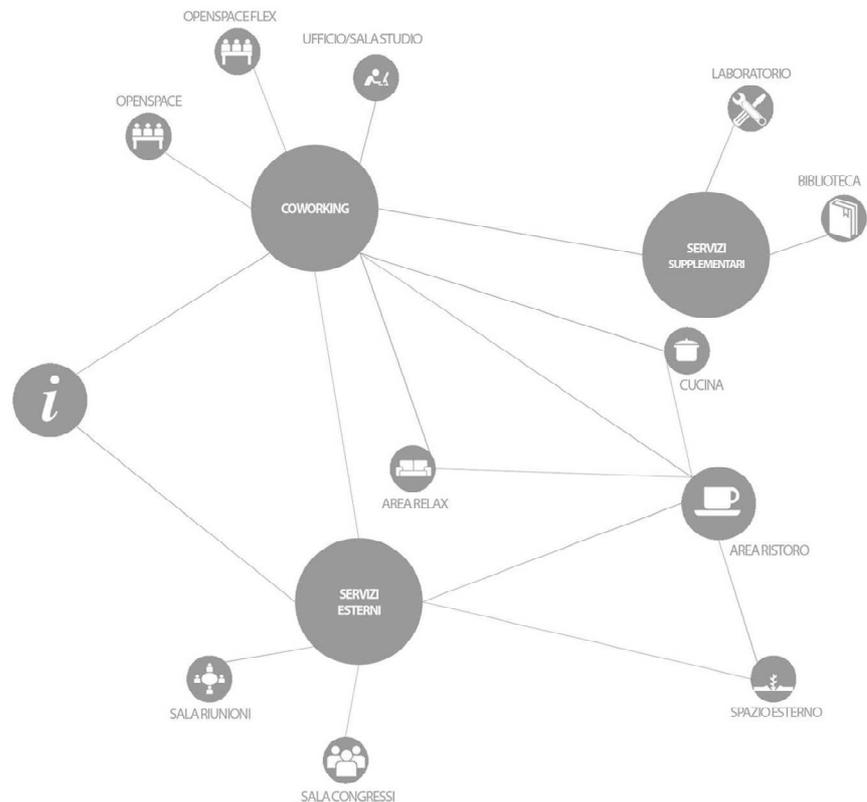




Valorizzazione del patrimonio immobiliare disMESSO o sottoutilizzato.

PROGETTARE PER IL COWORKING



Politecnico di Milano

Polo Territoriale di Mantova del Politecnico di Milano

Laboratorio Ricerca Mantova

UdR TEMA | *Technology Environment & Management*

Responsabile Scientifico

Roberto Bolici

Coordinamento operativo

Giusi Leali, Silvia Mirandola

La presente relazione documenta gli esiti dell'attività di ricerca riferita al progetto "Valorizzazione del patrimonio immobiliare dismesso o sottoutilizzato. Progettare per il coworking".

Aprile 2015

INDICE

| | |
|---|----|
| IL RIUSO DEL PATRIMONIO COSTRUITO | 3 |
| SHARING ECONOMY | 5 |
| I contenitori dell'economia collaborativa | 6 |
| INQUADRAMENTO NORMATIVO | 13 |
| IL CENSIMENTO DEGLI SPAZI PER L'ECONOMIA COLLABORATIVA | 15 |
| Le tipologie di contenitori | 16 |
| I contenitori per coworking | 20 |
| Gestione degli spazi di coworking | 32 |
| MATRICE COMPARATIVA | 37 |
| MODELLO FUNZIONALE DELLO SPAZIO DI COWORKING | 41 |
| Schema temporale di gestione degli spazi di coworking | 47 |
| Progettazione degli spazi di lavoro | 51 |
| BIBLIOGRAFIA | 55 |
| | |
| ALLEGATI | |
| Catalogo delle schede degli spazi di coworking | |
| Normativa | |

IL RIUSO DEL PATRIMONIO COSTRUITO

La sempre maggiore incidenza dell'intervento sull'esistente a fronte delle nuove costruzioni¹ fa sì che la valorizzazione del patrimonio costruito urbano, intesa come recupero, manutenzione, riconversione funzionale e riuso di immobili e aree sottoutilizzate o dismesse, diventi occasione per una sua efficace ed efficiente gestione rispondendo alla necessità di offrire servizi pubblici e privati diffusi sul territorio, secondo strategie di rigenerazione urbana sostenibile². In questo senso tali politiche offrono l'opportunità di innescare processi di riqualificazione architettonica, ambientale, energetica e sociale delle città partendo da un riuso del patrimonio immobiliare esistente.

Questo fenomeno rilevato in termini generali è ancor più evidente nell'ambito della gestione del patrimonio pubblico. Negli ultimi decenni le necessità e le esigenze degli enti locali sono cambiate e a causa di questo mutamento un consistente numero di immobili risulta essere sottoutilizzato se non dismesso, "tuttavia molti di questi beni possono ancora costituire una risorsa da riscoprire"³ come elemento strategico nel processo di valorizzazione della città e del territorio. Attraverso il recupero e una loro gestione strategica possono "influenzare significativamente l'ambito urbano circostante in ragione della localizzazione in aree centrali e di pregio e, talvolta, del loro valore storico artistico, costituendo così una preziosa risorsa, non solo in termini monetari immediati, ma anche quale elemento di riqualificazione e crescita di ampie porzioni di tessuto urbano che potrebbero accrescere il loro valore e diventare attrattori di investimenti"⁴. In questo modo il patrimonio pubblico potrà costituire un elemento cardine su cui strutturare una strategia più ampia per ripensare la città attraverso una nuova rete di spazi all'interno dei tessuti urbani consolidati e di funzioni alternative a quelle ormai acquisite nel tempo, investendo aspetti quali l'innovazione tecnologica e la progettazione ambientale che potranno essere messe al servizio della rigenerazione urbana⁵. L'individuazione delle nuove funzioni

¹ Germanà, M.L. (2012), "Il contributo della Tecnologia alla valorizzazione del patrimonio edilizio pubblico: il caso della Regione Siciliana", in *Technè* n. 03/2012, *Valorizzare il patrimonio edilizio pubblico*

² Baiani, S., Cangelli, E. (2012), "Valorizzazione e sviluppo sostenibile dei sistemi locali", in *Technè* n. 03/2012, *Valorizzare il patrimonio edilizio pubblico*

³ Manzo, R. (2007), "Il processo di rivitalizzazione del patrimonio pubblico", in Manzo, R., Tamburini, G. (a cura di), *Il patrimonio immobiliare pubblico. Nuovi orizzonti. Il ruolo dell'Agenzia del Demanio*, Il Sole24Ore, Milano

⁴ Baiani, S., Cangelli, E. (2012), "Valorizzazione e sviluppo sostenibile dei sistemi locali", in *Technè* n. 03/2012, *Valorizzare il patrimonio edilizio pubblico*

⁵ AA. VV. (2012), "Rigenerare le città attraverso la valorizzazione del patrimonio pubblico: tecnologie ambientali e creatività", in *Technè* n. 03/2012, *Valorizzare il patrimonio edilizio pubblico*

non può prescindere da una valutazione delle caratteristiche del bene e dell'ambito territoriale di riferimento, tali fattori endogeni ed esogeni innescano problematiche specifiche: per gli immobili caratterizzati da valenze culturali si genera un conflitto tra le istanze della conservazione e della trasformazione causato dall'insediamento di nuove attività che deve essere gestito attraverso la tutela del valore del bene, ponendo dei vincoli in grado di preservare l'identità del costruito, allo stesso tempo le nuove attività insediate possono produrre effetti positivi sull'intorno territoriale se sono in grado di innescare processi di recupero diffuso di aree sottoutilizzate o determinare effetti negativi causati, ad esempio, dall'incremento di flussi di utenza in contesti già fortemente congestionati⁶.

In questa logica gli enti locali stanno attribuendo nuove destinazioni d'uso all'ingente quantitativo di edifici sottoutilizzati o dismessi pubblici dando loro nuovo valore e rispondendo alle mutate esigenze delle collettività in termini di *welfare*, cultura e lavoro. A partire quindi dalle precedenti considerazioni in merito alle nuove possibilità di utilizzo emergono per il loro carattere innovativo tutte quelle funzioni connesse alla *sharing economy* in particolare sui temi legati alle più attuali dimensioni del lavoro. Tali spazi dedicati ai contenitori dell'economia collaborativa (*Coworking*, *Talent Garden* e *Fab Lab*) danno quindi risposta da un lato all'esigenza della pubblica amministrazione di attribuire una nuova destinazione d'uso all'ingente quantitativo di edifici dismessi e dall'altro alla necessità delle nuove professionalità di mettere a frutto le proprie competenze all'interno di spazi di lavoro innovativi che permettano di "incubare" le proprie idee mettendole a sistema con quelle di altri.

L'inserimento di queste nuove funzioni porta molteplici vantaggi alle pubbliche amministrazioni coinvolte: la possibilità di mettere a reddito parte del patrimonio immobiliare ora sottoutilizzato o dismesso, attivando rendite differenziali significative maggiori di quelle derivanti dalla semplice dismissione del bene pubblico⁷, e contemporaneamente di offrire un servizio che faciliti l'inserimento nel mondo del lavoro ai nuovi professionisti. Le ricadute positive a seguito dell'attivazione di questi contenitori per l'economia collaborativa sono da ricercare anche nella messa a disposizione delle imprese locali di giardini di talenti in grado di favorire l'innovazione in termini socio-economici del territorio.

⁶ De Medici, S., Pinto, M.R. (2012), "Valorizzazione dei beni culturali pubblici e strategie di riuso", in Technè n. 03/2012, *Valorizzare il patrimonio edilizio pubblico*

⁷ Baiani, S., Cancelli, E. (2012), "Valorizzazione e sviluppo sostenibile dei sistemi locali", in Technè n. 03/2012, *Valorizzare il patrimonio edilizio pubblico*

SHARING ECONOMY

L'economia collaborativa è un fenomeno socioeconomico nato nel 2008 negli Stati Uniti in risposta al crollo economico; incubato nell'ambito digitale sta progressivamente coinvolgendo anche la quotidianità grazie alla facilità di accesso alla rete e alle informazioni, alla riduzione dei consumi e alla disillusione generale dei consumatori causati dalla crisi economica. Se questo *trend* verrà confermato nel tempo si assisterà progressivamente “all'affermazione di un'economia di tipo completamente diverso, in cui le aziende coesisteranno con milioni di produttori autonomi che entreranno in contatto e si dedicheranno alla co-creazione di valore all'interno di reti a maglie larghe”⁸.

La collaborazione è un fenomeno che non propone “soltanto un nuovo modello di consumo, ma anche un modo alternativo di muoversi (*carsharing*), di prestare (*crowdfunding*) di lavorare (*coworking*), di imparare, di viaggiare, di stare insieme, di mangiare e quindi di vivere”⁹. L'economia collaborativa ha infatti molteplici sfaccettature, accumulate dal principio della collaborazione, ed è in continua espansione in quanto consente il raggiungimento di benefici di ampio respiro in termini ambientali, sociali e economici. I vantaggi di tipo ambientale derivano dalla riduzione degli impatti e del consumo di suolo, legati al riuso di immobili oggi sottoutilizzati o dismessi, contestualmente in termini sociali da un lato queste modalità lavorative incoraggiano l'incontro tra soggetti con differenti personalità e specifiche competenze e dall'altro favoriscono il formarsi di nuove comunità che possono facilitare nuove opportunità di *business*. Infine da un punto di vista economico la “collaborazione” permette non solo un abbattimento dei costi ma promuove nuove forme di scambio economico veicolate attraverso innovative forme relazionali.

Le modalità di attuazione dei servizi della *sharing economy* sono plurime e propongono la condivisione di beni, servizi e spazi, puntando alla soddisfazione di un bisogno piuttosto che alla proprietà di un bene per soddisfarlo, avviene cioè 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. In tal senso “l'economia collaborativa è un fenomeno che consente alle persone di ottenere in modo efficiente ciò di cui hanno bisogno gli uni dagli altri. Analizzando il fenomeno da vicino si osserva che la folla sta diventando come una società: auto-finanziamento, progettazione, produzione, e la

⁸ Tratto da Wikinomics: da Tapscott, D., Williams, A. D.

⁹ Tratto da Maineri, M. (2013), “Marta Maineri: Ho inventato (e scritto) Collaboriamo!, per riunire tutti i servizi collaborativi italiani”, in *Che Futuro!*, 28 marzo 2013, <http://www.chefuturo.it/2013/03/marta-maineri-da-mamma-ad-autrice-e-startupper-ho-creato-collaboriamo-per-riunire-tutti-i-servizi-collaborativi-in-italia/>

condivisione di ciò che le persone hanno già”¹⁰. Questi servizi sono accomunati dal riutilizzo delle risorse materiali e immateriali esistenti, dalla strutturazione di piattaforme il cui obiettivo è di mettere in comunicazione direttamente domanda e offerta, dalla presenza di soggetti con molteplici competenze che generano valore all’interno della piattaforma stessa, dai rapporti sociali di tipo collaborativo fra pari e dall’utilizzo della tecnologia digitale come supporto per facilitare il trasferimento e l’elaborazione della conoscenza tra i soggetti coinvolti.



Figura 1 Il funzionamento dell'economia collaborativa (Owyang, 2013)

I contenitori dell'economia collaborativa

Ai fini della ricerca l'aspetto più interessante della *sharing economy* è relativo allo studio dei "contenitori" che ospitano queste nuove attività, infatti, l'economia collaborativa trova negli immobili vuoti o sottoutilizzati, rifunzionalizzati secondo nuove modalità, la sede ideale per il suo sviluppo.

¹⁰ Tratto da Owyang, J. (2014), "Economia collaborativa: un fenomeno in forte espansione, di cosa si tratta?", 25 luglio 2014, Venditti, E. (a cura), *Credit Village*, <http://www.creditvillage.it/notizie/economia-collaborativa-un-fenomeno-forte-espansione-di-cosa-si-tratta>

Attualmente in Italia, pur non esistendo una regolamentazione legislativa o strumenti di supporto per lo sviluppo di piattaforme di economia collaborativa, si sta verificando un costante aumento di momenti di diffusione di buone pratiche e informazione sul tema. I luoghi in cui è possibile lavorare promuovendo i principi di condivisione, di collaborazione e di creazione di una comunità utilizzando lo stesso ambiente, filosofia alla base dell'economia collaborativa, sono individuabili negli spazi per il *coworking*, nei *talent garden* e nei *Fab lab*.

Spazi di coworking

Il termine *coworking* venne utilizzato per la prima volta nel 1995¹¹ a indicare una risorsa *web* in grado di mettere in condivisione diversi servizi *online* per più professionisti attraverso un'unica interfaccia, mentre dal 2005¹² ha cambiato accezione denotando uno spazio fisico nel quale i lavoratori possono condividere i valori di comunità, collaborazione e interazione, apertura, accessibilità e sostenibilità.

