

La geografia degli spazi di coworking a Milano

UNA ANALISI TERRITORIALE

Milano



Comune
di Milano



**POLITECNICO
MILANO 1863**

DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA
E STUDI URBANI



maud^{lab}

Ilaria Mariotti

Ilaria.mariotti@polimi.it

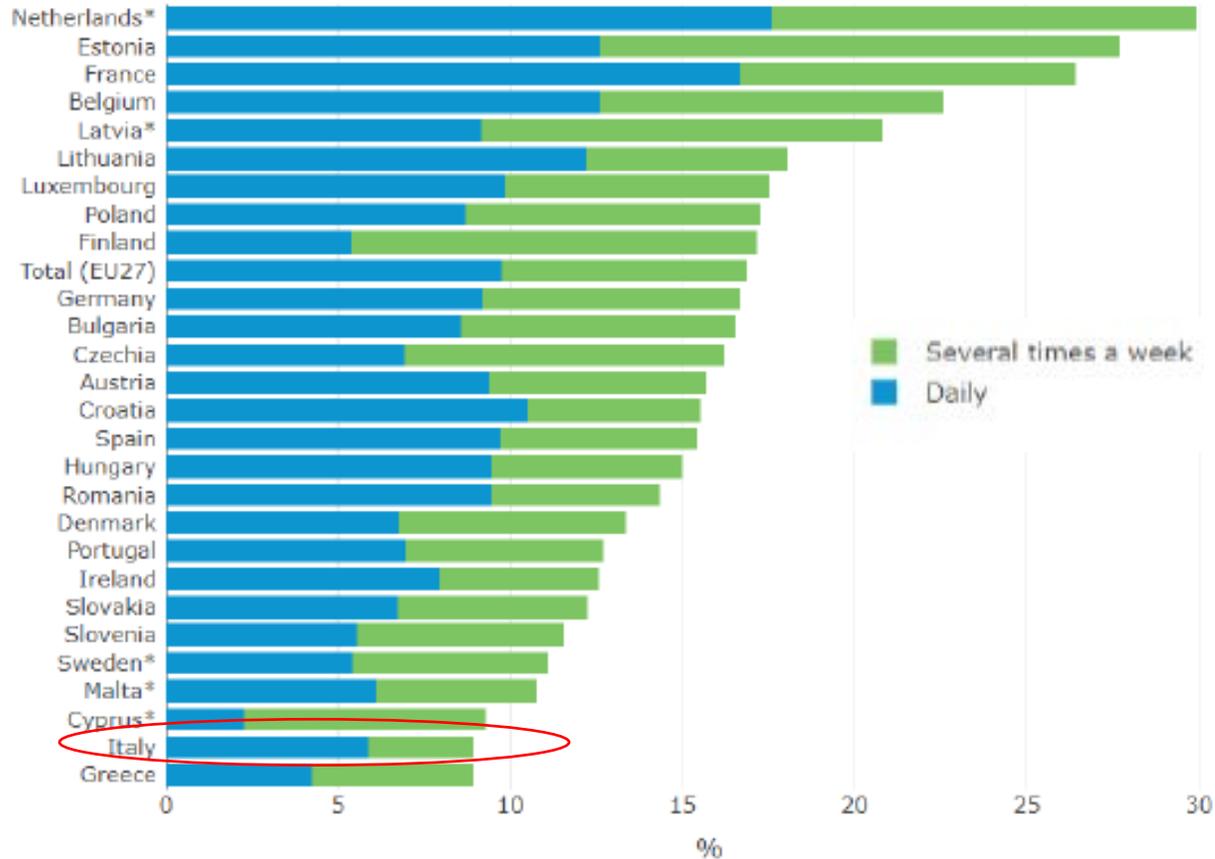
Questo report è parte del progetto Milano Collabora, iniziativa del Comune di Milano realizzata in collaborazione con Università Cattolica, DASTU-Politecnico, e Collaboriamo”.

Gli effetti della pandemia Covid-19

1. La **ridefinizione dei bisogni e delle funzioni degli spazi** ad uso commerciale e direzionale
2. La **geografia del lavoro** poiché si prevede che le **aree suburbane (e periferiche) diventeranno luoghi più attrattivi dove abitare e lavorare**
3. Una **nuova domanda di spazi di coworking per i lavoratori a distanza (coworking di prossimità) che consentiranno di conciliare esigenze lavorative e bisogni di cura personale e di ridurre lo spostamento casa-lavoro**, con importanti ripercussioni positive sulla sostenibilità in termini di riduzione del traffico, congestione, inquinamento.

