

facciaafaccia

con Gianmarco Bocchiola

di Paola Cecco

Con il passare dei mesi si rafforza l'idea che a seguito della pandemia il lavoro da remoto si consoliderà progressivamente, passando dall'essere una modalità lavorativa applicata da poche e strutturate realtà a una prassi diffusa e trasversale, scelta dalle aziende indipendentemente dalle dimensioni e dalla tipologia di attività svolta. Ipotesi che lascia presagire ripercussioni sul mercato immobiliare e sulla domanda di immobili a uso ufficio.

Su queste tematiche si è focalizzato il **Report di COIMA "Il Futuro degli Uffici"**, pubblicato lo scorso ottobre, da cui è emerso che il lavoro remoto diventerà una componente strutturale dell'organizzazione aziendale, anche se con gradi diversi a seconda dei settori. Ne abbiamo approfondito gli aspetti salienti con **Gianmarco Bocchiola**, chief operating officer di Coima Image società che all'interno del gruppo offre servizi di progettazione architettonica, interior design e space planning. "Il mercato immobiliare non sarà scosso nel profondo da questa emergenza sanitaria – ha affermato Bocchiola –. Come evidenzia il Report di COIMA "le dinamiche della domanda dei conduttori, osservati negli ultimi anni, si consolideranno e accelereranno in un mondo post COVID-19". Sicuramente cambieranno i parametri di scelta dell'immobile, si favorirà la qualità dell'edificio e del quartiere in cui esso è collocato. Di fronte a una probabile riduzione della domanda di metri quadri, ci sarà un incremento di attenzione verso fattori quali accessibilità, visibilità, sostenibilità e benessere

degli occupanti. Solo gli immobili che presenteranno queste caratteristiche potranno incontrare il favore del mercato e costituiranno un indubbio volano per la rigenerazione urbana delle aree in cui ricadono.

Come potrà essere colmato il gap tra domanda e offerta di spazi ufficio? Come dovrà evolvere office building per adeguarsi alle nuove logiche di mercato, incentivando la domanda dei conduttori?

Mai come oggi gli operatori, i conduttori e i professionisti del Real Estate sono legati da un'unità di intenti, consapevoli che l'ufficio continuerà ad avere un ruolo chiave. Si percepisce chiaramente un diffuso desiderio di riattivare le dinamiche interpersonali in luoghi di lavoro che dovranno essere sempre più attrattivi e capaci di adattarsi alle trasformazioni strutturali, già in precedenza continue e frequenti e oggi rese ancora più fluide dall'eccezionalità dei tempi. Per perseguire questo intento occorre focalizzarsi sui bisogni e il benessere degli occupanti, garantendo spazi di

qualità, anche con l'implementazione, nel sistema edificio, di facilities aperte alla fruizione diffusa, quali palestre, coworking e spazi prenotabili multifunzione.

L'attenzione a fattori ambientali, sociali e di governance (ESG) è ormai divenuta la componente imprescindibile di qualsiasi gestione immobiliare moderna e improntata a criteri di responsabilità e sostenibilità; basti considerare che in Europa i soli edifici concorrono a determinare il 36% della CO₂ emessa e assorbono il 40% dei consumi energetici.

L'attivazione di tematiche ESG non è richiesta solo dagli investitori e dagli sviluppatori ma anche chi occupa gli immobili, si attende disporre di spazi di buona qualità, moderni e sostenibili.

Occorrerà poi orientarsi verso l'introduzione di una contrattualistica flessibile, con facoltà di procedere alla rimodulazione sia della durata del rapporto sia degli spazi occupati.

Ci saranno riflessi anche su un nuovo modo di intendere e vivere i centri urbani? Qual è la visione di COIMA Image in tal



senso? Come avviare un ciclo di riqualificazione urbana che minimizzi l'impatto della pandemia proiettando le città verso un nuovo futuro?

Le città hanno una forza magnetica che resiste da millenni e sono il futuro. Le città sono aggregatori di cultura, di saperi e in questo risiede la loro forza. Lo spazio urbano arricchisce la vita di chi lo abita, ma al contempo è importante riscoprire un modo di vivere sostenibile, sia da un punto di vista umano che ambientale.

Le esperienze di questi anni confermano che le riqualificazioni urbane di successo non possono prescindere dalla creazione di un valore sociale aggiunto a beneficio della città e della sua comunità, attraverso la realizzazione di piazze, verde pubblico, infrastrutture e servizi: un mix funzionale pubblico/privato connesso e supportato da politiche green, che incentivino interventi sugli edifici, sul trasporto in sharing e la mobilità sostenibile.

