

MAMU _ 8 luglio 2015



**POLITECNICO
DI MILANO**



Valorizzazione del patrimonio immobiliare dismesso o sottoutilizzato. Progettare per il coworking

Esiti della ricerca

Prof. Roberto Bolici
Dott.ssa Giusi Leali
Dott.ssa Silvia Mirandola

Laboratorio Ricerca Mantova
UdR *Technology Environment MAnagement* TEMA



Valorizzazione del patrimonio costruito dismesso

PERCHÉ?

Risorsa strategica per la rigenerazione della città e del territorio

COME?

Individuazione di destinazioni d'uso alternative e innovative compatibili con l'edificio e il contesto

PER CHI?

Rispondere alle mutate esigenze delle collettività in termini di welfare, cultura e lavoro



- Attivazione di rendite differenziali maggiori di quelle derivanti dalla semplice dismissione del bene pubblico
- Agevolazione dell'inserimento nel mondo del lavoro di nuovi professionisti
- Messa a disposizione delle imprese locali di giardini di talenti in grado di favorire l'innovazione in termini socio-economici del territorio



SHARING ECONOMY

Le modalità di attuazione dei servizi dell'economia collaborativa propongono la **condivisione** di beni, servizi e spazi, con un cambiamento di paradigma che vede lo **scambio di un servizio** come alternativa all'acquisto di un prodotto, basandosi sulla **fiducia reciproca** e sulla **collaborazione** tra sconosciuti.

- Riduzione degli impatti e del consumo di suolo
- Riutilizzo di immobili oggi sottoutilizzati o dismessi
- Incoraggiamento dell'incontro tra soggetti con differenti personalità e specifiche competenze
- Formazione di nuove comunità che possono facilitare nuove opportunità di *business*
- Abbattimento dei costi e promozione di nuove forme di scambio economico



SHARING ECONOMY

I luoghi in cui è possibile lavorare promuovendo i principi di condivisione, di collaborazione e di creazione di una comunità utilizzando lo stesso ambiente sono individuabili negli spazi per il *Coworking*, nei *Talent Garden* e nei *Fab Lab*.





I contenitori dell'economia collaborativa

COWORKING

non è più limitato al solo spazio fisico ma è considerato un vero e proprio stile di lavoro orientato alla condivisione di un ambiente, mantenendo però la possibilità per gli utenti di sviluppare attività indipendenti

TALENT GARDEN

oltre alla condivisione di spazi e servizi vengono formulate e fatte crescere tra gli utenti nuove idee per lo sviluppo di attività economiche in grado di evolvere in start up e progetti

FAB LAB

la filosofia di questi spazi è quella di condividere idee e sviluppo tecnologico sostenibile per portare innovazione e conoscenza tecnologica nel territorio in cui il singolo laboratorio opera



a CONOSCENZA	Tipologie contenitori	1
	Spazi coworking	2
	Gestione	3
	Matrice comparativa	4
b MODELLIZZAZIONE	Modello funzionale	1
	Gestione temporale	2
	Matrice progettuale	3



La CONOSCENZA

L'aumento crescente delle realtà dell'economia collaborativa e la scarsa conoscenza del fenomeno in termini qualitativi e quantitativi hanno portato alla realizzazione di un censimento utile a restituire informazioni sulla conoscenza, sulla progettazione e sulla gestione di tali tipologie di spazi





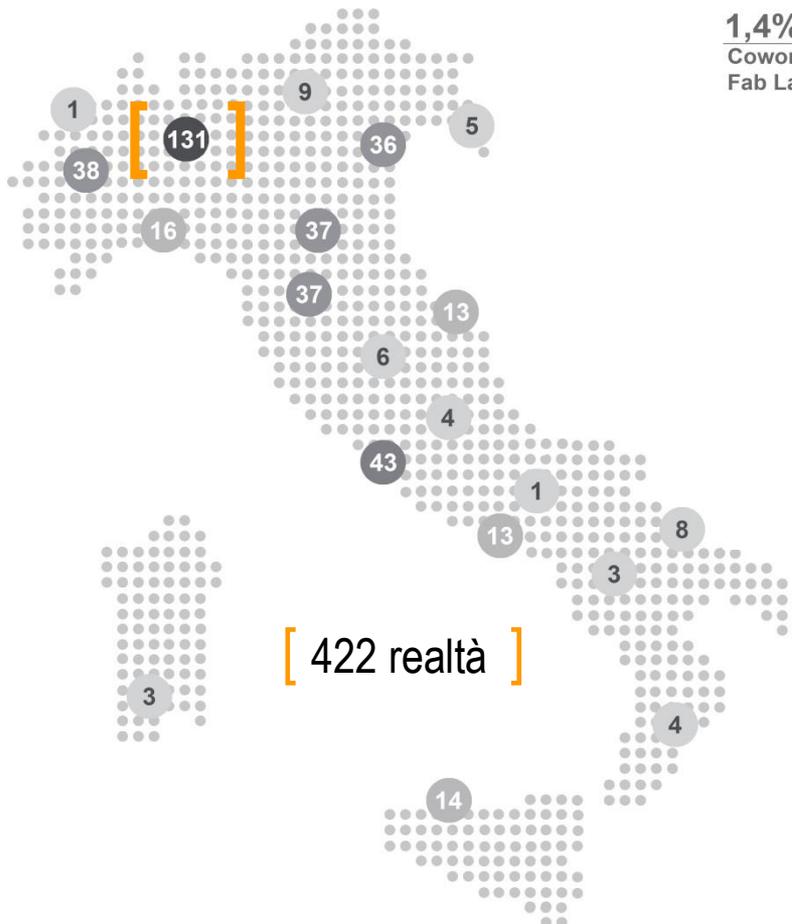
FONTI E CAMPO D'INDAGINE

per individuare il *panel* di contenitori per l'economia collaborativa analizzati nella ricerca, non essendo ancora stato definito uno strumento a livello nazionale che li metta a sistema tra loro, è stata svolta un'analisi *desk* dei dati reperiti da **piattaforme** dedicate, dalla **letteratura di settore** e da **interviste effettuate ai gestori degli spazi**. I dati rilevati sono aggiornati a marzo 2015.

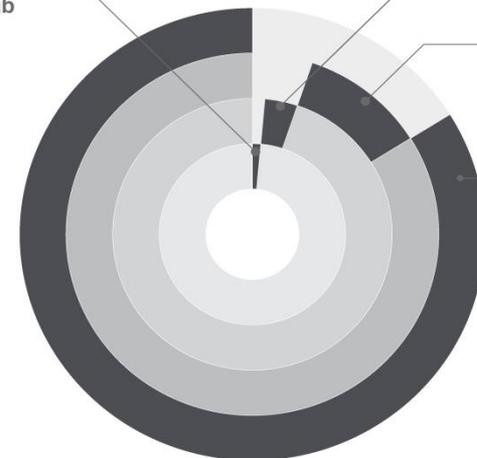
Sia per meglio comprendere l'attuale sviluppo del fenomeno a livello nazionale, sia per definire modelli progettuali e gestionali adatti al contesto territoriale il campo di indagine è stato delimitato alla **dimensione italiana**.



CENSIMENTO E DATABASE



1,4%
Coworking e
Fab Lab



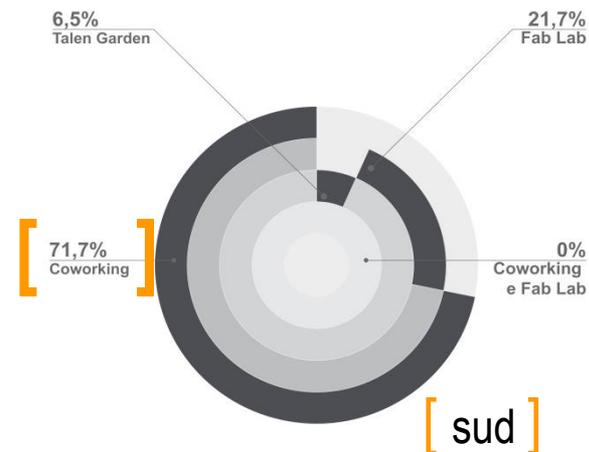
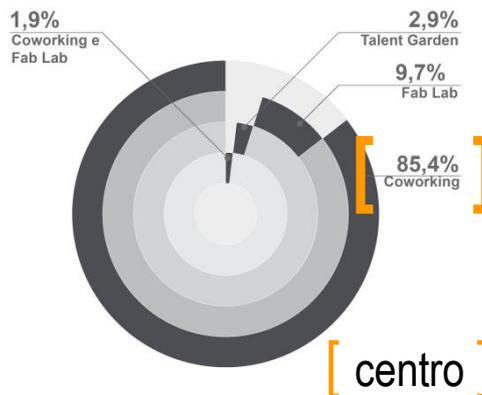
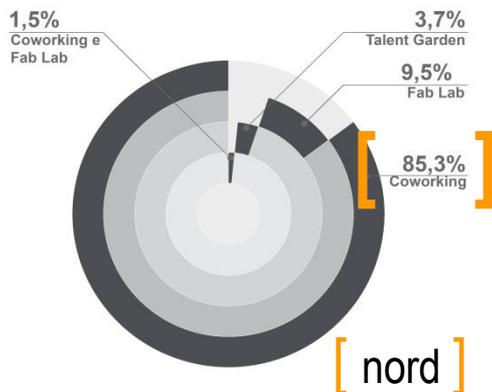
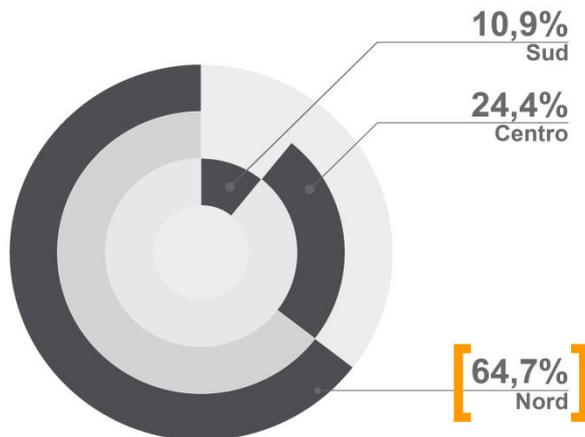
3,8%
Talent Garden

10,9%
Fab Lab

83,9%
Coworking



LOCALIZZAZIONE





SPAZI COWORKING

- più numerosi ed equamente diffusi sul territorio nazionale
- maggiore domanda da parte del mercato
- procedura di attivazione semplificata rispetto alle altre piattaforme collaborative





CATALOGO E DATABASE

[codice]

[denominazione e immagine]

[localizzazione e logo]

[descrizione]

[108 spazi]

01

Cowo Albignasego



<p>INDIRIZZO</p> <p>Albignasego, via dell'Artigianato 1, 35020 (PD) GPS 45.357473,11.839925 Veneto - Nord Italia</p> 	<p>FUNZIONI</p> <p>ingresso openspace sala studio sala riunioni sala congressi e presentazioni cucina area ristoro spazio relax spazio esterno laboratorio biblioteca altro</p>	<p>ATTREZZATURE</p> <p>scrivania e sedia armadietto/libreria personale microonde- frigorifero distributori stampanti fax e scanner proiettore televisioni</p>
<p>LOCALIZZAZIONE</p> <p>Isolato Zona residenziale/commerciale</p>	<p>MODELLI DI GESTIONE</p>	<p>ATTREZZATURA SPECIALISTICA</p> <p>E-Lab stampante 3D banco falegnameria fresa cnc macchina da cucire altro</p>
<p>SITO WEB</p> <p>http://www.coworkingproject.com/coworking-network/albignasego-padova/</p>	<p>Gestione privata Rete Cowo Membership no Abbonamento nd Accesso libero nd Affitto spazi nd</p>	<p>SERVIZI DI SUPPORTO</p> <p>segreteria servizio catering</p>
<p>EDIFICIO</p> <p>Intervento di riqualificazione Edificio commerciale Superficie 160 m² Numero utenti nd</p>	<p>UTENZE</p> <p>energia elettrica riscaldamento internet Wi-Fi</p>	<p>SERVIZI SUPPLEMENTARI</p> <p>assistenza consulenza formazione</p>



