Tra crisi e sinergie decollano gli uffici condivisi

Cresce anche a Bergamo il ricorso allo studio associato. E capita sempre più di frequente di trovare negli stessi spazi professionalità diverse, come architetti, ingegneri, avvocati o agenti immobiliari. Si dividono le spese, ma scattano anche le occasioni per passarsi i clienti. Patelli (Fimaa): «Le soluzioni più appetibili sono quelle all'interno di uffici o studi di rappresentanza»

Dall'ufficio di rappresentanza alla scrivania: avvocati, ingegneri, architetti, geometri e gli stessi agenti immobiliari ormai optano per la condivisione degli spazi. La formula dello studio associato viene adottata anche da professionalità diverse tra loro, pronte a scommettere su nuove e fino a qualche anno fa inedite sinergie. C'è l'avvocato che divide lo studio con il geometra e con l'amministratore di condominio, c'è l'architetto che ha la stanza a fianco di quella dell'ingegnere, che lavora ad un passo dall'agente immobiliare, ci sono poi i tecnici specializzati in campi diversi, dal legale a quello fiscale, pronti a sbrogliare ogni nodo burocratico.

Imu o affitti, Tia-Tares, sale riunioni e costo di segreteria e reception sono suddivisi, con un bel risparmio in costi fissi, e dalla condivisione con altri professionisti c'è solo che da guadagnarne, perché spesso i lavori passano dalla propria scrivania a quella del vicino e viceversa. La formula funziona e tra crisi, ritardi o mancati pagamenti, si cercano nuove strade per reggere una tassazione opprimente ed insopportabile e proporsi al meglio in un mercato sempre più competitivo. "Se gli studi associati sono da sempre la regola per avvocati, medici, commercialisti ed altre categorie professionali, negli ultimi anni l'aggregazione tra

specializzazioni diverse è in costante crescita – spiega Antonello Pagani, direttore di Appe Confedilizia -. Specialmente dal 2005, anche a Bergamo tanti professionisti condividono ufficio e spese, conservando la propria piena autonomia. Sono sempre più anche i professionisti che affittano stanze dei loro studi con un contratto di cessione di spazio e servizi a colleghi o ad altri profili professionali. Molto frequente, con la nuova Riforma del Condominio, in vigore dal 18 giugno, è la condivisione d'ufficio da parte di amministratori di condominio e avvocati. La riforma obbliga infatti gli amministratori ad adire alle vie legali entro sei mesi dalla messa in mora per mancati pagamenti delle spese, fenomeno purtroppo sempre più frequente. È sempre più usuale anche dividere l'ufficio con tecnici per opere straordinarie. Il settore più colpito dalla crisi dell'edilizia è quello della progettazione ed è sempre più frequente la ricerca di condivisione degli spazi da parte dei progettisti”.

Le richieste di “scrivanie” sono comunque in aumento: “Nell’ottica di razionalizzare i costi tanti professionisti che possono gestire tranquillamente la propria attività, dividendosi tra computer, mail e telefono, optano per un piccolo spazio, che ormai si addice alla gestione della maggior parte delle piccole imprese – sottolinea Luciano Patelli, presidente provinciale Fimaa, la Federazione dei mediatori e agenti d'affari aderente a Confcommercio -. Gli spazi più appetibili sono quelli all'interno di uffici o studi di rappresentanza, che possono contare su una zona di accoglienza clienti con segreteria ed una sala riunioni. La condivisione delle spese, soprattutto del personale di segreteria, rappresenta un'alternativa interessante per diversi profili professionali, che possono, unendo le forze, avere una sede di maggior prestigio. Se un tempo sotto lo stesso tetto convivevano attività affini, questa non è più una regola rigida: assistiamo sempre più a “convivenze” tra business diversi e non necessariamente complementari, fattore quest'ultimo che continua a rappresentare un indiscutibile

vantaggio, oltre che un'occasione di incrementare il proprio giro e volume d'affari".

Oltre alla tentazione di incrementare il proprio business contando sul vicino di scrivania, la divisione degli spazi resta prima di tutto una necessità: "Le parcelle si assottigliano e i giovani professionisti fanno rete per restare a galla o rendere più sostenibili i costi che ogni avvio di attività comporta, alleggerendo almeno le spese per la sede della propria attività – spiega Enzo Pizzigalli, consigliere del Gruppo Mediatori immobiliari Ascom -. Mi è capitato anche di affittare un bilocale a quattro psicologhe che lo utilizzano come sala colloqui, suddividendosi i giorni settimanali. In genere anche gli studi associati hanno dimensioni più ridotte rispetto ad un tempo, in una vera e propria ottica di ridimensionamento dei costi di gestione". Lo stesso Pizzigalli ha voluto per la sua impresa questa formula di gestione: "Da oltre vent'anni la mia sede, in via San Francesco d'Assisi, è suddivisa tra un geometra ed altri mediatori in quattro studi. Condividiamo la sala riunioni e conteniamo il costo d'affitto ed ognuno gestisce la propria attività con la massima autonomia e spesso ci capita di collaborare insieme, con la massima soddisfazione del cliente e con un lavoro in più che non sarebbe altrimenti arrivato". Gli stessi mediatori sono tra le categorie professionali in cerca di una scrivania: "È ormai abbastanza comune per un mediatore dividere l'ufficio con il commercialista o con il geometra o con l'architetto o, ancora, con l'interior designer – spiega Mafalda Fiumana nel consiglio del Gruppo Mediatori immobiliari Ascom -. È un'idea che sta sempre più prendendo piede. La richiesta della "scrivania" è sempre più frequente da parte soprattutto di professionisti, ma anche chi ha spazi in ufficio sta valutando questa opportunità per abbassare i costi fissi".

Il dato – A Bergamo, in base ad una recente elaborazione della Camera di Commercio di Milano, la formula del temporary office sta prendendo piede. Una tendenza in linea con il dato nazionale: sono 2.427 in Italia, +2,4% rispetto allo scorso

anno. Milano è prima con oltre 300 attività che gestiscono uffici "a tempo", di cui ben 270 a Milano città. Seguono poi Roma con 134 e Bergamo, terza, che con 115 scavalca Torino (114). Tra le prime 10 anche Brescia e Monza entrambe con 62. La Lombardia è una regione leader in Italia sia per numero di uffici temporanei (738, +2,1% rispetto al 2012), sia per imprese che, più in generale, offrono servizi a supporto delle attività di uffici e di temporary shop, quasi mille, un quarto del totale nazionale, con una crescita del 4,1% in un anno, contro il +2,6% italiano.