

PROFESSIONI  
MERCATO  
REAL ESTATE

# .casa



**Prezzi delle case**  
Per l'Istat le quotazioni residenziali restano in negativo: -0,8% nel terzo trimestre 2018, usato a -23% dal 2010

In controtendenza solo i prezzi delle abitazioni nuove che accelerano su base annua registrando un +1,4% dopo il +1,2% del periodo aprile-giugno.

Trova di più sul sito  
[ilsolare24ore.com/casa](http://ilsolare24ore.com/casa)

.professioni .casa — LUNEDÌ .export — MARTEDÌ .lavoro — MERCOLEDÌ .nòva.tech — GIOVEDÌ .marketing — VENERDÌ .moda — SABATO .lifestyle — DOMENICA



**Amazon.** La sede del colosso americano a Milano nella zona di Porta Nuova. L'edificio di quasi 18mila metri quadrati è l'ex palazzo Maire Tecnimont in via Monte Grappa al numero 3

**Immobili e lavoro.** Nelle innovative sedi aziendali di Amazon, Coima, Cbre, Lavazza, EY e Davines si punta soprattutto su sostenibilità e vivibilità con spazi flessibili e green

## Nei nuovi headquarter l'ufficio è sempre più verde

Paola Dezza

Edifici di nuova generazione, sostenibili e confortevoli, con spazi all'aperto e magari orti per i dipendenti. All'interno una suddivisione moderna degli spazi, poche scrivanie, più sale per brevi (e poco affollate) riunioni, qualche stanza dove fare un massaggio o praticare yoga durante l'orario di lavoro. Sono gli uffici dove è un piacere tornare dopo le vacanze o dopo il fine settimana. Una evoluzione continua che cambia volto alla classica suddivisione degli spazi in un susseguirsi di stanze con scrivania e personal computer.

Qualche esempio? La nuova sede di Cbre in Piazza Affari a Milano è studiata per avere spazi riunione sul terrazzo, due stanze per yoga o pilates, mentre all'ultimo piano un bar per i

dipendenti ha in menu centrifugate e cibo sano. E se si deve ricaricare il cellulare lo si può fare pedalandone in una delle due postazioni con cyclette.

In principio fu la Unicredit tower a Porta Nuova a inaugurare spazi innovativi sposando il concetto di smart working. Oggi anche nella sede Coima, sempre a Porta Nuova, nessuno ha una propria scrivania. Si arriva la mattina, si sceglie una postazione e si ripongono i propri effetti personali in un armadietto. In zona si attende il nuovo headquarter di UnipolSai disegnato da Mario Cucinella, una struttura di vetro e legno con sale, luoghi d'incontro e giardini d'inverno.

La sede di Amazon, sempre a Porta Nuova a Milano sposa la nuova filosofia degli spazi esterni per lavorare.

«Gli uffici diventano ambiti in cui il concetto del lavoro viene visto in modo più amabile rispetto al passato, luoghi dove si può dare spazio alla

creatività - dice Roberto Nicosia, ceo di Colliers -. L'ambiente ricorda in alcuni casi le hall degli hotel, mentre le classiche stanze con scrivania e Pc sono sempre meno. Un altro aspetto importante è il rapporto tra interno ed esterno. Il progetto The Edge, che riqualifica l'ex hotel Excelsior a Milano, punta molto sugli spazi esterni». Anche la presenza di ampie lounge è una novità. È il caso di Santa Giulia dove gli edifici Spark One e Spark Two avranno zone al piano terra dove ci sarà un mix di funzioni che solitamente si trovano in centro città, dal retail ai bar.

La rivoluzione si accompagna alla crescente digitalizzazione di tutte le componenti immobiliari. «Gli investimenti però non comportano un aggravio dei costi» conclude Nicosia.

A Vimercate è l'Energy Park un luogo ambito da aziende legate al mondo della tecnologia e delle attività produttive di ultima generazio-

ne. Il complesso sta passando di mano e potrebbe entrare nel portafoglio di un investitore estero. Qui conta la presenza di un parco attrezzato e di numerose facilities in prossimità degli uffici.