LOCALIZZAZIONE



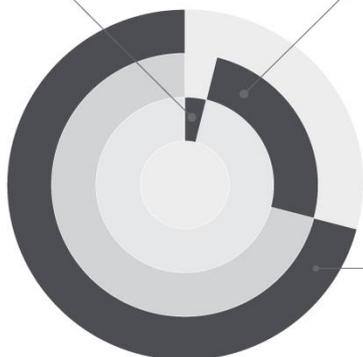
[115 su 233]





STATO DELL'ARTE

4%
Isolato

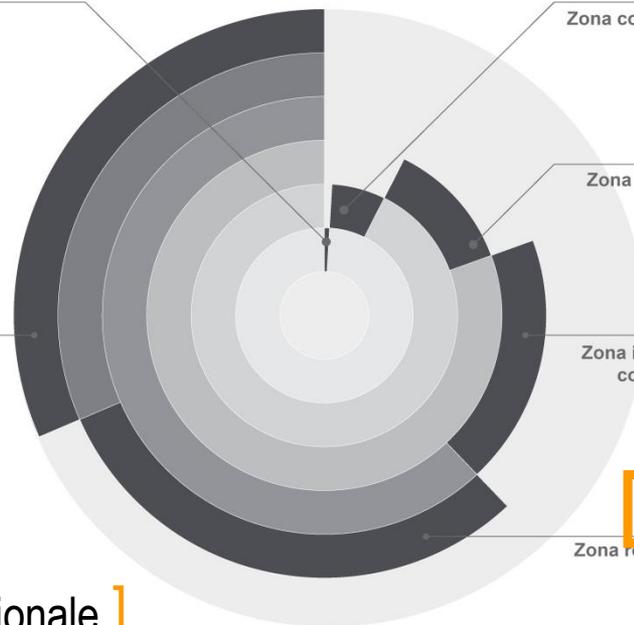


25%
Periferia

71%
Centro

[collocazione]

1%
Centro storico



6%
Zona commerciale

12%
Zona industriale

19%
Zona industriale/
commerciale

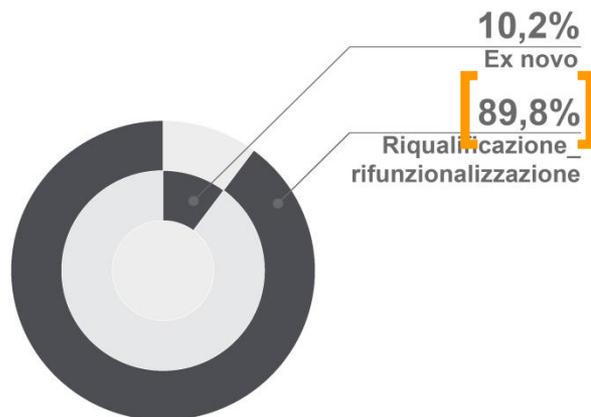
31%
Zona residenziale

31%
Zona residenziale/
commerciale

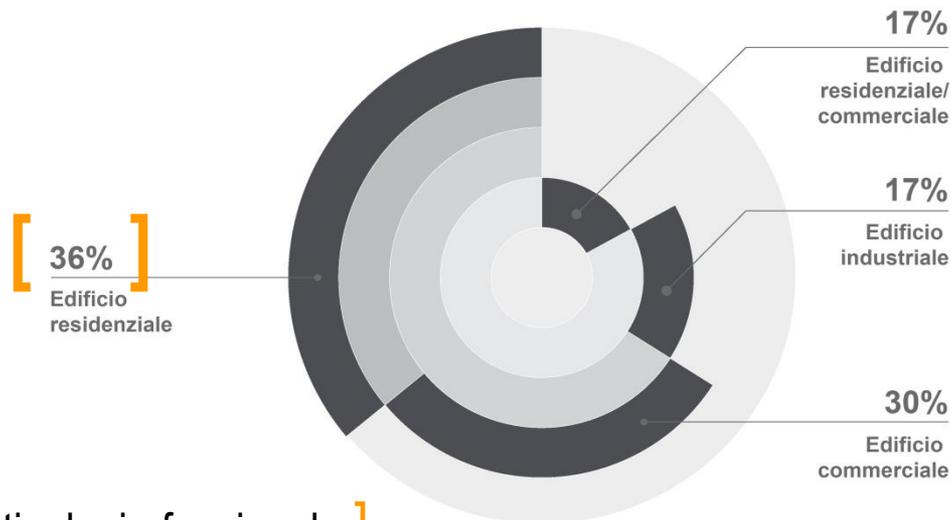
[zona funzionale]



STATO DELL'ARTE



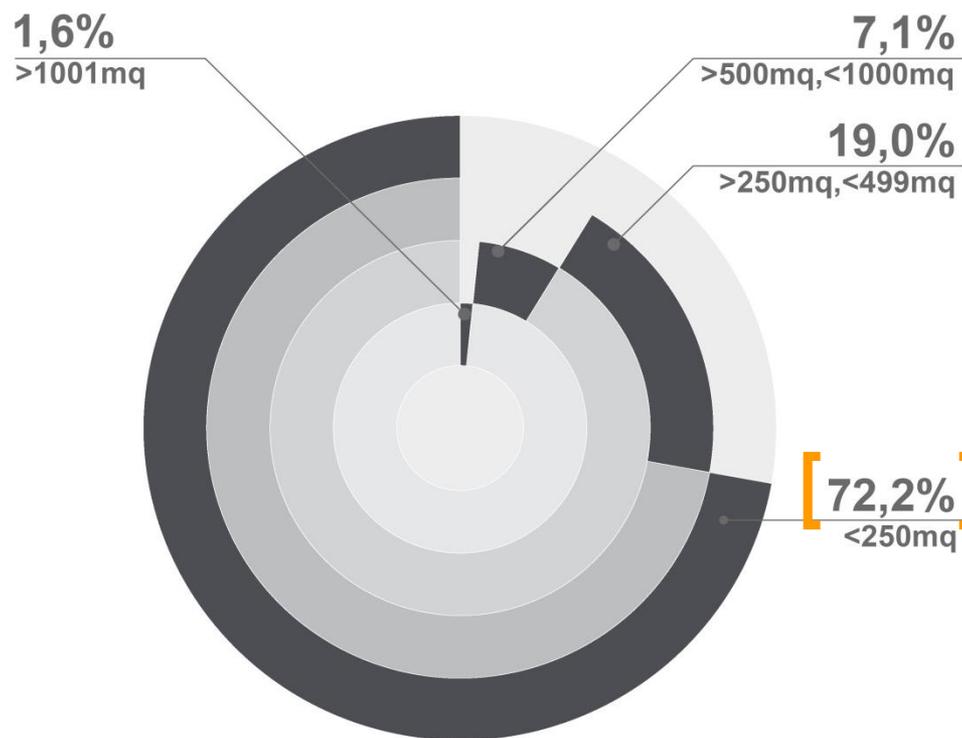
[tipologia intervento]

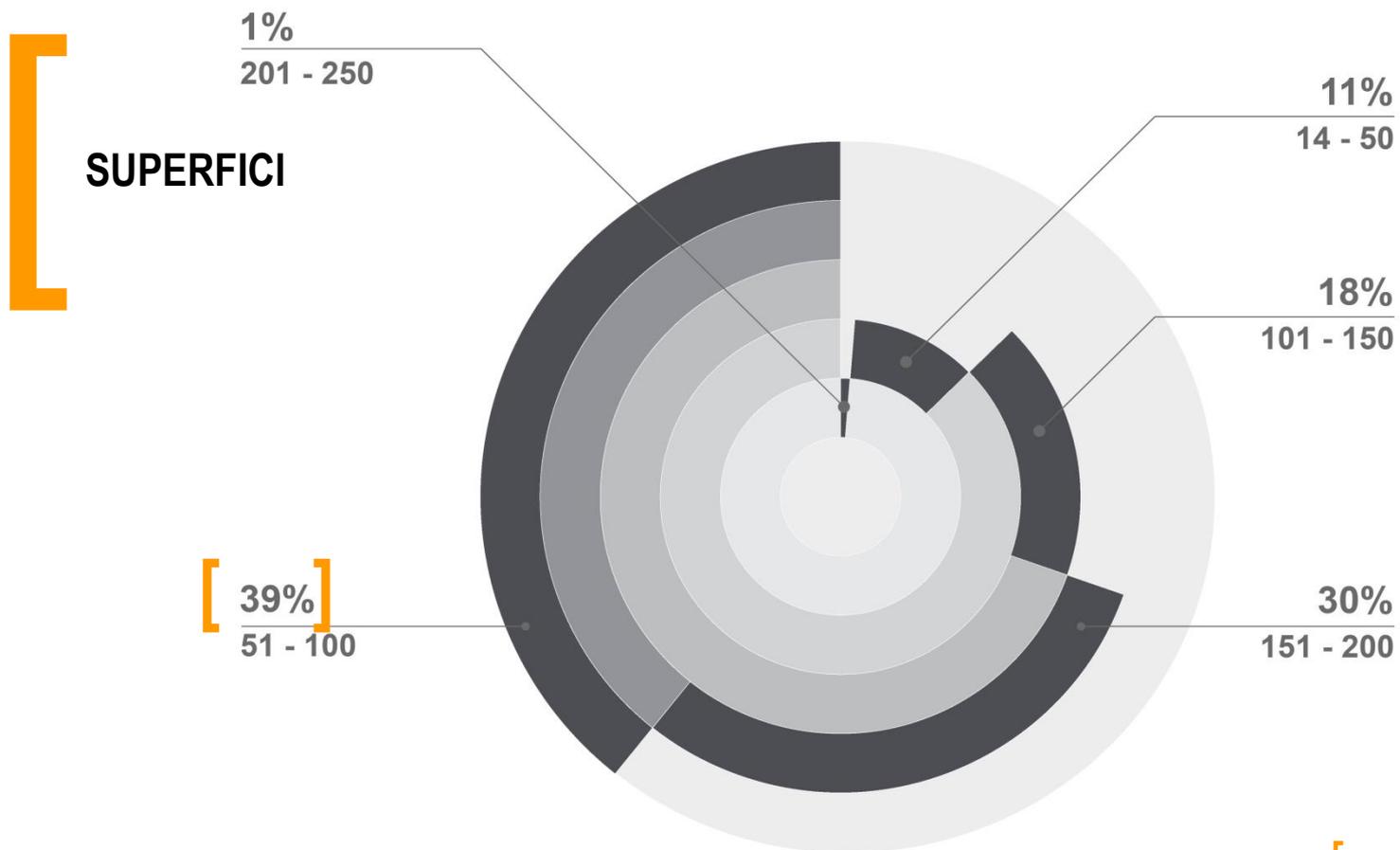


[tipologia funzionale]



