

NUOVI SPAZI PER IL LAVORO

ATTRAVERSO LA RIQUALIFICAZIONE DI EDIFICI ESISTENTI

Ing. Franco Mialich

Percorrere le principali tappe di questo percorso significa rivivere tutte le tecniche e tecnologie messe in campo per rendere gli spazi di lavoro adeguati al momento storico, cioè ai cambiamenti organizzativi delle aziende.

Sin dalla fine degli anni '80 le medio-grandi società hanno cominciato a concepire una routine del lavoro come qualcosa che si doveva svolgere in parte in uffici chiusi e in parte in open space. Si era resa quindi necessaria la creazione di sale riunioni di diverse dimensioni e spazi ancillari, come reception e aree dedicate allo svago. Il nuovo impianto planimetrico si era così organizzato per piani e venivano introdotte alcune delle prime tecnologie innovative per i tempi, sia in termini edilizi (ad esempio i pavimenti galleggianti, le pareti mobili, ecc.), che impiantistici (i sistemi di cablaggio per le reti fonia-dati, le tecniche di regolazione della climatizzazione e dell'illuminazione, ecc.).

Per quanto riguarda i lavori generali sull'involucro degli edifici, investitori e sviluppatori immobiliari hanno puntato ad introdurre modifiche alle facciate degli edifici che conferissero loro un aspetto più moderno, nonché un sensibile miglioramento sul fronte dell'illuminazione naturale e dei consumi energetici. Naturalmente tutto ciò nel rispetto della natura dei palazzi che, in caso di edifici storici, avevano, ieri come oggi, da rispettare i vincoli diretti e indiretti posti dalla Soprintendenza.

ING. FRANCO MIALICH

Founder e Managing Partner di MCM – Property & Construction Consultants

A partire dalla metà degli anni '90 l'ingegner Franco Mialich si è occupato, con la sua struttura di Project e Construction Management con sede a Milano e attività svolte in tutte le principali città italiane, della riqualificazione di edifici più o meno datati, attraverso una loro ristrutturazione integrale e riutilizzo secondo le esigenze della proprietà o delle società che erano interessate alla loro parziale o intera locazione. In oltre venticinque anni la società MCM ha dunque lavorato con molte decine di soggetti appartenenti alla filiera del Real Estate: investitori, società di sviluppo, progettisti, imprese, broker, utenti finali, property manager e amministratori condominiali e così via. Ogni progetto gestito – dal primo stadio di concept design alla fine dei collaudi e della messa in servizio, con le tarature e il fine tuning svolto alla presenza degli occupanti – è stato un modo per comprendere, anno dopo anno, l'evoluzione delle necessità degli utilizzatori degli edifici rigenerati e le soluzioni messe in campo dai migliori designer e space planner sul mercato.



Questa evoluzione è proseguita costantemente durante tutto il primo ciclo positivo dell'industria immobiliare italiana, dal 2000 al 2008. Innumerevoli sono gli esempi di edifici rigenerati o, meno frequentemente, nati da interventi di greenfield che ancora oggi sono tra quelli in utilizzo con elevato grado di soddisfazione degli utilizzatori.

Nel frattempo anche le leggi e le normative italiane prospettavano nuovi requisiti dei luoghi di lavoro a cui dover attenersi (un esempio per tutti il D.Lgs. 81/2008 Titolo I negli Articoli dal 62 al 68 e Titolo II Articolo 180) e contemporaneamente venivano timidamente alla luce le prime richieste per predisporre aree di socializzazione o destinate al team working. Questo assegnava nuove sfide e traguardi da raggiungere ai designer, sia architettonici che di impianti HVAC, elettrici e speciali. Va detto però che l'accento era ancora maggiormente posto sulla razionalizzazione degli spazi (pensiamo ad esempio al tanto caro concetto di metro quadrato per postazione di lavoro), piuttosto che sulla vivibilità degli stessi: il posto di lavoro era "fisso", così come lo erano i PC, e la scrivania personale. Scrivanie condivise e lavoro da remoto erano concetti ancora lontani!

In anni più recenti questi due concetti, scrivanie condivise e il lavoro da remoto, hanno preso sempre più spazio sotto la spinta di due necessità principali: una nuovamente di tipo organizzativo, legata ad un moderno modello di lavoro – il cosiddetto smart working – e una di tipo ambientale (gli edifici con certificazione LEED o BREAAAM e, più recentemente, anche WELL che, dopo le caratteristiche prestazionali dell'edificio, sposta l'interesse anche sul benessere dei suoi occupanti).

