

A cura di Hogan Lovells Studio Legale
 Txt: Maria Deledda, counsel

**Hogan
 Lovells**

NUOVI SPAZI E RIQUALIFICAZIONE

I mutamenti repentini di abitudini lavorative, abitative e di vita che abbiamo vissuto negli ultimi mesi hanno fatto emergere nuove tendenze alla fruizione degli spazi, improntate a due concetti chiave: flessibilità e 'ibridazione'. La parola chiave in edilizia sarà: riqualificazione. Il settore più repentinamente impattato dal cambiamento è quello degli uffici, dove il ricorso allo smart working (che si prevede proseguirà dopo la fine dell'attuale emergenza, seppur in modalità diverse a seconda dei settori e delle esigenze specifiche) ha portato a una situazione di spazi in eccesso che – a settembre 2020 - si stimava già potessero raggiungere percentuali del 30-40% dell'esistente. In questo settore, il mutamento del mercato sarà improntato a tre trend: riduzione e redistribuzione degli spazi, focus sui servizi (gestione reception, servizio IT, etc.) e integrazione con la tecnologia. Uno degli ambiti che beneficerà maggiormente di queste nuove tendenze è quello del coworking, le cui caratteristiche (flessibilità di spazi e durata, fornitura di servizi etc.) incontrano bene le nuove esigenze dei conduttori, e in particolare l'incertezza nel determinare a oggi l'ammontare di superficie da locare per il futuro. Anche altri settori tuttavia andranno prevedibilmente incontro a mutamenti



importanti. Ad esempio quello dei centri commerciali, nel quale la pandemia ha funzionato da acceleratore di tendenze già in atto. Per questi, è verosimile attendersi una riconversione che tenga conto delle nuove esigenze legate da un lato alla logistica, dall'altro all'entertainment (quest'ultimo a sua volta da ridisegnare tenendo conto dell'accresciuta attenzione alle problematiche H&S).

Resisterà meglio probabilmente il settore degli hotel (difficile non prevedere un ritorno del turismo una volta passata l'emergenza) anche se in molti paesi la pandemia ha accelerato il mutamento verso nuove forme ibride (es. i condohotel, molto diffusi all'estero ma ancora relativamente nuovi per l'esperienza italiana). In questo nuovo quadro diventa quindi particolarmente interessante l'analisi di come gli strumenti regolamentari riescano a seguire le nuove esigenze del vivere e del lavorare, non solo nel senso di rendere più semplice il mutamento di destinazione d'uso, ma anche nel senso di prevedere facilitazioni e incentivi. Interessante quindi rilevare come in Italia gli strumenti urbanistici di alcune grandi città (il PGT di Milano entrato in vigore a febbraio 2020, oppure il PRG di Torino attualmente in fase di consultazione) recepiscano già in parte le nuove tendenze; il PGT di Milano ad esempio ha introdotto tra i servizi privati di interesse pubblico (che danno diritto a diversi benefici, tra cui l'esenzione dal calcolo

