



GESTIRE L'IMPRESA

Back to work ma in un ufficio diverso

Il mercato degli spazi lavorativi è in fermento più che mai. Perché non è vero che serve meno spazio. Ma il lavoro agile ci impone un nuovo layout: ibrido, flessibile, interconnesso e sostenibile

di Marina Marinetti



Va bene che persino Perseverance, il rover della Nasa che sta scorrazzando su Marte, viene manovrato in smart working da un monolocale a Londra, ma davvero qualcuno può pensare che i 640mila uffici censiti in catasto alla categoria A/10 siano destinati al prepensionamento? È vero, la pandemia ha rivoluzionato i modelli organizzativi ed il layout degli spazi di lavoro, ma, anche a fronte di un esponenziale ricorso allo smart working, gli uffici continueranno a essere essenziali. E no, non ne serviranno di meno: ne serviranno di più grandi. E diversi.

«Il Covid ha fortemente ridimensionato lo sviluppo di uffici-pollai», spiega a Economy Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. «Ora gli spazi vanno rimodulati: dove prima

c'erano cento postazioni, ora ce ne stanno 60. Tutte le grandi società stanno riconsiderando i loro spazi e ne cercano di nuovi, tanto che per esempio a Milano il nuovo si vende addirittura un anno prima di cominciare a costruire». «Già prima del Covid nella Mitteleuropa era attivo un processo di utilizzo più razionale del lavoro da remoto, ma non per questo c'è stata una riduzione dell'utilizzo uffici, ma solo un utilizzo diverso», conferma Francesca Zirnstein, a capo dell'Ufficio studi di Scenari Immobiliari. A quanto potrà arrivare questo tasso di presenza lavoro da remoto? «Stimiamo che si stabilizzi fra il 20 e il 30%. Ma basta guardare la presenza nei grattacieli di Citylife a Milano a settembre: la torre di Generali era piena al 50%, quella di PwC al 60%, Allianz al 30%. Questa differenza

così forte racconta che non c'è una regola, ma che tanto più un'attività è fatta di consulenza, tanto meno il lavoro da remoto diventerà una parte preponderante». Quanto alla presunta diminuzione della domanda, per Zirnstein «si tratta di domanda teorica: come si tradurrà in reale è da vedere. In ogni caso a livello mondiale i Reit - le società quotate che gestiscono investimenti immobiliari, ndr - hanno asset allocation per il 17,5% in uffici, una percentuale che nei fondi immobiliari europei sale al 43% e in Italia addirittura al 64%». Come dire che gli uffici restano un asset fondamentale nel mercato: «Il trasformatore dal metro quadrato al valore per gli uffici è l'1,5, mentre per il residenziale è 1, perché in questi anni gli investitori immobiliari istituzionali hanno investito in

Casa e lavoro si specchiano nel concept di WiP Architetti

Una connessione a Internet, un computer ed è subito ufficio. Meglio, però, se in un vero ufficio. Perché quello che abbiamo imparato del lavoro agile è quanto sia fondamentale lo scambio fra colleghi. «Oggi uno spazio lavorativo si può declinare in qualunque tipo di ambiente e ubicazione», spiega a Economy Federico Barbero, founder, insieme con Nicola Di Troia e Marco Splendore, di WiP

Architetti, una struttura di oltre 60 professionisti specializzati nella progettazione architettonica, urbanistica, ingegneristica e nella consulenza tecnica, che opera da 20 anni sul mercato in Italia e all'estero e conta tra i suoi clienti aziende come Eni, Snam, Covivio, Bnp Paribas, Axa, Dea Capital, Castello Sgr, ma anche Krialos Sgr, Generali Properties RE, Colliers. E Revalo, Barings, Zurich, Castello sgr...

«L'ufficio, da contenitore di forza lavoro del terziario, diventa ubiquitario, con una dislocazione capillare della sua funzione, quindi un iperluogo dove la condensazione di informazioni e la relazione fra persone è fondamentale. Da contenitore a scambio di relazione». Queste riflessioni hanno portato WiP a ripensarne radicalmente i contenuti, elaborando il concept (di cui vediamo i rendering in que-



FEDERICO BARBERO, FOUNDING PARTNER DI WiP ARCHITETTI

ste pagine) work@home-home@work®. Che è molto di più di uno slogan (registrato da WiP): design biofilico, layout ibridi, ambienti flessibili e sostenibili sono alla base di questo nuovo approccio human - centered in cui



► 1 aprile 2021



immobili di grandissima qualità, sui quali sono riusciti a realizzare canoni molto alti».