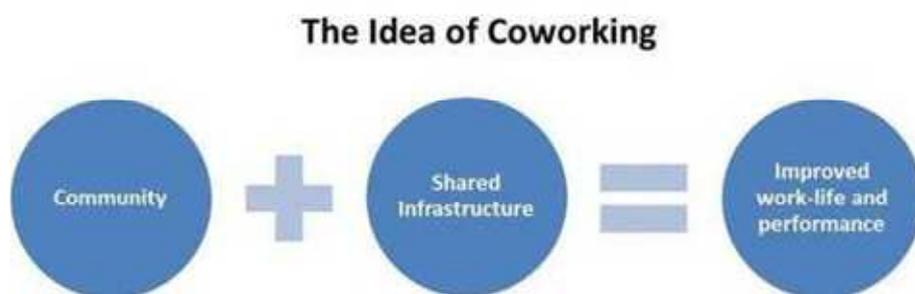


Figura 2 L'idea di coworking (Project your space)

Negli ultimi anni il numero di spazi di *coworking* è cresciuto in maniera esponenziale, partendo dagli Stati Uniti per poi diffondersi in Europa e nel resto del mondo. Sul territorio europeo il fenomeno si è inizialmente diffuso nelle principali capitali e in un secondo momento in Italia.

¹¹ Tratto da DeKoven, B., <http://whatis.techtarget.com/definition/coworking> da

¹² Tratto da Neuberger, B., <http://whaticoworking.com/>

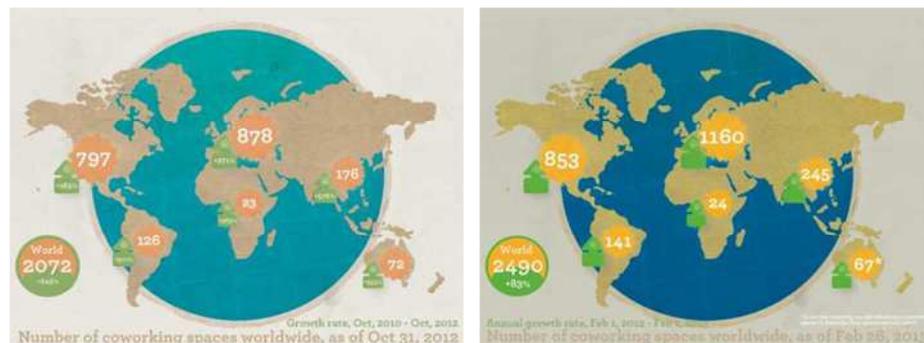


Figura 3 Evoluzione degli spazi Coworking dal 2012 al 2013 (Deskmag)

Il *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.

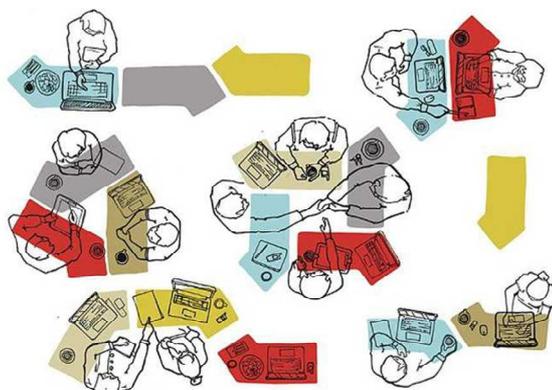


Figura 4 Coworking (Wonderthirties)

I *coworkers* sono solitamente *freelance* o liberi professionisti, tipologie di lavoratori che prima dell'avvento di questa nuova filosofia di lavoro operavano in un contesto di relativo isolamento, i quali necessitano di spazi di lavoro flessibili e strutturati. Gli spazi di *coworking* sono diventati da un lato la risposta alla necessità di lavorare in comunità sfruttando le dinamiche che si possono creare operando a contatto con altre persone condividendo uno spazio e dei valori; dall'altra offrendo la possibilità di affittare, per periodi di tempo più o meno flessibili, tutte quelle attrezzature e servizi necessari allo svolgimento della propria attività. Tali spazi si differenziano da altri ambienti di lavoro condiviso, quali ad esempio gli incubatori

d'impresa -focalizzati sulla produzione di un profitto-, in quanto si basano sul concetto di comunità e sull'avvio di un processo sociale, collaborativo e informale. Il *coworking*, delineandosi come fenomeno unico e innovativo, si inserisce in un contesto che si trova a metà tra due differenti modalità lavorative, "da casa" e "in ufficio", cogliendo da entrambe gli aspetti positivi dal punto di vista logistico, sociale e di interazione tra gli individui. In merito a quest'ultimo aspetto è necessario soffermarsi sulle comunità che si formano all'interno degli spazi di *coworking* capaci di creare delle atmosfere rilassate e informali, tipicamente "domestiche", basate sulla socialità e sulla condivisione dei costi strutturali necessari a svolgere l'attività lavorativa, quali la connessione a *internet*, i servizi di telefonia, le forniture per ufficio e l'affitto.

I valori di condivisione, collaborazione e comunità sono alla base di questi spazi ma ovviamente le questioni economiche rimangono centrali ed è perciò importante cercare di trasformare queste piattaforme in facilitatori della crescita economica. Ciò diventa possibile se si aggiungono alla condivisione di spazi, di idee e di relazioni, dei servizi complementari (commerciali e di consulenza) volti a sostenere le piccole *start up* che nascono o scelgono di lavorare all'interno di questi luoghi, facendo diventare gli spazi di *coworking* un volano per un nuovo sviluppo socio-economico e lo snodo di un cambiamento sociale e culturale.

L'attuale congiuntura economica ha determinato in Italia l'aumento di nuove ditte individuali che necessitano di forte duttilità operativa soprattutto all'inizio dell'attività, per queste realtà e anche per tutti quei professionisti che hanno necessità di trovare un luogo in cui lavorare durante gli spostamenti, gli spazi di *coworking* rappresentano una possibile soluzione.

Talent garden

I *Talent garden* possono essere considerati l'evoluzione degli spazi di *coworking*, dove oltre alla condivisione di spazi e servizi vengono formulate e fatte crescere nuove idee per lo sviluppo di attività economiche. Scopo di questa piattaforma è generare le idee all'interno di questa realtà e, grazie alla attiva collaborazione tra i membri, farle evolvere in nuove *start up* o progetti.

I *Talent garden* si configurano come gruppi di lavoro tematici, i cui membri accedono tramite un colloquio o una selezione effettuata per garantire e favorire una maggiore presenza di competenze diversificate e complementari per assicurare il confronto e l'interazione con il resto dei membri generando stimoli e relazioni costruttive all'interno del gruppo. La scelta di un tematismo permette ai possibili interessati di identificare lo spazio come

luogo ideale in cui sviluppare e dare maggiore risalto alle proprie idee e di individuare in modo facilitato i possibili collaboratori o imprese interessate al progetto.

Essendo lo scopo dei *Talent garden* la co-creazione di nuove idee, particolare importanza viene data agli spazi per la socialità (area relax, ristoro) in cui si crea maggiormente un clima rilassato e informale ideale per la condivisione di esperienze, bisogni e idee.

Fab lab

I *Fab lab*, il cui nome deriva dall'abbreviazione del termine "*Fabrication Laboratory*", sono laboratori aperti al pubblico, equipaggiati con macchine per la fabbricazione digitale e non, supportati dalla presenza di personale in grado di aiutare gli utenti a trasformare le proprie idee in prototipi materiali. *Fab lab* nasce nel 2001 al MIT con l'intento di concretizzare il passaggio dal *personal computer* al *personal fabricator*, dando la possibilità di autoprodurre un oggetto o un prototipo con una innovativa strumentazione tecnologica. Il *Fab lab* diventa quindi un luogo dove è possibile creare oggetti fisici, utilizzando la rappresentazione digitale e successivamente le attrezzature adeguate. I *Fab lab* prevedono inoltre, attraverso corsi, *workshop* ed eventi, il trasferimento delle conoscenze e delle competenze tecniche per l'utilizzo di materiali innovativi e di strumenti tecnologici.



Figura 5 Il meccanismo dei *Fab lab* (Francesco Bombardi)

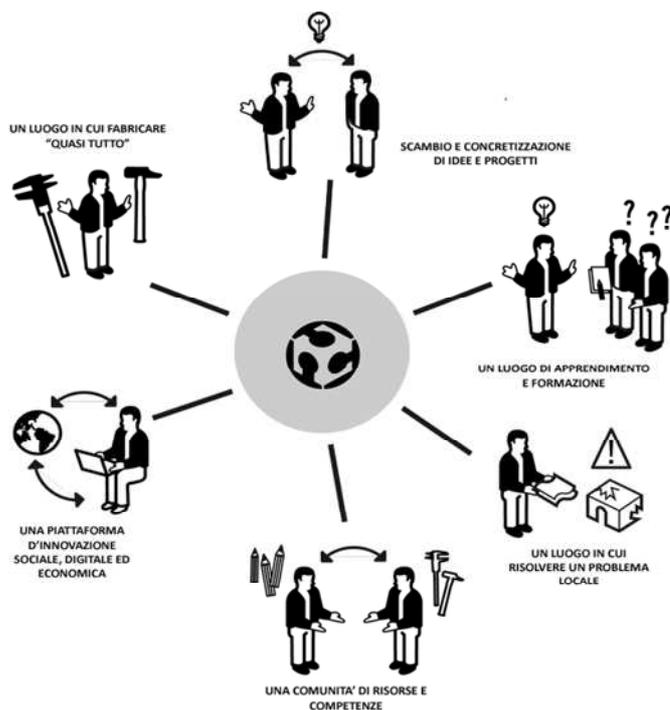


Figura 6 I vantaggi degli spazi *Fab lab*

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. Infatti i *Fab lab* prevedono, oltre una dotazione strumentale minima che deve essere messa a disposizione degli utenti (una stampante 3D, un *lascutter* controllato da computer, una fresatrice a controllo numerico, un *signcutter*, per produrre maschere di stampa, circuiti flessibili e antenne, una fresatrice di precisione per fare stampi tridimensionali e circuiti a montaggio superficiale e un software di programmazione per processori a basso costo ad alta velocità incorporato), anche la condivisione di conoscenze, di disegni tecnici e di collaborazioni reciproche (facendo parte della rete *Fab lab* ogni laboratorio appartenente alla comunità è chiamato a condividere le conoscenze).

Il *Fab lab* si concretizza in una piattaforma di prototipazione tecnica per l'innovazione, l'apprendimento e l'invenzione, volta a fornire uno stimolo per l'imprenditoria locale, il mondo del lavoro e gli istituti formativi. Grazie a questi laboratori il processo di trasformazione di un'idea in un prodotto viene semplificato garantendo agli interessati la possibilità di crearsi, in

modo rapido, semplice ed economico, l'articolo desiderato, soddisfacendo un bisogno unico, spesso non considerato dai grandi produttori commerciali¹³.

¹³ tratto da Greenberg, A. (a cura di) (2008), *The Fab Life*, 13 agosto 2008, in *Forbes*, http://www.forbes.com/2008/08/13/diy-innovation-gershenfeld-tech-egang08-cx_ag_0813gershenfeld.html

INQUADRAMENTO NORMATIVO

Gli spazi di lavoro dell'economia collaborativa, presi in considerazione dalla presente ricerca, sono assimilabili per le funzioni svolte al loro interno a quelli del lavoro d'ufficio.

Nel contesto preso in esame le normative¹⁴ di riferimento riguardano le disposizioni del regolamento d'igiene e della sicurezza sui luoghi di lavoro, l'abbattimento delle barriere architettoniche, la prevenzione incendi e l'arredabilità degli spazi di lavoro.

Come indicato nell'allegato IV - Requisiti dei luoghi di lavoro del DLgs 81/2008 "Testo unico in materia di salute e sicurezza sul lavoro" è necessario approfondire le normative locali per una verifica rispetto alle dotazioni e ai requisiti igienici minimi. Il documento preso come riferimento è il "Regolamento locale d'igiene del Comune di Mantova", tale regolamento non fornisce specifiche indicazioni rispetto a locali ad uso ufficio, ma è possibile avere dei riscontri in merito a illuminazione e aereazione degli spazi, dotazioni di servizi igienici, caratteristiche del locale cucina e dei collegamenti verticali consultando le sezioni "Requisiti degli alloggi e dei locali di uso diverso" e "Edifici per le attività produttive, depositi".

Il tema dell'abbattimento delle barriere architettoniche è stato affrontato attraverso l'analisi del DM 236/89 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche". Al capo II "Criteri di progettazione" vengono fornite delle indicazioni in merito agli accorgimenti progettuali relativi alle unità ambientali e alle loro componenti necessarie a rendere un edificio accessibile. A integrazione della precedente normativa si aggiungono le disposizione del DPR 503/96 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici".

Per quanto concerne la prevenzione incendi il DM di riferimento è "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici" del 22 febbraio 2006. Tale decreto regola la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e locali destinati ad uffici con oltre 25 persone. In particolare il Titolo IV - Uffici esistenti soggetti ai controlli di

¹⁴ Nella sezione "Normativa" degli allegati sono riportati gli estratti della legislazione di riferimento.

prevenzione incendi determina i requisiti minimi di resistenza al fuoco degli edifici destinati ad uffici.

Sono inoltre state prese in considerazione le prescrizioni UNI di carattere tecnico nell'ambito dell'ergonomia applicata alla postazione di lavoro e all'ottimale utilizzo del videoterminale (UNI 7367 - Posti di lavoro: scrivania e sedia, tavolo per video terminale e sedia. Generalità; UNI 7368 - Scrivanie e tavoli di uso generale per dattilografia. Dimensioni; UNI 7498 - Sedie e appoggiapiedi. Dimensioni e caratteristiche costruttive).

IL CENSIMENTO DEGLI SPAZI PER L'ECONOMIA COLLABORATIVA

L'aumento crescente dei "contenitori dell'economia collaborativa" e la scarsa conoscenza dei loro aspetti progettuali e gestionali a livello nazionale, fa emergere la necessità di effettuare un approfondimento volto a delineare il quadro attuale. L'attività di ricerca mira pertanto a restituire una serie d'informazioni utili non solo alla conoscenza, ma anche alla progettazione e alla gestione di tali tipologie di spazi.

Le fonti consultate 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, sono stati i siti internet, i profili *social* e i *blog* delle singole piattaforme, i motori di ricerca e le riviste specializzate. Tali informazioni raccolte con analisi *desk* sono state integrate con gli esiti delle interviste effettuate alle singole piattaforme. 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.

I dati relativi a 422 casi studio sono stati raccolti in un *database* e articolati in sei macro-categorie: l'anagrafica del singolo caso studio con indicazioni relative al nome dello spazio, il sito web e la categoria tipologica (*Coworking*, *Talent garden*, *Fab lab*, *Coworking-Fab lab*); la localizzazione a livello regionale, nazionale (nord-centro-sud) e nel sistema insediativo locale (CS-Centro storico, ZR-Zona residenziale, ZC-Zona commerciale e servizi, ZI-Zona industriale, ZR/C-Zona mista residenziale commerciale, ZI/C-Zona mista industriale commerciale, ZR/I-Zona mista industriale residenziale); la descrizione del contenitore dell'economia collaborativa in termini di tipologia edilizia (ER-Edilizia residenziale, EC-Edilizia commerciale e per i servizi, EI-Edificio industriale, ER/C-edilizia mista residenziale e commerciale, EC/I-Edilizia mista commerciale e industriale), di tipologia di intervento (Ex novo, Intervento edilizio o no intervento), di superficie (0-249 mq; 250- 499 mq; 500-999 mq; >1000 mq) e di capacità minima e massima di utenti ((1-10; 11-20; 21-30; 31-40; 41-50; > 50); le funzioni presenti all'interno dei contenitori quali gli spazi di lavoro, di servizio, di servizio supplementari e ricreativi; i servizi e le attrezzature intesi come utenze, servizi di supporto e servizi complementari, attrezzature di base e specifiche; e i modelli di gestione individuando la tipologia di gestione e di rete, la possibilità di attivare una *membership*, di accedere liberamente agli spazi, di affittare gli spazi e i costi massimi e minimi di abbonamento annuale (0-1000; 1000-2000; 2001-3000; 3001-4000; 4001-5000; 5001-6000; >6000 €/anno).