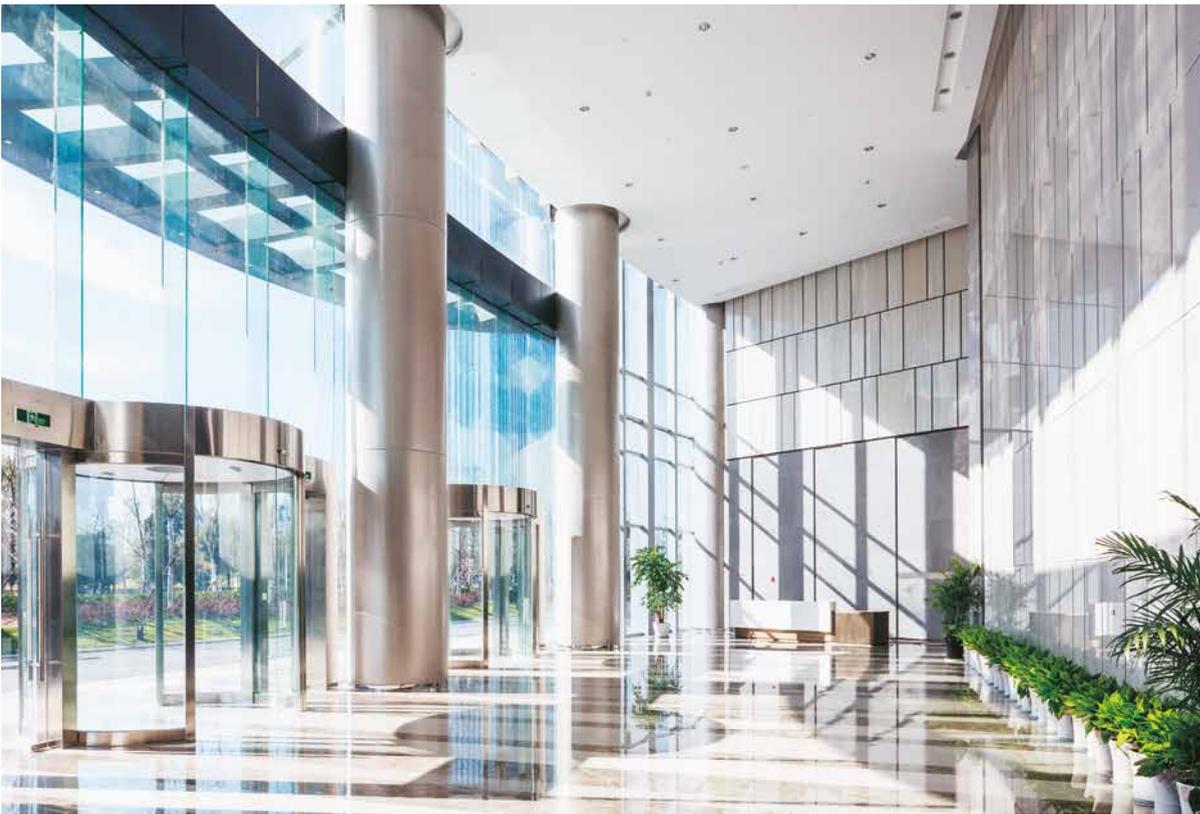
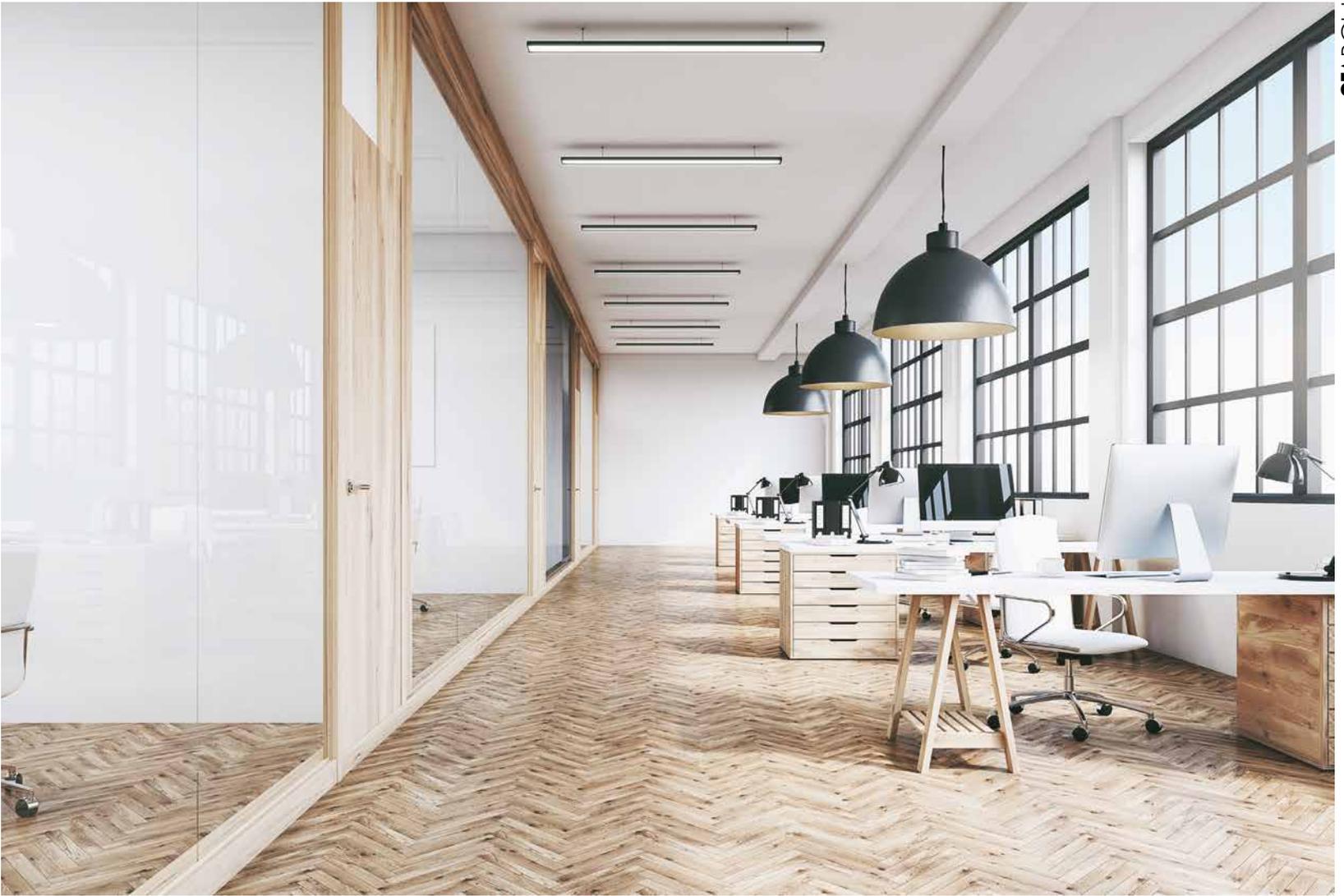
della superficie lorda) laboratori, incubatori e spazi per l'innovazione. Sarà utile vedere come il legislatore - che per sua natura 'segue', spesso in ritardo, i nuovi trend - sarà capace di recepire anche a livello più generale il neuer kurs che gli eventi straordinari dell'ultimo anno hanno portato nelle nostre vite. www.hoganlovells.com



