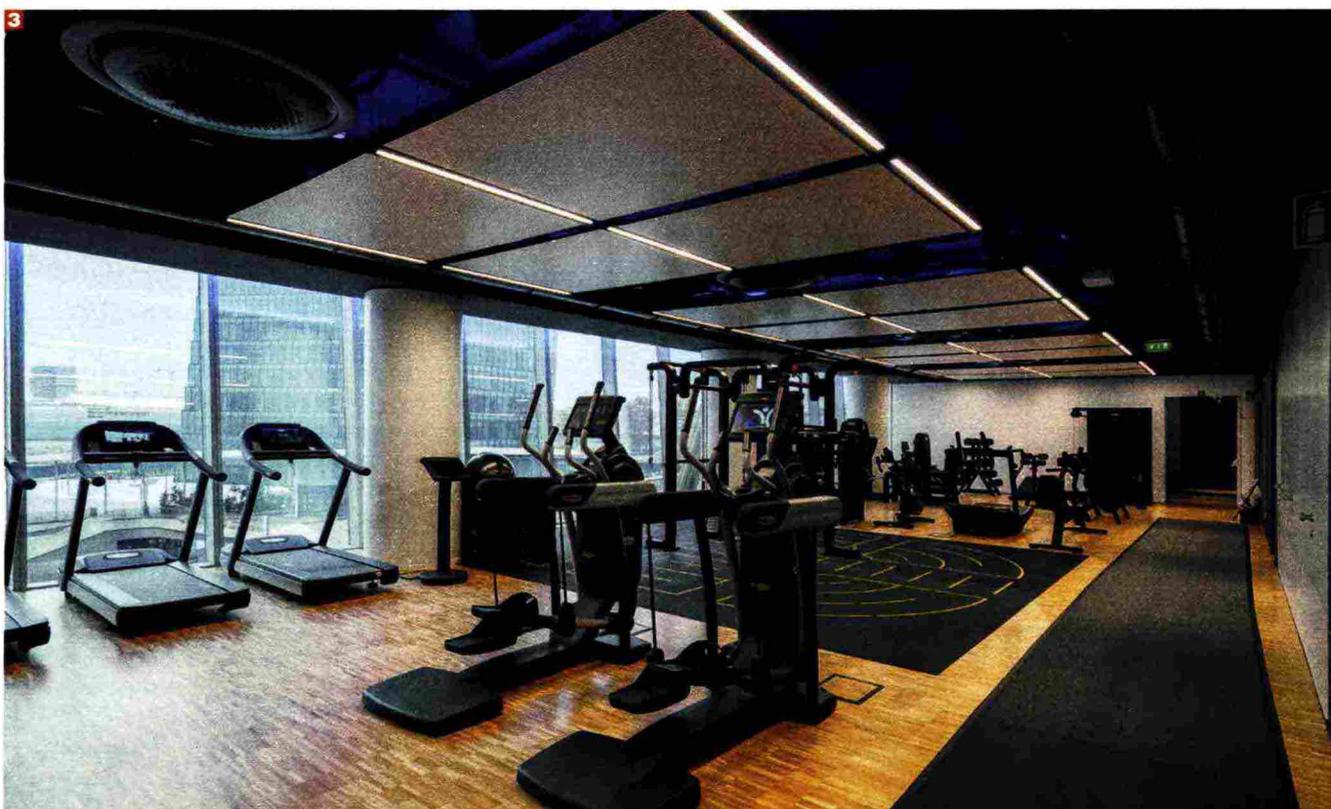


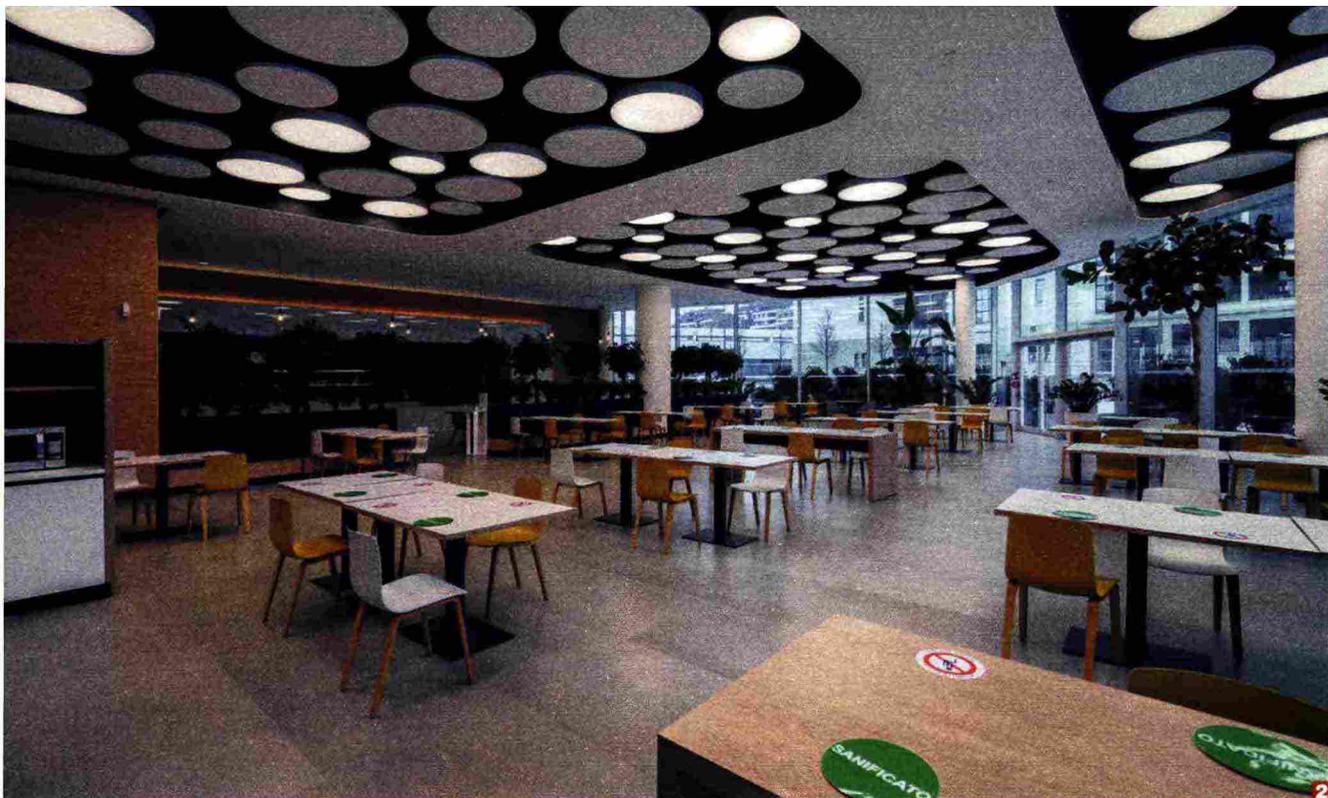
ITALIA
IL CIELO NELLE STANZE



MILANO, IL VUO

È LA CITTÀ CHE CON LE SUE MODERNISSIME TORRI HA RIVOLUZIONATO IN ITALIA IL CONCETTO DI **UFFICIO**. POI È





TO VERTICALE

ARRIVATO IL COVID E TUTTO È CAMBIATO. MA PER IL FUTURO C'È ANCORA MOLTO **SPAZIO**. REPORTAGE

dal nostro inviato
Riccardo Staglianò
foto di **Maurizio Camagna**

MILANO. Nel momento più ermetico del primo lockdown dentro la Torre Allianz erano ammesse solo ventidue persone. Che con oltre 2.400 metri quadri a testa, più di un terzo di un campo da calcio, significa prendere il distanziamento sociale terribilmente sul serio. Ora il limite è stato alzato a 250 ma in giro per i piani hai la sensazione che, al netto di operai che approfittano del deserto per fare manutenzione, se intonassi uno yodel l'eco lo manderebbe in filodiffusione. Dal grattacielo più alto d'Italia (Unicredit ha più metri ma qui sono 50 piani contro 33), la prospettiva su Milano è inedita, con decisamente più verde del previsto. L'espressione «osservatorio privilegiato», per una volta, da cliché