Le tipologie di contenitori

La ricerca ha portato all'individuazione di 422 contenitori per l'economia collaborativa attivi in Italia, riconducibili a 4 categorie così composte: *Coworking*, *Talent garden*, *Fab lab* e un'ultima tipologia ibrida denominata "*Coworking-Fab lab*", introdotta a rappresentanza di quegli spazi che uniscono le caratteristiche e le funzionalità dei *coworking* con quelle più strumentali dei laboratori *Fab lab*.

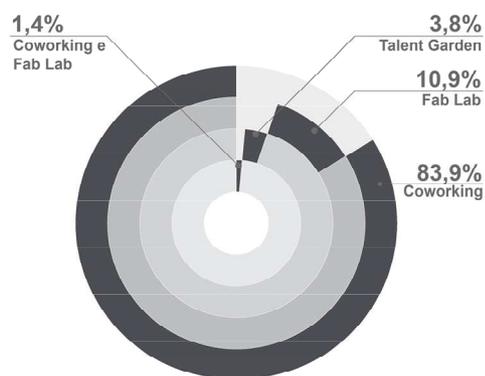


Grafico 1 Suddivisione tipologia contenitori economia collaborativa



Figura 7 Dislocazione spazi per economia collaborativa

Tra i casi analizzati la maggioranza sono spazi di *coworking*, a dimostrazione che all'interno del territorio nazionale questa piattaforma è quella che risponde in modo più diretto alle richieste del mercato, prevedendo minori costi di avvio e di gestione rispetto ad esempio a un Fab lab e non richiedendo le competenze di un *project manager*, proprie della gestione di un *Talent garden*, ma solo di tipo amministrativo. Questo porta a un notevole scarto tra la quantità di spazi di *Coworking* e quelli per *Fab lab*, *Talent garden* e *Coworking-Fab lab* che sommati insieme rappresentano meno di un quinto del totale.

Localizzazione

I contenitori dell'economia collaborativa sono stati analizzati anche in rapporto alla collocazione geografica e alla loro distribuzione sul territorio italiano.

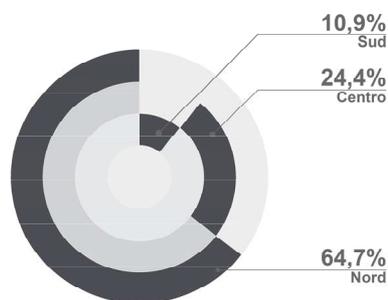


Grafico 2 Distribuzione geografica dei contenitori dell'economia collaborativa

Suddividendo il territorio nazionale in tre aree geografiche (nord, centro e sud) si nota la disomogeneità della distribuzione dei diversi spazi con un notevole sbilanciamento di spazi nelle regioni settentrionali.

distribuiti in modo uniforme sul territorio nazionale, con un picco in Regione Lombardia. Analogamente, anche la diffusione degli spazi *Talent garden* all'interno delle tre aree geografiche si presenta in egual numero nel centro e nel sud, aumentando più del doppio al nord.

Rispetto agli spazi rilevati al nord e al centro oltre i quattro quinti sono riconducibili a spazi di *coworking*, confermando il *trend* rilevato a livello nazionale. Si rileva che al sud, in proporzione al numero di spazi per l'economia collaborativa censiti, vi è un aumento percentuale degli spazi destinati a *Fab lab* e a *Talent garden*.

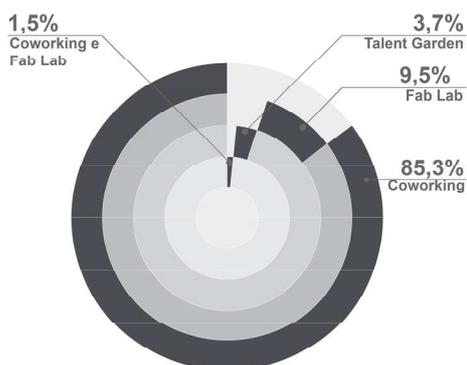


Grafico 3 Spazi economia collaborativa nel nord Italia

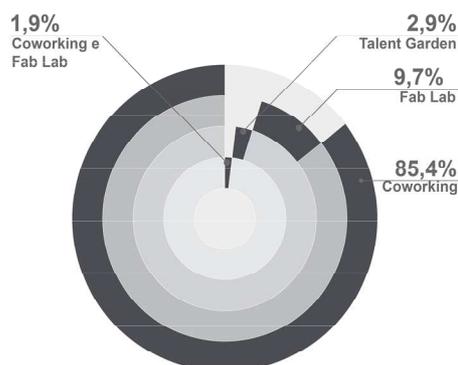


Grafico 4 Spazi economia collaborativa nel centro Italia

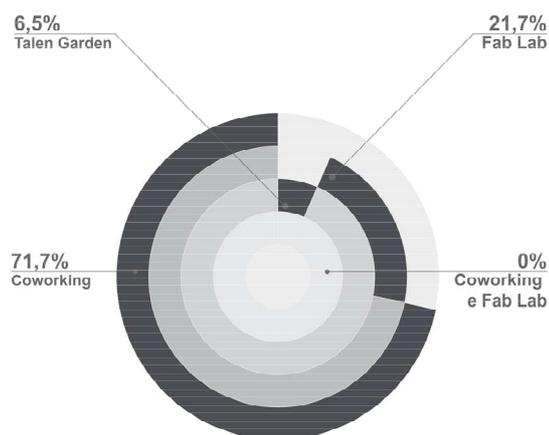


Grafico 5 Spazi economia collaborativa nel sud Italia

I contenitori per *coworking*

I dati analizzati permettono di fare delle prime osservazioni in merito alle tipologie di contenitori per l'economia collaborativa: a livello statistico gli spazi di *coworking* sono più numerosi ed equamente diffusi sul territorio nazionale, a questa constatazione si aggiungono riflessioni relative alla domanda del mercato dei contenitori dell'economia collaborativa e alla procedura di attivazione semplificata rispetto alle altre piattaforme collaborative. Date queste premesse si ritiene quindi necessario comprendere meglio il fenomeno approfondendolo sotto differenti punti di vista.

A tal fine è stato elaborato un catalogo delle schede dei singoli casi studio di *coworking* che, ricalcando l'impostazione generale utilizzata per strutturare il *database* contenenti i dati relativi all'intero patrimonio italiano dei contenitori dell'economia collaborativa, ha organizzato i dati nelle stesse sei differenti categorie ma ha implementato il numero di informazioni e individuato delle possibili relazioni.

Relativamente all'anagrafica sono state ricercate immagini degli spazi interni ed eventuali *brand* che contraddistinguono lo spazio; per quanto concerne la localizzazione sono state tradotte in modo figurativo le informazioni geografiche anche attraverso l'ausilio di supporti cartografici, sono inoltre stata aggiunte informazioni puntuali relative all'indirizzo, alle coordinate gps e alla collocazione dello spazio rispetto al sistema insediativo urbano (centro-periferia-isolato). Per quanto concerne le informazioni di tipo strettamente tecnico relative al contenitore, alle funzioni, ai servizi e ai

modelli gestionali sono state riportate nella scheda mettendo in evidenza la loro effettiva presenza e le relative connessioni e dipendenze.

I dati raccolti nelle schede sono state messe a sistema al fine di contribuire a determinare un'analisi non solo quantitativa ma anche critica che costituisce la base per lo sviluppo dei modelli funzionali e gestionali del modello.

Rispetto ai *coworking* censiti (circa 84% del totale dei contenitori dell'economia collaborativa) sono stati indagati in particolar modo i dati in merito alla distribuzione sul territorio e alla tipologia di intervento sugli edifici che ospitano tali funzioni. Inoltre per una parte di questi spazi è stato possibile raccogliere informazioni aggiuntive che hanno permesso di sviluppare ulteriormente l'analisi dal punto di vista dimensionale, funzionale e gestionale.

Distribuzione sul territorio

Essendo gli spazi di *coworking* maggiormente concentrati in Regione Lombardia, con circa il 32% degli spazi totali, si è scesi nel dettaglio al fine di comprenderne la diffusione a livello regionale. La fotografia che ne emerge rileva che il capoluogo e le province limitrofe sono i poli attrattori di queste realtà. Si riscontrano sporadiche presenze nel territorio bresciano e mantovano.



Figura 12 Distribuzione regionale spazi per Coworking

Per relazionare gli spazi con il sistema insediativo è stata fatta una lettura della loro collocazione sul territorio valutando la loro presenza in centro, in periferia o in località isolate. L'analisi ha fatto emergere che quasi la totalità degli spazi sono situati in contesti insediativi, di cui la maggior parte nei centri urbani.

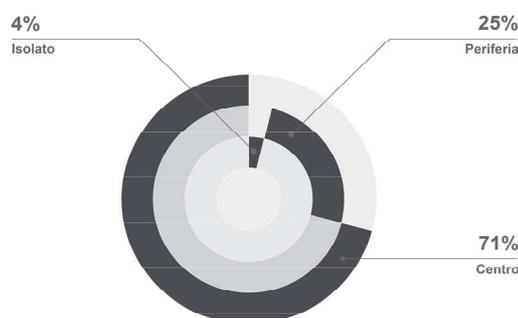


Grafico 6 Collocazione spazi in relazione al contesto urbano

Tipologia contesto

Scendendo ulteriormente di scala sono stati registrati i dati relativi alla tipologia delle aree in cui sono inseriti gli immobili che ospitano gli spazi di *coworking*. Sono state definite sei tipologie di aree: centro storico, commerciale, industriale, industriale/commerciale, residenziale e residenziale/commerciale. L'analisi ha fatto emergere che le aree maggiormente interessate dalla presenza di spazi per piattaforme collaborative sono quelle del centro storico e delle zone residenziali/commerciali. Si riscontra una minima presenza di questi spazi anche nelle zone industriali.

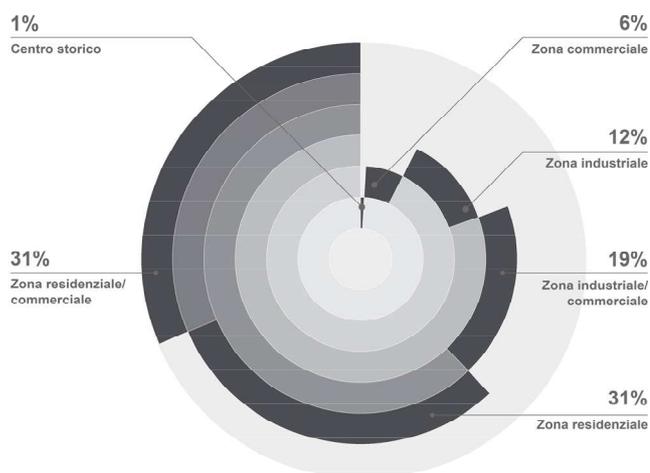


Grafico 7 Distribuzione spazi nelle zone funzionali

Riqualificazione

Date le premesse iniziali in merito alla riqualificazione del patrimonio immobiliare sottoutilizzato o dismesso, risulta interessante comprendere il fenomeno in relazione all'inserimento di queste nuove piattaforme collaborative all'interno del patrimonio edilizio esistente. La ricerca ha quindi analizzato se gli spazi di *coworking* sono stati realizzati *ex novo* o in seguito a interventi di recupero o di rifunzionalizzazione di edifici esistenti. Dai dati rielaborati appare evidente come la tendenza sia rivolta al recupero degli immobili piuttosto che la costruzione di nuovi edifici. Tale constatazione avvalorava il principio della sostenibilità, alla base dell'economia collaborativa, che vede nella riqualificazione dell'esistente un'opportunità per rendere gli spazi nuovamente attivi e ridurre il consumo di suolo.

Gli spazi che non hanno previsto nessun intervento di tipo edilizio, in quanto luoghi già adibiti a uffici messi a disposizione dai proprietari ai *coworkers*, sono stati accorpati ai casi di riqualificazione avendo comunque contribuito alla rifunzionalizzazione dell'immobile.

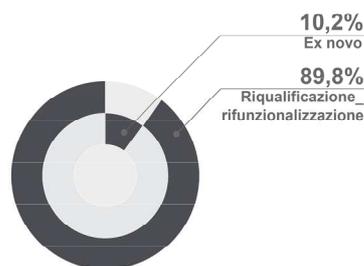


Grafico 8 Tipologie di intervento edilizio

Tipologia funzionale edifici

Essendo gli spazi di *coworking* generalmente localizzati in strutture esistenti recuperate, risulta interessante comprendere a quale tipologia funzionale fanno riferimento tali immobili. In via preliminare sono state individuate quattro tipologie in funzione della destinazione prevalente: commerciali-servizi, residenziali, industriali, residenziali/commerciali.

Gli spazi analizzati si suddividono principalmente all'interno di due delle quattro destinazioni d'uso: circa i quattro quinti fanno riferimento a edifici con destinazione residenziale e commerciale con una lieve prevalenza di edifici a carattere residenziale, mentre solo una minima parte di spazi di *coworking* è localizzata all'interno di edifici industriali.

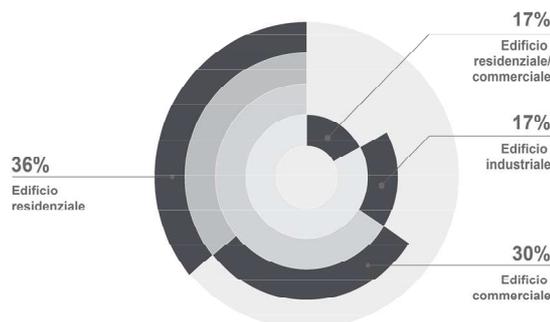


Grafico 9 Tipologie destinazioni d'uso edifici

Superfici

Al fine di avere un riscontro rispetto ai dati dimensionali degli spazi dedicati a ospitare le attività previste dal *coworking* è stata svolta un indagine relativamente alle superfici. Per rendere maggiormente leggibili e

confrontabili i dati raccolti questi sono stati suddivisi in *range* (0-249 mq; 250- 499 mq; 500-999 mq; >1000 mq). L'analisi ha evidenziato che la maggior parte dei contenitori ha una superficie inferiore ai 250 mq, data tale preponderanza si è indagato il fenomeno nel dettaglio. È emersa la netta maggioranza di spazi con superfici comprese tra i 51 e 100 mq e a seguire tra i 151 e 200 mq, sono risultati decisamente inferiori gli spazi le cui superfici delimitano il *range* analizzato (0-50 mq e 201-250 mq).

