, ma i numeri sono molto limitati. A settembre 2023 erano solo 500 i pensionati stranieri formalmente registrati all'interno di questo regime, senza alcun rischio, o opportunità di vedere un innalzamento dei valori immobiliari locali. 'E

© RIPRODUZIONE RISERVATA