diventa pura cronaca. Si vede nitido il Gran Paradiso, che ci guarda meno dall'alto in basso del solito, ma sul futuro degli uffici nella città fondata sugli uffici c'è ancora una discreta nebbia. Siamo saliti sin qui, ripercorrendo controcorrente l'indice Rt del Paese, per cercare di diradarla.

Quasi tutti gli iconici quartier generali milanesi sono assolutamente interdetti agli estranei. Neppure la disponibilità a sottoporsi a un tampone seduta stante fa abbassare i ponti levatoi. Maurizio Devescovi, direttore generale del secondo gruppo assicurativo al mondo (superato di recente solo dal cinese Ping An) e uno dei ventidue che non hanno mai marcato visita, deve invece aver valutato che il rischio fosse gestibile. Dal suo stratosferico studio al 47°, con due pareti-finestre il cui vetro è tempestato di pallini grigi per evitare che il sole arroventi le stanze affiancate, si vede il Bosco verticale

- 1** La hall della Torre Allianz, progettata da Arata Isozaki e Andrea Maffei, con i cinque alberi del Bosco volante ideato da Emanuele Bortolotti
2 La mensa, a posti alternati
3 La palestra vuota per il Covid

e si può anche guardare in casa dei Ferragnez, le altre star di Citylife.

Lo svuotamento è iniziato ben prima della pandemia: «Dalla fine del 2016 abbiamo proposto a 600 persone di alternarsi su 300 scrivanie. Diventate, sull'entusiasmo della reazione, 600 e poi 1.200 scrivanie. Oggi su 4.500 persone circa 2.400 sono in smart working. Con la formula di una coppia di lavoratori che si mette d'accordo su quando venire in sede, metà del tempo ciascuno». Una scelta, sempre reversibile. Che ha fatto risparmiare almeno un paio d'ore al giorno nel traffico a oltre la metà dei dipendenti che vengono dall'hinterland. Ma se a regime

ITALIA
IL CIELO NELLE STANZE



la metà lavorerà da casa – oggi sono praticamente tutti – significa che 25 piani resteranno vuoti? «No» dice Devescovi «aumenteremo gli spazi comuni per migliorare la qualità della vita delle persone, ad esempio la palestra e gli spazi dedicati a chi vuole/deve portarsi i figli piccoli in ufficio, con tanto di educatori a disposizione. Ospitiamo già la Fondazione Milano-Cortina 2026, che a regime occuperà quattro piani». Ancora nel 2016 i loro centri direzionali cittadini erano sette. Oggi due. Domani, verosimilmente, resterà questo. Ad aprire ad altri non ci pensano. «Almeno nei prossimi 8-10 anni ci saremo solo noi qui dentro» garantisce il manager.