SUPERFICI

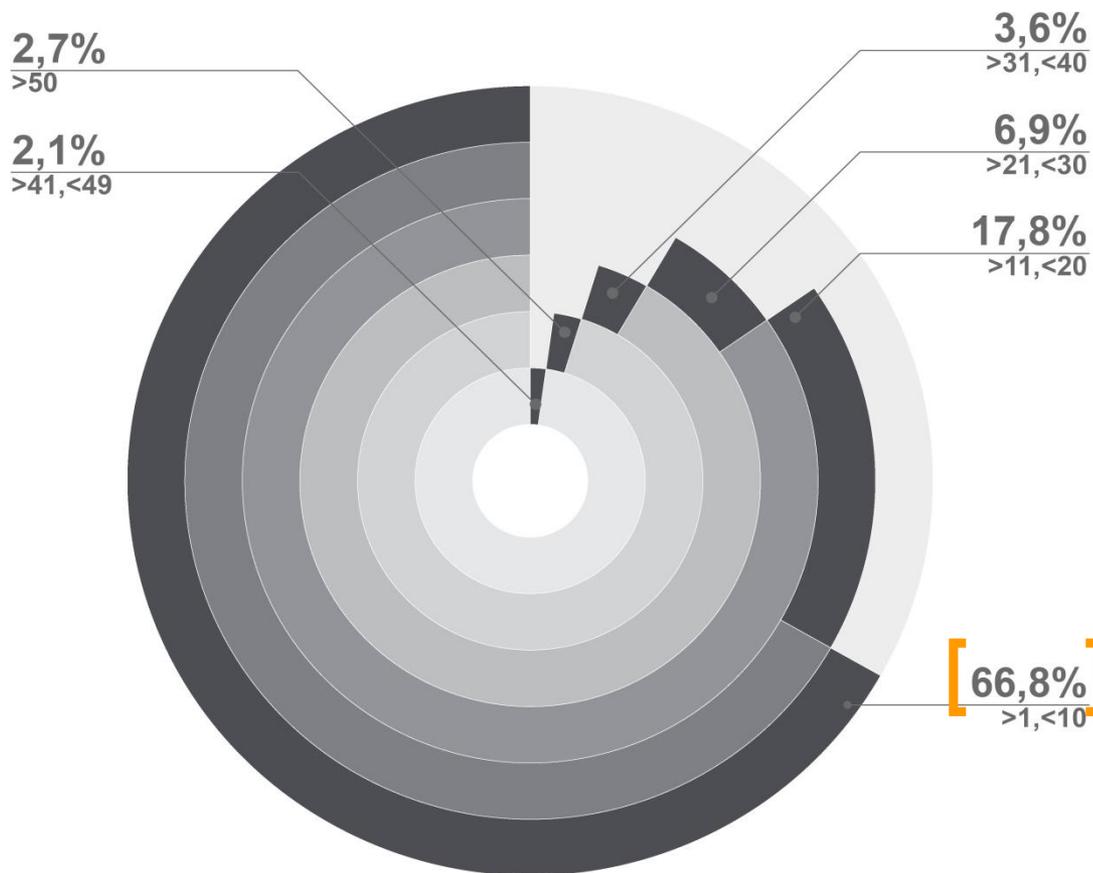


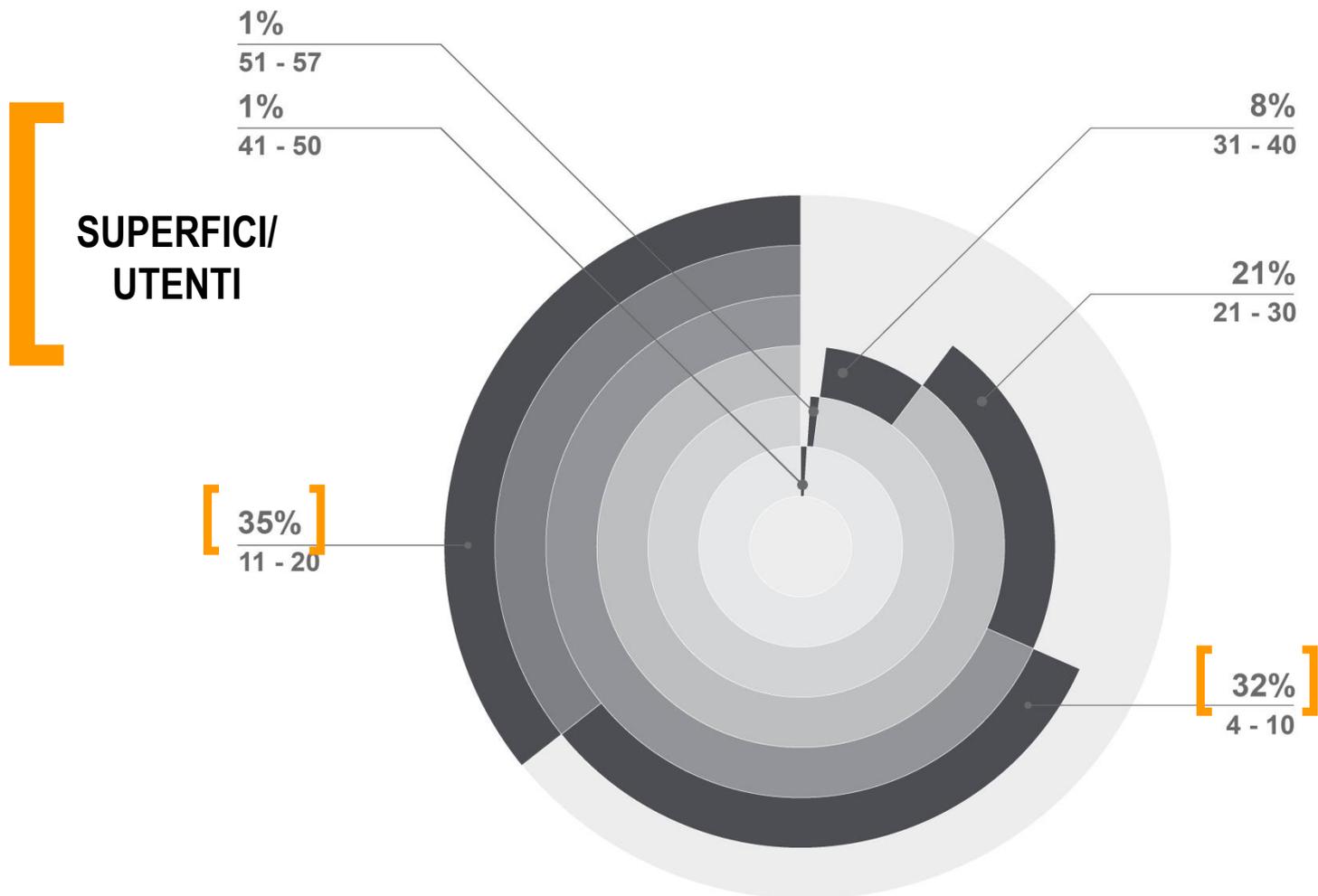


[superfici < 250 mq]



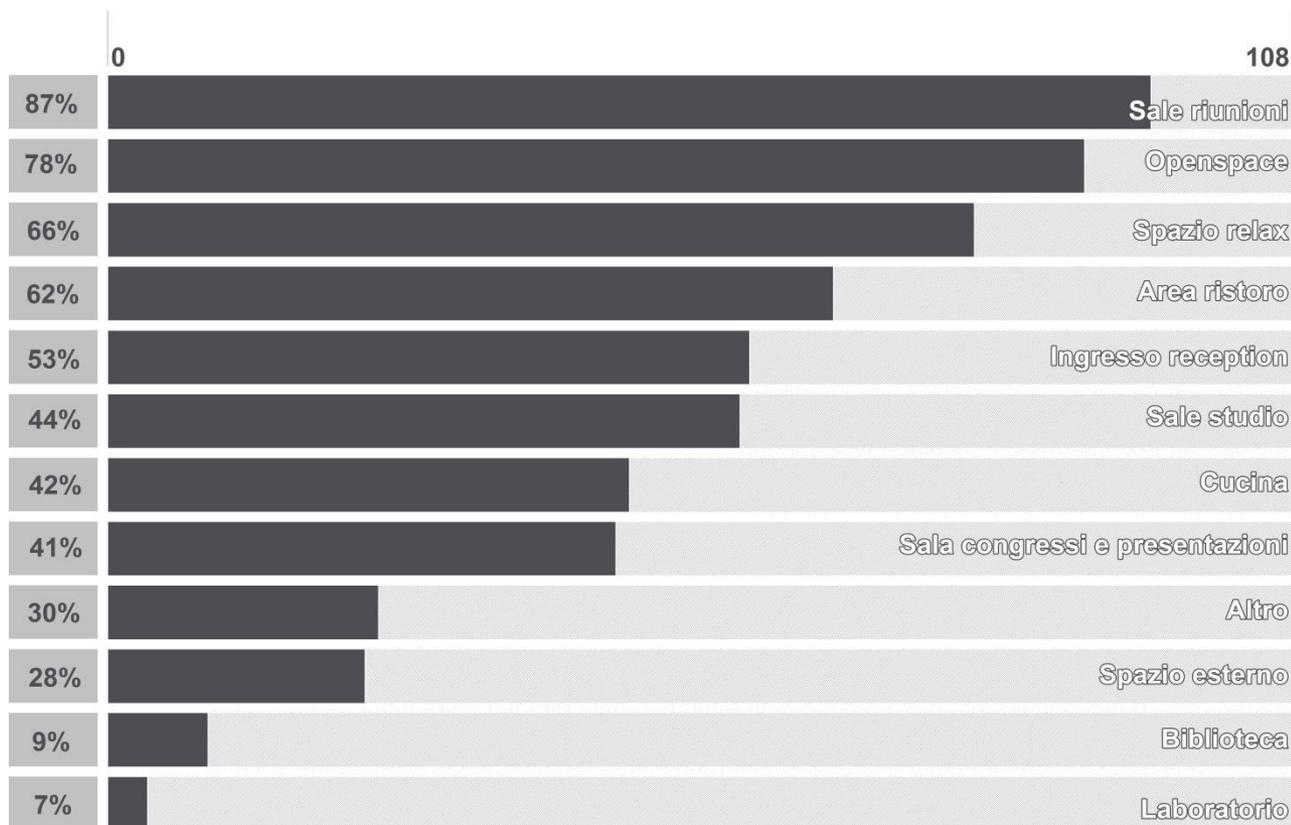
UTENTI







TIPOLOGIE SPAZI





GERARCHIA SPAZI

SUPERFICI	SPAZI FONDAMENTALI	SPAZI ACCESSORI
0 - 249	<ul style="list-style-type: none"> Openspace Sala riunioni 	<ul style="list-style-type: none"> Spazio relax Area ristoro Ingresso Sala studio/ufficio Cucina Sala congressi
250 - 499	<ul style="list-style-type: none"> Openspace Sala riunioni Spazio relax Area ristoro 	<ul style="list-style-type: none"> Ingresso Sala congressi Cucina
500 - 999	<ul style="list-style-type: none"> Ingresso Openspace Sala riunioni Area ristoro Sala congressi 	<ul style="list-style-type: none"> Cucina Spazi esterno Spazio relax Sala studio/ufficio
> 1000	<ul style="list-style-type: none"> Ingresso Openspace Sala riunioni Spazio relax Area ristoro Sala congressi Sala studio/ufficio 	<ul style="list-style-type: none"> Cucina Spazi esterno

[range superfici/spazi]