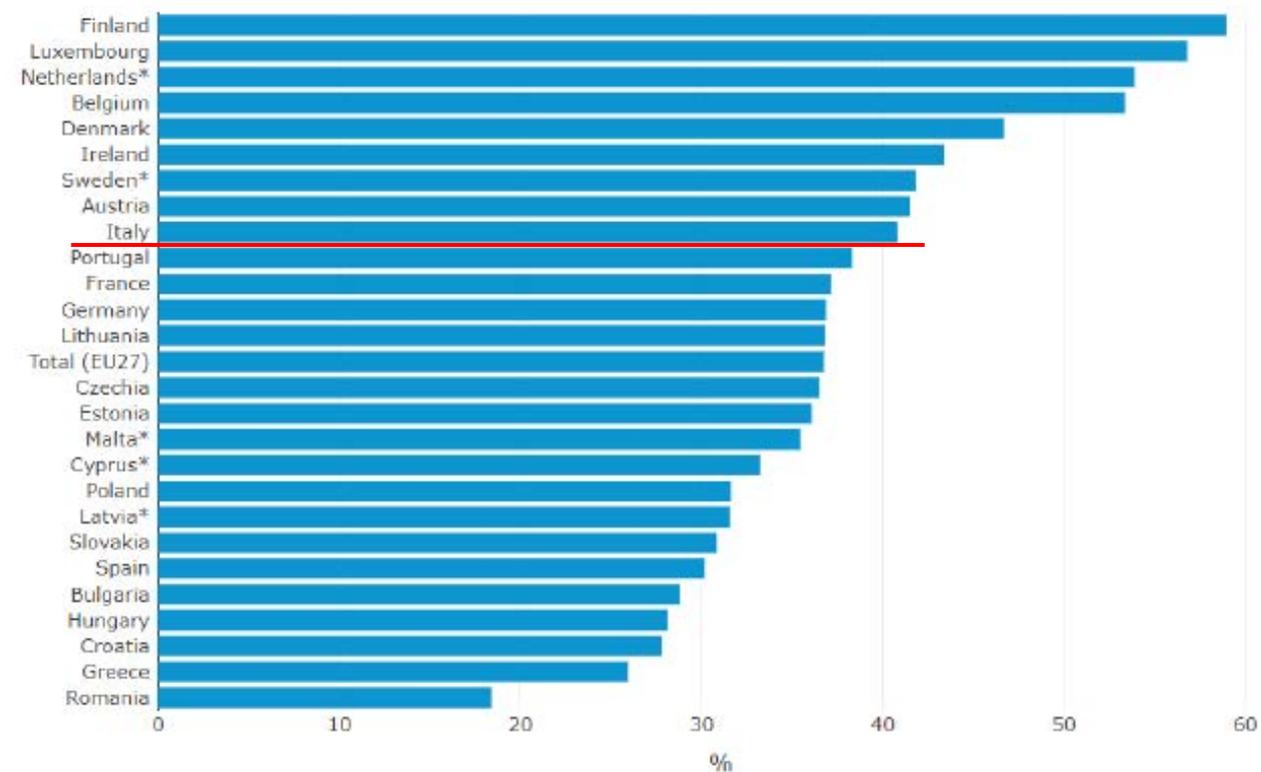
Il lavoro a distanza prima e a seguito del Covid-19 in Europa

Con quale frequenza lavoravi da casa prima della pandemia?



Fonte: Eurofound (2020)

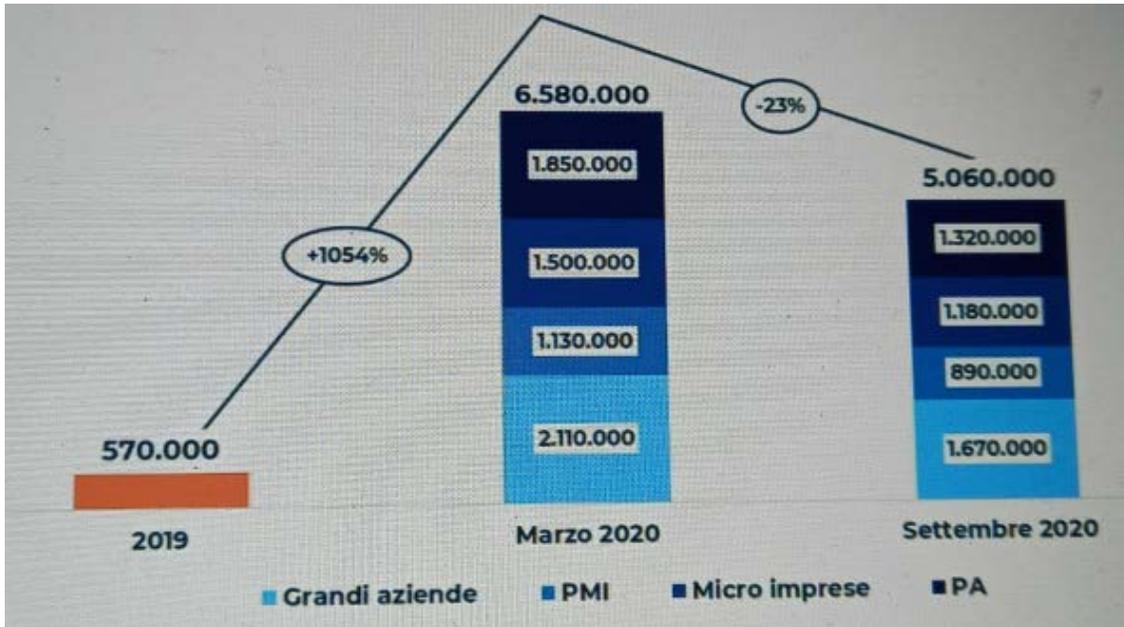
Hai iniziato a lavorare da casa come conseguenza della situazione innescata dalla pandemia?



