

MONDO IMMOBILIARE | TERZIARIO

TENDENZE

Scoppia la moda dell'ufficio a tempo

La formula piace alle start-up che riescono a risparmiare fino al 50% grazie al tutto compreso

Adriano Lovera

■ La crisi può far bene al real estate? In alcune nicchie di mercato sì. Progetti imprenditoriali in fase di avvio o professionisti che si reinventano un lavoro hanno una necessità su tutte: contenere i costi. Ecco, dunque, che si impennano le richieste per chi offre l'affitto a tempo di uffici arredati, singole postazioni in condivisione o i cosiddetti uffici virtuali.

Formule flessibili e più economiche dell'affitto tradizionale, perché non c'è bisogno di acquistare i mobili, attivare le forniture o sottoscrivere un contratto di durata minima annuale. Qui il rapporto può partire anche da un mese e nel canone all inclusive c'è già tutto: sedie e scrivanie, riscaldamento, condizionamento e pulizia, centralino telefonico, mentre la connessione in rete può essere compresa o no.

«Il mercato del lavoro è cambiato e in effetti la domanda continua a crescere - spiega Mauro Mordini,

direttore di **Regus Italia**, leader del settore con dieci sedi nel nostro Paese (sei a Milano, tre a Roma e una a Torino, per un totale di 2 mila postazioni) -. Fino a poco tempo fa, il 95% dei clienti erano aziende medio-grandi che occupavano uno spazio fisso, con rinnovi annuali, che sfruttavano come seconda sede operativa. Oggi almeno il 50% è composto da una miscela variegata, fatta di start up che tentano un nuovo business, ma non sanno se avranno successo; di piccole società formate da un numero esiguo di persone; oppure da imprese che hanno drasticamente ridotto il personale e hanno convenienza ad abbandonare la sede tradizionale. Inoltre, le richieste si moltiplicano come numero, ma si abbassano sempre di più le esigenze. Prima il prodotto più venduto era l'ufficio per 4 o 5 persone, oggi di solito è sufficiente per due o tre al massimo». E non solo. Perché ormai le pretese del mercato sono varie e così anche sul fronte dell'offerta si creano soluzioni nuove. C'è chi affitta solo una meeting room all'occorrenza, senza bisogno dell'ufficio, e chi addirittura ha bisogno di poche ore saltuarie. Per questo motivo Regus ha creato una sorta di card prepagata a scalare: il cliente ha un monte ore mensile che può

spendere in uno degli uffici della società, soltanto a patto di prenotare con qualche giorno di anticipo.

Ma quanto si risparmia, rispetto all'affitto di un ufficio proprio? «Dipende dall'orizzonte temporale - secondo Luca Pasqualotto, a capo della divisione uffici di **Halldis**, società che a Milano gestisce la prestigiosa Blend Tower e che vanta tra i suoi clienti big come **Amazon** e **Linkedin** -. In un'ottica di lungo periodo, il risparmio può arrivare al 15-20%, se consideriamo che una società, dopo 10-15 anni, generalmente ha ammortizzato gli investimenti iniziali per l'allestimento dell'ufficio. Ma nel breve-medio periodo il risparmio arriva al 50%».

Milano e Roma sono le città che si accaparrano gran parte del mercato, ma sono anche le più care. Nel centro del capoluogo lombardo, in sedi di fascia alta, si arriva anche a 1.300-1.900 euro al mese per locale. Ma in periferia, o in altre città, si spende molto meno. «Diverse zone d'Italia stanno dando ottimi risultati. Nelle ultime settimane, per esempio, la maggior parte dei contatti ci è pervenuta da Brescia. E vanno bene anche Torino, Genova, Verona e località del Sud come Catania», ammette Gianluca Mastroianni, fondatore del portale www.ufficiarredati.it,