NEW TRENDS AND BUILDING RENOVATION

A new trend in the use of spaces is clearly emerging from the sudden changes in habits (work, home and life) we have been experiencing in recent months. The new trend is based on two concepts, flexibility and "hybridization", and the town planning and building sectors are following these concepts, with one key word in mind: renovation. Offices will be the most impacted by this change. Smart working (which is expected to be abandoned only in part after the end of the current emergency)

has led to a situation of redundant spaces that was already estimated in 30-40% of the existing office premises as at September 2020. In this sector the market change is driven by three trends: reduction and reallocation of existing spaces, focus on services (reception management, IT services, etc.) and technology. One of the sectors that will benefit most from this situation is coworking. Thanks to its features (flexibility of both space and time, services, etc.) coworking



meets the new needs of tenants, and will particularly help mitigate the uncertainty in establishing the amount of space to be rented in the near future. However, other sectors are also likely to face major changes: shopping malls, for instance, where the pandemic acted

as an accelerator for trends already in place. This sector will most likely undergo a reconversion, which will be related on the one hand to logistics and, on the other, to entertainment (the latter will be redesigned also taking in account the increased focus on H&S

issues). The hotel industry will probably be in a better position to overcome the recent tough times (a return of tourism is highly likely once the emergency is over). However, in many countries the pandemic has accelerated the change towards new hybrid forms (e.g.

condohotels, which are common abroad but still relatively new to the Italian experience). In this new context, it will be interesting to analyse how laws and regulations will be able to adapt to the new needs of living and working, not only by providing easier rules for the change of use of existing buildings, but also by introducing incentives. It is therefore interesting to note how the urban planning instruments of some Italian large cities (the new planning regulations in Milan, which came into force in February 2020, or in Turin, currently being approved) will respond to new trends. Milan, for instance, has introduced laboratories, incubators and spaces for innovation in the category "private services of public interest" (which entitle to various benefits, including exemption from the calculation of the gross area). It will be useful to see how the regulator - which by its very nature is destined to "chase" new trends, often too late - will be able to transpose also at a more general level the new trends that the extraordinary events of last year have brought into our lives. www.hoganlovells.com