Fonte: Eurofound (2020)

Il lavoro a distanza prima e a seguito del Covid-19 in Italia

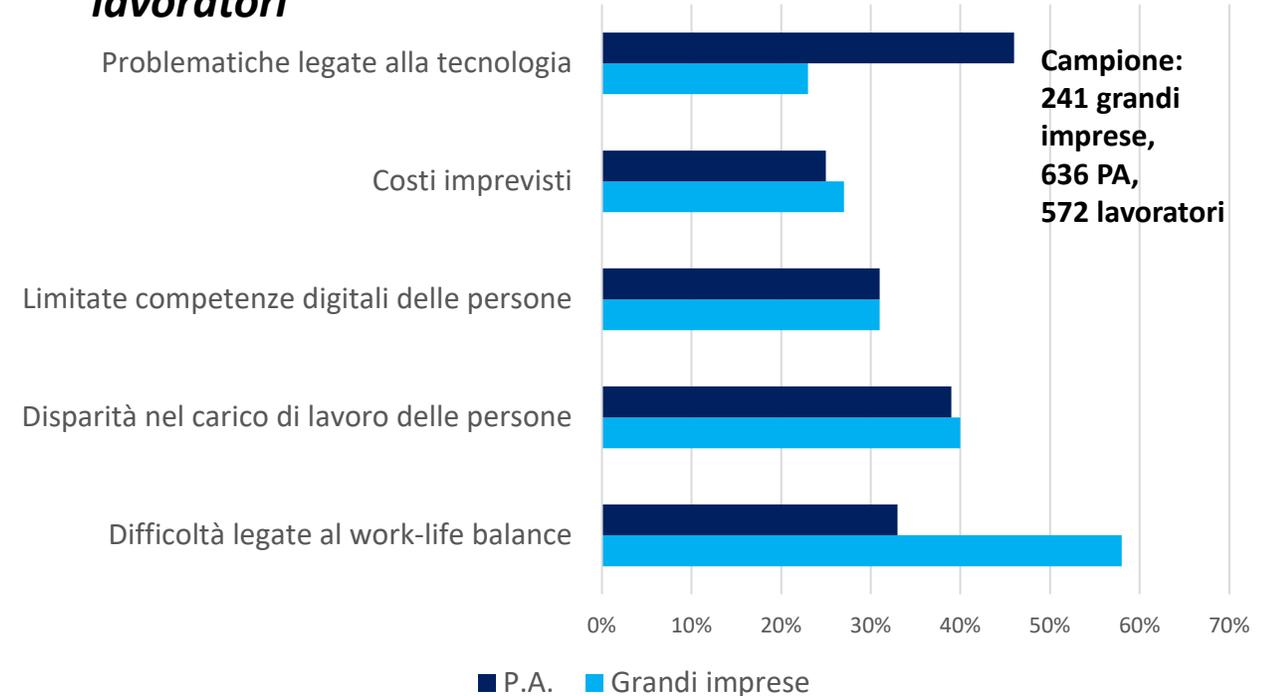
I lavoratori da remoto



Fonte: Osservatorio Smart Working (2020) – Politecnico di Milano

- ✓ DPCM dell'1 marzo: formula semplificata delle legge sul Lavoro Agile per facilitare il lavoro da remoto
- ✓ Circolare dell'11 marzo per la Pubblica Amministrazione
- ✓ Circa **6,58 milioni di lavoratori svolge attività da remoto per una parte significativa del proprio tempo (1/3 dei lav. dipendenti)**

Le principali criticità riscontrate da organizzazioni e lavoratori



Fonte: Osservatorio Smart Working (2020) – Politecnico di Milano

Dove lavorare a distanza?

At home 😞 - FIRST PLACE



Nuovi luoghi del lavoro-Coworking space 😊 / THIRD PLACE



Appartamenti,
stanze di albergo,
(B&B, hotels, etc.) /
THIRD PLACE/



.....ovunque.....!?

I quesiti della ricerca

Dove si concentrano gli spazi di coworking a Milano?

1

2

Come è cambiata la presenza degli utenti a Milano durante la pandemia Covid-19?

3

Quali quartieri potrebbero ospitare nuovi spazi di coworking (coworking di prossimità) per rispondere alla nuova domanda dei lavoratori a distanza?

Gli spazi di coworking in Italia

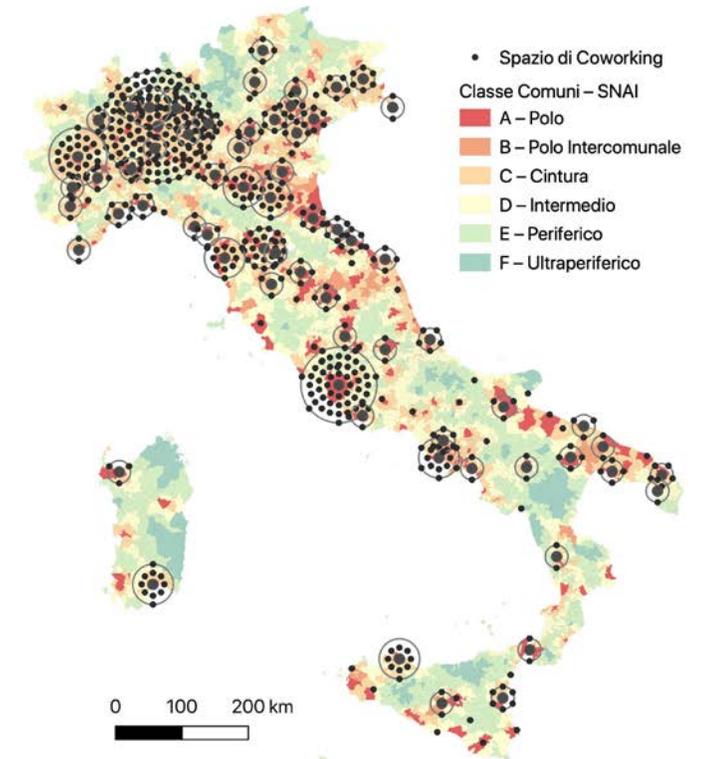
I primi spazi di coworking in Italia sono sorti nel 2008