Per rafforzare l'immagine della città è infine strategico implementare un piano coordinato relativo al decoro urbano che comprenda la comunicazione pubblica, privata e dei trasporti.

Le logiche dello smart working portano le persone a recarsi in ufficio per svolgere specifiche attività. In quest'ottica come cambieranno gli obiettivi della progettazione degli spazi di lavoro?

Prima dell'emergenza sanitaria il tema dello

smartworking era molto dibattuto ma applicato in misura minore solo nelle grandi aziende. Il Covid è stato un acceleratore enorme, più di quanto potessimo immaginare. Sicuramente sono emerse tante opportunità e bisogna trovare il giusto equilibrio. È importante coinvolgere i lavoratori, capire i loro bisogni, ma anche i loro timori, per dar luce a un nuovo modello organizzativo e a un nuovo assetto degli spazi che rispondano ai cambiamenti in atto. Per questo COIMA Image, in partnership con Valentina Annoni & Estella Ricco Partners, psicologhe della comunicazione e delle organizzazioni, ha dato vita a un nuovo progetto consulenziale e multidisciplinare: EDE – Employee Design Experience. Un percorso sinergico che si fonda sull'intrecciarsi di tre consulenze: Organizational Assessment, Workplace Strategy & Integrated Design, Change Management, con l'obiettivo di trasformare gli uffici in spazi che veicolino un'esperienza sintonica con i valori aziendali e aiutare gli individui a sentirsi parte viva dell'azienda, in una logica di scambio relazionale reciproco e costruttivo. La progettazione dello spazio lavorativo cambia profondamente, non più basata sull'efficienza, ma sull'esperienza, attraverso una visione olistica e qualitativa, per creare ambienti di lavoro attrattivi e stimolanti, che favoriscano la socialità e la collaborazio-

ne delle persone, perché è sempre più evidente che la vera ricchezza per ogni azienda è il suo capitale umano.

Che ruolo giocheranno le nuove tecnologie nell'ufficio del futuro?

L'ufficio del futuro, grazie all'implementazione della tecnologia, si fonderà su alcuni concetti chiave: flessibilità, digitalizzazione e sostenibilità. Lo spazio deve essere adattabile nel tempo, caratterizzato da un arredo mobile e riconfigurabile. La tecnologia seguirà questi cambiamenti e diverrà sempre più accessibile e user friendly, gestita come sarà da comandi vocali e touchless. La tecnologia, che già ci aiutava nella prenotazione e nella gestione degli spazi, renderà possibile la completa digitalizzazione del workplace. Attraverso il rilevamento costante e l'analisi dei dati relativi ai comportamenti e alle abitudini dei lavoratori, sarà possibile avere un approccio predittivo e dinamico all'organizzazione dello spazio, oltre all'implementazione di pratiche mirate all'efficientamento e alla sostenibilità. Anche in questo caso il recupero costante dei dati relativi agli utilizzi e ai consumi, permetterà di programmare una concreta riduzione delle emissioni e a efficientare e programmare le attività di gestione proprie del Facility Manager.

In ogni caso, si dovrà trattare di una tecnologia flessibile, che garantirà la possibilità di un costante adeguamento alle esigenze degli utenti attraverso servizi realizzati anche su richiesta per aumentare la user experience dei suoi dipendenti.

Su quali aspetti dovranno puntare i produttori di arredi ufficio per rispondere alle nuove istanze della progettazione?

Sempre di più la flessibilità è alla base della progettazione dello spazio lavorativo, di conseguenza l'arredo per rispondere a questa evoluzione, diventa mobile, componibile, capace di adattarsi alle esigenze di uno spazio dinamico e di integrare nella sua struttura i dispositivi tecnologici.

Come avviene per gli edifici, anche per l'arredo esistono certificazioni internazionali che garantiscono qualità e sostenibilità, come l'EPD® International System, la Certificazione GECA, il Forest Stewardship Council (FSC) e la Certificazione Greenguard che certifica che siano rispettati i limiti di emissione previsti per una salubre qualità dell'aria degli ambienti interni.

Dopo l'esperienza della pandemia, la scelta dell'arredo sarà determinata ancora di più dalla qualità e dalle caratteristiche dei suoi materiali, con la preferenza per quelli eco-compatibili e antimicrobici. ■



COIMA Headquarter, Milano - Progetto interior di COIMA Image. Credits: Francesca Iovene