

La geografia economica dei coworking a Roma

di

Stefania Fiorentino, Bartlett School of Planning – University College London

La geografia dell'innovazione mondiale sta cambiando, incredibilmente polarizzata e divisa tra multinazionali e innovazione prodotta alla piccolissima scala da start-ups, PMI e microimprese localizzate nei maggiori centri urbani (Lee e Rodríguez-Pose, 2014). In questo clima i co-working spaces cittadini stanno emergendo come importanti micro-nuclei, o hub, di innovazione (Roma, Minenna e Scarcelli, 2017; Schmidt, Brinks e Brinkhoff, 2015). In assenza di politiche ad-hoc, in Italia le tipologie emerse sono molteplici: alcuni sono maggiormente rivolti al sociale, altri ad attrarre investitori e sponsors ed altri ancora emersi come mero prodotto immobiliare (Fiorentino, 2018). Tutte le tipologie però, contribuiscono potenzialmente a rigenerare l'economia cittadina, agendo da collante tra i frammentari nuclei di innovazione locale e supportando la nascita di una nuova classe imprenditoriale (Gertner e Mack, 2017; Van Holm, 2017).

Nel caso specifico di Roma, il boom del fenomeno è stato registrato tra il 2015 e il 2016, con una forte crescita in numero e la comparsa sul mercato anche di brand internazionali di co-working commerciali come Regus, Coworkyard o Impact Hub. Simili esperienze sono state registrate a Milano e in altre città italiane (Armondi e Bruzzese, 2017; Mariotti, Pacchi e Di Vita, 2017). Il caso romano rimane tuttavia emblematico per il forte intreccio tra decisioni istituzionali e iniziative informali e dal basso, che si produce all'interno di un fiorente ecosistema imprenditoriale nel settore dell'innovazione e del digitale. Qui, la lettura dei pattern di localizzazione dei co-working cittadini ha perciò richiesto anche una lettura del tessuto urbano e socioeconomico.

La mappatura dei co-working cittadini (realizzata nel 2015, 2016, e 2017), associata a un set di 35 interviste con le figure chiave dell'innovazione romana quali professionisti, gestori e utenti degli spazi di co-working, e varie figure istituzionali a livello locale e regionale. I dati così raccolti hanno rivelato alcuni pattern dominanti nella distribuzione degli spazi di lavoro condiviso sul territorio. Nuclei di concentrazione sono emersi soprattutto: i) a Roma Sud, in zone come la Garbatella e Ostiense, dove esiste un patrimonio industriale dismesso o una morfologia urbana che ne richiama le stesse condizioni; ii) nel quadrante Sud-Est, nelle zone della storica periferia Romana, dove ancora risuonano le vicende di Pasolini (Pietralata, Pigneto, Tiburtino, San Lorenzo); iii) in centro città; iv) nel quartiere di Prati.

Una sostanziale differenza tipologica divide tuttavia gli spazi situati nelle zone del centro storico da quelli situati nella corona più esterna di città consolidata; ovvero quell'area che è ancora interna al Grande Raccordo Anulare, ma che corrispondeva storicamente alla zona delle borgate o alle aree di confine con il territorio extra-urbano. Nel centro storico risiedono principalmente i co-working commerciali e/o quelli

partecipati da grandi aziende internazionali. Ovviamente si tratta di spazi molto più curati architettonicamente e molto più cari dal punto di vista immobiliare. Nelle zone più esterne si trovano invece spazi dalla valenza sociale, educativa e di potenziale supporto alla rigenerazione locale. Questa parte di città è cresciuta soprattutto durante la selvaggia urbanizzazione del dopoguerra, inglobata nel tessuto cittadino senza essere però dotata di adeguati servizi o spazi per il sociale. Oggi, con la gentrificazione del centro storico e l'espansione tendenzialmente incontrollata e impersonale della città oltre il Grande Raccordo Anulare, questa corona ex-periferica di città è diventata il baricentro culturale romano, oggetto di un flusso migratorio di ritorno della classe giovane ed istruita.

Qui i co-working space svolgono un'azione aggregativa e culturale, supplendo alla mancanza di altre strutture di tale tipo. Questa tipologia di co-working space (diversa da quelli che si trovano nel centro storico che spesso sono franchising di grandi multinazionali) ha un maggiore valore di ricerca e un potenziale rilevante dal punto di vista di sviluppo economico locale e di rigenerazione urbana.

Come emerso dalle interviste tra gestori e utenti, i principali fattori che influenzano la geografia di tali co-working a Roma sono tre:

1. l'andamento dei prezzi del mercato immobiliare: gli spazi devono essere disponibili e abbastanza a buon mercato;
2. l'accessibilità e vicinanza con il trasporto pubblico: in una città frammentaria e con problemi di accessibilità come Roma questa diventa una necessità per intrattenere rapporti con clienti, investitori, istituzioni e altri professionisti;
3. la sensibilità e influenza delle autorità locali: in un panorama in cui non esiste un formale riconoscimento dei co-working come servizio cittadino (dove però alcuni spazi pubblici dismessi sono stati dati in concessione delle autorità locali in cambio di servizi di vario tipo), l'apertura dei tecnici e assessori municipali ha fatto la differenza della distribuzione indicata dalla mappa in Figura 1.