«Si offrono anche servizi utili come un punto in ufficio dove lasciare i vestiti per la lavanderia o punti di ritiro di pacchi e posta» dice Giovanni Grifa, head of office & logistics asset services in Cushman & Wakefield. La Nuvola di Lavazza a Torino è il nuovo headquarter dell'azienda del caffè disegnato da Cino Zucchi sull'area di 30mila mq dove sorgeva la centrale elettrica Aurora. Uffici, ristorante gourmet e un museo interattivo hanno fatto rinascere un intero quartiere. Il concetto di "green" si traduce nella certificazione Leed di livello Platinum. A Parma il gruppo cosmetico Davines ha puntato sulla sostenibilità. Accanto agli uffici, al laboratorio,

allo stabilimento produttivo, al magazzino e alla grande serra centrale con ristorante e spazio di co-working, c'è anche un orto scientifico dove si coltivano alcune specie vegetali presenti nelle formulazioni cosmetiche.

Coima realizza Corso Como place in via Bonnet riqualificando la ex torre Unilever e costruendo un secondo edificio. L'obiettivo è limitare i consumi energetici: 65% in meno di consumi idrici per uso potabile e 80% per irrigazione, riduzione del 30% dei consumi energetici. Il verde dunque avanza. E il dipendente resta in ufficio più volentieri.

A Roma molti i progetti in divenire. Dalla sede di EY, che verrà consegnata nel 2019, agli uffici di Bnp Paribas. Qui un campo fotovoltaico è in grado di produrre circa il 50% del fabbisogno energetico, necessario per la climatizzazione dell'edificio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I CASI

THE EDGE

### Da hotel a uffici con giardini aperti

Prende il nome di The Edge l'edificio (sulla destra, nel rendering a fianco) che fu sede in passato dell'hotel Executive - per anni sede del calcio mercato italiano - e che oggi Colliers International riqualifica davanti alla stazione di Porta Garibaldi, in viale Luigi Sturzo.



Altri uffici che si aggiungono all'area di Porta Nuova, dove oggi la corsa è tutta verso la sostenibilità. L'edificio - la cui fine dei lavori è prevista per il 2020 - sarà composto da tre volumi di vetro collegati da una superficie complessiva di 22.600 metri quadri, con un porticato e giardini interni che saranno aperti anche al quartiere circostante. Il valore dell'asset, da sempre di proprietà di Enpam (ente di previdenza e assistenza dei medici e degli odontoiatri) potrebbe arrivare a quota 200 milioni di euro dopo la riqualificazione. Struttura flessibile e con certificazione Leed Platinum. Lo spazio esterno anche in questo caso, in linea con il trend delle riqualificazioni in atto, sarà importante. Si tratta di ben 4.500 metri quadri di aree esterne che offrono il massimo livello di performance energetiche e ambientali.

—P. De.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GIOIA 22

### L'edificio assorbe CO2 come 4.600 alberi

Le trattative per affittare Gioia22 sono top secret. Certo è che il tenant, o più di uno, che affitterà gli uffici da Coima, sviluppatore del progetto per conto di Abu Dhabi Investment Authority, lavoreranno in un moderno edificio sostenibile. Disegnata da Gregg Jones, dello studio di architettura Pelli Clarke Pelli Architects, la torre (rendering nella foto



a fianco) si ergerà per 26 piani prendendo il posto della ex sede Inps di via Melchiorre Gioia a Milano. La struttura, pronta nel 2020, avrà oltre 6mila mq di pannelli fotovoltaici (l'energia prodotta sarebbe sufficiente a soddisfare il fabbisogno energetico di 306 abitazioni) e la riduzione annua di emissioni di anidride carbonica realizzata da Gioia 22 rispetto al precedente edificio, pari a -2.260 tonnellate, equivale all'assorbimento di CO2 attribuibile a circa 10 ettari di bosco (4.500 alberi). Il tutto circondato da piste ciclabili, aree pedonali, zone verdi e luoghi di condivisione. Spazi interni ed esterni si fondono. Gli interni saranno un luogo di incontro, come piazze per la condivisione, nate per lo smart working e anche per il relax. Alla base dell'edificio una lobby di ingresso a tripla altezza, un piano polifunzionale e un'ampia terrazza.

—P. De.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# immobiliare.it

## Trova la tua casa con il mutuo giusto

In collaborazione con **Euroan**