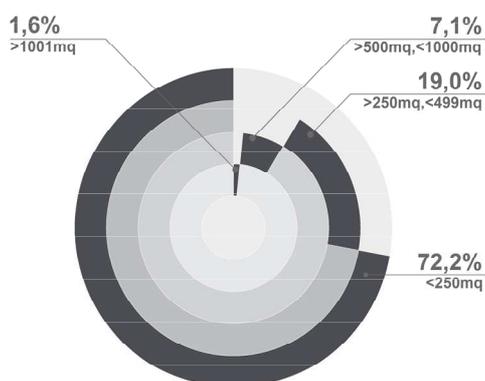


Grafico 10 Superfici degli spazi di *coworking*

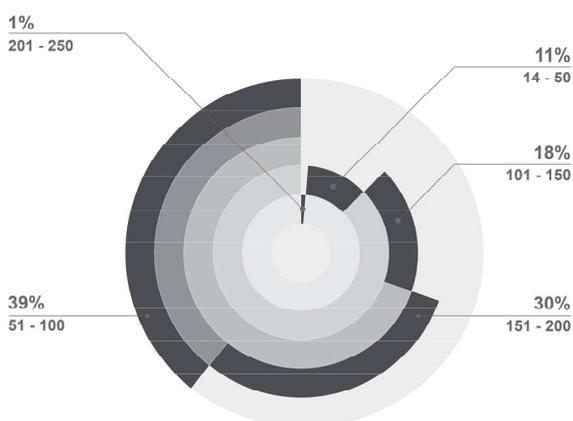


Grafico 11 Superfici spazi di *coworking* minori di 250 mq

Capacità in termini di utenti

Dopo aver registrato il dato relativo alla superficie degli spazi è interessante analizzare anche il numero di utenti che possono fruire dei

coworking. La capacità in termini di utenti è definita anche in questo caso con dei *range* (1-10; 11-20; 21-30; 31-40; 41-50; > 50). Come era facile immaginare, viste le superfici contenute che caratterizzano tali spazi, la maggior parte possono ospitare un numero ristretto di persone (da 1 a 10) che se da un lato non contribuiscono a generare significative economie di cassa dall'altro sicuramente favoriscono la possibilità di creare una comunità all'interno del *coworking*.

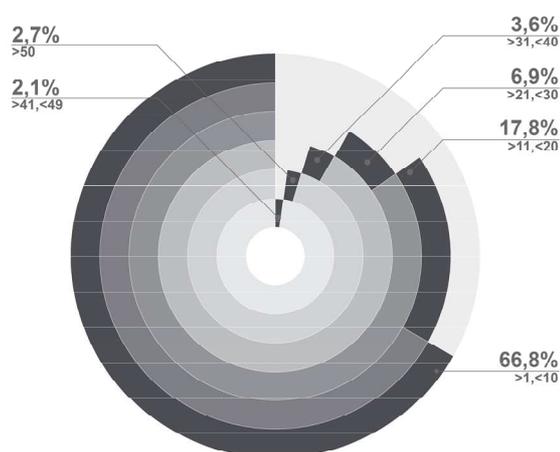


Grafico 12 Capienza spazi di *coworking*

È interessante mettere in rapporto i dati relativi all'utenza con le superfici degli spazi di *coworking*: lo spaccato che ne emerge è quello di una superficie minima procapite medio piccola (compresa tra i 4 e 20 mq) con situazioni poco diffuse di superfici maggiori a disposizione dei *coworkers*.

Scendendo ulteriormente nel dettaglio, l'analisi del rapporto fra *range* di superfici e utenti ospitabili conferma una situazione intuibile: gli spazi medio-piccoli offrono agli utenti un minor spazio procapite, analogamente gli spazi con superfici maggiori offrono un ventaglio di possibilità più ampio.

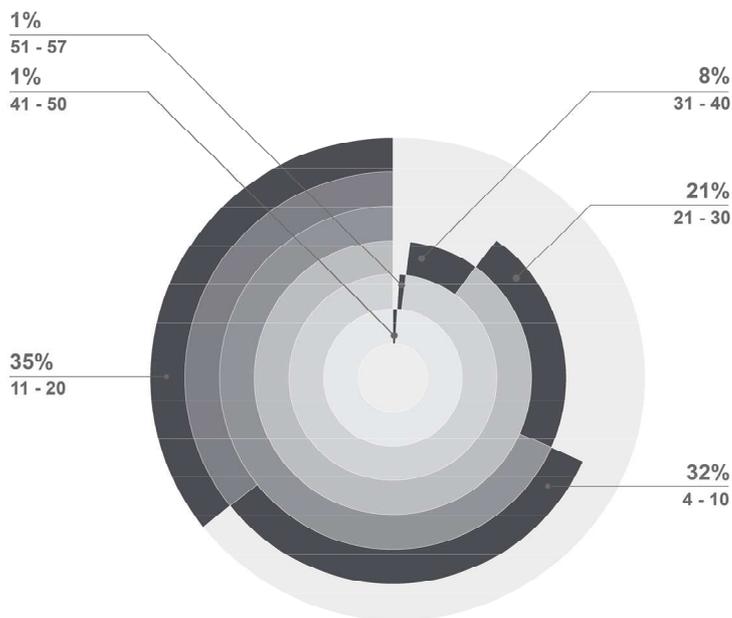


Grafico 13 Rapporto superfici e utenti degli spazi *coworking* (mq/utente)

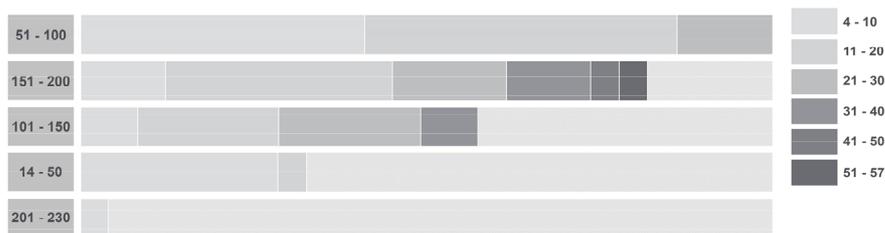


Grafico 14 Diagramma a barre rapporto superfici e utenti degli spazi *coworking*

Spazi funzionali

La ricerca ha valutato la presenza di una serie di spazi essenziali presenti all'interno dei vari contenitori censiti che possono essere ricondotti a quattro macrocategorie funzionali: spazi di lavoro (sala riunioni, *openspace*, sala studio, sala congressi e presentazioni), spazi di servizio (ingresso *reception*, cucina), spazi per servizi supplementari (biblioteca, laboratorio) e spazi ricreativi (area ristoro, spazio relax, spazio esterno).

Dalla lettura effettuata emerge l'importanza di alcuni spazi in termini di presenza rispetto ad altri. Gli spazi più importanti per poter definire un *coworking* tale sono gli *openspace* (spazi facilmente adattabili e flessibili che permettono agli utenti di lavorare all'interno di un ambiente ampio che stimola, al contrario di un ufficio di tipo tradizionale, la collaborazione) e le sale riunioni (necessarie a svolgere incontri lavorativi senza disturbare gli altri *coworkers*).

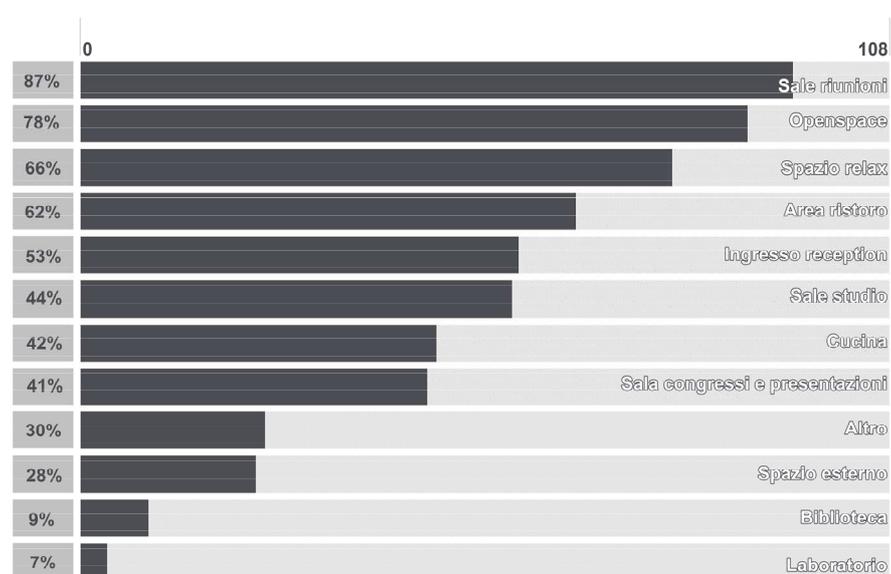


Grafico 15 Tipologie di funzioni negli spazi di *coworking*

Data la natura informale di queste piattaforme, spazi complementari ai precedenti sono gli spazi relax e le aree ristoro (spazi necessari a incentivare il dialogo informale tra i *coworkers* dotati di divani, poltrone, televisori, spazi per la lettura e distributori automatici di alimenti e bevande), fondamentali per la creazione di un ambiente rilassato e per favorire la socializzazione e la condivisione.

Seguono in ordine d'importanza le sale studio e gli uffici privati, ossia ambienti destinati in modo esclusivo ad alcuni utenti, e le sale congressi (talvolta coincidenti con gli *openspace*) strutturate per ospitare presentazioni e eventi. In un numero minore di casi è stata riscontrata la presenza di un locale attrezzato a cucina che talvolta sostituisce l'area ristoro. Infine in sporadici casi è stata registrata la presenza di spazi destinati a biblioteca e laboratori dotati di attrezzature specifiche, si tratta in questo caso di

piattaforme di *coworking* con caratteristiche più simili a quelle dei *Fab lab*.

Gerarchia degli spazi

In funzione degli intervalli di superficie caratterizzanti i contenitori individuati si è proceduto con una suddivisione delle funzioni, tra fondamentali e accessorie, in base alla percentuale di presenza riscontrata.

Negli spazi fondamentali sono state inserite quelle funzioni presenti in oltre il 70% dei *coworking* analizzati, negli spazi accessori sono state inserite le funzioni presenti tra il 69% e il 30% dei casi, mentre le restanti non sono state riportate in quanto considerate episodiche.

| SUPERFICI | SPAZI FONDAMENTALI | SPAZI ACCESSORI |
|-----------|---|---|
| 0 - 249 | Openspace Sala riunioni | Spazio relax Area ristoro Ingresso Sala studio/ufficio Cucina Sala congressi |
| 250 - 499 | Openspace Sala riunioni Spazio relax Area ristoro | Ingresso Sala congressi Cucina |
| 500 - 999 | Ingresso Openspace Sala riunioni Area ristoro Sala congressi | Cucina Spazi esterno Spazio relax Sala studio/ufficio |
| > 1000 | Ingresso Openspace Sala riunioni Spazio relax Area ristoro Sala congressi Sala studio/ufficio | Cucina Spazi esterno |

Tabella 1 Gerarchia delle funzioni negli spazi di *coworking*

Attrezzature e servizi

Dopo aver individuato le funzioni la ricerca ha indagato le attrezzature e i servizi offerti dagli spazi di *coworking* suddividendoli in: utenze, attrezzatura di base, attrezzatura specifica, servizi di supporto e servizi supplementari.

Dall'analisi emerge l'importanza della presenza di alcune attrezzature e servizi rispetto ad altri. Analogamente a quanto fatto per gli spazi si è proceduto attribuendo ai differenti elementi un ordine di importanza in funzione della percentuale di presenza all'interno dei contenitori censiti.

Oltre ai necessari servizi di base necessari al corretto funzionamento dell'attività lavorativa all'interno di un edificio (utenze elettrica, internet, ecc.) risultano di fondamentale importanza la presenza di dotazioni minime di arredo (scrivania, sedute, librerie, armadi, microonde, distributori, ecc.) e di apparati tecnologici necessari all'ordinario utilizzo di un ufficio (stampante, fax, scanner, proiettore, ecc.).

In alcuni casi, in particolare laddove è stata rilevata la presenza di un laboratorio, si è riscontrata la presenza di attrezzatura specialistica.

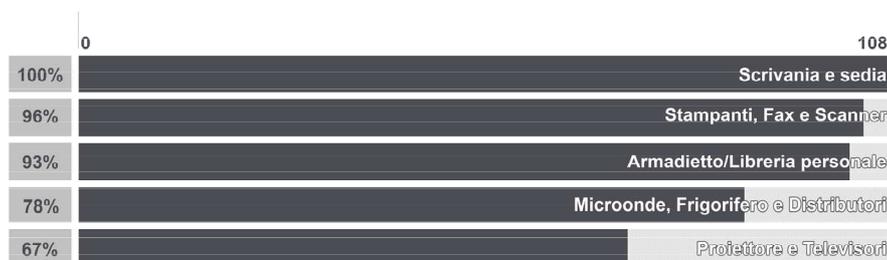


Grafico 16 Attrezzatura spazi di *coworking*

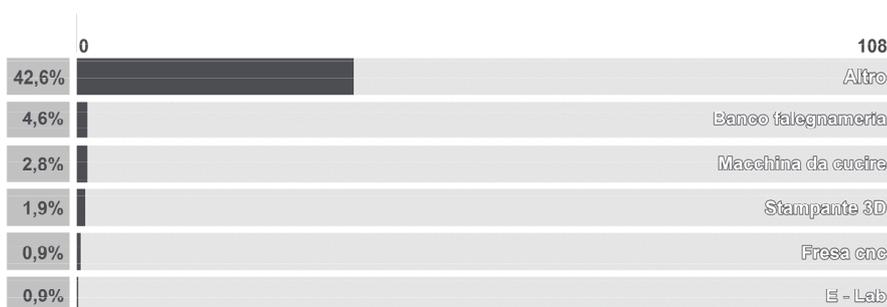


Grafico 17 Attrezzatura specialistica spazi di *coworking*

I servizi forniti dai *coworking* registrati dalla ricerca sono stati suddivisi in due insiemi: servizi di supporto e servizi supplementari. I primi sono principalmente la segreteria e secondariamente la possibilità data ai *coworkers* di usufruire dell'assistenza tecnica e di servizi di catering, i secondi prevedono invece la realizzazione di momenti di formazione e la fornitura di consulenze di tipo amministrativo e legale.

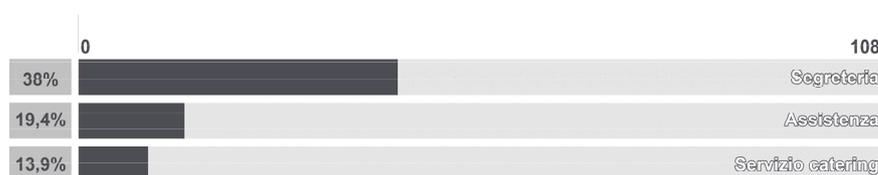


Grafico 18 Servizi di supporto spazi di *coworking*



Grafico 19 Servizi supplementari spazi di *coworking*

Gerarchia attrezzature e servizi

Con la stessa logica utilizzata in precedenza si è proceduto a una suddivisione delle attrezzature e dei servizi in base alla percentuale di presenza riscontrata, tra fondamentali e accessori, in rapporto agli intervalli di superficie caratterizzanti i contenitori analizzati.

