



Gli uffici della sede principale di Swisscom a Bellinzona da mesi vuoti a causa del telelavoro.

©CDT/GABRIELE PUTZU

# Il telelavoro svuota gli uffici Ora lo sfitto rischia di aumentare

**IMMOBILIARE** / Molte aziende preferiscono non firmare nuovi contratti di locazione e valutare in che modo l'home office influirà sul loro fabbisogno – A livello federale gli esperti prevedono per quest'anno una calo di 700 mila metri quadrati di superfici lavorative

## Francesco Pellegrinelli

Maria - 54anni, dipendente di Swisscom - da marzo è in telelavoro. «Non che fossi particolarmente contenta all'inizio, poi mi sono abituata. Tutto sommato adesso mi trovo bene». Con il consenso del capo reparto dopo il primo lockdown ogni tanto poteva tornare in ufficio. Adesso e fino a nuovo avviso» dovrà lavorare da casa. Così ha comunicato l'azienda lunedì 18 gennaio a seguito delle nuove restrizioni imposte da Berna. Come Maria (nome di fantasia) altri 16.000 collaboratori del gigante blu oggi lavorano dal proprio domicilio. Tra questi anche la responsabile della comunicazione Ivana Sambo. Le cifre che snocciola sono importanti e danno la misura del cambiamento in atto nel settore: «Il 90% dei dipendenti di Swisscom oggi lavora da casa». Che significa che quando componiamo lo 0800 800 800 (magari per un guasto tecnico), dall'altra parte della cornetta 9 volte su 10 c'è un collaboratore seduto davanti alla scrivania di casa. «Va detto che Swisscom incentiva l'home working da diversi anni», prosegue Sambo. È una modalità di lavoro che conosciamo bene». «A dare la spinta decisiva comunque è stato il primo lockdown», ci spiega ancora la portavoce di Swisscom, «tanto che molti collaboratori dopo il primo confinamento hanno deciso di proseguire con l'home office».

## Il sondaggio

«È una realtà che piace ai dipendenti. Negli scorsi mesi abbiamo realizzato un sondaggio. L'indice di gradimento è alto. Così anche l'efficienza dei collaboratori». Nel complesso il bilancio di questa esperienza per l'azienda leader nel settore del-

**90%**  
è la percentuale dei dipendenti di Swisscom che attualmente lavora in modalità home office

le telecomunicazioni è positivo. Una realtà che si riflette anche nei numeri della sede bellinzonese di via dei Gaggini 3. «Dei 330 collaboratori attivi, il 90% lavora da casa» spiega Sambo. Il risultato - in termini di utilizzo degli spazi - è facile da immaginare: la sede principale di Swisscom in Ticino (con i suoi 7 mila metri quadrati) è praticamente vuota. Passeggiare al suo interno è come entrare in un enorme ufficio dismesso. Rimangono le scrivanie, qualche computer e «alcuni collaboratori che non ha potuto implementare il telelavoro», prosegue Sambo. Cambiamenti profondi, dunque, che impongono anche un ripensamento logistico dell'attività. «Il coronavirus ci ha insegnato che questi mega uffici oggi non servono più. Il ripensamento del portafoglio immobiliare di Swisscom è all'ordine del giorno. E l'ipotesi di una riduzione degli spazi lavorativi è una realtà messa sul tavolo anche per la sede di Bellinzona, che tuttavia rimane e rimarrà la sede principale per il Ticino. Una riflessione, però, vista la tendenza in atto, s'impone».

## Si punta al risparmio

A livello federale la tendenza alla riduzione delle superfici ad uso ufficio è stata rilevata anche dal radar di Credit Suisse. «L'home office è stato definitivamente sdoganato. E anche se in futuro la percentuale di telelavoro scenderà, avremo comunque un numero crescente di persone che non passerà più l'intera settimana in ufficio», commenta Sara Carnazzi Weber. Secondo la responsabile delle analisi politico economiche dell'istituto bancario, molte società globali hanno fiutato il potenziale di risparmio e stanno pensando ad una riduzione delle superfici. «Per quantificare questa diminuzione su scala nazionale abbiamo sviluppato tre scenari. In quello più probabile ci sarà un calo della domanda di superfici ad uso ufficio di circa il 15% sull'arco dei prossimi 10 anni». Un calo considerevole che nella peggiore delle ipotesi potrebbe salire fino al 25%. Nel giro di 10 anni, un quarto delle superfici ad uso ufficio potrebbe quindi rimanere sfitto a causa del telelavoro. Questi gli effetti diretti dell'home office.

Che tuttavia - prosegue Carnazzi Weber - saranno in parte compensati dalla ripresa economica: «Una volta usciti dalla crisi, torneremo ad un'evoluzione economica più favorevole, con la conseguente creazione di nuovi posti di lavoro che attenueranno il calo della domanda di superfici».

## Attenzione all'efficienza

Non tutte le attività economiche però vedono nel telelavoro una soluzione percorribile sul lungo termine. Secondo un sondaggio realizzato ad ottobre dall'istituto di credito su 1.000 piccole e medie imprese (PMI) svizzere, solamente il 37% sono disposte ad ampliare l'offerta di telelavoro nei prossimi tre anni. Inoltre, continua Carnazzi Weber, tre quarti delle aziende ritiene che il telelavoro funzioni su larga scala solamente quando i gruppi di lavoro sono ben affiatati. «A livello di produttività e di sinergie tra collaboratori il telelavoro presenta dei limiti, soprattutto quando si tratta di inserire nuovi dipendenti. Alla lunga può compromettere l'efficienza del gruppo».



**Prevediamo un calo** della domanda di spazi ad uso uffici di circa il 15%  
**Sara Carnazzi Weber**  
resp. analisi Credit Suisse



**Il coronavirus** ci ha insegnato che i mega uffici al giorno d'oggi non servono più  
**Ivana Sambo**  
resp. comunicazione Swisscom

## «Il divario tra centro e periferia si farà più netto»

**LA REAZIONE** / Secondo Alberto Montorfani, segretario della SVIT, la preferenza per le zone urbane ben servite continuerà a crescere

«È una tendenza che nel mercato immobiliare degli uffici osserviamo da una decina d'anni e che la pandemia con gli effetti del telelavoro ha accentuato ulteriormente». Secondo il segretario della Svit Ticino, l'associazione svizzera dei professionisti dell'immobiliare, a soffrire saranno soprattutto le zone periferiche che si troveranno in com-

petizione con le zone appetibili e centrali. Il rischio di un travaso dello sfitto dal centro verso la periferia è dunque reale. «Gli uffici che si liberano in centro verranno occupati da aziende che prima si trovavano in zone più discolte e meno servite». Una dinamica che tuttavia si capovolge se consideriamo il mercato residenziale, non solo perché ha dimostrato in questi mesi di

reggere il colpo. «In questo caso il telelavoro ha incentivato la ricerca di proprietà in zone più lontane dai centri urbani e quindi più accessibili economicamente».

## Nuove tendenze all'orizzonte

Quanto alle nuove tendenze, prosegue Montorfani, in questi mesi di pandemia e di incertezze «un'importante passo avanti lo hanno registrato

**La ricerca** di soluzioni più flessibili come il coworking è in aumento

gli spazi di coworking che offrono soluzioni più flessibili, come la possibilità di condividere una sede con altre società o di prendere in affitto un ufficio unicamente per alcuni giorni a settimana». In seguito all'esplosione del telelavoro diverse società stanno pensando di investire in questo tipo di spazi per porre fine a certe locazioni di uffici ritenute troppo costose.