

us

N° 1.10

**WORKPLACE - CONTRACT
DESIGN - MANAGEMENT**

il Sole 24 Ore business Media srl - via G. Patecchio 2, 20141 Milano
POSTE ITALIANE spa - SPED. IN A.P. D.L. 353/2003 (Conv. in L. 27/02/2004 n.46) art. 1, comma 1, DCB Forlì
In caso di mancato recapito inviare al cmp di milano rosario per la restituzione al mittente previo pagamento resi



ufficiostile DAL 1968 RIVISTA PROFESSIONALE LEADER / SINCE 1968 LEADER PROFESSIONAL MAGAZINE

Design Stockholm Design Week: tendenze, volti, luoghi trends, faces, places

Workplace Ufficio temporaneo e virtuale Temporary and virtual office

Nuovi prodotti... aspettando Salone Ufficio New... waiting for Salone Ufficio

us award: cerimonia di consegna dei premi Prize giving ceremony

Contract Luoghi di transito Transit places

Management Edifici ibridi e sostenibili Hybrid and sustainable buildings

a cura di
Claudia Cavallaro
e **Renata Sias**

Nelle foto:
Blend Tower a Milano
il progetto architettonico
di ristrutturazione della
facciata è firmato da
5+1 AA di Genova

Temporaneo, virtuale e assistito

L'ufficio ai tempi della crisi

La crisi economica che ancora ci affligge ha costretto aziende e professionisti a ridimensionare gli spazi ufficio e a ridurre i costi di gestione. Le nuove soluzioni offerte dal mercato vengono incontro alle loro esigenze: niente contratti di locazione a lungo termine, né costi di personale amministrativo a tempo pieno e nessun bisogno di acquistare attrezzature costose, ma solo uffici pronti per l'uso quando e dove si vuole. In verità non si tratta di un concetto nuovo, dato che i primi esempi di temporary office risalgono addirittura all'inizio del secolo scorso, generati negli Stati Uniti dalla prima drammatica crisi del 1929; a caratterizzare e qualificare gli uffici virtuali odierni è soprattutto l'alto livello qualitativo degli ambienti e degli impianti tecnologici, come dimostra il più recente esempio realizzato a Milano, Blend Tower di Windows on Europe, che pubblichiamo nelle pagine che seguono.

L'ufficio tradizionale richiede un contratto locativo di lunga durata, attrezzature, arredi costosi e la necessità di gestire le varie forniture. Nonostante la crisi creditizia, la disoccupazione, la chiusura di aziende in tutti i settori e la conseguente disponibilità di spazi commerciali, i costi di gestione non sono scesi anzi, alcuni, come il costo dell'energia, sono aumentati, il che significa margini di profitto ridotti. Per questo molti professionisti stanno riconsiderando l'home office che garantisce un risparmio sui costi a breve tempo, mentre si è registrato un notevole aumento di consulenti, startup company e studi professionali con più dipendenti, fra cui studi legali e di commercialisti – settori tradizionalmente più prudenti – che chiudono le locazioni tradizionali e optano per uno spazio ufficio temporaneo assistito, fornito cioè di servizio segreteria e sistemi tecnologici innovativi, al fine di ridurre in questo modo i costi e aumentare la flessibilità. In Italia, dove esiste anche una Associazione di categoria (ANIUR), al leader mondiale Regus, si sono aggiunte numerose altre società, soprattutto straniere; un portale degli uffici temporanei assistiti consente di individuare con pochi click un ufficio temporaneo, scegliere la regione o la città, aprire la scheda del business center e di contattarlo per prenotare il proprio spazio attrezzato. Quando i servizi offerti da questa tipologia sono soddisfacenti spesso non vengono più considerati solo come soluzioni temporanee. Di solito, a determinare l'esigenza di avere uno spazio attrezzato in affitto temporaneo è soprattutto la necessità di incontrare clienti o fornitori, effettuare selezioni o fornire servizi di consulenza al di fuori della propria sede operativa. Ora è possibile apri-

re un ufficio senza alcun costo di personale e di struttura ed essere subito operativi anche in 24 ore, presentandosi allo stesso tempo con un'immagine di prestigio a costi limitati. I business center dispongono di uffici di varie dimensioni in grado di soddisfare qualsiasi esigenza. Con un costo minimo, possono essere noleggiati temporaneamente, per poche ore o alcuni mesi o anni, spazi che garantiscono immagine e professionalità, attrezzati con linee telefoniche, fax, internet e personale multilingue per servizi di segretariato. Questi centri uffici sono disponibili nelle zone più strategiche delle più importanti città italiane e sono facili da raggiungere per chi è sempre in viaggio per lavoro.