Le attrezzature e i servizi considerati fondamentali sono quelli con una presenza superiore al 70% dei casi considerati, gli elementi accessori sono quelli presenti tra il 69% e il 30% dei casi, mentre i restanti non sono stati segnalati in quanto considerati esempi puntali.

| SUPERF. | ATTREZ. FONDAMEN. | SERVIZI FONDAMEN. | ATTREZZ. ACCESSORIA | SERVIZI ACCESSORI |
|---------|---|---|-------------------------|--------------------------|
| 0 -249 | Scrivania e sedia Armadietto/Libreria personale Microonde, frigorifero e distributori Stampanti, fax e scanner | Energia elettrica riscaldamento Internet - Wi fi | Proiettore e televisori | Segreteria Formazione |

| SUPERF. | ATTREZ. FONDAMEN. | SERVIZI FONDAMEN. | ATTREZZ. ACCESSORIA | SERVIZI ACCESSORI |
|-----------|---|--|---------------------|---|
| 250 - 499 | Scrivania e sedia Armadietto/Libreria personale Microonde, frigorifero e distributori Stampanti, fax e scanner Proiettore e televisori | Energia elettrica riscaldamento Internet - Wi fi Biblioteca Consulenza | | Segreteria Assistenza Formazione |
| 500 - 999 | Scrivania e sedia Armadietto/Libreria personale Microonde, frigorifero e distributori Assistenza Stampanti, fax e scanner Proiettore e televisori | Energia elettrica riscaldamento Internet - Wi fi Segreteria | | Servizio catering Consulenza Formazione |
| > 1000 | Scrivania e sedia Armadietto/Libreria personale Microonde, frigorifero e distributori Formazione | Energia elettrica riscaldamento Internet - Wi fi Segreteria | . | Servizio catering |

Gestione degli spazi di *coworking*

Rispetto al tema della gestione degli spazi di *coworking* gli elementi analizzati dalla ricerca hanno riguardato le modalità di gestione di questi ambienti, l'adesione a reti, i costi di abbonamento, la possibilità di accedere liberamente agli spazi, la possibilità di affittare gli spazi e la richiesta di *membership*.

Il primi aspetti che emergono in questo ambito sono che la modalità di gestione riscontrata è stata esclusivamente di tipo privato e nella minoranza dei casi analizzati per fruire degli spazi è necessario attivare una *membership*, peculiarità del sistema gestionale lasciata alla discrezione dei gestori delle singole piattaforme.

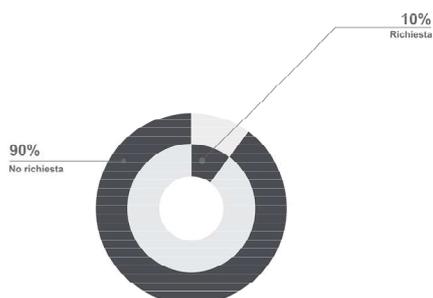


Grafico 20 Richiesta di membership

Costo abbonamenti

Uno degli aspetti analizzati è relativo ai costi di abbonamento minimi e massimi che un utente sostiene all'anno per usufruire degli spazi. I costi sono stati suddivisi in *range* al fine di rendere confrontabili e paragonabili i costi di accesso dei vari spazi (0-1000; 1000-2000; 2001-3000; 3001-4000; 4001-5000; 5001-6000; >6000 €/anno).

Dalla rielaborazione dei dati raccolti emerge che oltre i tre quarti degli spazi si collocano all'interno dei primi tre *range* dei costi minimi di abbonamento con una concentrazione delle percentuali maggiori collocate tra i 1000-3000€/anno. Rispetto alle quote annue massime si riscontra invece la predominanza di abbonamenti che prevedono un costo tra i 2001-3000€/anno, la percentuale rimanente è distribuita in modo omogeneo all'interno dei rimanenti *range*. I picchi rilevati fanno riferimento a piattaforme che non aderiscono a network, l'adesione a reti comporta infatti una calmierazione dei prezzi proposti.

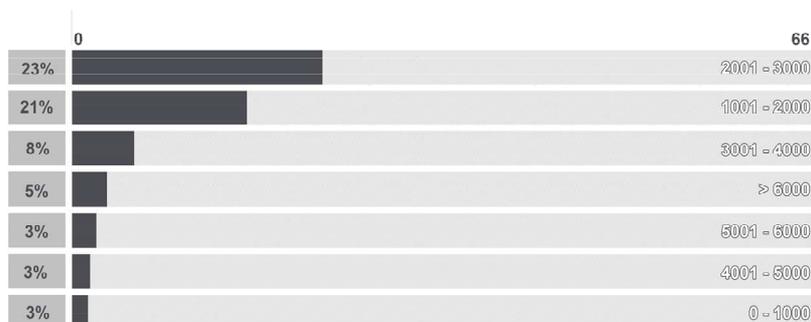


Grafico 21 Quote abbonamento minime

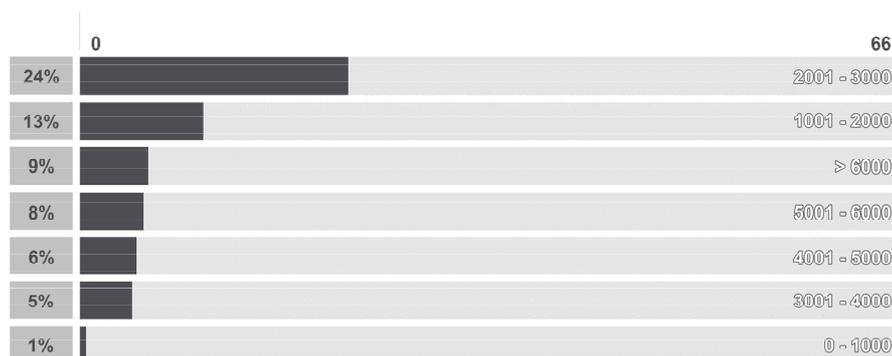


Grafico 22 Quote abbonamento massime

Accesso agli spazi

In un numero limitato di contenitori dell'economia collaborativa analizzati viene data la possibilità a soggetti esterni di accedere liberamente ai propri spazi.

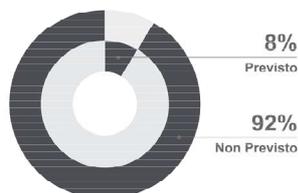


Grafico 23 Accesso libero agli spazi di coworking

Affitto degli spazi

Oltre alla possibilità di accesso libero, circa un quarto delle piattaforme, strutturate allo scopo, permettono di affittare i propri spazi per organizzare eventi, presentazioni o congressi.

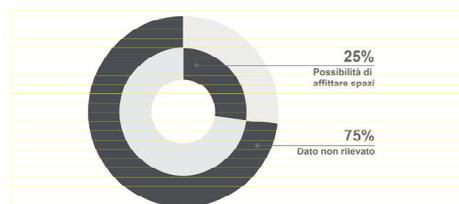


Grafico 24 Affitto degli spazi di coworking

Adesioni a reti

Oltre un quarto delle piattaforme analizzate aderisce a delle reti di *coworking*. Data la rilevanza del dato si è approfondito il tema analizzando nel dettaglio il funzionamento di Cowo, uno dei maggiori *network* italiani.



Grafico 25 Adesione a reti di *coworking*

Cowo è nato nel 2008 da due imprenditori milanesi che, a partire dalla loro precedente attività di gestori di uno spazio di *coworking*, hanno sviluppato l'idea di creare un *network* che attualmente raccoglie oltre un centinaio di spazi presenti sul territorio nazionale. La rete ha permesso di aumentare in modo esponenziale quello che si verifica all'interno di un *coworking* creando un ecosistema di relazioni nel quale si attivano proposte e si sviluppano contaminazioni nella sfera imprenditoriale e professionale, in particolare a livello di *freelance* e di piccoli *team* di lavoro.

Grazie alle competenze costruite nel corso dell'attività professionale e con l'appoggio di consulenti, Cowo ha predisposto un *kit* di attivazione di nuovi spazi di *coworking*, fornendo inoltre ai *partner* della rete le conoscenze base in materia fiscale e operativa. Il *tool* di attivazione e di adesione alla rete Cowo prevede alcuni presupposti: la presenza di spazi adibiti ad attività lavorativa, il contenimento dei costi richiesti per l'affitto delle postazioni e il pagamento di un canone annuo alla rete Cowo non legato al reddito derivante dall'attività avviata. Da parte sua Cowo offre alle piattaforme che aderiscono alla rete l'uso del marchio, la consulenza base, le tipologie di contratto per l'affitto delle postazioni e delle attrezzature; merchandising, presenza sui *media*, sui *social* e sul sito della rete, aumentandone la visibilità e la conoscenza nei confronti di possibili *coworkers* presenti nel territorio.

Gli spazi dei *coworking* aderenti al *network* Cowo sono generalmente caratterizzati da ambienti con superfici inferiori ai 250 mq e per un quarto da quelli compresi tra i 250 e 499 mq. Le superfici più ampie, oltre i 500 mq, si riscontrano in minima parte.

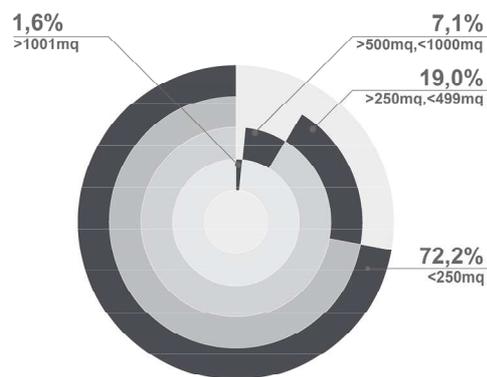


Grafico 26 Superfici spazi rete Cowo

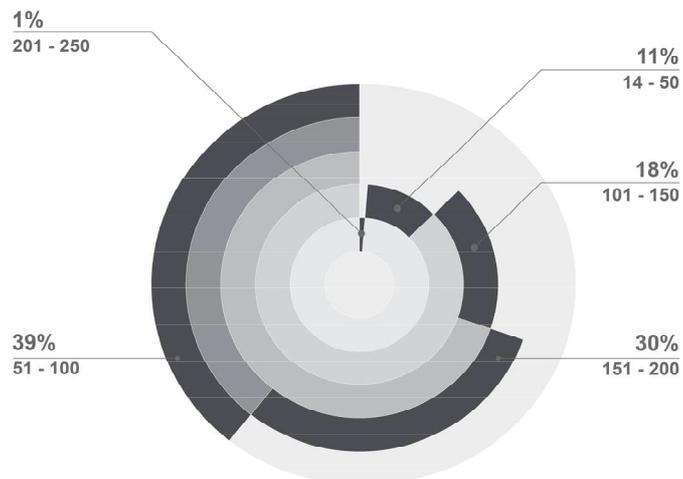


Grafico 27 Superfici spazi rete Cowo inferiori ai 250 mq

Entrando nel merito degli spazi con superfici inferiori ai 250 mq emerge che quasi la metà si attesta tra i 51 e 100 mq, seguono quelli con aree comprese tra 101 e 150 mq e tra 151 e 200 mq.

MATRICE COMPARATIVA

La matrice comparativa mette a sistema le informazioni relative agli spazi presenti nei *coworking* con le superfici, con la collocazione rispetto al sistema insediativo urbano, con le tipologie di edifici ospitanti queste attività, con la quantità di utenti ospitabili, con l'adesione a *network* e con il costo degli abbonamenti annui. La matrice 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. Obiettivo della matrice è fornire un indirizzo metodologico per la progettazione di spazi di *coworking*.

Spazi

| | | | |
|---|---------------|---|---------------------|
|  | Openspace |  | Sala studio/ufficio |
|  | Sala riunioni |  | Sala congressi |
|  | Spazio relax |  | Spazio esterno |
|  | Area ristoro |  | Ingresso |

Estensione

| | | | |
|---|--------------|---|--------------|
|  | > 1000 mq |  | 250 – 499 mq |
|  | 500 – 999 mq |  | 0 – 249 mq |

Collocazione

| | |
|---|-----------|
|  | Centro |
|  | Periferia |
|  | Isolato |

Tipologia edificio

| | |
|---|---------------------|
|  | Residenziale |
|  | Terziario e servizi |
|  | 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 Abbonamento min-max annuo |  | 2000 - 5000 €/anno Abbonamento min-max annuo |
|  | 1000 - 3000 €/anno Abbonamento min-max annuo |  | 2000 - 6000 €/anno Abbonamento min-max annuo |
|  | 2000 - 3000 €/anno Abbonamento min-max annuo |  | 4000 - 6000 €/anno Abbonamento min-max annuo |

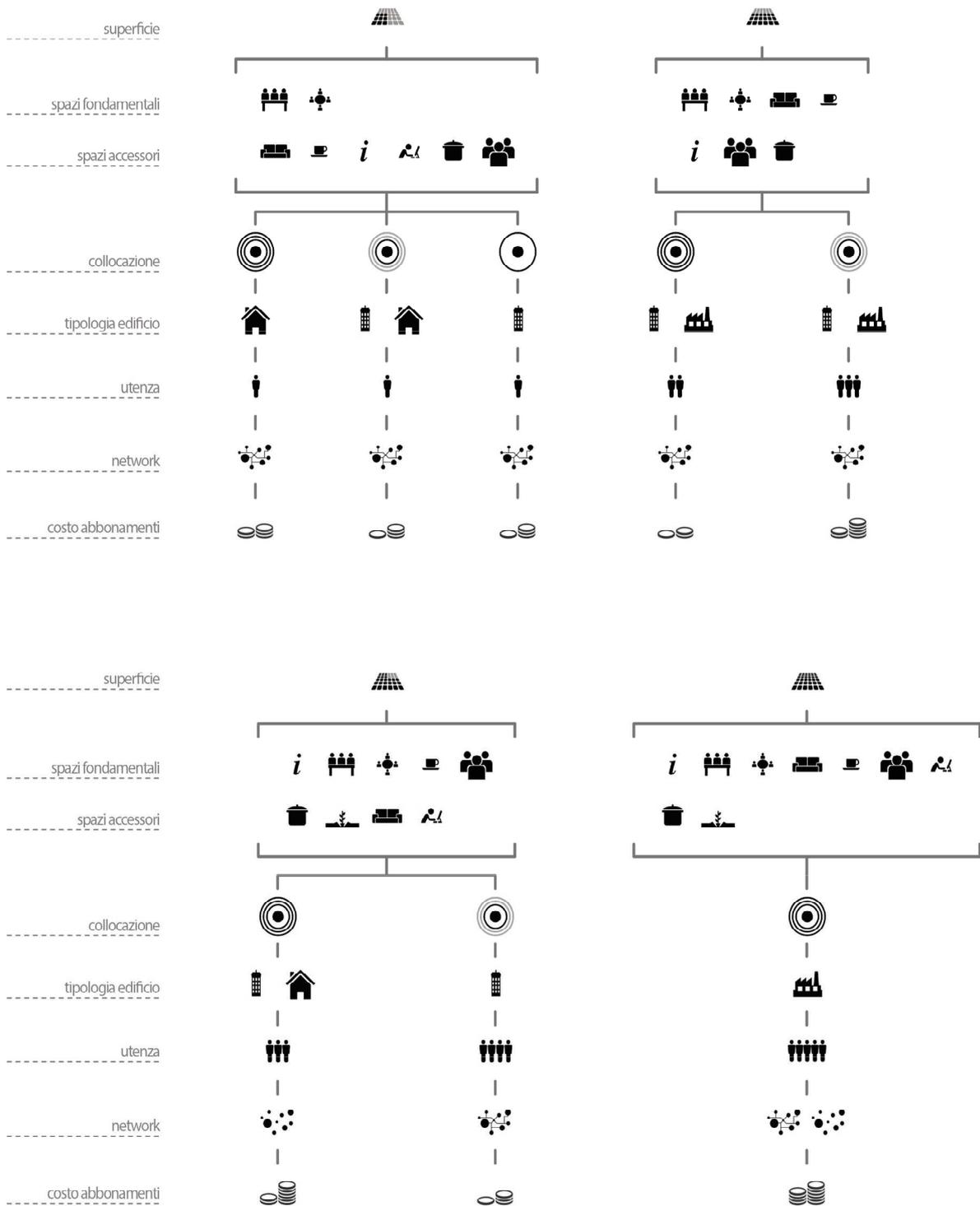


Figura 13 Matrice comparativa spazi coworking

I *coworking* con superfici inferiori ai 250 mq trovano una collocazione in tutte e tre le zone territoriali (centro, periferia, isolato). In funzione di questa differente collocazione la tipologie di edificio residenziale e commerciale sono coerenti con la vocazione dell'area in cui sono insediate. Essendo inoltre le piattaforme di piccole dimensioni hanno una capienza ridotta e si appoggiano a reti esistenti per sviluppare la propria attività. La presenza di *coworking* con superfici medio piccole (tra i 250 e i 499 mq) non trova 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. I contenitori collaborativi di dimensioni medio grandi (tra i 500 e i 999 mq) sono localizzati 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. Gli spazi di *coworking* più grandi (superfici oltre i 1000 mq) sono generalmente localizzati 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.