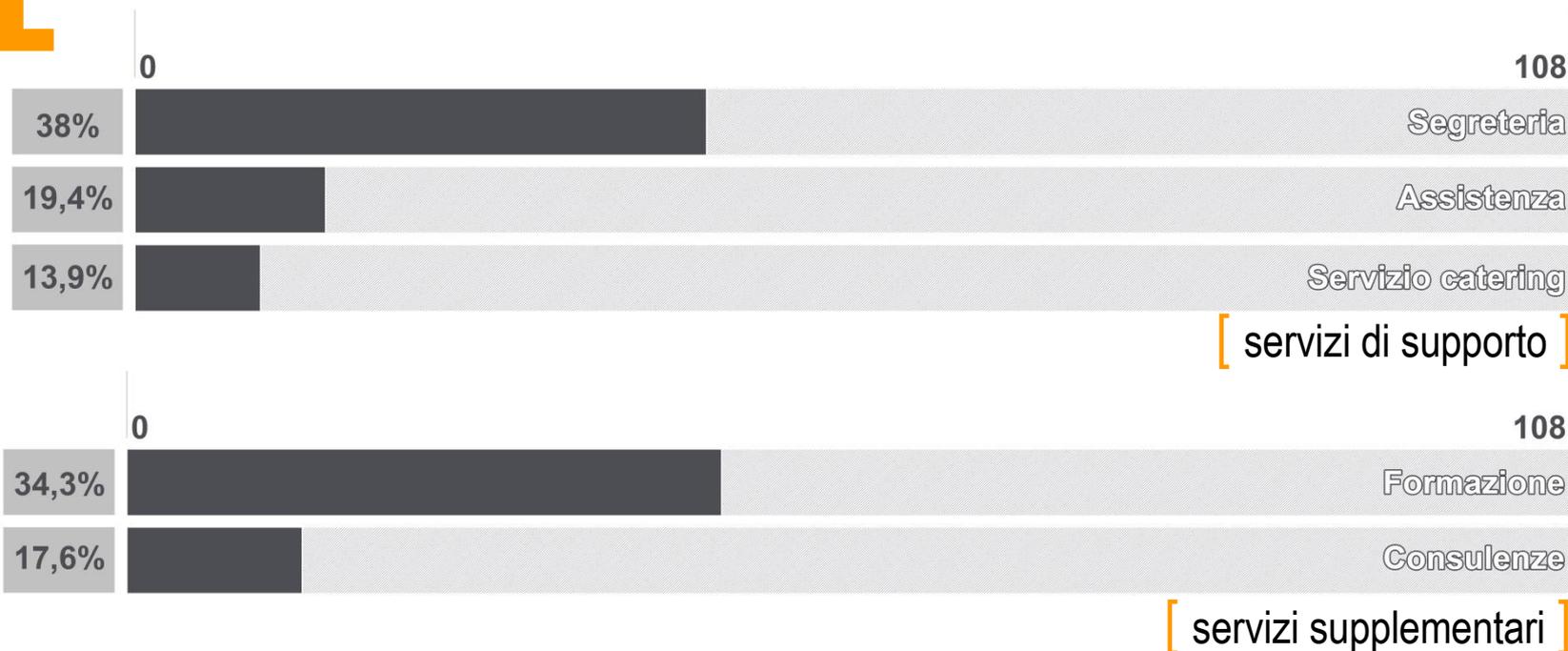


ATTREZZATURE





SERVIZI





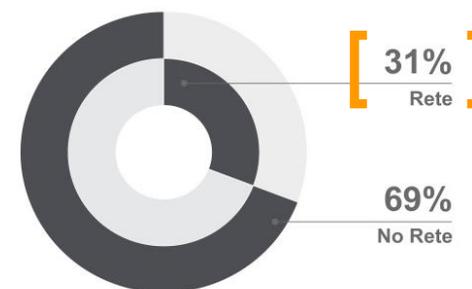
MODALITÀ FRUIZIONE SPAZI



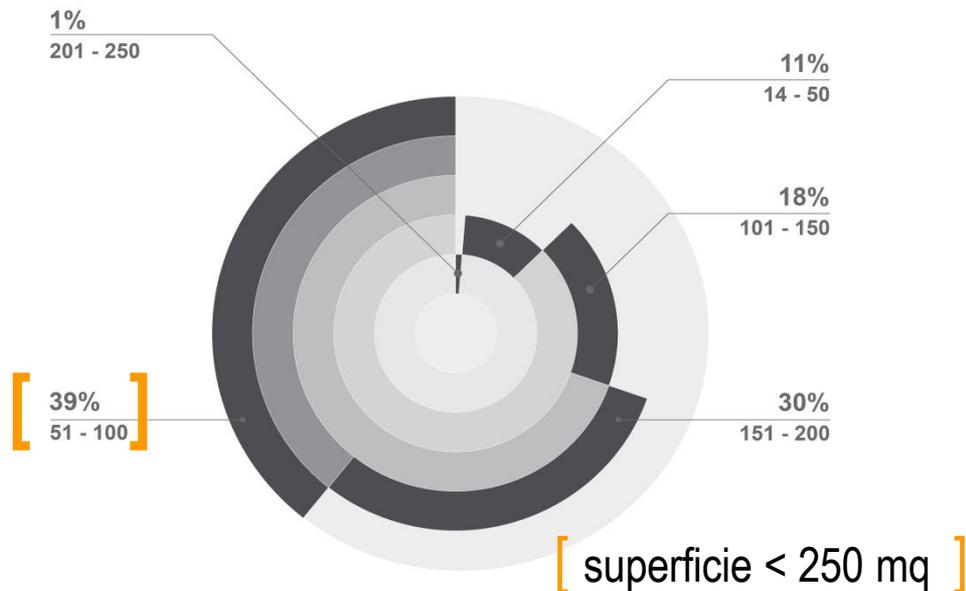
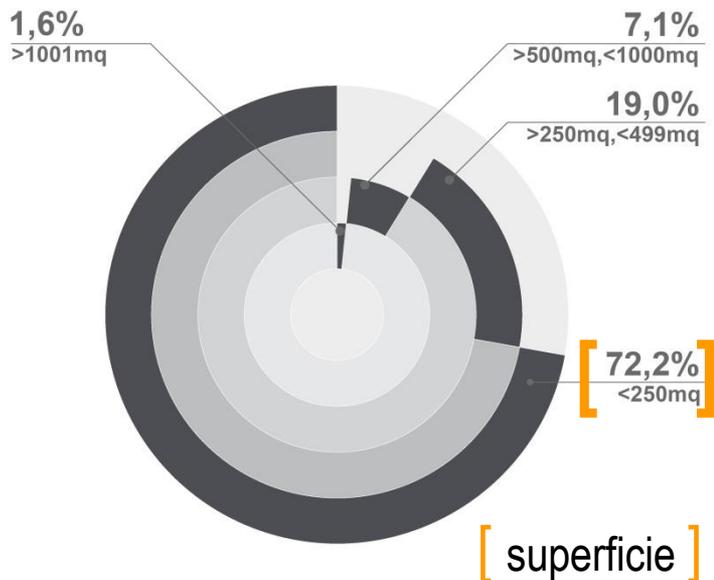
[quote abbonamento]



[membership]



[adesione rete]





[superficie]

[spazi fondamentali e accessori]

[collocazione]

[tipologia edilizia]

[utenza]

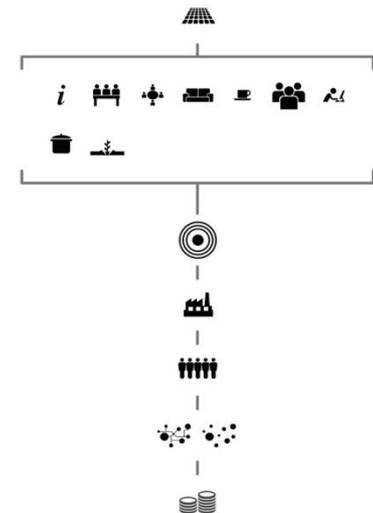
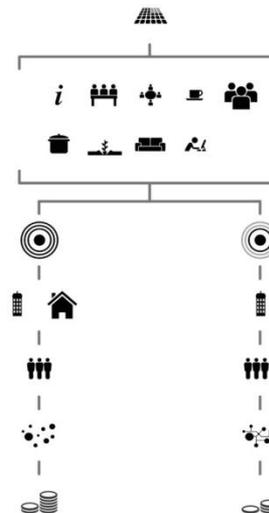
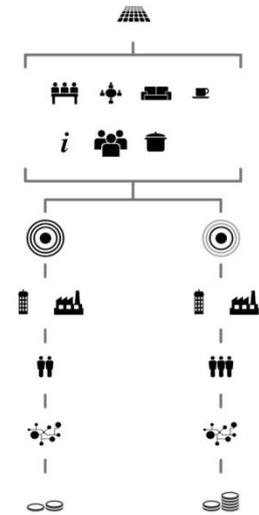
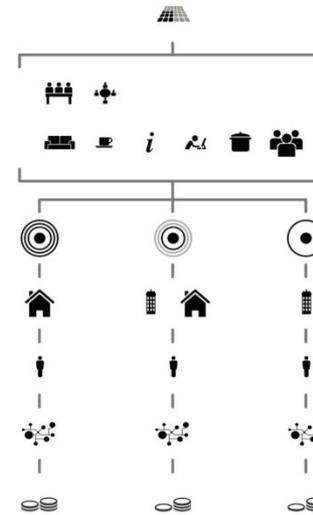
[network]

[costo abbonamento]

STATO DELL'ARTE

obiettivo è fornire un **indirizzo metodologico** per la progettazione di spazi di coworking.

È costituita da quattro classi definite in funzione dell'**estensione** delle piattaforme collaborative (secondo i *range* di superfici registrati) e della collocazione geografica degli spazi





STATO DELL'ARTE

[legenda]

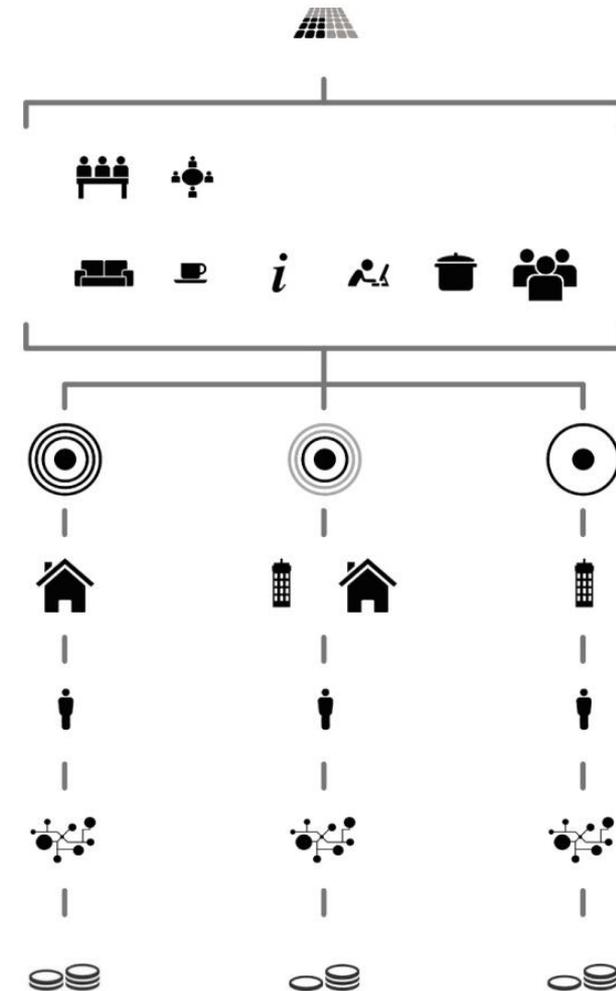
Estensione			
	> 1000 mq		250 – 499 mq
	500 – 999 mq		0 – 249 mq
Spazi			
	Openspace		Sala studio/ufficio
	Sala riunioni		Sala congressi
	Spazio relax		Spazio esterno
	Area ristoro		Ingresso
Collocazione		Tipologia edificio	
	Centro		Residenziale
	Periferia		Terziario e servizi
	Isolato		Industriale
Utenza			
	1 – 10 utenti		31 – 40 utenti
	11 – 20 utenti		41 – 50 utenti
	21 – 30 utenti		
Network			
	Adesione		Non adesione
Costo abbonamenti			
	1000 - 2000 €/anno		2000 - 5000 €/anno
	Abbonamento min-max annuo		Abbonamento min-max annuo
	1000 - 3000 €/anno		2000 - 6000 €/anno
	Abbonamento min-max annuo		Abbonamento min-max annuo
	2000 - 3000 €/anno		4000 - 6000 €/anno
	Abbonamento min-max annuo		Abbonamento min-max annuo



STATO DELL'ARTE

superfici **ridotte** trovano una collocazione in aree **centrali, periferiche e isolate** all'interno di tipologie edilizie **residenziali e commerciali**. Essendo inoltre le piattaforme di piccole dimensioni hanno una **capienza ridotta** e si appoggiano a **reti esistenti** per sviluppare la propria attività. Il **costo dell'abbonamento** è inferiore per gli spazi collocati in periferia o isolati.

[< 250 mq]

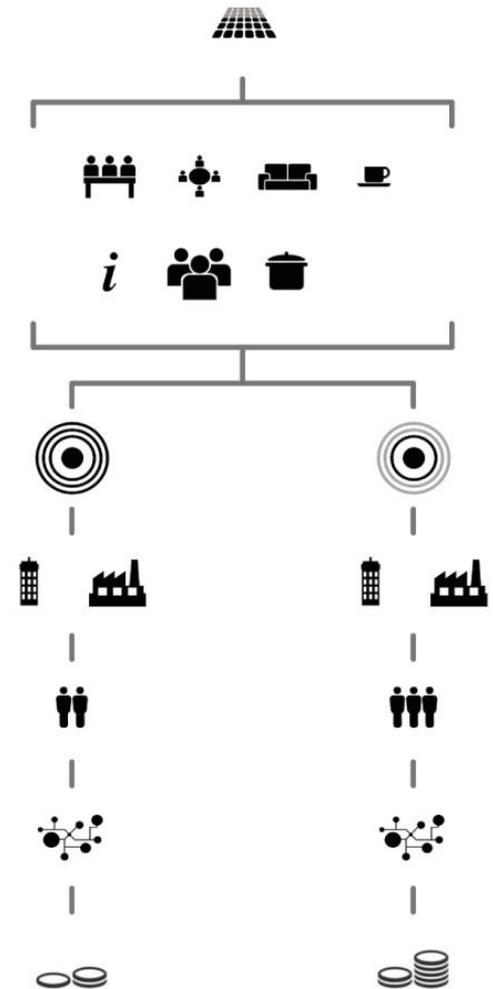




[250 - 500 mq]

STATO DELL'ARTE

superfici **medio-piccole** non trovano un riscontro in contesti isolati. Nel **centro e in periferia** trovano collocazione all'interno di edifici **commerciali e industriali** e hanno una **capienza maggiore** rispetto alle precedenti. Anche in questo caso l'adesione a una **rete** è elemento caratterizzante. L'accesso agli spazi ha un **costo** più elevato nelle strutture periferiche piuttosto che in quelle centrali.