Nei casi più estremi si può addirittura ricorrere all'ufficio virtuale o all'e-office, un modo poco costoso per avere un indirizzo in una posizione prestigiosa: il servizio può variare dalla soluzione basic che prevede la ricezione della posta tradizionale o delle e-mail, alla segreteria telefonica con personale che risponde alle chiamate e si può ampliare con servizi aggiuntivi come l'hot-desking (posto di lavoro condiviso), sale riunioni a tempo, servizi amministrativi e organizzazione di eventi senza doversi impegnare in una locazione a lungo termine. Le aziende, soprattutto quando si tratta di startup, possono noleggiare un ufficio virtuale per "tastare il polso" del mercato e capire se valga la pena di investire in un ufficio tradizionale. Gli analisti ritengono che ci sia spazio per una crescita dell'ufficio virtuale, a patto che i servizi forniti siano di qualità e a un prezzo accessibile, tuttavia questa soluzione non viene considerata una valida alternativa all'ufficio tradizionale.

US WORKPLACE trend

foto di Alberto Ferrero



1.2. Uffici da due e quattro postazioni

Offices with two and four workstations

Blend Tower, Milano

Uffici temporanei iper-tecnologici a quattro stelle

Il progetto architettonico è di 5+1 AA di Genova (archh. Alfonso Femia e Gianluca Peluffo); l'interior design di Studio DC10 (arch Marco Vigo); l'iniziativa è firmata da Generali Immobiliare Italia SGR che gestisce il fondo immobiliare Scarlatti – proprietario dell'edificio – e da Halldis, leader nell'affitto di appartamenti e uffici chiavi in mano in Italia e in Europa, una delle società del gruppo Windows on Europe, fondato nel 2007 da Leonardo Ferragamo e Pietro Martani operante nel settore ricettivo-immobiliare.

11 piani, 100 uffici, per un totale di 300 postazioni di lavoro e 11 sale per riunioni, per un totale di 170 posti, con lay-out variabili, il tutto totalmente arredato e cablato, dotato di **aria condizionata, servizi telefonici avanzati, connessione internet ad alta velocità**, accesso 24 ore su 24 per 365 giorni l'anno con **card digitale, pulizie giornaliere, videosorveglianza, sistema di sicurezza, reception multilingue, ristorante, terrazza, lounge**; inoltre un numero illimitato di uffici virtuali con indirizzo postale, mailbox e numero telefonico dedicato. **Tutto è improntato alla massima flessibilità**, il contratto può essere rinnovato di mese in mese, la cauzione è bassa, la tariffa "all inclusive" e i tempi per avviare l'ufficio sono ridotti al minimo: c'è la possibilità di affittare solo due postazioni e di aumentarle solo se e quando se ne presenta la necessità, oppure di condividere con altri l'ufficio per risparmiare o di affittarlo anche solo per qualche ora, magari per fare un colloquio di lavoro in un contesto prestigioso. È possibile usufruire di servizi di segreteria "pay per use", prenotare alberghi, catering, appartamenti e aerei. A disposizione anche sale per pranzi d'affari riservati in sede, mentre entro l'estate è prevista l'apertura di un **ristorante al piano terra**. Sono queste le caratteristiche principali di **Blend Tower, building totalmente ristrutturato** che sorge in una zona strategica per la mobilità, a 50 metri dalla **Stazione Centrale di Milano**, al quale va anche riconosciuto il merito di avere contribuito notevolmente alla riqualificazione di questa area urbana.

Interior design

Luca Pasqualotto, business developer di Windows on Europe, ci accompagna ai diversi piani illustrandoci le peculiarità e gli aspetti più innovativi di Blend Tower. **L'alto livello tecnologico è il punto di forza** di questa proposta ed è anche strumento per **contenere i consumi energetici**, come nel caso del rilevatore di presenza, attivato mediante il badge personale, che automaticamente spegne luce e dispositivi in assenza di persone. Gli interni, **progettati da Marco Vigo**, sono di alta qualità ma, rispecchiando la filosofia di Windows on Europe, **rifiutano il look tradizionale del "Lusso"**. Gli ambienti sono concepiti come **un involucro neutro** che può essere personalizzato a piacere – con targhe, segnaletica, quadri e accessori – da ogni utilizzatore; il bianco caldo è il colore dominante, gli arredi sono essenziali e minimali, le sedute molto confortevoli, la luce soft e rilassante. «Il nostro marchio non è mai presente – evidenzia Pasqualotto – questa è stata una scelta precisa anche per differenziarci dai nostri concorrenti: **anziché puntare sull'invasività del nostro marchio abbiamo scelto la strada della massima discrezione**. Riteniamo che i nostri clienti debbano essere liberi di comunicare ai propri interlocutori l'immagine e l'ambiente che meglio li identifica e verifichiamo che spesso non ritengono positivo trasmettere l'idea di situazione di passaggio». Anche in una situazione temporanea si manifesta la necessità di appropriarsi del territorio e di

3. Reception

Reception

4. Corridoio

Passageway

5. Ristorante al piano terra

Restaurant on the ground floor

6. Lounge area al piano undicesimo

Lounge area on the eleventh floor

7. Il terrazzo al terzo piano può essere utilizzato nei mesi estivi

The terrace on the third floor may be used in the summertime



contrassegnarlo con i propri segni e di questa consapevolezza Blend Tower fa un suo plus.