La matrice comparativa consente inoltre di fare delle considerazioni rispetto ai costi degli abbonamenti proposti ai *coworkers*, in particolare si evince che il costo degli abbonamenti per l'accesso alle piattaforme collocate nei centri storici ha un costo maggiore.

MODELLO FUNZIONALE DELLO SPAZIO DI COWORKING

L'analisi degli spazi presenti nelle piattaforme collaborative analizzate ha permesso di definire uno schema relativo alle funzioni e alle attività all'interno del *coworking* con le relative relazioni che ne evidenziano i rapporti.

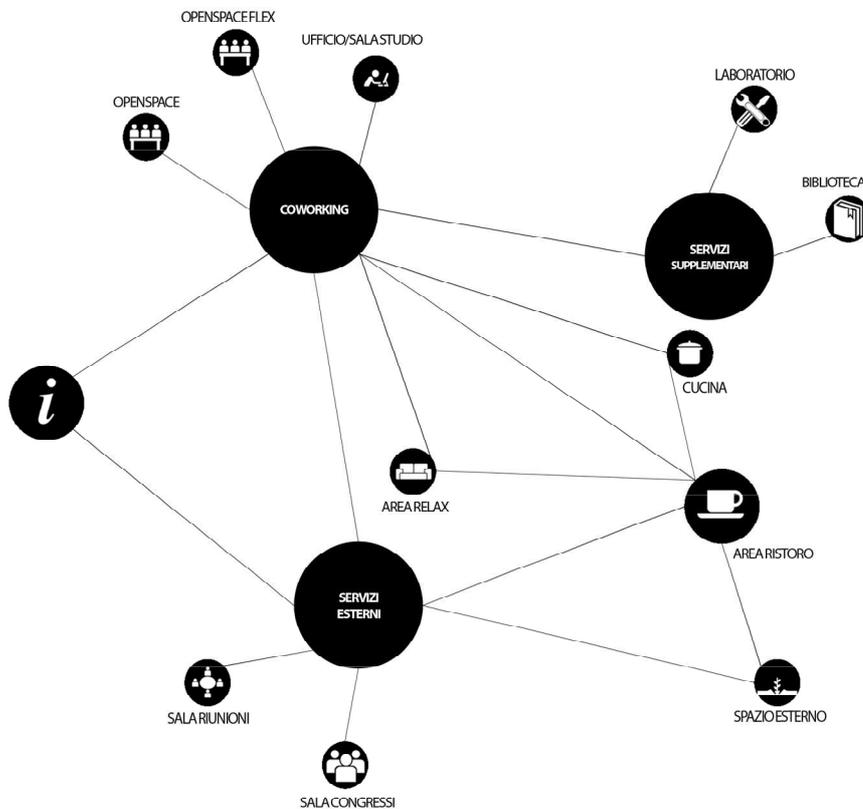


Figura 14 Schema delle relazioni funzionali

Nello schema vengono riportati i servizi offerti dalla piattaforma collaborativa: *coworking*, servizi esterni e supplementari. La prima sezione permette di accedere agli spazi di lavoro collettivo e individuale oltre che ai servizi supplementari e agli spazi ricreativi, quest'ultimi sono condivisi con le funzioni messe a disposizione agli utenti esterni al *coworking* a cui viene offerta anche la possibilità di fruire di spazi specifici quali la sala congressi e quella per le riunioni.

Al fine di tradurre le relazioni funzionali in rapporti spaziali si è definito un *concept* progettuale di articolazione e gerarchizzazione degli spazi.



Figura 15 Concept modulo base

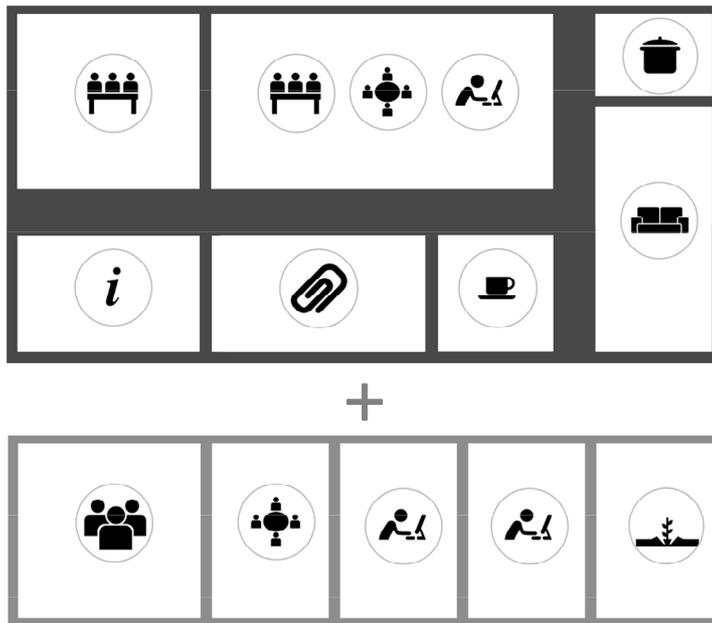


Figura 16 Concept modulo intermedio

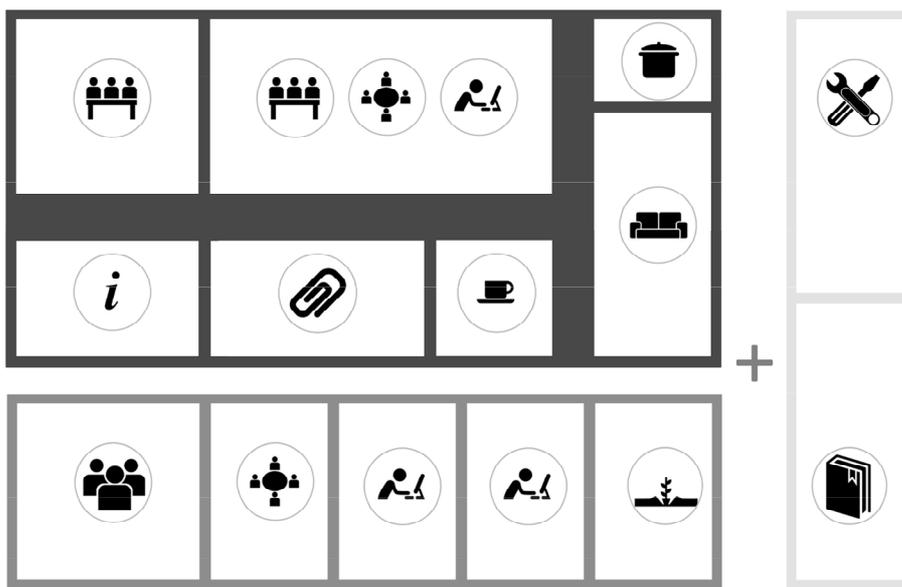


Figura 17 Concept modulo avanzato

La lettura dei rapporti tra gli spazi, distinti in fondamentali e accessori, ha portato alla definizione di un *concept* articolato in tre livelli di utilizzo: il primo prevede la presenza di funzioni basilari per il funzionamento di un *coworking*; il secondo include sia l'utilizzo di determinati spazi da parte di utenti esterni al *coworking* sia funzioni che presumono un uso degli ambienti prolungato nel tempo e infine il terzo prevede funzioni supplementari a supporto dell'attività lavorativa.

Il *concept* di articolazione degli spazi sovrapposto agli schemi dei percorsi fruitivi e dell'utilizzo nel tempo dei servizi (temporaneo, medio e lungo termine) consente una lettura sinottica degli elementi che strutturano i contenitori per l'economia collaborativa.

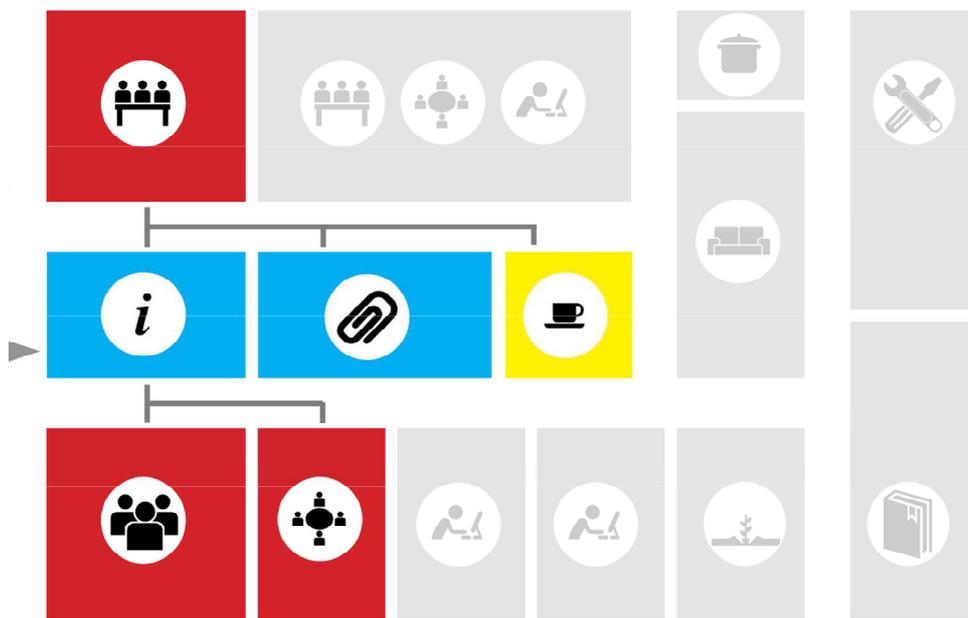


Figura 18 Schema percorsi e funzioni - utilizzo temporaneo e visitatori

- 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)

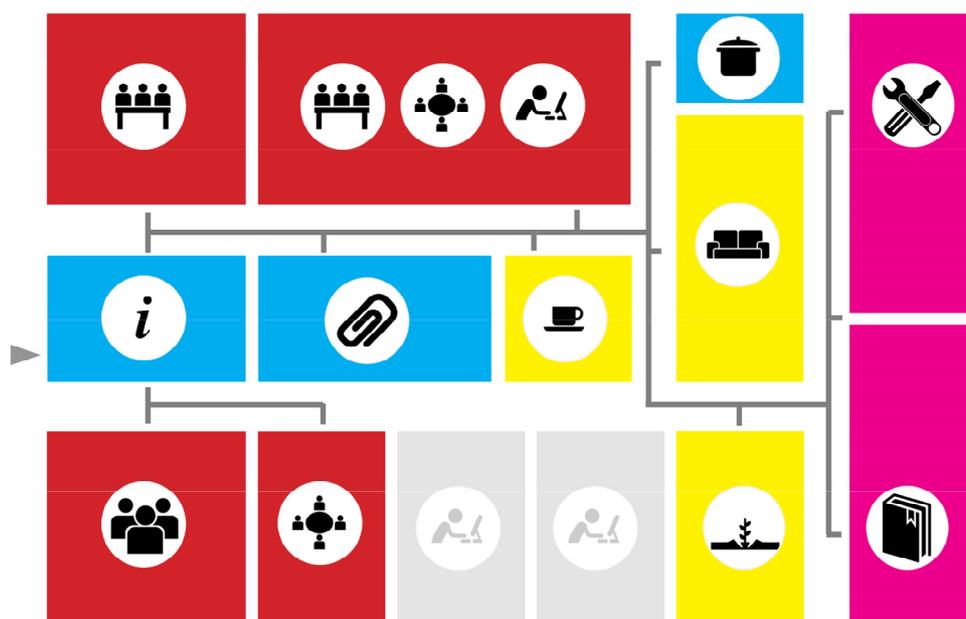


Figura 19 Schema percorsi e funzioni - utilizzo nel medio periodo

- 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)

Gli spazi destinati a essere utilizzati dagli utenti in modo temporaneo trovano localizzazione vicino all'ingresso e sono inseriti in un percorso che consente di raggiungere limitate funzioni all'interno del *coworking* tra cui l'*openspace*, l'area ristoro, i servizi, la sala congressi e la sala riunioni.

Gli utenti che utilizzano gli spazi in modo più strutturato, ma sempre limitato nel tempo, possono fruire di ulteriori servizi secondo un crescente livello di fruizione degli spazi. In particolare i *coworkers* che utilizzano la piattaforma nel medio periodo possono accedere, oltre agli spazi fruiti dagli utenti occasionali, anche all'area di lavoro *openspace* flessibile, alla cucina, alla zona relax, allo spazio esterno, alla biblioteca e al laboratorio. Infine gli utenti che utilizzano lo spazio con maggiore continuità nel tempo hanno la possibilità di occupare dei locali caratterizzati da un maggiore livello di *privacy*.

Schema temporale di gestione degli spazi di coworking

A integrazione delle riflessioni sulle relazioni funzionali e spaziali sono stati sviluppati schemi temporali di gestione giornaliera delle piattaforme collaborative.

La gestione degli spazi di *coworking* nelle 24 ore può essere strutturata in tre differenti modalità (base, media, avanzata) in funzione dei servizi offerti dalla piattaforma.