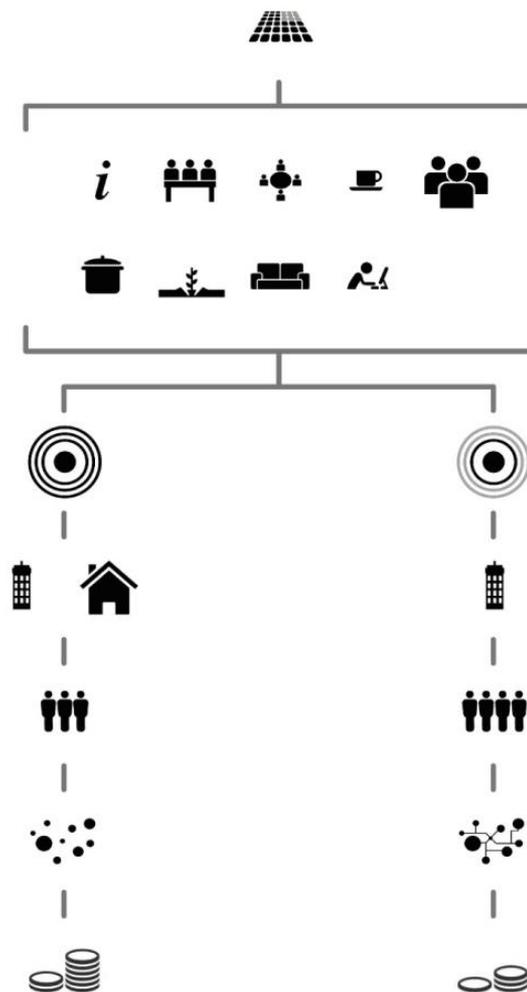




[500 - 1000 mq]

STATO DELL'ARTE

superfici **medio grandi** sono localizzate in **contesti centrali** e **periferici** occupando edifici a destinazione **commerciale e residenziale** e incrementando il **numero di utenti** ospitabili. In questa categoria l'adesione a **reti** non è condizione diffusa. Vi è una notevole differenza del **costo** di abbonamento tra le strutture centrali e quelle periferiche.



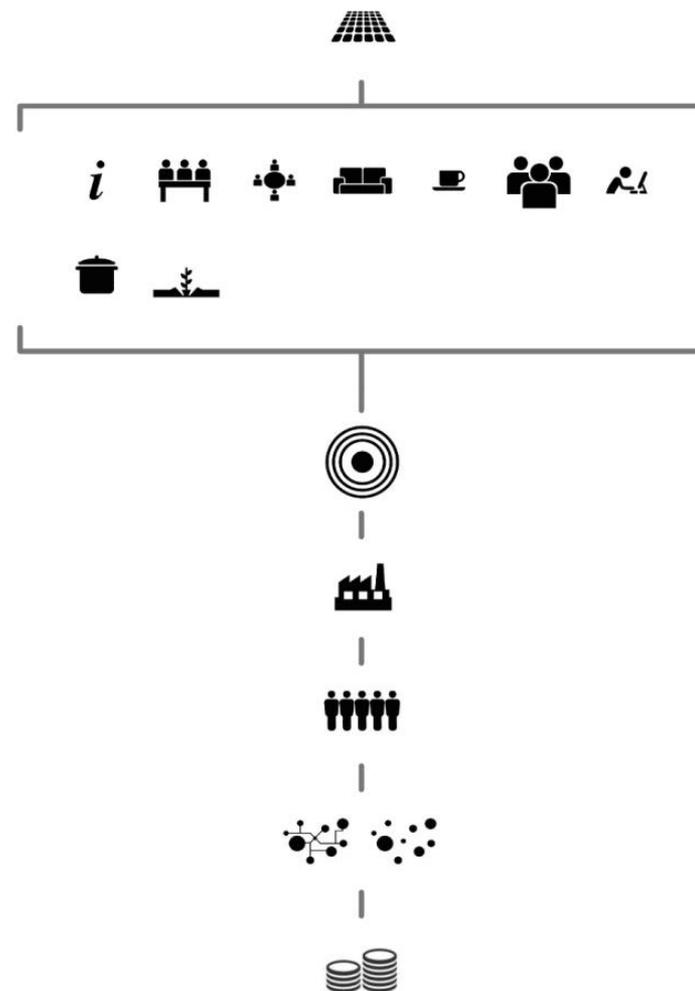


[> 1000 mq]



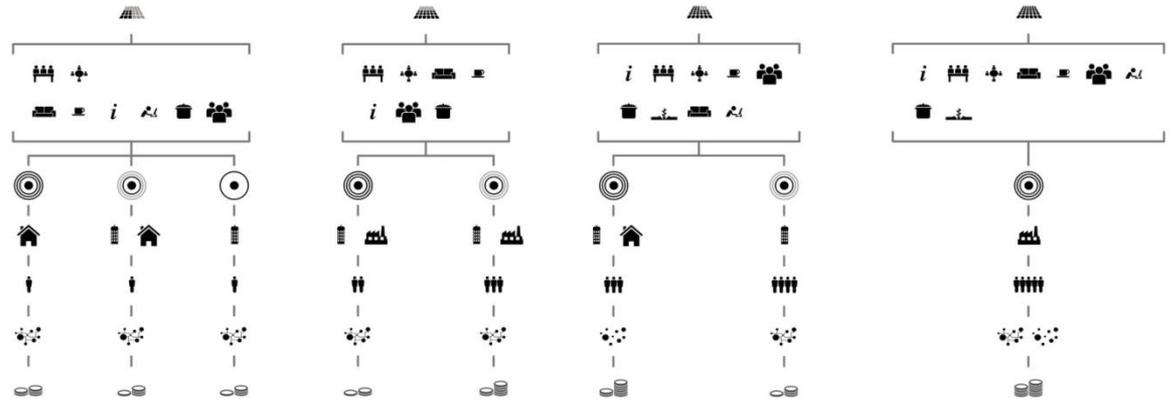
STATO DELL'ARTE

superfici **estese** sono generalmente localizzate in **aree centrali in edifici dismessi a carattere industriale** fornendo quindi un **elevato numero di postazioni**. Come nella precedente classe **l'adesione a *network*** non è un elemento caratterizzante. Il **costo** degli abbonamenti è medio-alto.

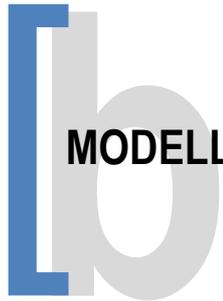




STATO DELL'ARTE



- l'incremento del numero delle funzioni è direttamente proporzionale all'aumentare della superficie
- la collocazione preferenziale è nei centri urbani
- la tipologia edilizia che ospita gli spazi è prevalentemente commerciale
- il numero di utenti aumenta proporzionalmente alla superficie dello spazio
- l'adesione a un *network* è un elemento ricorrente
- il costo degli abbonamenti proposti ai *coworkers* è maggiore in proporzione all'aumentare delle superfici e quindi delle funzioni offerte e l'accesso alle piattaforme collocate nei centri storici ha un costo maggiore



MODELLIZZAZIONE

determinazione delle funzioni, delle attività, della gestione temporale e delle relative relazioni

