

L'ufficio non è più il desk ma lo «strumento di lavoro»

Proptech

L'Italia cresce anche se resta indietro negli investimenti rispetto a UK e Germania

Laura Cavestri

Milano

«Cosa diventeranno oggi gli edifici progettati per un'alta densità di persone al lavoro?». È la domanda che pone l'architetto Mario Cucinella, in apertura della tavola rotonda che all'interno del Real Estate & Finance summit è stata dedicata alle tecnologie nell'immobiliare. «Il Covid – ha detto ancora Cucinella – ha infatti cambiato il rapporto con lo spazio. Al centro non c'è più soltanto la redditività, l'investimento, ma la qualità della vita delle persone. Non a caso, cresce il Build to rent, cioè l'idea di costruire per poi affittare».

Il trend c'era già. La tecnologia pure. Ma il covid-19 ha dato la sferzata a un'Italia refrattaria ai cambiamenti. L'ufficio? Non è più la scrivania. «Con la pandemia abbiamo capito che non è più solo uno spazio fisico, un "contenitore", ma sempre più uno strumento di lavoro, che offre servizi,

interazione, spazi creativi». Barbara Cominelli, ceo di JLL Italia, pone al centro tre pilastri: le operations (dalla gestione sostenibile, green, all'energy management della struttura), gli spazi di lavoro e la loro funzionalità, il benessere di chi li vive.

Del resto, sebbene l'Italia non sia nella top ten dei Paesi dove è più diffuso, nel 2020 le aziende del proptech (cioè le innovazioni basate sul digitale relative al mondo della progettazione, costruzione, gestione e commercializzazione degli immobili) hanno superato – secondo PropTech Monitor del Politecnico di Milano – quota 150 (erano un centinaio nel 2019 e una quarantina nel 2018).

Secondo le rilevazioni di European PropTech Trends 2020, il Regno Unito aveva investito nel comparto 821 milioni di dollari, la Germania 340 milioni di dollari, la Spagna 126 milioni e l'Italia appena 48 milioni di dollari.

C'è l'esigenza di rendere più efficiente il building (dal clean tech alle finestre "intelligenti" alla sensoristica) ma anche la necessità di avere sistemi che consentano, con un click, di prenotare uno spazio, una sala riunioni, integrando il tutto in un'agenda comune coi colleghi coinvolti, di prenotare il delivery a pranzo.

«In questo periodo – ha concluso Cominelli – si è vista un'accelerazione dei cambiamenti strutturali della domanda, quindi il modo di vivere, fare shopping e lavorare che abbiamo metabolizzato sarà ibrido, integrando digitale e fisico». Mentre quello che ancora manca sono «il lavoro sui Big Data e le piattaforme aperte per integrare l'edificio alle tecnologie della smart city».

Anche nel settore della logistica l'impatto del digitale si sente

in modo più forte. Last mile e urbano logistic, in modo particolare, richiedono soluzioni per rendere più sostenibili le strutture e l'operatività: «In questi due anni abbiamo toccato con mano le possibilità garantite dall'innovazione e dal digitale e questo significa rivedere completamente anche il modo di lavorare e il business – ha detto Giorgio Busnelli, *director consumer goods* Amazon Italia e Spagna, sottolineando che – per innovare sono serviti tanti investimenti e una revisione dei processi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA