

SFITTI 950 MILA METRI QUADRATI

Addio agli uffici Eur e Tiburtino, palazzi tutti vuoti

Nei centri direzionali, in particolare di Tiburtina e Eur, ci sono 950 mila metri quadrati di uffici vuoti, deserti, e che difficilmente si riempiranno nei prossimi mesi: lo denunciano alcune agenzie immobiliari secondo le quali i problemi pre Covid sono peggiorati con l'emergenza sanitaria e lo smart working.

a pagina 7 **Garrone**

Centri direzionali, uffici vuoti e crisi nera. «Offerta obsoleta»

Pandemia e smart working : 950 mila metri quadrati sono rimasti deserti

Economia

di **Lilli Garrone**

Oltre 950 mila metri quadri di uffici sono oggi sfitti: la rilevazione è di marzo di quest'anno. È stata eseguita da Josas Immobiliare, sulla base di vari report del settore. Con un quartiere capofila come l'Eur, in quanto «l'offerta è obsoleta», spiega Mauro Ciardi, responsabile del dipartimento corporate di Josas Immobiliare: «Con il boom dell'alta velocità molte aziende hanno riscoperto la zona di Repubblica, Barberini, Bissolati, con le fermate della metropolitana, e reticolo strategico, vicino alla stazione Termini». Altra zona in grandissima sofferenza è la Tiburtina, con tutti i suoi «colossi» di uffici difficilmente frazionabili, in particolare nella zona della Tiburtina Est, dove, nell'area compresa

tra il capolinea della Metro B-Rebibbia e la località di Settecamini, ci sono diversi complessi direzionali sottoutilizzati, inutilizzati e dismessi per migliaia di metri quadrati. Una crisi questa dei mega uffici già iniziata in era pre-Covid, con imprese anche medie oltre che piccole che sceglievano il *coworking*, ovvero la condivisione degli ambienti di lavoro, ma clamorosamente accelerata dalla pandemia, che ha moltiplicato l'impegno da remoto e le videoconferenze. «Diverse grandi aziende che hanno intrapreso queste nuove strade, e soprattutto la via dello *smart working*, stanno rivedendo le loro esigenze di spazi lavorativi, anche in funzione alla possibile riduzione del personale che attueranno per far fronte alla crisi», aggiunge il presidente della Fimaa (Federazione italiana mediatori agenti d'affari) di Confcommercio, Maurizio Pezzetta: «Un problema che riguarda anche piccoli e medi imprenditori, commercianti, professionisti e servizi che rappresentano nel loro insieme la percentuale determinante nella nostra città, e

che non sono certo spinti a fare investimenti in attività o locali, nonostante ci sarebbe la voglia e il coraggio di fare impresa». E secondo Pezzetta «i dati ci indicano una ricerca di riduzione sui contratti di locazione in corso per locali commerciali ed uffici di circa il 30%, così come abbiamo monitorato una riduzione di circa il 25-30% nella richiesta di spazi da destinare a nuove attività, che rappresenta una percentuale meno negativa di quella che ci aspettavamo. E i canoni richiesti risultano per ora ridotti mediamente di circa il 10-15%, rispetto alle attese iniziali». Anche per Francescamaria Girmenia di Sif, soluzioni immobiliari: «Stiamo assistendo ad uno sconvolgimento delle abitudini la-



Peso:1-4%,7-50%

vorative. Lo *smart working* adottato da pochissime aziende fino a 3 mesi fa, oggi rappresenta il modo di lavorare nella quasi totalità degli uffici. Il datore di lavoro, si trova, quindi, con spazi inutilizzati: servono uffici più piccoli o, in alternativa, i proprietari si ritrovano a dover abbassare i prezzi per mantenere gli uffici affittati».

Così anche in questo ambito il Covid ha mutato attese e scenari, con una crisi molto pesante che però, «potrebbe essere un acceleratore di futuro nel segmento uffici del

mercato immobiliare», conclude Mauro Ciardi: «L'emergenza sanitaria potrebbe essere per la Capitale un'occasione per riprogettare il parco uffici e raggiungere Milano, che ha avviato il processo di rinnovo già 20 anni fa, allineandosi agli standard internazionali. E va investito sulla rigenerazione urbana per riqualificare intere aree come la zona intorno agli ex Mercati generali dell'Ostiense, distretto ideale per gli uffici».

Nuove abitudini

L'emergenza sanitaria ha moltiplicato l'impegno da remoto e le videoconferenze

Mauro Ciardi

«Si potrebbe investire sulla rigenerazione e riqualificare intere aree come l'Ostiense»

La vicenda

- Numerosi palazzi adibiti ad uffici - soprattutto nei centri direzionali dell'Eur e della Tiburtina - sono sfitti già da mesi. Con la pandemia la situazione si è aggravata perché tantissime aziende - non solo di grandi dimensioni - hanno puntato sullo *smart working*

- In totale - secondo i calcoli di alcune aziende del settore immobiliare - ci sarebbero a Roma 950 mila metri quadrati di uffici deserti. E anche se per il momento la riduzione sui contratti di locazione in corso per locali commerciali ed uffici è di circa il 30%, stanno cambiando le abitudini in tantissime aziende



Peso:1-4%,7-50%



Le strutture

Un enorme edificio destinato ad ospitare uffici in via Tiburtina. È solo uno dei numerosi palazzi che, causa anche la grave crisi innescata dal coronavirus, è rimasto inutilizzato. Lo stesso è successo dal centro alla periferia (Percossi/Ansa)



Peso:1-4%,7-50%

Il presente documento e' ad uso esclusivo del committente.

471-001-001