I SENSORI CONTA PERSONE

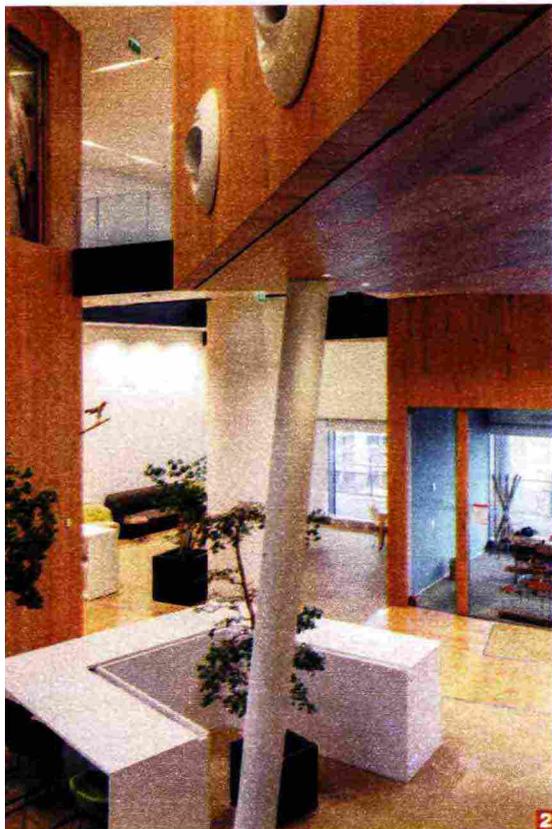
Nonostante la recente promozione a zona gialla, in piazza Gae Aulenti quattro bar-pizzerie su otto han preferito restare chiusi. Qui a Porta Nuova, l'altro epicentro della nuova Milano degli affari, la reginetta immobi-

liare è Unicredit. Ogni piano, all'uscita dall'ascensore, ha una specie di gran cruscotto che ti avverte di quanti posti sono liberi (dove ci troviamo trattasi del 97 per cento) grazie a sensori di movimento sotto le scrivanie. Come ripenseranno questo patrimonio immobiliare da 9 miliardi di euro? «Sedi come queste rimarranno fondamentali per funzioni specifiche: il branding, lavorare insieme a progetti speciali e la formazione del personale. Per il resto è chiaro che il lavoro a distanza non sparirà col vaccino» ammettono Salvatore Greco e Marco Coggi, responsabili Gruppo e Italia del real estate. Ma a regime di che percentuale parliamo? Cala un pudore quasi vittoriano. Suggesto, credo, dall'ef-

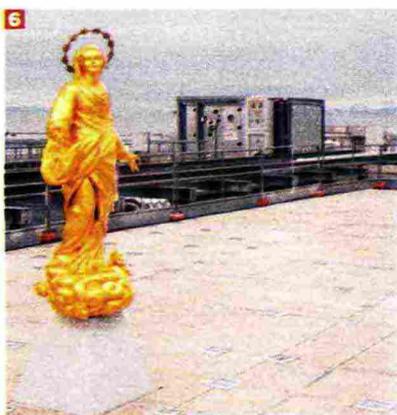
fetto che la cifra potrebbe suscitare sui sindacati. Alla fine una stima salta fuori: 40 per cento. «Valutiamo spazi meno densi, dando priorità a quelli per la collaborazione e ipotizziamo una *clean desk policy*, per cui sparisce la scrivania propria – quando hai finito la lasci come l'hai trovata – fondamentale per una maggior condivisione». A mitigare la tristezza dell'omologazione ci provano aree come la Tree House, piene di legno rustico e piante vere («Non è stato banale far sopravvivere questo muschio stabilizzato solo con l'umidità interna»), destinate allo scambio di idee in libertà. Ma, se la storia insegna qualcosa, fino al 2012 avevano 25 direzioni in città. Ora 6.

D'altronde a concentrare le sedi non sono solo i privati. Il Comune ha investito su due grandi edifici a Corvetto e Bovisa che dovrebbero accorparne 17 e in cui lavoreranno duemila persone. «È soprattutto una scommessa sulla rigenerazione urbana» dice l'assessore all'Urbanistica Pierfrancesco Maran





1 Nella Torre Unicredit c'è una **pet room** (in fondo) per gli animali dei dipendenti
2 La **Tree House**, uno spazio comune dove verde e arredi favoriscono un lavoro più rilassato
3 Una delle aree **relax** della Torre
4 **Maurizio Devescovi**, direttore generale Allianz
5 **Manfredi Catella**, ad di Coima
6 **La Madonnina** Allianz



«estiamo interiorizzando, nella realizzazione di quegli edifici, la lezione pandemica, con soluzioni flessibili, con parti degli edifici magari lasciate a coworking». Di certo le gru non si sono fermate: lavorano a Santa Giulia, per due nuovi edifici direzionali, o costruiscono la torre di A2a, l'utility cittadina, alla Scala romana. E lo stesso Maran, nel tentativo di immaginare un futuro immobiliare più modulare, vedrà Airbnb per pensare come estendere la loro competenza nel fare incontrare domanda e offerta anche ad affitti più lunghi, magari per usi professionali. «Tuttavia se quello dei grandi quartier generali, con le torri e i negozi intorno, ha sofferto per l'adesione quasi totale allo smart working» dice, «i piccoli uffici del centro sono un'altra storia e lì l'indotto ha retto».

MISTER PORTA NUOVA

Se c'è uno che non crede che un'unica lezione urbanistica si possa trarre dal Covid, quello è Manfredi Catella. L'im-

**C'È CHI PUNTA
SUL RITORNO
ALLE STANZETTE.
MA ANCHE CHI VUOLE
IL COWORKING**

mobiliarista a capo di Coima, alias "Mister Porta Nuova", ha già cambiato lo skyline meneghino e non sfigurerebbe, per sofisticazione intellettuale e *physique du role*, in una serie Netflix sul potere economico, se gli sceneggiatori italiani avessero più fantasia. «Lo smart working resterà ma cambierà le abitudini di un giornalista, non di un autista di pullman: le medie non significano niente» chiarisce dal suo rifugio valdostano. «Ci sarà meno domanda di uffici? A parità di altri fattori, ovvero senza una crescita accelerata, sì. Meno consumo di spazi ma più domanda in quartieri più integrati, facili da raggiungere, dove fa piacere vivere. Ed è lì che, da costruttore, svilupperò uffici». Le sedi della banca Ubi che hanno rilevato, per la modica cifra di un miliardo euro, sono tutte centrali. Un loro rapporto recente dimostra che nel 2020, a fronte di un calo del 15 per cento negli investimenti immobiliari su Milano, quelli sugli uffici sono comunque cresciuti del 7 per cento. A

ITALIA
IL CIELO NELLE STANZE

occhio perché i prezzi sono andati giù e i fondi stranieri han visto l'affare? Non necessariamente, dice Catella, è un calcolo diverso: «Sono stati acquistati a prezzi pre Covid, nella convinzione che il rendimento standard di circa il 4 per cento che si ottiene dandoli in affitto si manterrà a dispetto della pandemia. A Milano, nel residenziale alto, un vero calo non c'è stato. A Porta Nuova si è venduto anche a 21 mila euro al metro quadro». Milano non è Roma, fa parte di un campionato diverso. Tornando al punto specifico, immagina «una rimodulazione parziale, non una rivoluzione copernicana degli uffici. Perché gli studi legali, e di tanti altri professionisti, rimarranno identici mentre gli altri potenzieranno le sale riunioni informali e gli spazi coworking». Gli chiedo se l'han già chiamato per dare una mano su come gestire una quota di Recovery Fund, la pioggia di miliardi europei più anticipata e meno vista della storia. «Ci stiamo lavorando (*ride*). Siamo un Paese straordinario ma sia antico che vecchio, la cui rigenerazione, se non al primo posto – dove c'è l'istruzione – deve stare in cima alla classifica». Vedremo come andrà a finire.

Sette milioni di metri quadri di uffici costituiscono, a pieno titolo, una vasta esperienza. Tanti ne ha costruiti, in mezzo mondo e nell'ultimo quarto di secolo, Progetto Cmr. Il fondatore Massimo Roj si interroga da tempo sul loro futuro: «Torneremo all'etimologia, *opus facere*, svolgimento di un servizio. Questo sarà l'ufficio, per cui gli ambienti saranno in funzione dei compiti: una cosa è il *data entry*, altra la sala riunioni o i box per le telefonate come li abbiamo fatti con Mario Calabresi nella sede della *Stampa* a Torino dove potevi anche urlare e fuori non si sentiva niente».