A gennaio 2021 i coworking in Italia erano 779 (Italiancoworking, 2021).

Il fenomeno dei coworking è prevalentemente urbano anche nel nostro Paese: circa il 51% si concentra nelle 14 aree metropolitane, con Milano che detiene il primato, ospitandone 119.

A gennaio 2021, il 60% dei coworking era localizzato nel Nord Italia (472) con una prevalenza nel Nord-ovest, in particolare in Lombardia, che registra una crescita più sostenuta rispetto al resto del paese (Italiancoworking, 2021).

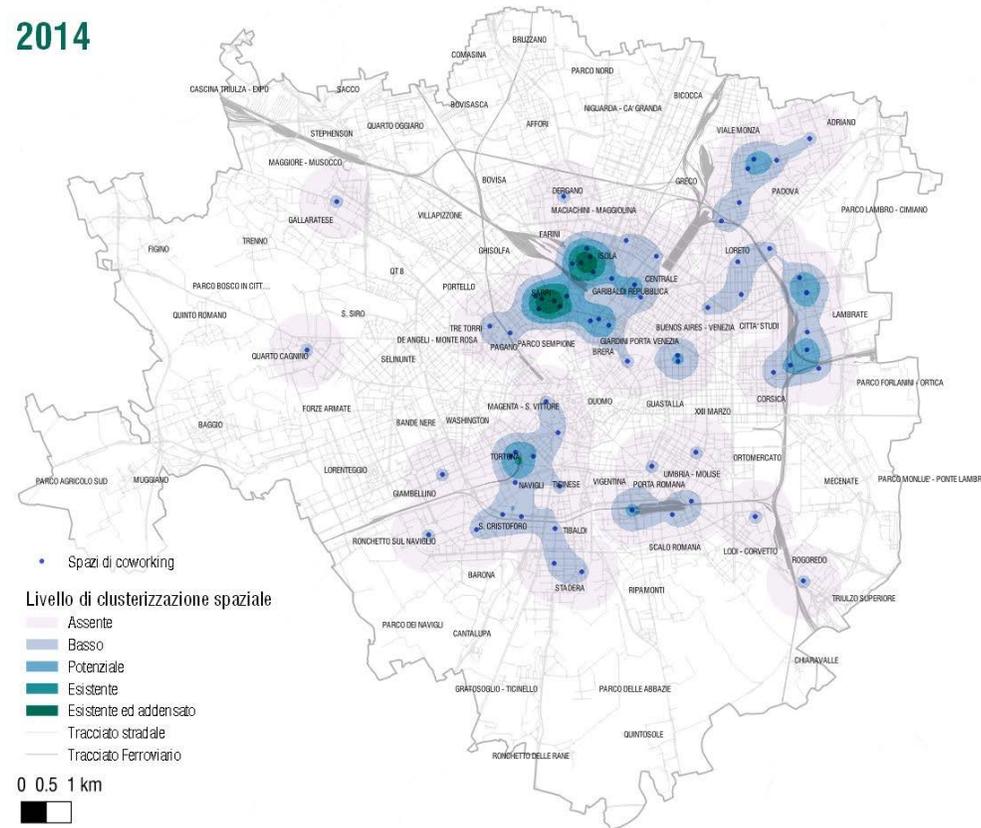
Negli ultimi anni è aumentata la presenza dei coworking **in città medie, aree suburbane e periferiche.**



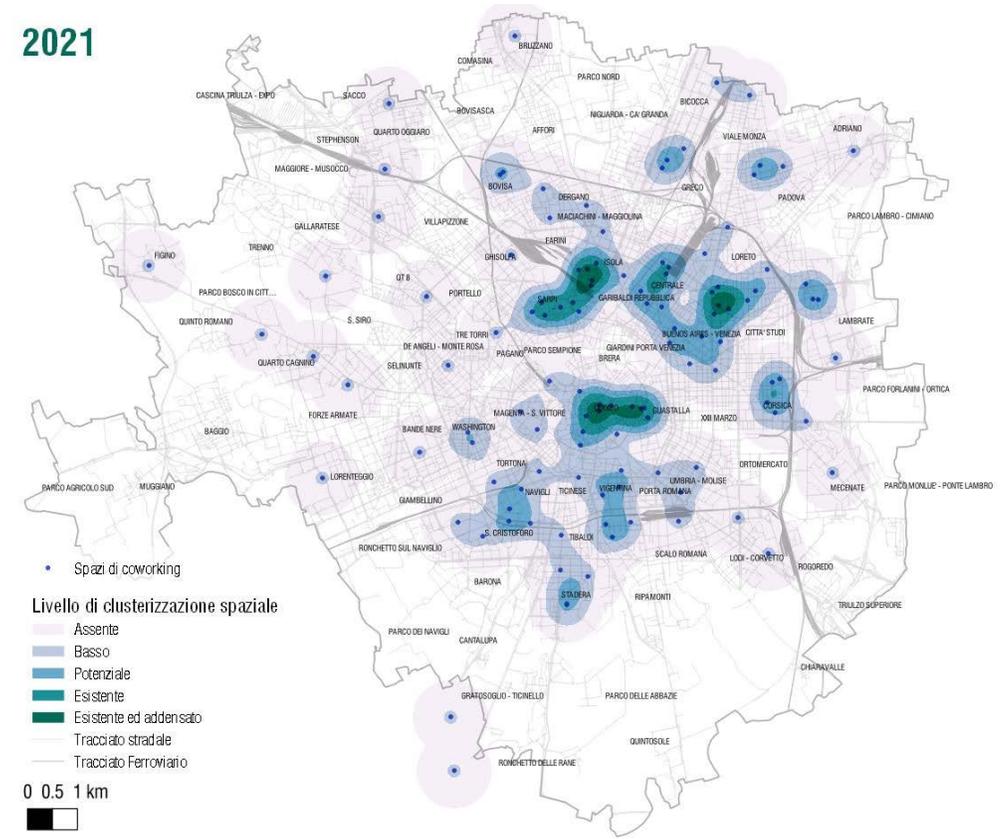
Gli spazi di coworking a Milano

Nel periodo 2014-2021: da **68 a 119 unità (+75%)**

2014



2021

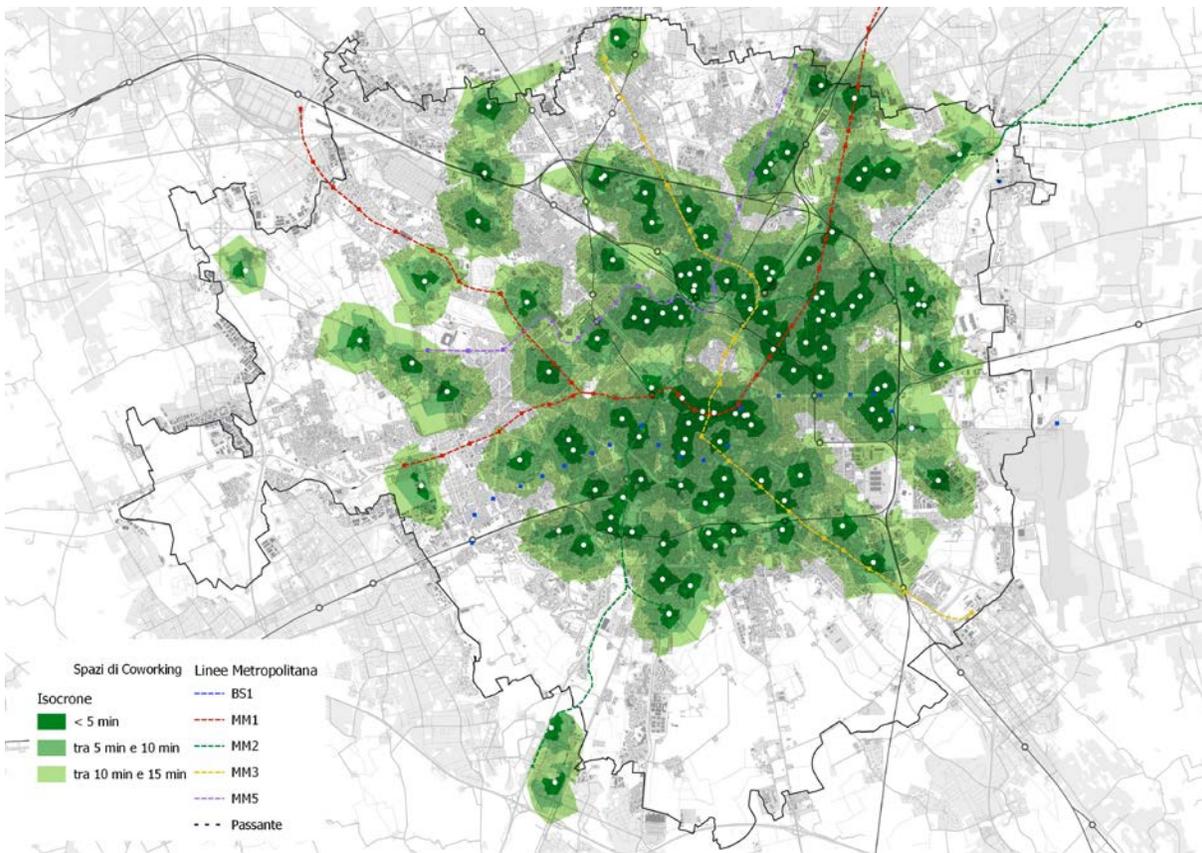


Viene confermata l'attrattività di:

- ❖ **zone centrali e semicentrali con buona accessibilità** (i.e. Garibaldi-Repubblica-Centrale),
- ❖ **aree caratterizzate da processi di gentrificazione** (i.e. Porta Romana)
- ❖ e si evince una **nuova attrattività in alcune aree periferiche** (i.e. Bruzzano, Mecenate, Figino, Quarto Cagnino, Quarto Oggiaro).