Quanto costa

Il canone mensile degli uffici a tempo e i servizi compresi

CHE COSA COMPRENDE	NOTE
Ufficio a tempo 700 - 1.000 euro	
Spazi arredati, riscaldamento, condizionamento, elettricità, reception, connessione wi-fi e una linea telefonica in entrata	Prezzo calcolato su un ufficio da 15-20 mq per 2 o 3 persone. La stima è una media italiana, il costo può anche raddoppiare nelle zone centrali di Roma e Milano
Postazione in condivisione 200-300 euro	
Tavolo e sedia, connessione e numero fisso, stampante, fax e fotocopiatrice e tutte le utenze	Prezzo riferito ai business center. Costa anche la metà se l'offerta proviene da studi o società che privatamente mettono a disposizione uno spazio
Virtual office 50-150 euro	
Domicilio corrispondenza, centralino telefonico con servizio segreteria su un numero di telefono e di fax	Di solito si paga a parte la possibilità di sfruttare spazi nel business center, come sale riunioni o postazioni di lavoro

FONTE: Elaboraz. Casa24 Plus su dati di mercato

che mette in contatto domanda e offerta tramite internet e gestisce un network di 64 business center in 16 regioni. «Oggi la tendenza principale è l'affitto di circa 15-20 mq, con all'interno due o tre postazioni. Il canone, a seconda delle zone e dei servizi, in media va dai 600 ai 900 euro al mese» conclude. Più economico è il co-working, cioè l'affitto di una singola postazione in uno spazio più ampio condiviso con altri, per il quale possono bastare anche 250 euro, ma è una soluzione per pochi. È sconsigliabile per esempio per chi deve fare molte telefonate, perché si crea il caos.

Una soluzione in forte sviluppo è il virtual office, utile per le società neonate o per quelle che vogliono iniziare a essere presenti in una città, diversa dalla sede principale. «Il cliente non occupa alcuno spazio, ma gli forniamo un indirizzo di corrispondenza, un numero di telefono, uno di fax e un centralino che prende le telefonate e le gira al cliente, oppure semplicemente prende nota» spiegano dal gruppo **Tiempo**, attivo con sedi a Milano, Roma e Napoli. Il costo? Circa 100-150 euro al mese nelle grandi città, ma anche solo 70 nei centri minori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Grazia Piccinino per Cersaie 2012
Facoltà di Architettura di Genova

CERSAIE
BOLOGNA ■ ITALY
SALONE INTERNAZIONALE DELLA
CERAMICA PER L'ARCHITETTURA
E DELL'ARREDOBAGNO

25 - 29 SETTEMBRE 2012

Disegna la tua casa
entri con un sogno, esci con un progetto



CERSAIE
DISEGNA
LA TUA
CASA

Venerdì 28 e Sabato 29 settembre a Cersaie gli architetti delle più prestigiose riviste di arredamento saranno a disposizione per rinnovare e reinventare la vostra casa, presso il Centro Servizi del Quartiere Fieristico.

Maggiori informazioni sul sito www.cersaie.it

**costruire,
abitare,
pensare.**
cersaie events

martedì 25

ore 11.00 Europauditorium Palazzo dei Congressi

**Convegno economico
Ripartire dal Made in Italy**

Partecipano: Duccio Campagnoli, Gian Carlo Muzzarelli, Filippo Patroni Griffi, Giorgio Squinzi, Irene Tinagli, Franco Manfredini. Modera, Andrea Cabrini.

ore 14.00 Galleria dell'Architettura - Galleria 25/26

Il design che si trasforma in fantascienza

Partecipano: Cini Boeri, Bruce Sterling, Stefano Miri

ore 18.30 Galleria dell'Architettura - Galleria 25/26

**Conferenza stampa internazionale
Ceramics of Italy**

(riservato alla stampa italiana e internazionale)
Al termine **Ceramics of Italy Journalism Award**
e inaugurazione delle Mostre