FLUSSI



2018 - HINES Italy - Piazza Cordusio, Milano - Progettazione Park Associati

LAVORO



2010 - GroupM (WPP) Headquarters - Milanofiori 2000 (Assago, Mi), Progettazione CZA Cino Zucchi Architetti

Il primo tema, quello dello smart working, declinato in varie sfumature – ad esempio quello dell’ormai ben noto co-working – ha generato lo sviluppo di soluzioni di layout e tecnologiche proprie di edifici completamente rimodernati. L’obiettivo era quello di soddisfare la richiesta di spazi per il lavoro condiviso, fossero essi zone meeting, spazi flessibili, aree lounge/bar/ristoro dedicate alla socializzazione e al lavoro in gruppo. Le hall di ingresso, connotate da ampi volumi adatti all’accoglienza di dipendenti, collaboratori e clienti, e le zone pertinenziali esterne, principalmente terrazze e cortili, adibite al lavoro informale, agli incontri e alle presentazioni, sono diventate elementi irrinunciabili.



2002 - The Carlyle Group - Via della Chiusa, Milano - Progettazione GaS, Goring & Straja Studio

Le certificazioni ambientali e le necessità di risparmio energetico degli edifici hanno ancora una volta influito prevalentemente sugli involucri esterni, indirizzando i progettisti a mettere in campo soluzioni per facciate non solo eleganti ma anche ad alta performance energetica. Inoltre hanno accelerato la necessità di introduzione di tecnologie per impianti di climatizzazione, idrico-sanitari, elettrici e speciali che permettessero di risparmiare energia, ad esempio attraverso l'installazione di impianti di riscaldamento e condizionamento di tipo geotermico, il recupero di acqua piovana ad uso idrico-sanitario, l'impiego di pannelli solari e fotovoltaici, il controllo automatizzato dell'illuminazione artificiale con l'aggiunta di sorgenti a led e così via.



2019 - AREEF 1 Sicaf, PwC Headquarters - Largo Fochetti / Via C. Colombo, Roma - Progettazione Progetto CMR

CO-WORKING



A partire dal 2013, cioè nella fase di ripresa del mercato immobiliare, tutte queste tematiche hanno contraddistinto in maniera marcata il modo di pensare i luoghi di lavoro, oggi sempre più caratterizzati da ampie aree di accoglienza e relax e facilmente rimodulabili in funzione delle necessità organizzative aziendali. Si è passati così dalla realizzazione di edifici con più piani, questi ultimi più o meno tutti uguali, fatti di corridoi centrali e stanze di varia dimensione a seconda della scala gerarchica dei ruoli aziendali e di responsabilità, e solo un 10-15% di spazi dedicati a zone comuni (reception, sale riunioni, mensa), alla realizzazione di immobili fortemente dotati di tecnologia, dove circa la metà degli spazi è dedicata a scrivanie prenotabili, aree phone booth dove poter telefonare senza disturbare ed essere disturbati, sale riunioni per incontri con clienti, focus room per i dipendenti che lavorano per un certo periodo su particolari progetti, camere del silenzio in cui ritirarsi per momenti di concentrazione. Le mense oggi si sono trasformate in veri e propri ristoranti aziendali aperti tutto il giorno, che possono diventare anche le sedi preferenziali per riunioni informali. Infine non possono ormai mancare le zone amenities, che consistono, per esempio, in aree per il fitness, sauna e bagno turco.

Cosa ci riserva il futuro? Certamente non lo smart working forzoso di questi giorni, con punte di 100% del personale aziendale obbligato al lavoro da remoto a causa della pandemia Covid-19 e con la conversione raffazzonata della propria abitazione in un luogo di lavoro. Ma certamente, anche leggendo le recenti indagini statistiche che confermano che oltre la metà di chi oggi sta lavorando da casa vorrebbe poter proseguire, si sta profilando la consapevolezza plastica che indietro non si tornerà e che nel medio-lungo periodo il settore immobiliare vedrà ancora dei cambiamenti.

Qualcuno prefigura che ci sarà una rivalutazione delle abitazioni fuori città, dato che abbiamo sperimentato che lavorare da casa in un piccolo appartamento in centro città è senz'altro più faticoso di quanto non sia in una casa fuori città con metrature più ampie e un giardino. E come cambierà l'ufficio?

Si dovranno studiare nuovi temi, quali il distanziamento e la protezione delle persone, con relativi accorgimenti di space planning che permettano separazioni maggiori tra gli utenti, dalle zone di ingresso e circolazione alle postazioni di lavoro. Qualche progettista esperto di settore già prefigura che la situazione non potrà tornare come prima, nonostante tutti noi abbiamo bisogno di contatto fisico e di vicinanza. Avendo scoperto che si può lavorare in modo efficiente da remoto, importanti realtà stanno già analizzando l'impatto sulla quantità, tipologia e qualità di spazio necessaria per queste nuove esigenze: ci attende dunque una nuova rivoluzione dei luoghi del lavoro.



2016 - Invesco Real Estate, Banca Sella Headquarters / Fintech District - Copernico Isola for S32 - Via Sassetti, Milano - Progettazione L22