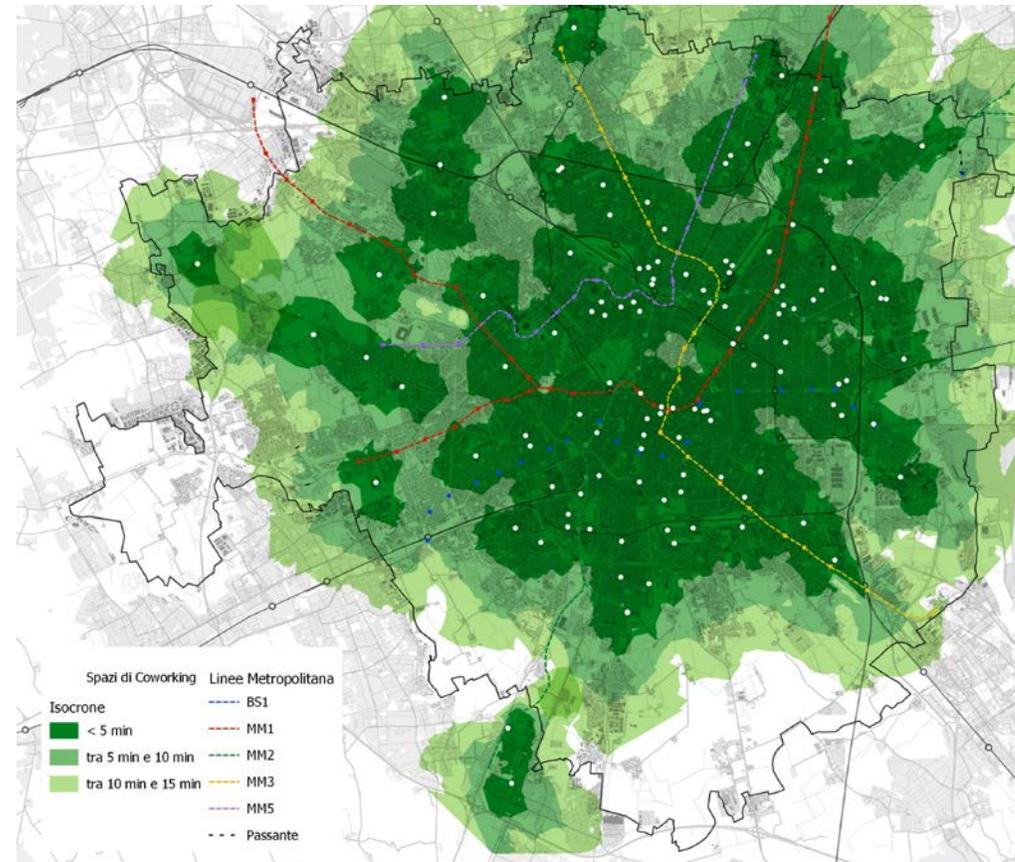
Distribuzione dei coworking e ricostruzione dei bacini di accessibilità secondo il criterio dei 15 minuti a piedi e in bicicletta

Livello di **accessibilità pedonale** (velocità di 1 m/secondo pari a circa 4 Km/ora)-isocrone



Non tutti i quartieri presentano una buona accessibilità pedonale ai coworking

Livello di **accessibilità ciclistica** (velocità di circa 3.3 m/secondo pari a 12 km/ora)- isocrone



È possibile accedere ad uno spazio di coworking in meno di 15 minuti in bicicletta da quasi tutte le aree della città

Potenziali bacini per il lavoro a distanza e per i «coworking di prossimità»