mercoledì 26

ore 10.00 Galleria dell'Architettura - Galleria 25/26

Conferenza con Shigeru Ban

Partecipano: Shigeru Ban - Matteo Agnoletto

ore 11.00 Sala Concerto - Centro Servizi, Blocco D

Best Showroom Award 2012

ore 12.00 Galleria dell'Architettura - Galleria 25/26

**Patrimonio storico e artistico
in Emilia Romagna dopo il terremoto**

Partecipano: Giovanni Chiaramonte, Carla Di Francesco, Fulvio Irace

ore 12.00 Sala Allegretto - Centro Servizi, Blocco C

**Presentazione del manuale
per il consumatore "Ceramica Amica"**

ore 14.00 Galleria dell'Architettura - Galleria 25/26

**Sostenibilità della piastrella ceramica
italiana: l'impronta di carbonio**

Partecipano: Annalidia Pansini, Armando Cafiero, Luca Majocchi

ore 14.00 Galleria dell'Architettura - Galleria 25/26
**Architettura di ceramica - La genesi
di un'idea**

Presentazione dei progetti elaborati nel workshop
Partecipa: Paolo Di Nardo

ore 15.00 Galleria dell'Architettura - Galleria 25/26

Alberto Meda: Poetic Engineering

Partecipano: Alberto Meda - Valerio Castelli

ore 17.00 Galleria dell'Architettura - Galleria 25/26

Aperitivo con l'architetto: Andrea Maffei

Partecipano: Andrea Maffei - Carlotta Toton

giovedì 27

ore 10.00 Europauditorium Palazzo dei Congressi

Lezione alla rovescia con Elio Caccavale

Partecipano: Elio Caccavale, Rolando Giovannini, Stefano Miri

ore 12.00 Galleria dell'Architettura - Galleria 25/26

La ceramica e il progetto

Premiazione del concorso

ore 14.00 Galleria dell'Architettura - Galleria 25/26

**The Dilemma of Modernism.
The New Bauhaus Museum Weimar**

Partecipa: Heike Hanada

ore 14.00 Sala Concerto Blocco D

**Convegno EUF - Vendere piastrelle
di ceramica e servizi**

ore 16.00 Galleria dell'Architettura - Galleria 25/26

**Il progetto sostenibile tra innovazione
di prodotto e di processo**

ore 19.00 Pinacoteca Nazionale - Bologna

**Inaugurazione mostra "Eduardo Souto
Moura - concorsi 1979 - 2011"**

venerdì 28

ore 10.00 Galleria dell'Architettura - Galleria 25/26

**Conferenza stampa
con Eduardo Souto De Moura**

(riservato ai giornalisti)
Partecipano: Eduardo Souto De Moura, Francesco Dal Co

ore 11.00 Europauditorium Palazzo dei Congressi

**Lectio Magistralis
di Eduardo Souto De Moura**

Introduce: Francesco Dal Co

ore 13.00 Galleria dell'Architettura - Galleria 25/26

**Premiazione concorso
Beautiful Ideas - Terza edizione**

ore 13.00 Centro Servizi

Presentazione dei risultati di ricerca e innovazione
dei corsi di Alta Formazione

"Design Experience" di POLI.design

ore 15.00 Galleria dell'Architettura - Galleria 25/26

**João Luís Carrilho da Graça
Architecture: recent works and projects**

Partecipano: João Luís Carrilho da Graça, Francesco Dal Co

ore 20.00 Cineteca di Bologna, Via Azzo Gardino, 64

**Serata conclusiva Cersaie
e Bologna Water Design**

In collaborazione con Bologna Water Design

sabato 29

ore 9,30 Galleria dell'Architettura - Galleria 25/26

A choice of format

Partecipa: Claudio Gibertoni

ore 10,30 Galleria dell'Architettura - Galleria 25/26

**La posa delle piastrelle di ceramica
Una nuova norma UNI**

Partecipa: Giorgio Timellini - Centro Ceramico di Bologna

ore 12.00 Galleria dell'Architettura - Galleria 25/26

**Premiazione concorso
"Piazza Martiri Partigiani" di Sassuolo**

Partecipano: Luca Caselli, Claudia Severi, Franco Manfredini

Il programma è suscettibile di variazioni

Biglietto omaggio on-line
www.cersaie.it/biglietteria