1
Modello
funzionale

2

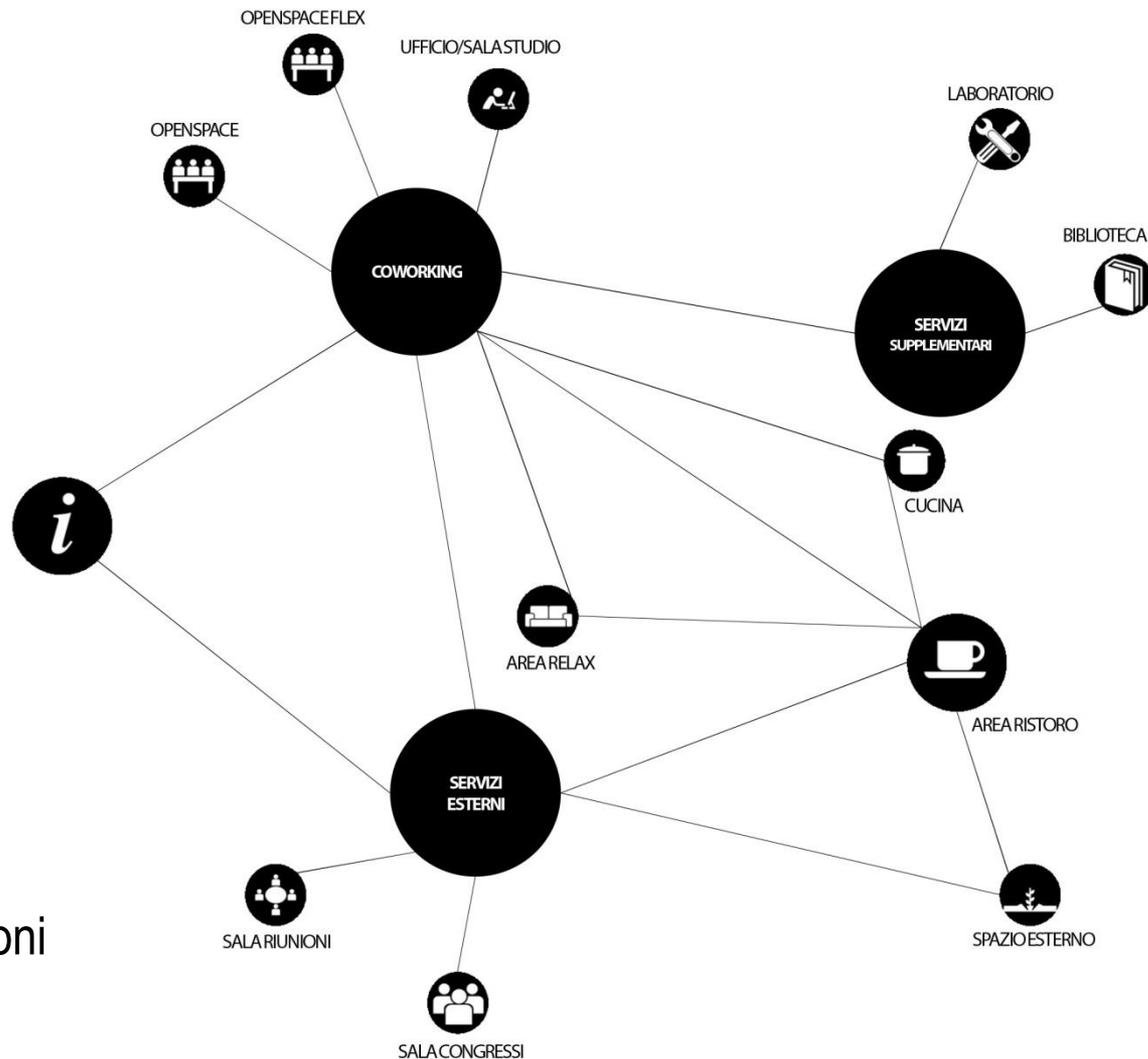
Gestione
temporale

3

Matrice
progettuale



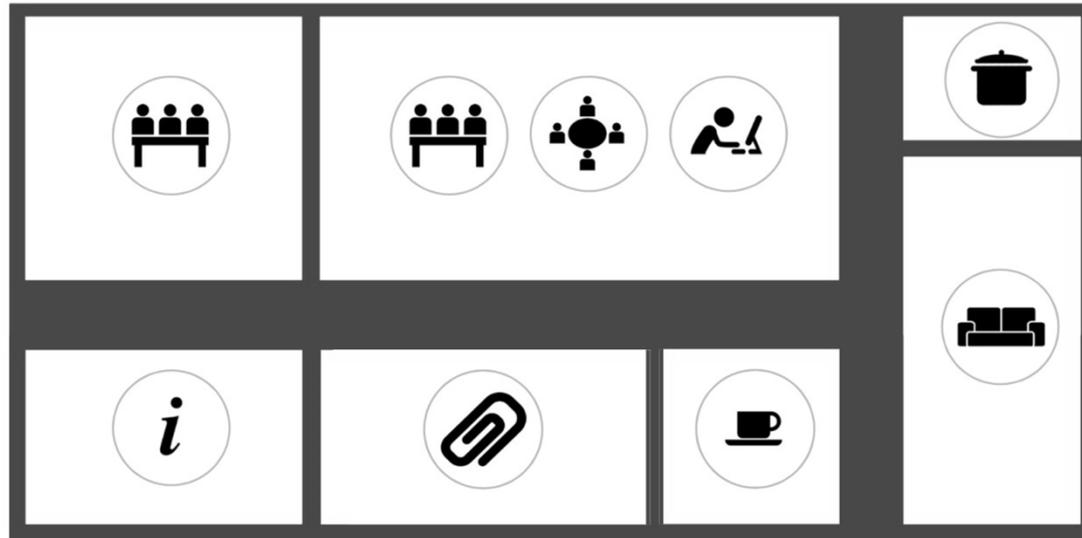
RELAZIONI FUNZIONALI



schematizzazione delle relazioni
esistenti tra i diversi spazi



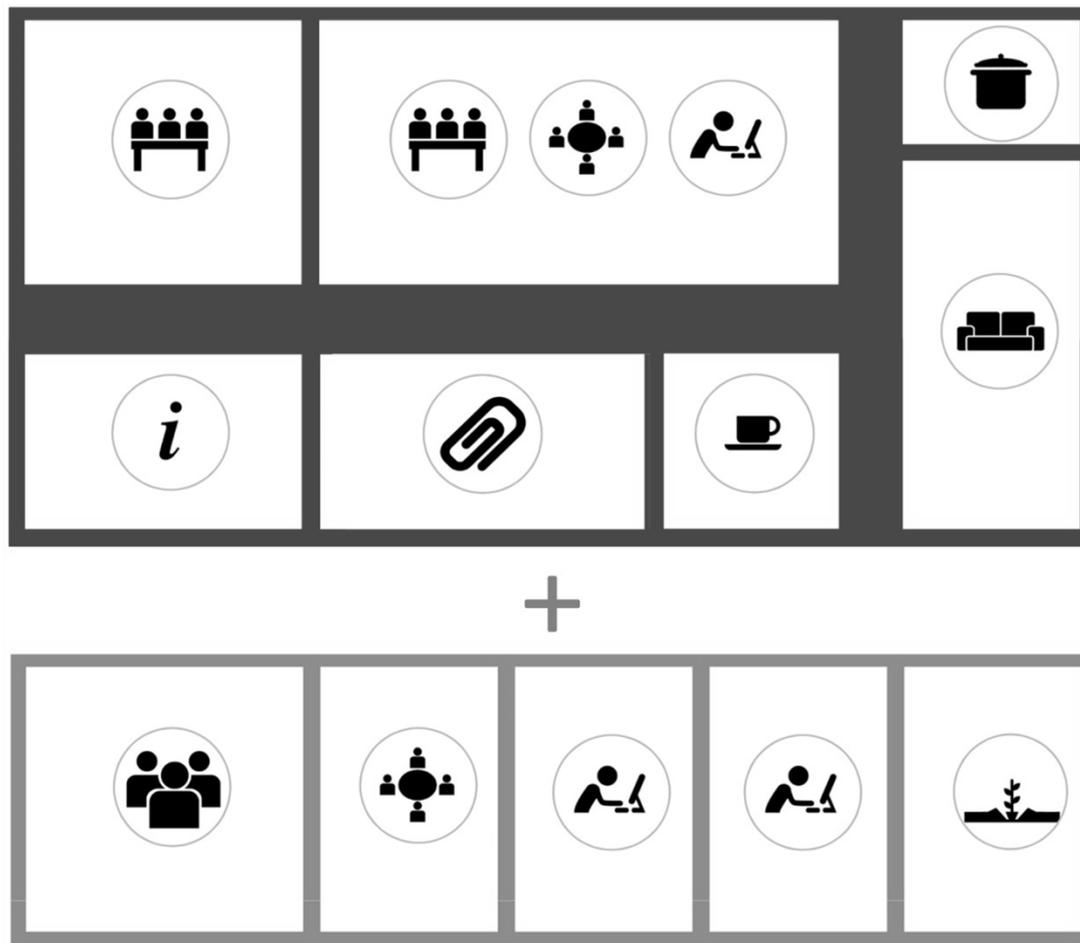
CONCEPT
PROGETTUALE
BASE



[funzioni basilari]



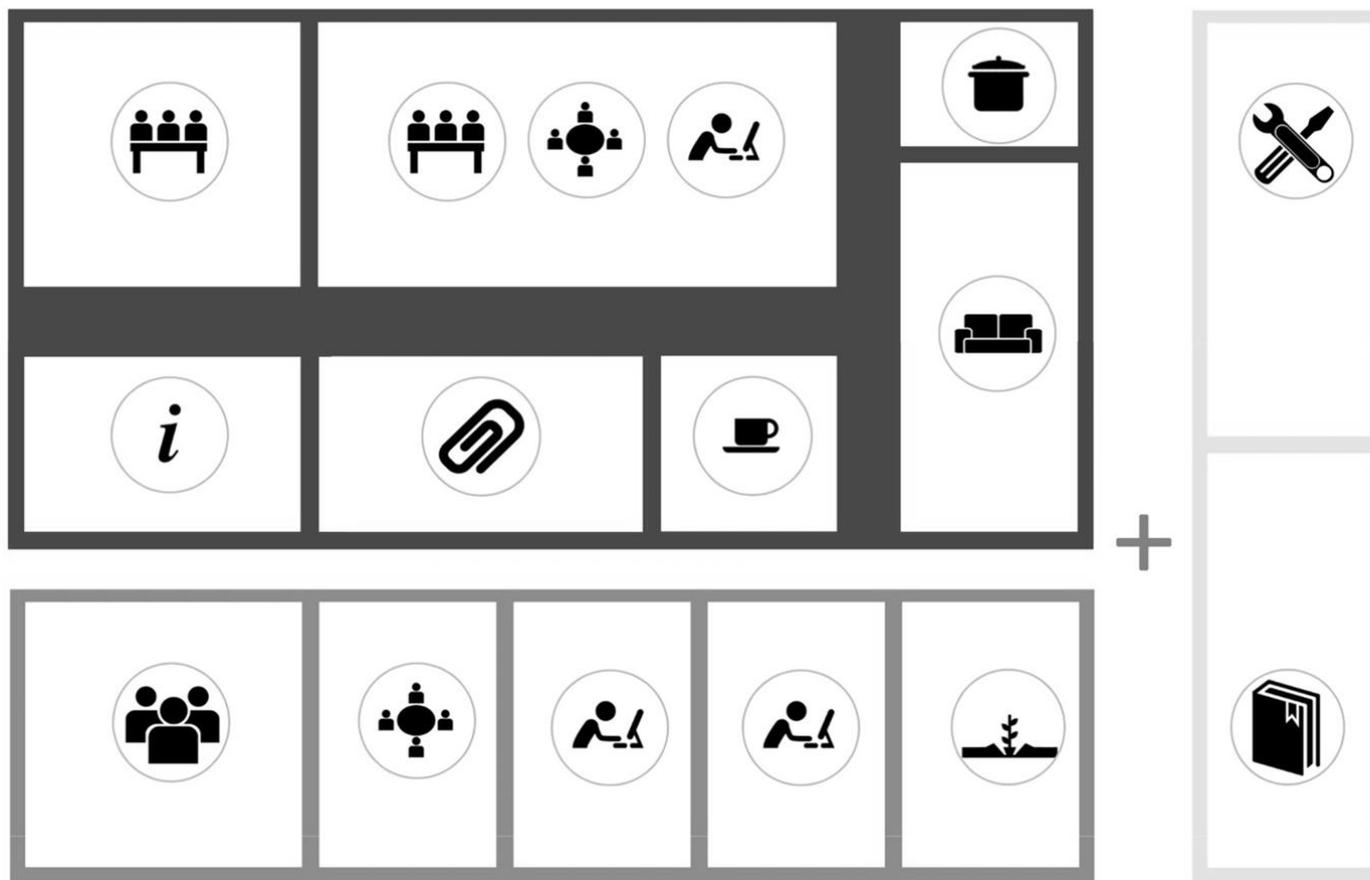
CONCEPT
PROGETTUALE
INTERMEDIO



[utenti esterni + utilizzo articolato]



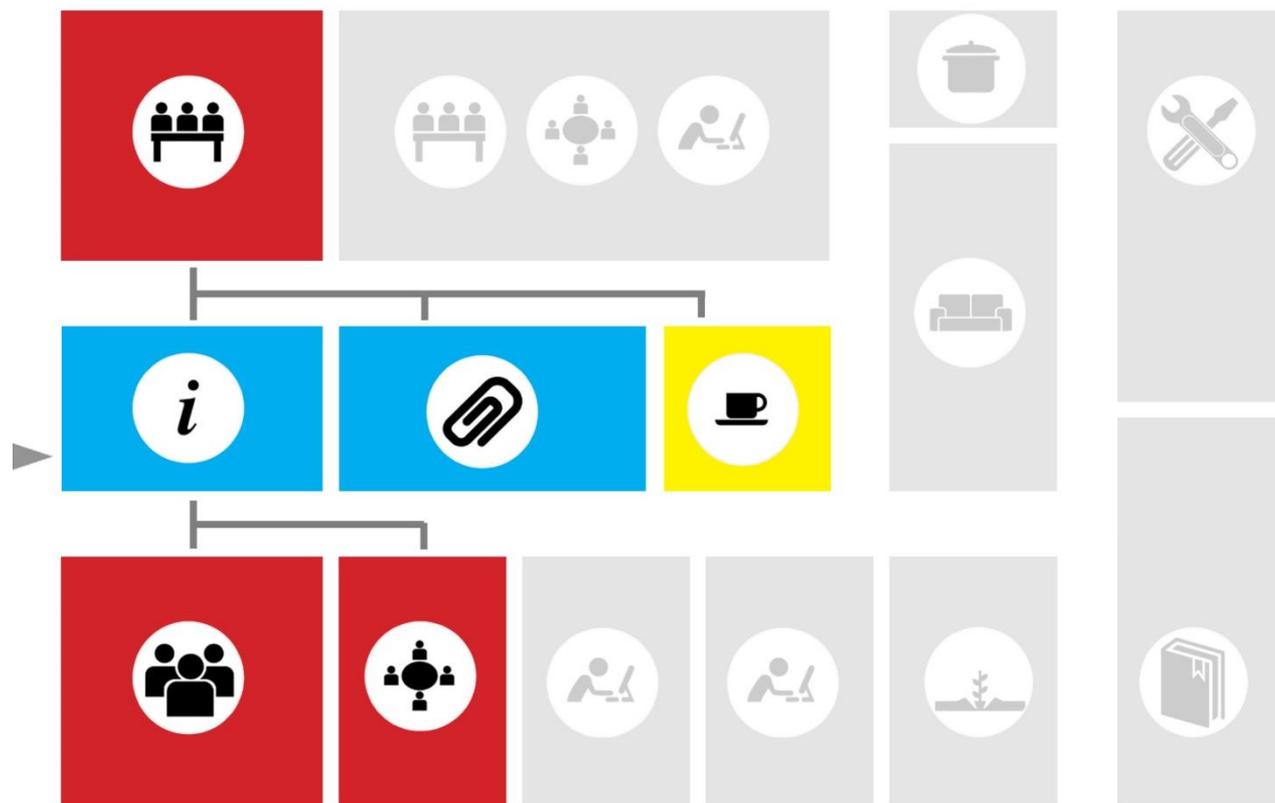
CONCEPT
PROGETTUALE
AVANZATO



[funzioni supplementari]