Dati di traffico telefonico TIM

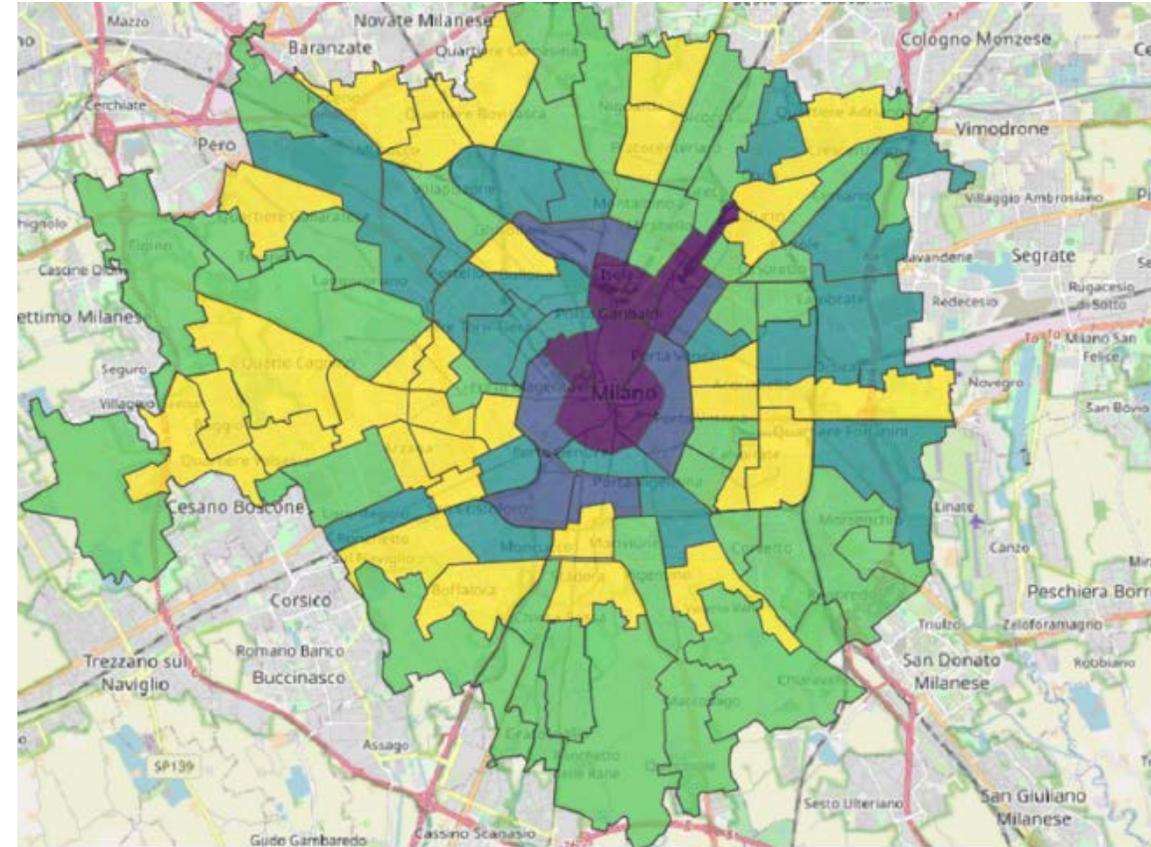
Mappatura della **differenza percentuale della media oraria mensile tra le presenze del mese di Aprile 2020 e il mese di Aprile 2019** per Aree di censimento (ACE).

Le ACE con i colori più scuri: perdita di presenza media oraria nel mese di aprile 2020 che va dal -63% al -47% rispetto a quella osservata nel mese di aprile 2019.

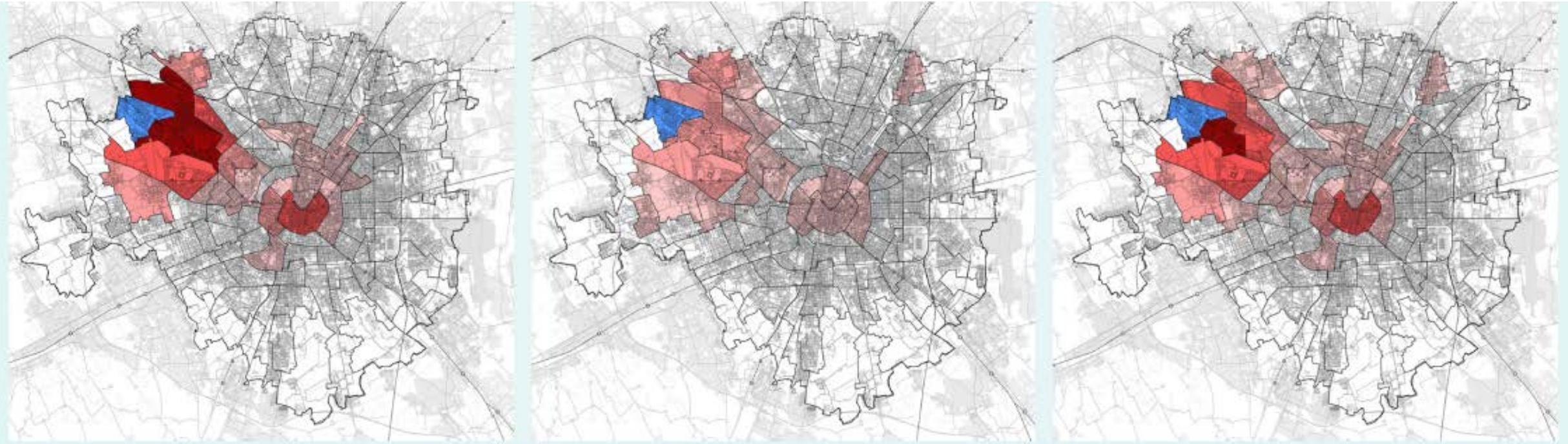
Le zone gialle hanno invece subito una variazione tra i due mesi compresa tra -5% e +5%.

ESODO DALLE AREE CENTRALI

AREE SEMICENTRALI-PERIFERICHE HANNO SUBITO DI MENO GLI EFFETTI DEL PRIMO LOCKDOWN



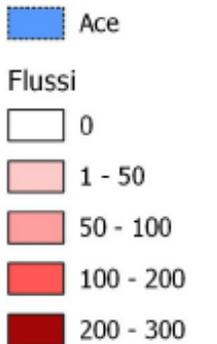
Flussi di persone nel quartiere Gallaratese (dati TIM)



3 APRILE 2019 ORE 9:00-10:00 (PRE COVID-19)

1 APRILE 2020 ORE 9:00-10:00 (COVID-19)

14 OTTOBRE 2020 9:00-10:00 (COVID-19)



L'area del Gallaratese è caratterizzata da un **alto livello di accessibilità**; forte **connessione con il centro della città**, che si è mantenuta anche nel periodo del lockdown.