L'unica cosa di cui è sicuro è che gli uffici resteranno: «Dov'è che facciamo amicizia? A scuola, al lavoro e poi ancora a scuola coi genitori dei nostri bambini. Sono luoghi fondamentali per la nostra vita sociale, per crescere come essere umani. Da noi, in smart working, durante il primo lockdown la



Il **Bosco verticale** progettato da Stefano Boeri visto dalla Torre Allianz

produttività è cresciuta del 16-18 per cento, ma era sostenibile? Quando finalmente hanno riaperto le gabbie siamo tornati nel luogo fisico».

LA SCRIVANIA CON L'APP

Due multinazionali sue clienti, nel layout di due nuove sedi, hanno scelto direzioni opposte: «Una ha voluto tornare agli uffici chiusi, che significa metà della capienza rispetto all'open space. L'altra invece ha chiesto 50 scrivanie per 500 dipendenti, con un'app per prenotarle. Pulire e sanificare diventerà la nuova normalità con uno smart working che si assesterà sul 30 per cento. E i piani bassi dei nuovi centri direzionali saranno quelli più flessibili, votati al coworking, nell'ipotesi in cui si decida di affittarli a terzi, passando dal *monotenant* al *multitenant*».

Dall'innovativa Milano contavo di intuire futuri più radicali. Marco Dettoni, il presidente del capitolo locale dell'Associazione nazionale costruttori edili, mi ha detto che nei nuovi ap-

partamenti si mette in conto qualche metro in più per ricavare «corner digitali», simulacri di uffici domestici. E mi ha spiegato che la città potrà reagire meglio di altre grazie alla possibilità, introdotta dalla giunta Albertini, di cambiare destinazione d'uso degli edifici senza passare da varianti con tempi biblici.

L'ultima *fiche* me la gioco con Lorenza Baroncelli, architetta e direttrice artistica della Triennale. Dice: «Magari qui non faranno come da Twitter o Google, che han detto ai loro dipendenti che lo smart working è per sempre, e resisteranno un po' di più, d'altronde è la città dove l'innovazione arriva, ma con notevole ritardo, tipo i cento anni dei grattacieli. Però, come ogni crisi, sarebbe un'occasione per decidere da dove ripartire. Puntare sugli studenti universitari, come suggerisce Stefano Boeri, dal momento che le iscrizioni alle cinque università continuano a crescere? O sullo Human Technopole? O sull'Agenzia del farmaco? La politica deve decidere. Sala ha annunciato, se sarà rieletto, una giunta tutta di under 30. Forse è l'unico modo per aver un reale cambiamento».

Perché aver scommesso sulla densità (i grattacieli) contro il consumo di suolo ha avuto senso fino alla pandemia quando, dice Baroncelli, «la bassa, non densa, eterna Roma ha tenuto meglio mentre qui con i soliti ristoranti, le solite vie dello struscio, si sono infettati tutti». Sulle torri una provocazione: «Nel Regno Unito demolirebbero e ricostruirebbero, noi al più riconvertiamo. Ma perché non immaginare almeno funzioni promiscue? Non potranno obbligare tutti ad andare a lavorare in presenza, non più. In ogni caso di notte si svuotano. Alcuni piani potrebbero diventare uno studentato?». Nel caso di Allianz, il più chic di Milano. Immaginate che aperitivi sotto la seconda Madonnina, quella che han voluto costruire sul lastrico solare per ristabilire la vecchia regola secondo la quale nessun edificio dovesse surclassare l'icona ambrosiana. A 209 metri ha doppiato il Duomo ma è pur sempre in vetta.

Riccardo Staglianò

© RIPRODUZIONE RISERVATA

15 gennaio 2021 | **il venerdì** | 47