Il mercato è in fermento

Nonostante lo smart working, il mercato degli uffici continua a correre. Basti guardare ad Antirion, per esempio, che in piena pandemia ha perfezionato il contratto di locazione degli Edifici Garibaldi Executive per il nuovo headquarter di Oracle Italia nel cuore di Porta Nuova a Milano. O a Covivio, che ha chiuso il 2020 con una performance solida proprio grazie agli uffici, che costituiscono il 60% di un patrimonio di circa 17,2 miliardi di euro. E a Dea Capital Real Estate Sgr, che a gennaio ha venduto ad Hayfin i 13mila metri quadrati di via XXV Aprile a San Donato Milanese che ospitano gli uffici

della compagnia di assicurazione UnipolSai. O a Prelios, che sta per ridare vita alla Stecca di via Rizzoli a Milano, trasformando l'antica fabbrica che dal 1960 ospitava rotative, redazioni, uffici e abitazioni dei dipendenti della casa editrice in un biufficio firmato dall'archistar giapponese Kengo Kuma. Il Report Uffici 2020 H1 realizzato da World Capital in collaborazione con Nomisma certifica che già nel primo semestre 2020, in piena pandemia, il settore immobiliare ad uso ufficio è stato caratterizzato da un trend positivo, in leggera crescita rispetto agli anni precedenti. Con Milano, ça va sans dire, che spicca su tutte le altre città analizzate. Certo, non ci sono più gli uffici di una volta: le aziende hanno bisogno di reinventare gli spazi di lavoro per offrire ai dipendenti le condizioni per rientrare in ufficio in piena sicurezza, in un ambiente che faciliti la collaborazione e promuova il benessere dei dipendenti. «La pandemia ha rivoluzionato i modelli organizzativi ed il layout degli spazi di lavoro, anche a fronte di un esponenziale ricorso allo smart working», spiega Andrea Faini, ceo di World Capital. «Da una no-

stra recente survey su un campione di oltre 200 player del settore, è emerso che il 6,8% degli intervistati rinuncia all'openspace per tornare agli uffici singoli. Il lavoro agile presumibilmente continuerà ad essere molto utilizzato anche nei prossimi mesi e l'aspetto degli uffici potrebbe cambiare ulteriormente. Tuttavia, pur cambiando il loro layout, gli uffici rimarranno asset fondamentali per le città e per gli investimenti immobiliari. Tra le soluzioni più richieste al momento troviamo i flex office e gli spazi co-working, che offrono flessibilità e agilità nel lavoro». Si cercano spazi modulari, intuitivi, sanificabili, velocemente riorganizzabili, facilmente personalizzabili e controllabili



BARBARA COMINELLI, CEO DI JLL ITALIA

dagli utenti, dotati di tutte le tecnologie per lavorare da remoto e per connettersi con i colleghi, touchless, prenotabili attraverso app dedicate. Tutti elementi che il concept elaborato da WiP Architetti (di cui parliamo nel riquadro in queste pagine) esprime perfettamente e che ha già suscitato l'attenzione di diversi soggetti. Ma tutti, da Sorgente Sgr a Fabbrica Immobiliare Sgr, da A2A ad Amundi da Torre

si fondono ambiente lavorativo e comfort domestico, e che si pone l'obiettivo di ridisegnare gli spazi e ridefinirne le funzioni per favorire il benessere dei lavoratori e la loro produttività. «L'inversione dei due soggetti fondamentali work e home racchiude in sé un concetto molto semplice», spiega Federico Barbero: «ovvero il riflesso della dimensione domestica negli ambienti lavorativi. Nella sua nuova funzione, lo spazio ufficio si trasforma in un raccogliatore di attività e funzioni proprie anche dell'attività domestica. Quando rientra in ufficio, il lavoratore non cerca quasi più la scrivania, ma ricerca le rela-

zioni, dà libero sfogo alla creatività, scambia idee, cerca nuovi input. E nel nuovo concept ritrova anche il confort e le funzioni quotidiane della vita domestica». Così, le scrivanie si ridimensionano, diventano flessibili (si può anche lavorare in piedi), e gli spazi disponibili diventano veri e propri living con sedute comode che consentono posture inimmaginabili prima in un ufficio, tavolini d'appoggio che offrono anche prese elettriche e internet, panche, schermi verticali e intelligenti su ruote, tavoli alti da bistrot intorno ai quali improvvisare brainstorming volanti... Con la possibilità di riconfigurare gli

spazi all'infinito. «L'idea è incentivare la creatività e lo scambio di idee contaminando fra loro confort, tecnologia, design ed ergonomia», sottolinea Barbero: «L'ufficio passa da essere human centered a team centered». Ma c'è anche un altro aspetto fondamentale del format work@home-home@work® elaborato da WiP, legato a quel 35% di spazi che si renderanno disponibili perché non più utilizzati in maniera permanente da postazioni di lavoro. «Questi spazi si possono utilizzare per servizi primari come spesa, lavanderia, nursery, baby-sitting, pet-sitting: offrire servizi aggiuntivi significa

adottare un modello win-win sia per l'owner che per il tenant, ma anche per il lavoratore e l'azienda, che si può fregiare di avere una cura particolare verso i propri dipendenti. Internalizzare queste facilities negli edifici con una serie di servizi che diversamente si dovrebbero cercare al di fuori rende più appetibile sia l'azienda che il building. E ancora una volta si ricrea quella dimensione di utilità domestica che si ha tipicamente nella propria dimora, con la contaminazione di funzioni e spazi».

Per approfondire



GESTIRE L'IMPRESA

Andrea Faini (World Capital) e Alberto Cominelli (Cbre).
A destra, i rendering del concept work@home@work® di WiP Architetti



Sgr a Finanziaria Internazionale, si stanno attrezzando.

«L'ufficio tradizionale è destinato a essere sempre più concepito come un vero e proprio ecosistema: non più come "torre" ma come "piazza", un luogo inclusivo ed integrato, inserito nel tessuto economico e sociale circostante», sottolinea Barbara Cominelli, ceo di Jll Italia, leader mondiale nei servizi professionali per il settore immobiliare e nella gestione degli investimenti. Uffici sempre più digitali, integrati, green e sostenibili.

Entro i prossimi 10 anni si prevede una grande trasformazione: «L'ufficio si sta evolvendo secondo un approccio ibrido e diffuso, come ad esempio il modello Hubs & Clubs, che prevede una componente centrale - il "club", in sostanza un headquarter probabilmente rivisto nelle dimensioni e con funzioni diverse, tese allo scambio, al brainstorming e allo sviluppo di sinergie - insieme a componenti satellitari, gli "hub", non necessariamente nello stesso comune, per accorciare tempi di spostamento e distanza percorsa dai dipendenti per recarsi in sede, senza obbligare a lavorare necessariamente da casa».

Incontro tra generazioni

«Ci troviamo di fronte a un cambiamento epocale che vedrà lo spazio di lavoro come protagonista», conferma Alberto Cominelli, Head of Project Management di Cbre Italy. «Negli ultimi dieci anni, l'ufficio si è evoluto verso un modello che ha fatto della flessibilità il suo punto di forza: il modello organizzativo agile, decli-

nato nello smart working a livello gestionale e nell'activity based working a livello spaziale, ha infatti letteralmente soppiantato quello tradizionale fatto di controllo, orari fissi e postazioni assegnate. Questo fenomeno è stato esponenzialmente accelerato dalla pandemia Covid-19, che ha portato a un balzo in avanti di almeno 5 anni». Per capire come si evolverà lo

L'UFFICIO STA EVOLVENDO SECONDO UN APPROCCIO IBRIDO E DIFFUSO CON UN HEADQUARTER CENTRALE E SATELLITI PERIFERICI

spazio di lavoro, dobbiamo prima esaminare come si evolverà la forza lavoro. «Entro il

2030, per la prima volta nella storia, lavoreranno insieme cinque generazioni e ogni generazione avrà esigenze diverse. La generazione Z, quella dei nati dal '97 in poi, rappresenterà il 30% della forza lavoro e sarà affiancata da nuovi colleghi digitali, le intelligenze artificiali. E proprio la generazione Z sarà quella che più di altre avrà la necessità di utilizzare di più l'ufficio come luogo di lavoro



per diverse ragioni: perché vorrà interagire coi propri colleghi, perché dovrà confrontarsi con i propri responsabili, perché vivrà in appartamenti piccoli, magari condivisi con altre persone, e non avrà spazi adeguati per lavorare. Lo spazio di lavoro non potrà quindi non tenere in considerazione le esigenze di flessibilità delle nuove generazioni».