Il funzionamento base prevede un'apertura diurna degli spazi dalle 7 alle 20 con la possibilità in determinate occasioni (esposizioni, eventi, riunioni, ...) di aperture serali. La seconda modalità prevede invece una fruizione degli spazi nelle 24 ore per consentire agli utenti autorizzati di accedere alle postazioni di lavoro e dei diversi servizi anche in orario notturno. In ultimo la terza proposta prevede l'apertura di spazi per attività supplementari.

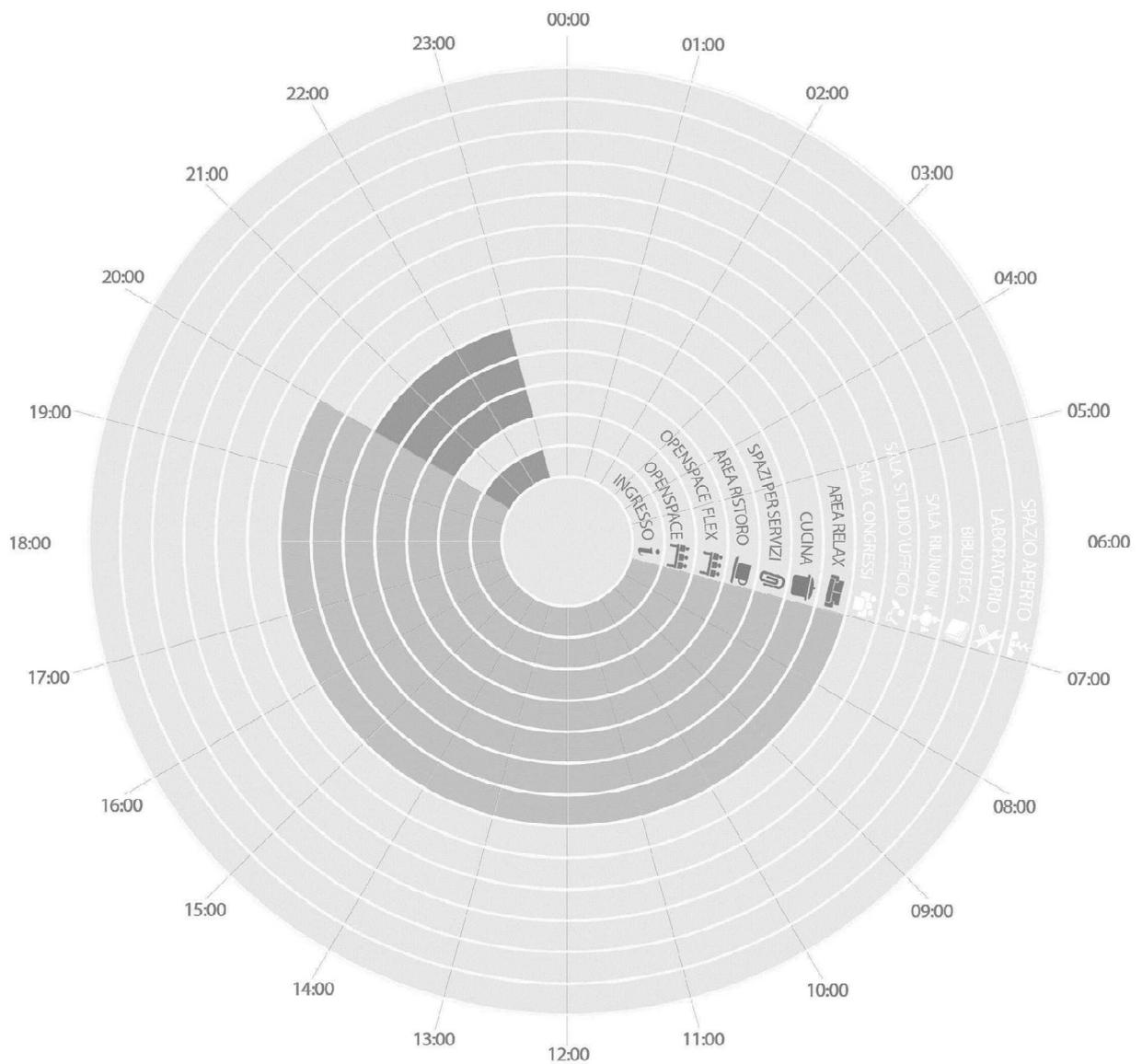


Figura 21 Gestione giornaliera - modulo base

- Programmazione fissa
- Eventi occasionali

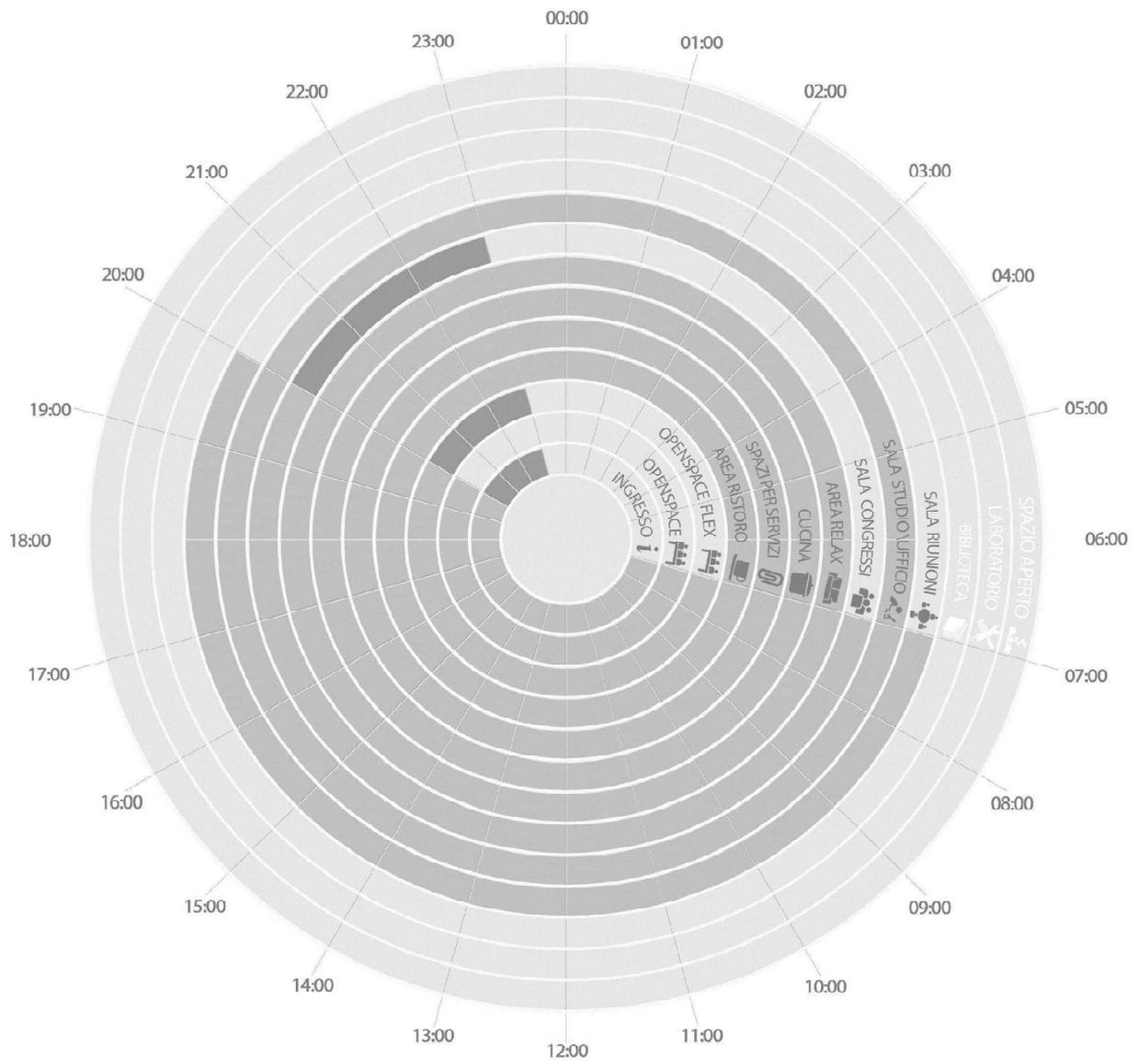


Figura 22 Gestione giornaliera - modulo intermedio

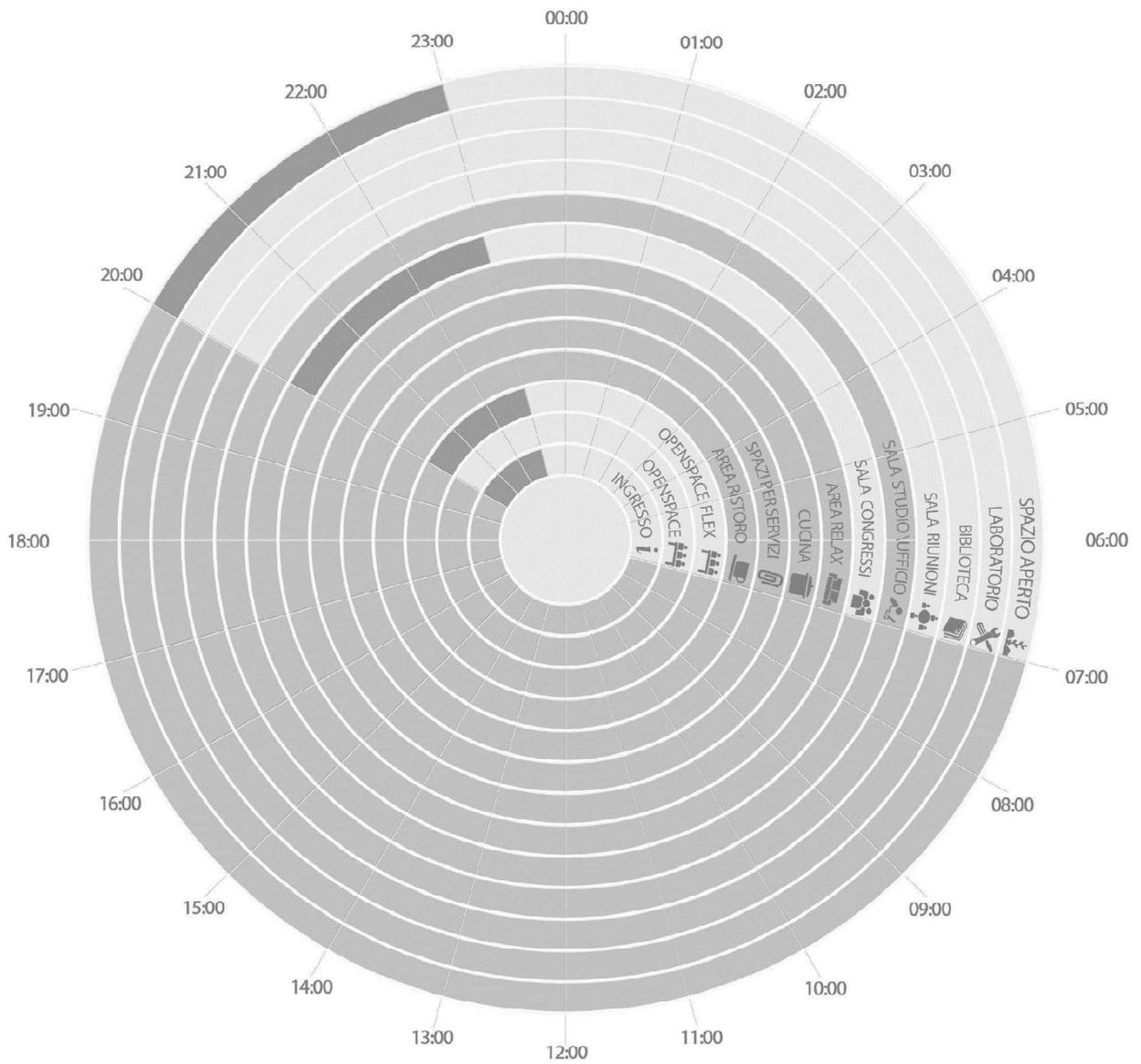


Figura 23 Gestione giornaliera - modulo avanzato

Progettazione degli spazi di lavoro

A partire dall'analisi del modello funzionale è possibile entrare nel merito della progettazioni dei singoli spazi al fine di definire i reciproci rapporti di tipo dimensionale. Per le principali funzioni sono stati definiti gli schemi distributivi dei locali con un'indicazione relativa alle superfici minime di riferimento e al numero di utenti ospitabili.

| | 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 | 30-40 | | 500 | 120-130 | | 750 | 150-160 |
| | | mq | | | mq | | | mq | |

Dalla lettura dello schema emerge che in percentuale la superficie degli spazi di servizio diminuisce all'aumentare dell'offerta di attività proposta dalla piattaforma mentre la percentuale di area destinata agli spazi ricreativi non varia in quanto dovendo ospitare un crescente numero di utenti la sua superficie aumenta in proporzione all'aumentare di quella complessiva del *coworking*. Gli spazi di lavoro mantengono un peso costante nei tre diversi *concept* incrementando progressivamente le tipologie di spazio per svolgere l'attività lavorativa. Infine nelle varie ipotesi è stata destinata una percentuale di superficie ai percorsi distributivi contenendola il più possibile dato il carattere prevalente *openspace* e di condivisione della struttura, con un limitato numero delle partizioni verticali.



