

Servizi alle imprese. In tutto sono 185, affittati per periodi e costi molto diversi, a seconda delle esigenze e delle città

Uffici chiavi in mano, pronti per l'uso

In Italia si diffonde tra le aziende il ricorso a postazioni di lavoro già allestite

Cristina Giua

C'è chi li chiama uffici a tempo e chi uffici a noleggio, chi preferisce chiamarli uffici residence o uffici già arredati, mentre all'estero di regola vengono indicati come business center. Termini diversi per individuare la stessa cosa: un servizio alle aziende che consiste nell'affittare spazi professionali pronti all'uso e completi di ogni cosa (non solo scrivania, telefono, ma anche sala riunioni, segreteria, centralino ecc.). Il tutto per periodi di tempo che possono andare da un singolo giorno a più anni consecutivi.

Quella degli uffici "chiavi in mano" è una realtà molto sviluppata nel mondo anglosassone (Gran Bretagna, Stati Uniti e anche Canada) ma molto meno nel nostro Paese. «Soltanto nella City di Londra e nelle vicinanze esistono 370 centri — spiega Gianluca Pollesel, presidente dell'Aniur (Associazione nazionale che raccoglie gli imprenditori degli uffici residence) — mentre in tutta Italia ne abbiamo contati 185». Inoltre, prosegue Pollesel, «nel nostro Paese soltanto il 17,5% dei business center dispone di spazi superiori ai mille metri quadrati, quando a livello mondiale una tale superficie è considerata lo spazio minimo per garantire non solo una gestione in attivo, ma anche la possibilità di sfruttare i vantaggi legati alle economie di scala». A guidare la classifica dei clienti che nel nostro Paese si servono con maggior frequenza degli uffici "chiavi in mano" sono le imprese di Information technology: «Sia per *formamentis* — conclude Pollesel —, sia per il vantaggio di gestire un costo variabile e non fisso e ineluttabile». Seguono nella classifica le aziende che si occupano di consulenza bancario-finanziaria e una serie di microcomparti che vanno dagli uffici commerciali delle ambasciate alle agenzie di

lavoro interinale o alle piccole imprese del terziario, interessate magari ad avere soltanto un servizio di ufficio virtuale, in cui il business center mette a disposizione un recapito per le chiamate telefoniche e per la posta. La durata del contratto di "affitto" (tecnicamente inquadrato come contratto di somministrazione di servizi, senza vincoli di durata e rinnovabile quante volte si vuole) dipende dal tipo di cliente e dalle circostanze. Ad esempio, per un'azienda che deve affrontare una selezione di personale o uno scouting di fornitori e clienti, l'ideale è disporre di un paio di giornate di *day-office*, cioè di un pacchetto con ufficio completo

di cablatura adsl, linee telefoniche e servizio di reception. Per permanenze più lunghe, legate ad esempio ad aziende in fase di start-up, oppure all'esigenza di una sede temporanea, si opta di solito per contratti standard di durata trimestrale, rinnovabili poi per tutte le volte necessarie.

Quanto ai costi, si va da un minimo di 60 euro a un massimo di 180 euro al giorno (Iva al 20% esclusa) per ogni postazione di lavoro, che comprende scrivania con cassetto, sedia, sedie ospiti, armadi, linea telefonica e connessione Internet, a cui si aggiungono servizi comuni come staff di segreteria, reception, sala riunioni, salette d'attesa e così via. Per chi invece deve occupare un ufficio per periodi più lunghi, le spese oscillano tra i 600 e i 1.200 euro al mese (Iva al 20% esclusa), con picchi fino a 1.500 a Roma e Milano.

La regola base per l'organizzazione delle superfici a uso professionale è standardizzare il meno possibile il servizio. Un altro elemento di forza, spiega Simone Stori, direttore commerciale e marketing di Regus (una delle aziende di uffici residence), «è la flessibilità, sia nella durata dei contratti, sia nella gestione degli spazi, che consente al cliente di espandersi o ridimensionarsi in base alle esigenze». Ci sono poi contesti e servizi aggiuntivi che variano da un business center all'altro, con un'attenzione crescente per il comfort dei clienti.

Come spiega Alfredo Testa, responsabile del direzionale Eur di Roma, che ha ospitato aziende come Apple, Omnitel, Parmacotto, Eds, Northel, Mediolanum, Accenture: «Dall'ufficio tradizionale ci muoviamo sempre di più verso una work farm, dove trovare ville-ufficio dotate di sala fitness, zona lunch all'aperto, postazioni in plein air, campi da tennis, piscina e zona relax e massaggi».

IN PILLOLE

185

Uffici «chiavi in mano»

È il numero di uffici residence in Italia secondo l'indagine presentata dall'Aniur nel settembre scorso.

48,5%

Superfici limitate

Quasi la metà dei business center ha una superficie tra i 400 e i 1.000 mq, solo 17,5% supera i 1.000 mq.

50

Milioni di euro

È il giro d'affari totale annuale dell'intero settore, ma il 34,1% delle società ha chiuso il 2005 con meno di 100mila euro.

27,1%

Il peso della Lombardia

Il maggior numero di business center si concentra tra Roma, Milano e Torino. Seguono Bologna, Napoli e Padova.



In Italia...

Il numero degli uffici "chiavi in mano" in Italia

Fatturato, all'anno	50mln di euro
Centri uffici	185
Totale superficie uffici	115mila mq
Totale locali uso ufficio	4.300
Postazioni lavoro per clienti	8mila
Sale riunioni	450
Poste in sala riunioni	5.700
Dipendenti	400
Collaboratori	235

Fonte: Aniur 2006

...e nel mondo

Distribuzione dei business center a livello internazionale. Dati in migliaia



Fonte: Alliance Business Center Network