

RICONVERSIONI

17

MILA

Il risparmio annuale in dollari per un'azienda che mantiene in smart working un dipendente invece che in ufficio.

Il quartiere di Citylife a Milano, dove spiccano le torri di Allianz, Generali e quella in costruzione di PwC.



TORNEREMO ANCORA IN UFFICIO?

La pandemia ha messo in smart working 8 milioni di italiani. Molti dei quali continueranno a lavorare da remoto. Come sta avvenendo già negli Stati Uniti. Un altro terremoto per il settore immobiliare...

di Laura Della Pasqua

The office is dead», «l'ufficio è morto». Il tam tam partito dagli Stati Uniti sta investendo anche l'Italia, in particolare Milano diventata negli ultimi anni un hub finanziario strategico. Mentre la pandemia regredisce, i colossi del business basati a New York, San Francisco e Chicago stanno valutando non solo come riportare in sicurezza migliaia di dipendenti, ma se tutti debbano tornare in ufficio. La grande domanda è se lo smart working continuerà in modo così spinto.

I primi a muoversi sono stati i giganti del web che hanno deciso di prolungare il lavoro da remoto. Google sino a fine anno, mentre per metà dei dipendenti di Facebook potrebbe estendersi al 2030. Twitter ha lasciato libertà di scelta nel suo ufficio di Manhattan. Apple intende riempire gradualmente la nuova sede di Cupertino e Microsoft respinge l'idea di una vita lavorativa fatta solo di video conferenze che sacrificano le

relazioni umane.

I tre più grandi inquilini commerciali di New York - Barclays, JP Morgan Chase e Morgan Stanley - stanno riorganizzando il lavoro in modo da dimezzare le presenze. Barclays studia per alcuni dipendenti la presenza solo se necessaria. È quello cui sta pensando anche la Nielsen, che vuole riconvertire gli uffici nella Grande Mela in mega spazi per riunioni, una o due volte la settimana.

Dopo tre mesi di smart working forzato, le aziende hanno verificato che la produttività non ne risente e che si potrebbero tagliare gli affitti delle sedi, soprattutto in città dove sono cresciuti in modo esponenziale. Alcune società già ridimensionano i loro spazi. Raymond James Financial, azienda di consulenza, ha deciso di unire tre sedi in un nuovo ufficio al 320 Park Avenue. La società immobiliare Halstead, con 32 filiali nella Grande Mela, vorrebbe ridurre le sue agenzie, tagliando così i costi di oltre il 30 per cento mentre Nationwide, fornitore

di servizi finanziari, chiuderà cinque uffici, mettendo i dipendenti al lavoro da casa. SquareFoot, agenzia d'immobili per uffici, ha calcolato che un lavoratore virtuale fa risparmiare alle società basate a New York oltre 17 mila dollari l'anno tra affitto, forniture e spese di manutenzione.

L'effetto Covid si fa sentire anche sul mercato italiano dell'office. Il fenomeno interessa soprattutto Milano dove ci sono le sedi centrali di oltre 130 grandi aziende e numerose società estere, concentrate nei due mega insediamenti di Porta Nuova e Citylife. I giganti di cristallo di Unicredit, Allianz e Generali, gli uffici di Deutsche Bank, Hsbc Italia, Ing, Société Générale, Ubs - solo per citarne alcuni - con la pandemia si sono svuotati e l'attività è continuata da remoto. Ora, con la regressione del virus, le aziende stanno pensando a come gestire il ritorno alla normalità. Il problema è ridisegnare gli spazi in base alle nuove regole del distanziamento. Intanto cer-

Getty Images

RICONVERSIONI

cano di prolungare lo smart working il più possibile, alternandolo a settimane di presenza contingentata.

L'area business della città è ancora deserta. I 230 metri della torre Unicredit ospitano meno del 10 per cento dei 3.700 dipendenti abituali, mentre nella torre Allianz fino a fine maggio è entrato appena l'1 per cento dei 2.800 tra lavoratori e consulenti. Nel Diamante di Porta Nuova, sede di Bnl e Bnp Paribas, torneranno entro l'8 giugno, nelle loro postazioni solo 600 impiegati su 2 mila.

Anche la Torre Generali è un gigante muto, dato che il 98 per cento dei suoi abitanti abituali è a casa. Il rientro sarà lento e scaglionato dall'applicazione di sofisticatissime tecnologie per la sicurezza.

Il Politecnico di Milano ha stimato che a marzo, nel mese di picco del contagio, i lavoratori connessi da casa a livello nazionale sono passati da circa mezzo milione a più di otto milioni. Una rivoluzione organizzativo-culturale che

non ha precedenti. Tito Boeri, economista ed ex presidente Inps, sostiene che il 24 per cento della forza lavoro può essere potenzialmente impiegata da remoto.

Questo implica un ripensamento degli open space e dei grandi headquarter centralizzati. Secondo le ultime analisi di mercato del dipartimento di ricerca della società di consulenza immobiliare WorldCapital, la domanda continua a orientarsi su tagli medio-grandi per dar spazio a sale riunioni e aree comuni, mentre il numero delle postazioni si riduce. Molto richiesti sono gli spazi coworking, che offrono flessibilità nel lavoro.

Alcuni importanti studi di progettazione stanno già disegnando l'ufficio del futuro. Il gruppo Lombardini22, con sede a Milano, un colosso dell'interior design che opera a livello internazionale, prospetta soluzioni ipertecnologiche e ad alta qualità abitativa. Per Alessandro Adamo, capo della sezione office, il Covid-19 ha solo accelerato un processo di ridimensionamento degli spazi del 20-25 per cento

già in atto. Ma è convinto che «l'ufficio sopravviverà. Il luogo fisico è determinante per lo scambio relazionale, per creare il senso di appartenenza a un brand. L'uomo è un essere sociale che necessita anche di collisioni casuali. Le grandi società hanno bisogno di un luogo fisico dove far incontrare le persone, magari pieno di nuove tecnologie. Non credo che si continuerà a lavorare in modo smart così spinto. E poi la sede ha un valore iconico per un'azienda».

Il Covid-19 sta impattando anche sul mercato degli affitti e delle compravendite.

In un anno segnato dalla crisi economica, gli esperti prevedono un calo dei prezzi e richieste di rinegoziazione dei canoni degli uffici. Nel centro di Milano si era arrivati a punte di 500 euro al metro quadrato per le locazioni business. E questo aveva trainato tutto il comparto, tanto che a livello nazionale nel 2019 ci sono stati investimenti corporate pari a 12,3 miliardi di euro.

Nomisma puntava a una sostanziale tenuta nel 2020, a 10,8 miliardi, mentre ora stima una marcata flessione di questo trend soprattutto per hotel e commerciale. Tre gli scenari: 8,2 miliardi nella migliore delle ipotesi; un dimezzamento a 5 e, infine, un crollo a 3,9.

Le aziende sono a un bivio. Alcuni grandi gruppi stanno rivedendo le loro decisioni, altri continuano a puntare su acquisizioni di ampi spazi. Tra i primi c'è la società di consu-

lenza Deloitte che ha deciso di rinviare il trasloco nelle due nuove sedi di Milano e Roma. A Milano nei 45 mila metri quadrati lasciati da Allianz, con lavori che termineranno nel 2022. A Roma, invece, in un immobile prestigioso in via Veneto. Al contrario Netflix, il gigante dello streaming, continua a credere nell'ufficio e ha scelto come sede romana il Villino Rattazzi, in via Boncompagni, a due passi da via Veneto.

Ma c'è chi vuole continuare a investire nell'immobiliare business.

Alexei Dal Pasto, amministratore delegato Italia di Covivio, gruppo controllato dalla Delfin di Leonardo Del Vecchio che sotto la Madoninna ha immobili destinati a uffici per oltre tre miliardi, dice che per ora «a Milano il boom non si sta riducendo, almeno per quelli nuovi e tecnologicamente avanzati. I grandi gruppi non hanno alcuna intenzione di ridurre la dimensione della loro presenza a causa del lavoro da remoto, anzi l'ufficio è sempre più centrale e sta cambiando in un mix innovativo».

Il 70 per cento delle richieste che arrivano alla società sono per spazi nuovi. Mai come adesso quindi è importante la **riqualificazione** di un edificio più o meno storico.

Covivio sta sperimentando qualcosa di molto simile con il progetto Wellio, che aprirà a Milano in via Dante a settembre e si estenderà su 4.500 metri quadrati. Ci saranno circa 400 postazioni di lavoro, puntando tutto su flessibilità e servizi. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il distanziamento negli uffici open space è ottenuto con barriere in plexiglass e con postazioni operative meno numerose.



Lydie Lecarpentier/Rea