Zoning

Sono ubicate al piano terra la reception, l'area attesa e alcune sale riunioni di piccole dimensioni, mentre al terzo piano si trovano sale meeting più ampie, riconfigurabili a piacere grazie all'utilizzo di pareti manovrabili e arredi facilmente disassemblabili. Al terzo piano si trova inoltre un'ampia terrazza coperta utilizzabile per pranzi e incontri di lavoro. Gli altri piani sono occupati da uffici di varie dimensioni, da singoli a open space di 30 persone. All'undicesimo piano, con vista panoramica è prevista un'affascinante area lounge per incontri informali che potrà essere prenotata anche per eventi e manifestazioni speciali. Utilizza arredi e sedute che si ispirano al mondo living più che a quello dell'office, la sua atmosfera curata, vivace e non convenzionale meglio di ogni altro ambiente riesce a trasmettere l'immagine e l'identità di quella dinamica Business Community che troverà nella Blend Tower il suo punto di riferimento.

Blend Tower, Milan Hyper-technological, "four-star" temporary offices

The architectural project is by the Genoa-based 5+1 AA (architects Alfonso Femia and Gianluca Peluffo); the interior design by Studio DC10 (arch. Marco Vigo); the initiative is by Generali Immobiliare Italia SGR running the real estate investment trust Scarlatti – owner of the building – and Halldis, a leader in the lease of turnkey offices and flats in Italy and Europe, a company of the group Windows on Europe, established in 2007 by Leonardo Ferragamo and Pietro Martani and working in the accommodation-property industry.

11 floors, 100 offices for a total of 300 workplaces and 11 meeting rooms, for a total of 170 seats. with variable lay-out, all fully furnished and cabled, equipped with air conditioning, advanced telephone services, high-speed Internet connection, access 24 hours through for 365 days a year with digital card, daily cleaning, video-surveillance, safety system, multilingual reception, restaurant, terrace, lounge; in addition, numberless virtual offices with a post address, mailbox and dedicated telephone number. Everything marked by maximum flexibility.

These are the distinctive features of Blend Tower, an entirely renovated building in a strategic area for mobility, 50 metres far from Milan Central Station.

Interior design

Luca Pasqualotto, business developer at Windows on Europe, takes us to the various floors explaining the peculiarities and the most innovative features of Blend Tower. The high technological standard is the strength of this concept and also an energy-saving tool. The rooms are designed as a neutral envelope to be personalized at will; a warm white is the prevailing colour, furnishings are basic and minimal, the chairs very comfortable, the light is soft and relaxing. «Our trademark is nowhere to be seen – Pasqualotto points out – that was a precise choice also to be different from our competitors: instead of aiming at brand invasiveness we chose maximum discretion. On the eleventh floor, with a panoramic view, a charming lounge for informal meetings is provided, that can also be booked for special events. It makes use of furniture and chairs inspired from the living room rather than the office world, its accurate atmosphere, lively and unconventional can convey the image and identity of that dynamic Business Community that is going to find its landmark in the Blend Tower better than anything else.



Temporary, virtual and serviced. The office in the time of the crisis

In the pictures:

Outside of the Blend Tower in Milan, the architectural project for the renovation of the front is by the Genoa-based 5+1 AA

The critical period we are still going through forced companies and professionals to downsize their office space and reduce the operating costs. The new solutions offered by the market meet their requirements: no long-term leases, no costs of full-time accounting personnel and no need to buy expensive equipment, but just ready-to use offices when and where you want. Actually, it isn't a new concept, since the first examples of temporary office date from the beginning of the last century, caused in the United States by the dramatic 1929 depression; what marks and qualifies today's virtual offices is most of all the high quality of rooms and technological systems, as proved by the latest example carried out in Milan, the Blend Tower of Windows on Europe, that we are publishing on the following pages.

The traditional office involves a long-term lease agreement, equipment, expensive furniture and the management of the many supplies. Despite the credit crisis, unemployment, the closure of companies in all industries and the consequent availability of commercial space, the operating costs have not fallen, on the contrary, some, like the cost of energy, have gone up, which means

lower profit margins. That's why many professionals are reconsidering the home office, that ensures a short-term saving on costs, while an increasing number of advisors, start-up companies and professional practices with more employees, including law firms and business consultants – traditionally more cautious sectors – are closing the traditional leases and opting for a serviced, temporary office, namely supplied with secretariat service and innovative technological systems, in order to reduce costs and increase flexibility.

Usually, a serviced, temporary space is chosen to meet customers or suppliers, make selections or give consulting services outside one's operative office. Now it's possible to open an office with no personnel and facility costs and be immediately in operation even in 24 hours, at the same time offering a prestigious image at moderate costs.

In the most extreme cases, one may even opt for the virtual or e-office, an inexpensive way to get an address in a prestigious position, that can be extended through additional services like hot-desking, temporary meeting rooms, administrative services and organization of events.