Quei municipi dove le autorità intervistate si sono mostrate più collaborative, perché vedevano nei co-working una possibilità di rigenerazione economica e sociale del proprio territorio, corrispondono oggi alle aree di concentrazione maggiore di tali spazi.

Se si pensa all'ingente patrimonio di edifici pubblici dismessi che popola Roma e le altre città italiane senza generare profitto¹, le implicazioni in termini di sviluppo economico del ruolo rigenerativo dei co-working space diventano molteplici. Vista la crescente domanda di spazi di aggregazione lavorativa a prezzi contenuti, tali locali pubblici potrebbero incontrare la richiesta di mercato ed esser messi a reddito sulla base di semplici bandi per contratti di servizi, o "affitti sociali" in project-financing. I costi sostenuti dall'affidatario per la ristrutturazione e manutenzione verrebbero poi ammortizzati durante l'usufrutto da parte dello stesso privato che li ha sostenuti in primo

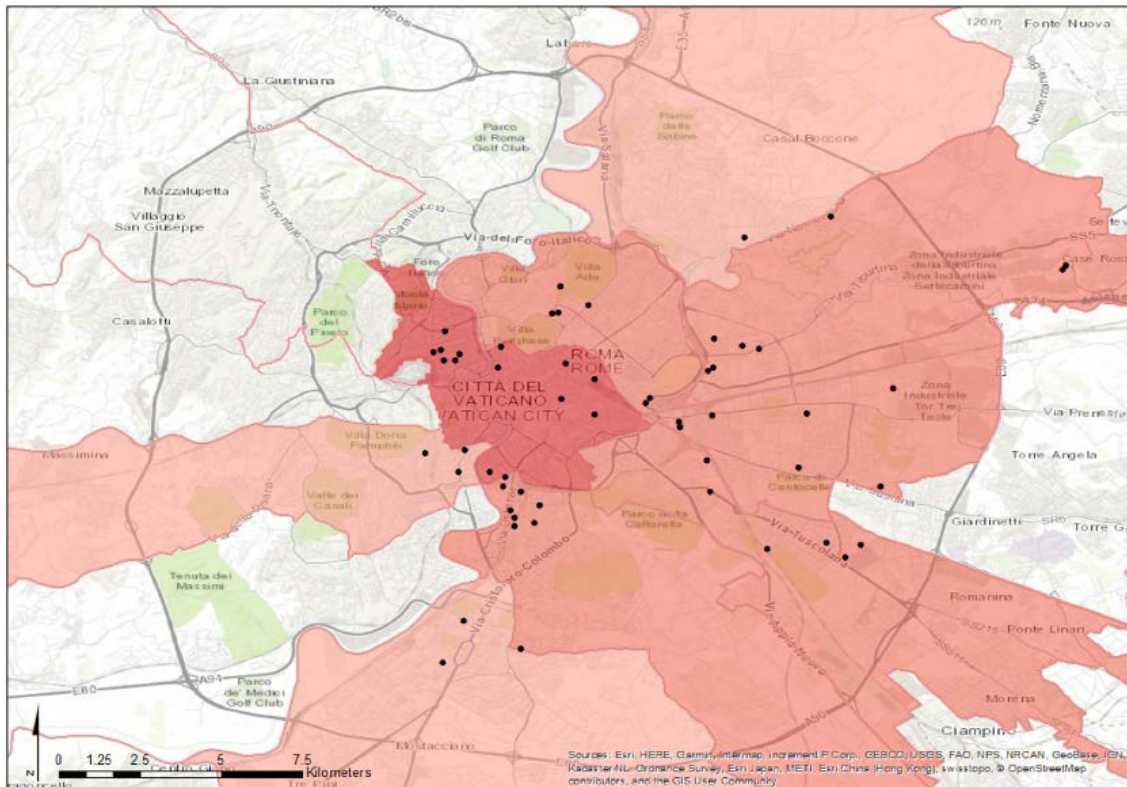
¹ Ne sono un esempio le caserme abbandonate o gli ex depositi ferroviari o dell'ATAC o ancora sedi dismesse di agenzie statali il cui costo di ristrutturazione rappresenta ormai un costo troppo alto per le autorità locali competenti. Una mappa sperimentale degli edifici abbandonati romani divisi per tipologia può essere consultata su: <https://romabbandonata.org/>

luogo. Dall'altro lato i canoni di affitto percepiti dai municipi per l'affidamento di tali spazi (da cui a seconda del caso i costi sostenuti potrebbero esser dedotti in quota parte) potrebbero esser riutilizzati per altri scopi a sostegno della comunità locale: dal risanare le buche cittadine, all'organizzazione di eventi o per la manutenzione dell'arredo urbano.