PERCORSI E FUNZIONI



- spazi di lavoro (sala riunioni, *openspace*, sala studio/ufficio, sala congressi)
- spazi di servizio (ingresso/*reception*, cucina, locale stampanti/archivio/magazzino, servizi igienici)
- spazi ricreativi (area ristoro, spazio relax, spazio esterno)
- spazi per servizi supplementari (biblioteca, laboratorio)

[utilizzo temporaneo]



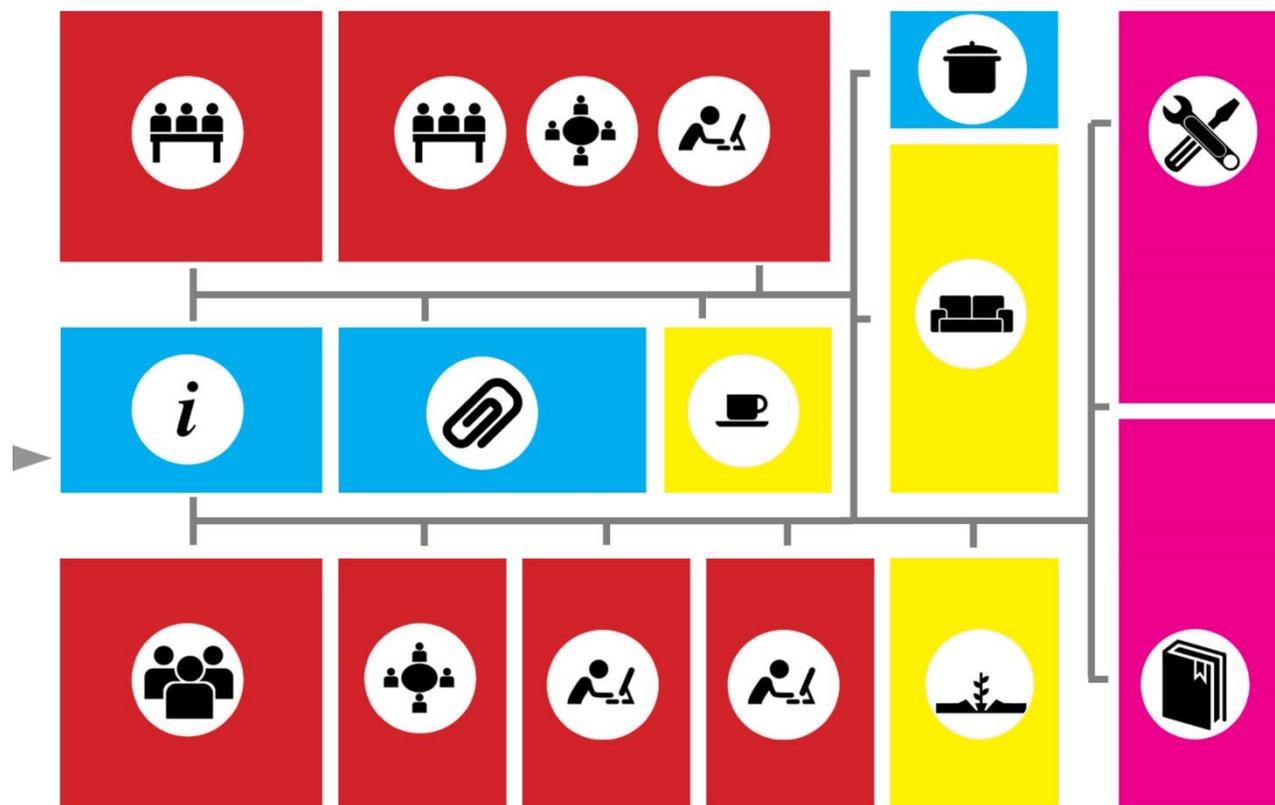
MODELLO FUNZIONALE



POLITECNICO DI MILANO



PERCORSI E FUNZIONI



- spazi di lavoro (sala riunioni, *openspace*, sala studio/ufficio, sala congressi)
- spazi di servizio (ingresso/*reception*, cucina, locale stampanti/archivio/magazzino, servizi igienici)
- spazi ricreativi (area ristoro, spazio relax, spazio esterno)
- spazi per servizi supplementari (biblioteca, laboratorio)

[utilizzo lungo periodo]



ACCESSIBILITÀ E FUNZIONI



INGRESSO/RECEPTION

locale di accesso agli spazi condivisi e privati dotato di desk e sala di attesa dove è possibile effettuare l'acquisto temporaneo di postazioni e richiedere informazioni



SALA CONGRESSI

sala attrezzata con sedute, cattedra, videoproiettore, pannello proiezione, utilizzabile sia dai coworkers sia da soggetti esterni prenotabile on line o alla reception



OPENSPACE

spazio flessibile dotato di postazioni di lavoro cablate prenotabili on line o alla reception, dotate di sedia, scrivania e cassetiera, modulabile in funzione delle esigenze degli utenti (spazio riunione, spazio espositivo, ...)



SPAZIO DI SERVIZIO

locale stampanti e fax, archivio, magazzino e servizi igienici



AREA RISTORO

locale dotato di distributori automatici, sedie e tavoli per break e pranzi veloci



SALA RIUNIONI

locale dotato di tavolo riunioni, sedie, videoproiettore utilizzabile sia dai coworkers sia da soggetti esterni prenotabile on line o alla reception

Spazi accesso libero

Spazi accesso limitato

Spazi accesso esclusivo



ACCESSIBILITÀ E FUNZIONI



AREA RELAX

locale dotato di divani, poltrone e televisore con accesso diretto alla cucina



BIBLIOTECA

locale dotato di scaffali con testi e postazioni per la loro consultazione utilizzabile solo dai coworkers



CUCINA

locale dotato di cucina attrezzata autogestita con piano cottura, frigorifero, microonde, sedute, tavoli



LABORATORIO

locale dotato di attrezzature e strumenti specifici utilizzabile dai coworkers e da soggetti esterni previa prenotazione on line o alla reception



SPAZIO ESTERNO

spazio esterno dotato di sedute, area fumatori con accesso diretto da area relax



SALA STUDIO/UFFICIO

uffici modulari dotati di scrivania, seduta, cassettera assemblabili secondo le esigenze degli utenti

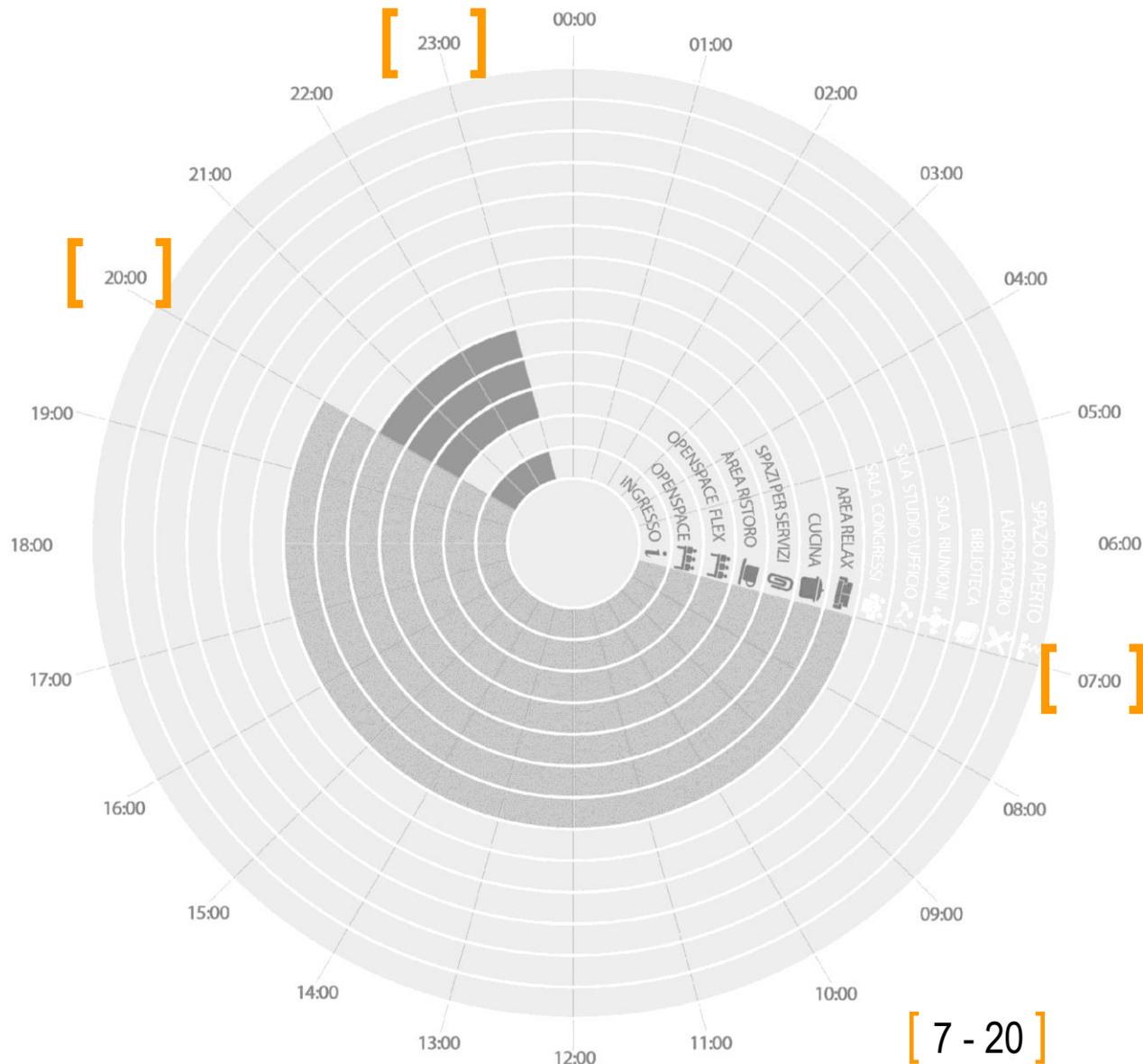
Spazi accesso libero

Spazi accesso limitato

Spazi accesso esclusivo



GESTIONE SPAZI BASE



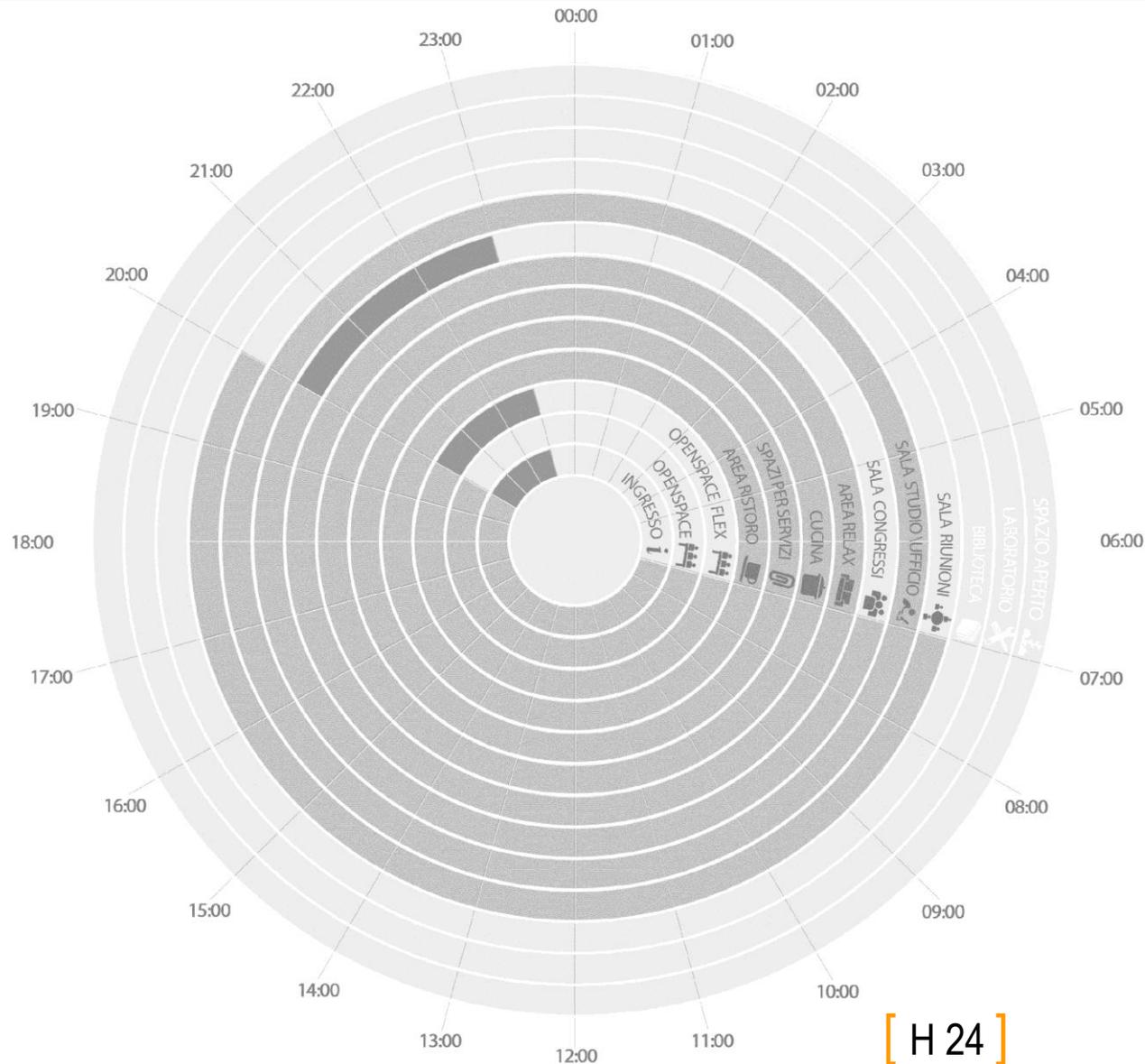
Programmazione fissa
 Eventi occasionali

[7 - 20]



GESTIONE GIORNALIERA INTERMEDIA

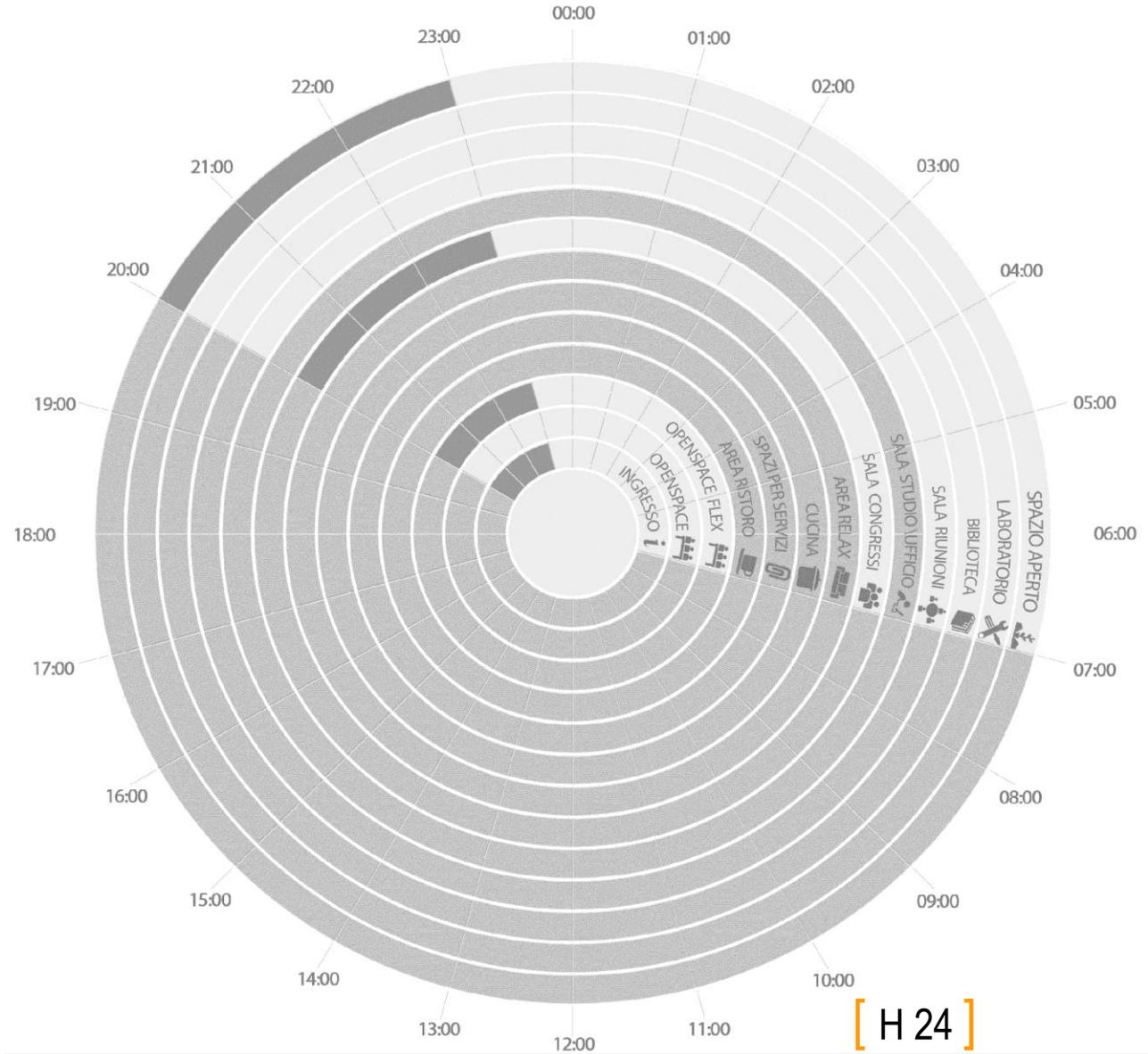
+				





GESTIONE GIORNALIERA AVANZATA

A grid of icons for managing different areas and events. The icons include: a table with chairs, a table with chairs and a person, a person at a desk, a trash can, an information 'i' icon, a paperclip, a coffee cup, a person at a desk, a group of people, a person at a desk, a trash can, and a plus sign.



■ Programmazione fissa
■ Eventi occasionali



MATRICE DI PREDIMENSIONAMENTO

La matrice ha messo in relazione:

- le superfici minime di riferimento con il numero massimo di utenti ospitabili
- il 'peso' percentuale di una funzione con la superficie totale

	modulo base			modulo intermedio			modulo avanzato		
	%	mq	utenti	%	mq	utenti	%	mq	utenti
ingresso	7	12		5	24		3	24	
<i>openspace</i>	55	100	30-40	29	150	50-60	20	150	60-70
servizi	5	9,5		3	14		2	14	
stampanti	2	4,5		1	4,5		1	4,5	
ricreativo	11	20		10	50		9	70	
distribuzione	20	35		25	130		24	185	
sala congressi				11	55	60	7	55	60
sala riunioni				6	32	8	5	40	12
ufficio/studio				12	60	6	10	80	8
laboratorio							9	70	5
biblioteca							9	70	5
totale		200 mq	30-40		500 mq	120- 130		750 mq	150- 160



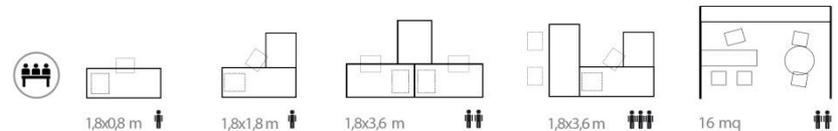
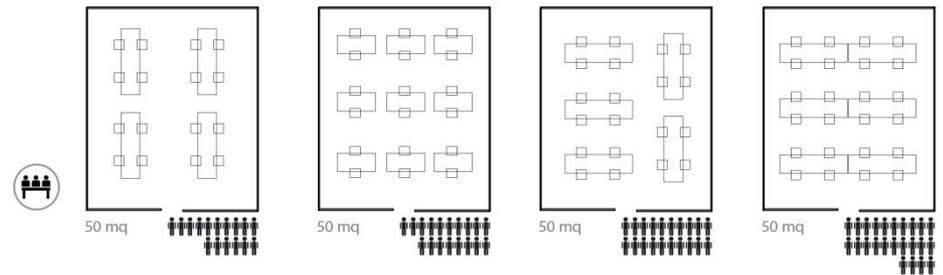
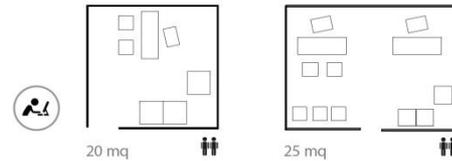
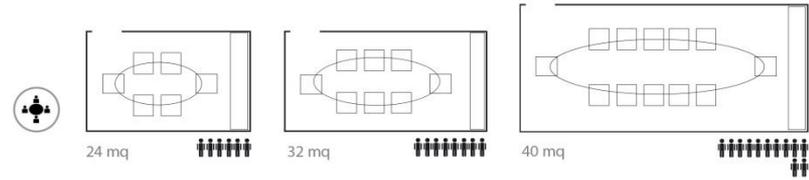
MATRICE DI PREDIMENSIONAMENTO

	modulo base			modulo intermedio			modulo avanzato		
	%	mq	utenti	%	mq	utenti	%	mq	utenti
ingresso	7	12		5	24		3	24	
openspace	55	100	30-40	29	150	50-60	20	150	60-70
servizi	5	9,5		3	14		2	14	
stampanti	2	4,5		1	4,5		1	4,5	
ricreativo	11	20		10	50		9	70	
distribuzione	20	35		25	130		24	185	
sala congressi				11	55	60	7	55	60
sala riunioni				6	32	8	5	40	12
ufficio/studio				12	60	6	10	80	8
laboratorio							9	70	5
biblioteca							9	70	5
totale		200 mq	30-40		500 mq	120- 130		750 mq	150- 160

- gli spazi di lavoro mantengono un peso percentuale costante (perché vengono incrementate progressivamente le tipologie di spazi per svolgere l'attività lavorativa)
- la superficie degli spazi di servizio diminuisce in percentuale all'aumentare dell'offerta di attività
- la percentuale di area destinata a spazi ricreativi rimane costante in quanto crescono contemporaneamente il numero di utenti e la sua superficie dedicata
- la percentuale di superficie dei percorsi distributivi è contenuta dato il carattere prevalente openspace e di condivisione della struttura



SCHEMI DISTRIBUTIVI

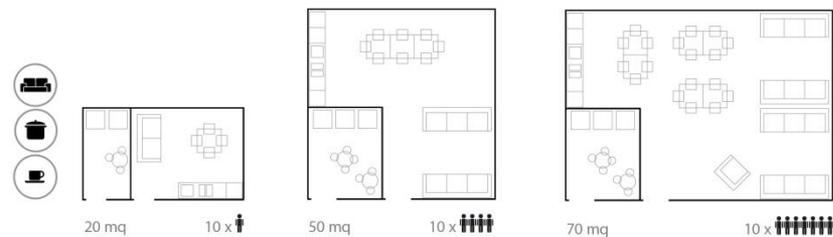
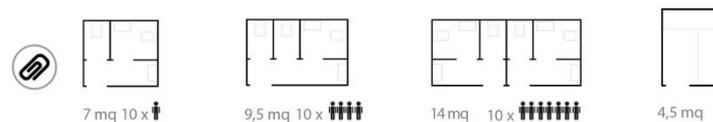
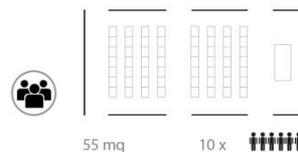


Per i differenti spazi funzionali sono state fatte delle ipotesi di attrezzamento degli spazi a partire dal soddisfacimento di preliminari requisiti dimensionali



SCHEMI DISTRIBUTIVI

ipotesi che nell'ambito della
riqualificazione del patrimonio
costruito devono essere
relazionate con lo stato di fatto
relativo allo specifico immobile





VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DISMESSO O SOTTOUTILIZZATO. PROGETTARE PER IL COWORKING

Unità di Ricerca TEMA *_Technology Environment & Management*
Laboratorio di Ricerca Mantova
Polo Territoriale di Mantova - Politecnico di Milano



Responsabile scientifico

Roberto Bolici

Coordinamento operativo

Giusi Leali, Silvia Mirandola

Contatti

tema@polimi.it - 0376 317061