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



AREA RELAX

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



OPENSACE

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



CUCINA

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



AREA RISTORO

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



SPAZIO ESTERNO

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



SALA CONGRESSI

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



BIBLIOTECA

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



SPAZIO DI SERVIZIO

locale stampanti e fax, archivio, magazzino e servizi igienici



LABORATORIO

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



SALA RIUNIONI

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



SALA STUDIO/UFFICIO

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

Figura 24 Schema accessibilità e funzioni



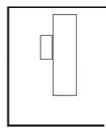
Spazi accesso libero



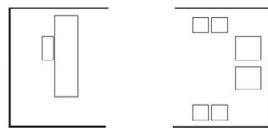
Spazi accesso limitato



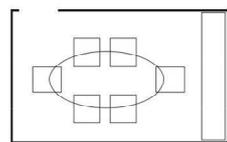
Spazi accesso esclusivo



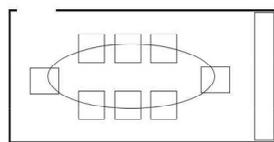
12 m²



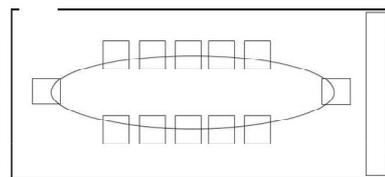
24 m²



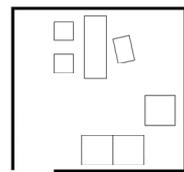
24 m²



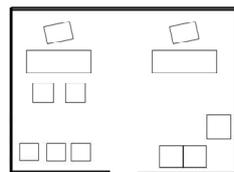
32 m²



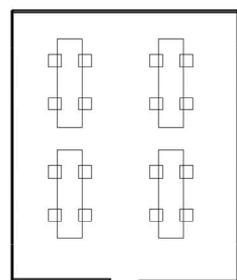
40 m²



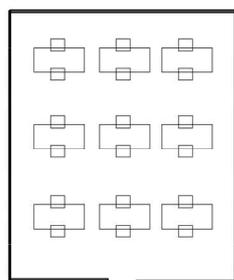
20 m²



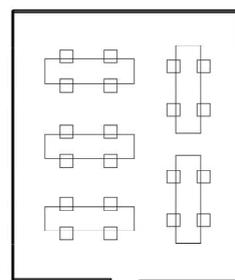
25 m²



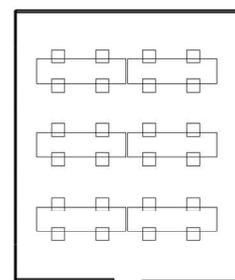
50 m²



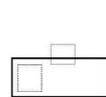
50 m²



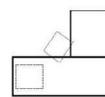
50 m²



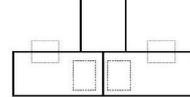
50 m²



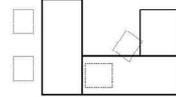
1,8x0,8 m



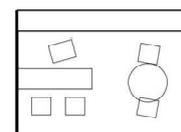
1,8x1,8 m



1,8x3,6 m



1,8x3,6 m



16 m²

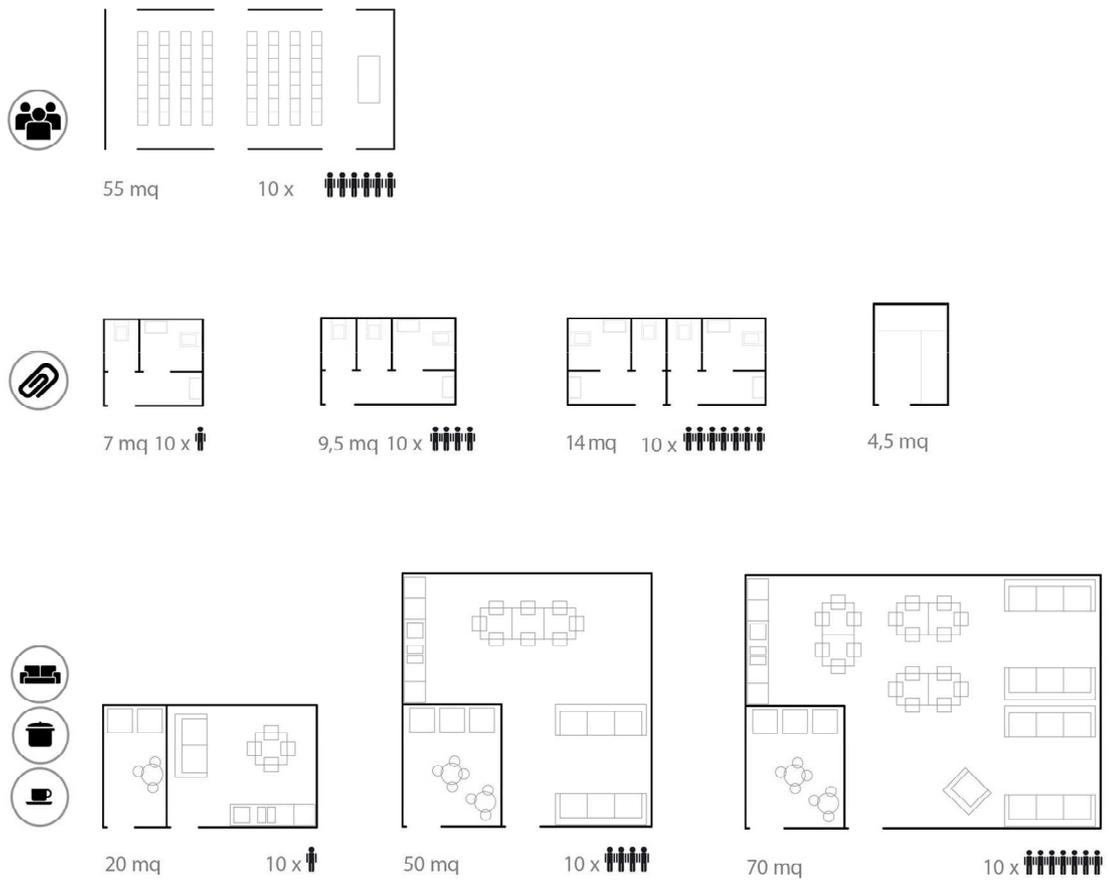


Figura 25 Schemi distributivi

La necessità di definire dei preliminari requisiti dimensionali ha portato alla determinazione di una matrice di predimensionamento degli spazi che mette in relazione ai tre moduli individuati dal *concept* funzionale gli spazi, il loro grado di fruizione, la superficie e il numero di utenti ospitabili.

BIBLIOGRAFIA

Valorizzazione e recupero del patrimonio costruito

AA. VV. (2012), “Rigenerare le città attraverso la valorizzazione del patrimonio pubblico: tecnologie ambientali e creatività”, in *Technè* n. 03/2012, *Valorizzare il patrimonio edilizio pubblico*

Baiani, S., Cangelli, E. (2012), “Valorizzazione e sviluppo sostenibile dei sistemi locali”, in *Technè* n. 03/2012, *Valorizzare il patrimonio edilizio pubblico*

Bolici, R., Gambaro, M., Tartaglia, A. (a cura di) (2012), *Design and technologies for cultural heritage*, Maggioli, Santarcangelo di Romagna

Bolici, R., Gambaro, M., Tartaglia, A. (a cura di) (2012), *La ricerca tra innovazione, creatività e progetto*, Firenze University press, Firenze

De Medici, S., Pinto, M.R. (2012), “Valorizzazione dei beni culturali pubblici e strategie di riuso”, in *Technè* n. 03/2012, *Valorizzare il patrimonio edilizio pubblico*

Di Giulio, R., Zaffagnini, T., Brunoro, S., Longo, D., Piaia, E. (2014), “Sustainable strategies for regeneration of rural building heritage”, in Diaz, P., Schmitz, M.F. (a cura di), *Cultural Tourism*, WITpress, Southampton

Francese, D. (2002), *Il benessere negli interventi di recupero edilizio*, Diade, Padova

Francese, D. (2007), *Architettura e vivibilità: modelli di verifica, principi di biocompatibilità, esempi di opere per il rispetto ambientale*, Franco Angeli, Milano

Germanà, M.L. (2012), “Il contributo della Tecnologia alla valorizzazione del patrimonio edilizio pubblico: il caso della Regione Siciliana”, in *Technè* n. 03/2012, *Valorizzare il patrimonio edilizio pubblico*

Lauria, A. (2012), “La progettazione esigenziale nella dimensione culturale dell’abitare”, in Bolici, R.,

Losasso, M. (2005), *Progetto e innovazione: nuovi scenari per la costruzione e la sostenibilità del progetto architettonico*, Clean Edizioni, Napoli

Manzo, R. (2007), “Il processo di rivitalizzazione del patrimonio pubblico”, in Manzo, R., Tamburini, G. (a cura di), *Il patrimonio immobiliare pubblico. Nuovi orizzonti. Il ruolo dell’Agenzia del Demanio*, Il Sole24Ore, Milano

Mussinelli, E. (a cura di) (2014), *La valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico. Progetto per le Corti Bonoris nel Parco del Mincio*, Maggioli, Santarcangelo di Romagna

Pinto, M.R. (2004), *Il riuso edilizio: procedure, metodi ed esperienze*, UTET, Torino

Raiteri, R. (a cura di) (2001), *Trasformazioni dell’ambiente costruito. La diffusione della sostenibilità*, Gangemi, Roma

Economia collaborativa

Barbagallo, J. (2013), *Fenomeno coworking. Analisi empirica*, Tesi di laurea, Politecnico di Torino, (Relatore: Cantamessa, M.)

- Barrerà, I. (2012), “È l'ora del coworking: spazi in comune”, in *Il Corriere della Sera*, Luglio
- Bonavia, G., Sannio, V. (2011), *COWORKING: socialità e lavoro praticando la condivisione*, Mela, A., Griffa, C., Tiazzoldi, C.)
- Botsman, R., Rogers, R. (2010), *What's mine is yours. The rise of collaborative consumption*, HarperCollins, e-books
- Bourdieu, P. (1999), *Oggi la precarietà è dappertutto*, Resnet, Milano
- Campagnoli, G. (2014), *Riusiamo L'Italia. Da spazi vuoti a start-up culturali e sociali*, Gruppo 24 ore, Milano
- Cappi, P. (1974), *Gli Uffici*, Gorlich Editore, Milano
- Castellani, V. (2013), I contenitori dell'economia collaborativa. Analisi dimensionale, funzionale e gestionale, Tesi di laurea, Politecnico di Torino, (Relatore: Poltronieri, A.)
- Castells, M. (2002), *La nascita della società in rete*, Università Bocconi, Milano
- Ciaffi, D., Mela, A. (2006), *La partecipazione. Dimensioni, spazi, strumenti*, Carocci, Roma
- Coen, E. (2011), “Generazione Sharing”, in *L'Espresso*, 6 Gennaio
- Dal Fabbro, G., Stefano Serra, S., Brambilla, V. M., Dal Fabbro, C. (2012), *Guida alla qualità nell'ambiente ufficio*, Maggioli Editore, Santarcangelo di Romagna
- Davies, A., Tollrvey, K. (2013), *The style of coworking: contemporary shared workspaces*, Prestel Publishing, New York
- De Certeau, M. (2001), *L'invenzione del quotidiano*, Edizioni Lavoro, Roma
- De Masi, D. (1999), *Il futuro del lavoro*, Rizzoli, Milano
- Di Caro, G. (2009), “Coworking. Si può lavorare insieme (e meglio) condividendo lo spazio, la connessione internet e i nuovi saperi”, in *La Repubblica D*, Aprile
- Efficiency Standard for Office Space, Report to Office of Government Commerce, IPD Occupiers for OGC, 2007
- Ergin, D. (2014), *Milano Co. New types of working facilities. Functional and architectural transformation of buildings into co-working*, Tesi di laurea, Politecnico di Milano, (Relatore: Lavarra, G.)
- Ferrari, E. (2011), “L'ufficio diventa low cost. Il coworking arriva in Italia”, in *La Repubblica*, Aprile
- Filannino, D., Russo, G. (2013), *SmartLab. Centro internazionale di ricerca e d'alta formazione nel castello di Vigevano*, Tesi di laurea, Politecnico di Milano, (Relatore: Bosoni, G.)
- Forino, I. (2011), *Uffici*, Einaudi, Torino
- Fumari, M. (1995), *Guida per progettare gli uffici*, Laterza, Roma
- Furioso, A. (2009), *Cohousing in città. Un modello per l'abitare sostenibile*, Tesi di laurea, Politecnico di Torino, (Relatore: Gron, S.)

- Fustinoni, M.C. (2014), *L'officina del riuso*, Tesi di laurea, Politecnico di Milano, (Relatore: Meroni, A.)
- Galdo, A. (2012), *L'egoismo è finito*, Einaudi, Torino
- Gentile, V. (2010), “Un posto migliore per lavorare? Coworking!”, in *US Workplace - Contarct - Design - Management*, anno 42, Giugno/Luglio
- Itonnies, F. (1979), *Comunità e società*, Edizioni di Comunità, Milano
- Jones, D., Sundsted, T., Bacigalupo, T. (2009), *I'm outta here! How coworking is making the office obsolete*, MBA Press , e-books
- Landi, C. (2002), *Manuale per la progettazione degli uffici*, Dei, Roma
- Liu, Y., Vassallo, R., Trivellin, J. (2013), *StartHub. Hub di coworking e incubatore di startup innovative per la valorizzazione del territorio*, Tesi di laurea, Politecnico di Milano, (Relatore: Migliore, L.)
- Lucioni, V., Mercogliano, V. (2011), *Deposito non comune. Nuovi spazi per il coworking all'interno di un deposito tramviario*, Tesi di laurea, Politecnico di Milano, (Relatore: Postiglione, G.)
- Marra, M. (2006), *Sociologia del lavoro e relazioni industriali*, Alinea Editrice, Firenze
- Martorana, M. (2012), “Coworking: raddoppiano ogni anno gli spazi lavoro condivisi”, in *Il Corriere della Sera*, Giugno
- Maslow, A. (1954), *Motivazione e personalità*, Armando Editore, Roma
- Mattia, D. (2009), “Nuovi orizzonti sulle professionalità: il coworking”, in *Piazzasedile. L'altro punto di vista (la cultura d'impresa del III millennio)*, Settembre
- Mattia, M. (2010), “Ma il Coworking è meglio: il lavoro del futuro negli studi condivisi tra professionisti e aziende”, in *Camera di Commercio Italo Orientale*, anno 16, n.3, Luglio/Agosto/Settembre
- Moioli, G., Gerosa, M. (a cura di) (2010), *Brera Academy Virtual Lab, Un viaggio dai mondi virtuali alla realtà aumentata nel segno dell'open source*, Franco Angeli, Milano
- Open Plan Office Design Policy Guidelines, 2005
- Pacetti, D., Marchetti, M.C. (2007), *Tempo, spazio e società. La ridefinizione dell'esperienza collettiva*, Franco Angeli, Milano
- Paglione, V. (2009), *Il cohousing nella città volontaria. Una proposta metodologica di classificazione: logica, principi, approcci*, Tesi di laurea, Politecnico di Torino, (Relatore: Brunetta, G.)
- Patera, S. (2009), “Co-working: strategie di connivenza nel lavoro post-moderno”, in *Amaltea. Trimestrale di cultura*, Anno IV, Numero 3, settembre
- Politecnico di Milano, (2012), *Osservatorio Smart Working, Smart Working: ripensare il lavoro, liberare energia*, Milano
- Portaccio, F., *Progetto per il concorso COB (Coworking building) a Madrid*, Tesi di Laurea, Politecnico di Torino, (Relatori: Peretti, G., Lattes, F.)

- Roj, M., Fiorenza, O. (2000), *Workspace/workscap. I nuovi scenari dell'ufficio*, Skira Editore, Milano
- Roversi, A. (2004), *Introduzione alla comunicazione mediata dal computer*, Il Mulino, Bologna
- Salvi, R. (2011), *Manuale di architettura d'interni 2. L'ufficio*, Franco Angeli, Milano
- Sauman, Z. (2002), "La società individualizzata. Come cambia la nostra esperienza", in Sauman, Z. (2002), *Modernità liquida*, Il Mulino, Bologna
- Silverio, G. (2013), *L'ambiente di lavoro del futuro: un'analisi del co-working*. Tesi di laurea, Università degli studi di Torino, (Relatore: Re A.)
- SIT - Società Italiana Telelavoro in collaborazione con Fondo Sociale Europeo, Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale (1998), "Introduzione di D. De Masi. Progetto Occupazione Now", in *From Teleworking to Networking*, Qvortrup, London
- Strippoli, S. (2010), "Arriva il co-working la scrivania in affitto", in *La repubblica*, Torino, 8 luglio, pp 26.
- Trivelli, A. (2012), *Progettare gli uffici*, Maggioli Editore, Santarcangelo di Romagna
- Viscardi, A., Comini, M. (2014), *CoB Madrid. Coworking building arquideas competition for students*, Tesi di laurea, Politecnico di Milano, (Relatore: Imperadori, M.)
- Weber, M., (1961), *Economia e società*, Edizioni di Comunità, Milano