Alcune destinazioni dei flussi sono particolarmente distanti dal Gallaratese grazie alla metropolitana. Il buon livello di accessibilità al trasporto pubblico locale, oltre che la vicinanza ad un parcheggio di interscambio, rendono quest'area **una interessante localizzazione per uno spazio di coworking che potrebbe intercettare alcuni dei flussi rilevati**. Il **coworking di prossimità può costituire un'importante occasione di sviluppo e rivitalizzazione per i quartieri periferici, riducendo le diseguaglianze esistenti**.

Conclusioni

Nel periodo della pandemia Covid-19 rispetto al periodo pre-pandemia, è **diminuita la presenza delle persone nelle aree centrali della città**



Questo bacino di portatori di bisogni (lavoratori e altri utenti del centro cittadino) che oggi potrebbero ricercare soluzioni per l'esercizio delle attività professionali e di svago **più prossime alle proprie abitazioni** ➡ **Luogo di lavoro vicino al lavoratore/Dal lavoro da casa al lavoro vicino a casa!!!**

Incontro fra domanda e offerta potrà essere facilitato dal sostegno alle spese per l'accesso ai servizi di coworking (i.e. voucher). Questo aiuto può arrivare da:

- datori di lavoro
- soggetti pubblici (i.e. coworking nelle biblioteche pubbliche in Finlandia)

Nuovi percorsi di ricerca

L'adozione strutturale di un modello di lavoro decentralizzato richiede un **ripensamento più complessivo della distribuzione dei servizi all'interno della città.**

Future linee di ricerca potrebbero riguardare **l'analisi dei servizi offerti pubblici e privati nei quartieri milanesi attraverso la costruzione di un indice sintetico** che tenga conto della rilevanza di ciascuna tipologia di servizi.

Questa analisi, unita al grado di accessibilità al trasporto pubblico locale, consentirà di **verificare quali quartieri di Milano possano offrire ai cittadini la possibilità di raggiungere i principali servizi entro 15 minuti a piedi.**



POLITECNICO
MILANO 1863

DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA
E STUDI URBANI



maud^o

Grazie per l'attenzione

Ilaria Mariotti
ilaria.mariotti@polimi.it

Riferimenti bibliografici

- Barbieri T., Basso G., Scicchitano S. (2020), Italian workers at risk during the Covid-19 epidemic, INAPP, WP n. 46, aprile.
- Comune di Milano (2020), Milano 2020. Strategia di adattamento. Documento aperto al contributo della città, Milano.
- Italiancoworking (2021), Italian coworking survey 2021, I numeri del coworking in Italia, 30 gennaio 2021, <https://www.italiancoworking.it/i-numeri-del-coworking-in-italia>.
- Felici B., Martucci G., Oteri M.G., Penna M., Tati E. (2017), Coworking..... che? I nuovi volti dell'organizzazione del lavoro: un'indagine sul coworking in Italia, ENEA, Roma
- Manzini Ceinar I., Mariotti I. (2021), Teleworking in post-pandemic times: may local coworking spaces be the future trend?, forthcoming.
- Mariotti I., Akhavan M. (2020), Gli spazi di coworking a Milano: localizzazione ed effetti sul contesto urbano, in A.A.V.V., Costellazione Milano. Contributi di ricerca per un'esplorazione del campo urbano, Fondazione Giangiacomo Feltrinelli, Milano, pp. 146-165.
- Mariotti I., Akhavan M., Di Matteo D. (2021a), "The Geography of Coworking Spaces and the Effects on the Urban Context: are pole areas gaining?" In Mariotti I., Di Vita S., Akhavan M., eds., New workplaces: Location patterns, urban effects and development trajectories. A worldwide investigation, Springer, forthcoming.
- Mariotti I., Akhavan M., Rossi F. (2021b), The Location of Coworking Spaces in Urban vs. Peripheral Areas, European Planning Studies, in press.
- Mariotti I., Di Marino M., Akhavan M. (2021c), "The emergence of coworking models in the face of pandemic", In Bryson J.R., Lauren A., Reardon L., Ersoy A., eds., Living with Pandemics: People, Place and Policy, Edward Elgar, forthcoming.
- Mariotti I., Di Matteo D. (2020), Coworking in emergenza Covid-19: quali effetti per le aree periferiche? EyesReg, 10(2): 1-5.
- Mariotti I., Pacchi C., Di Vita S. (2017), Coworking Spaces in Milan: Location Patterns and Urban Effects, Journal of Urban Technology, 24 (3): 1-21.
- Osservatorio Smart Working (2020), Smart working: Il future del lavoro oltre l'emergenza. Politecnico di Milano, Dipartimento di Ingegneria Gestionale, novembre.
- Sostero, M., Milasi, S., Hurley, J., Fernandez-Marcias, E., Bisello, M. (2020), Teleworkability and the COVID-19 crisis: a new digital divide? Seville, European Commission JRC and Eurofound.