Affinché l'impatto sull'economia urbana sia massimizzato, l'inclusione e il riconoscimento dei co-working nelle politiche urbane non è però sufficiente: è solo parte di una necessaria e più ampia riforma. Roma – come gli altri grandi centri urbani italiani interessati dal nuovo tipo di imprenditoria facilitata dai co-working spaces, quali Milano, Torino, Bologna – dovrebbe dotarsi di una strategia urbana a sostegno dell'innovazione e di tale settore imprenditoriale, coordinando i diversi settori economici sotto un set di obiettivi condivisi. A livello municipale, i bandi per la concessione degli spazi di co-working dovrebbero esser integrati in una programmazione a un orizzonte di almeno dieci anni, che identifichi i bisogni socioeconomici locali. L'affidamento a bando dello spazio di co-working dovrebbe quindi esser vincolato alle destinazioni d'uso più consone per il quartiere indicate nella suddetta pianificazione. La sola selezione di associazioni di attività in base alle necessità locali avrebbe lo scopo di stimolare la rigenerazione urbana del quartiere e la crescita economica anche in altri settori. Attualmente sul territorio romano, testimonianze pratiche che mostrano l'integrazione di spazi di co-working con servizi a più largo raggio (anche se implementate in maniera frammentaria e informale) includono: un nido, una palestra, dei corsi di avviamento al lavoro, un fab-lab o un incubatore di start-ups, un centro ricreativo per anziani, un cinema, una biblioteca ecc.

La messa al bando di spazi pubblici da dedicarsi a co-working space si inserisce in un discorso più ampio sull'insieme degli strumenti di governance urbana che si potrebbero affermare nel prossimo futuro in vista dei nuovi trend imprenditoriali, economici e sociali che investono le nostre città. Le interviste condotte hanno evidenziato una serie di ostacoli che le aziende "innovative" della scena romana sono chiamate a fronteggiare come la necessità di un supporto economico iniziale, o l'inserimento in un network professionale e sociale. Al momento queste funzioni sono affidate in maniera informale al ruolo di intermediazione svolto dai co-working space. Bisogna notare che queste aziende si inseriscono in un tessuto urbano consolidato, in alcuni casi complesso e frammentario come quello di Roma, per cui variabili come l'accessibilità tramite trasporto pubblico, i cambiamenti sociali cittadini o i trend immobiliari influiscono sulle performance economiche e le capacità innovative locali. Il fenomeno dei co-working e le relative possibilità normative lasciano quindi spazio a un discorso più ampio sulle politiche di governo della città per stimolare l'innovazione e l'imprenditoria. In questo senso, si dovrebbe abbandonare l'uso esclusivo dell'urbanistica prescrittiva del piano regolatore, atta ad arginare o "regolare" la crescita della città, e prediligere invece una pianificazione strategica che integri crescita economica, e salvaguardia e/o rigenerazione del patrimonio locale.

Figura 1: La mappa mostra le concentrazioni di co-working spaces (identificati dai puntini neri) aggiornata ad Ottobre 2017, nei vari municipi Romani (i cui confini sono identificati dalle linee nere che dividono le aree isocrome). Le aree di rosso più scuro corrispondono a una maggiore concentrazione di spazi di lavoro condiviso nel municipio. Come mostrato dalla mappa i co-working sono quasi tutti contenuti nelle zone più centrali della capitale, all'interno del Grande Raccordo Anulare.



Fonte: L'autore

Riferimenti bibliografici

- Armondi S., Bruzzese A. (2017), Contemporary Production and Urban Change: The Case of Milan, *Journal of Urban Technology*, 24, 3, 27–45.
- Fiorentino S. (2018), I nuovi intermediari nei processi di rigenerazione urbana ed economica a Roma. Diverse tipologie di co-working space e il loro ruolo di supporto all'imprenditoria cittadina dell'innovazione, *Working Papers*, Rivista Online Di Urban@it.
- Gertner D., Mack E. (2017), The Entrepreneurial Orientation (EO) of Incubators, Accelerators, and Co-working Spaces, *International Journal of Regional Development*, 4, 2, 1–25.
- Lee N., Rodríguez-Pose A. (2014), Creativity, cities, and innovation. *Environment and Planning A*, 46, 5, 1139–1159.

- Mariotti I., Pacchi C., Di Vita S. (2017), Co-working Spaces in Milan: Location Patterns and Urban Effects. *Journal of Urban Technology*, 24, 3, 47–66.
- Roma A., Di Minenna V., Scarcelli A. (2017), Fab Labs. New hubs for socialization and innovation. *The Design Journal*, 20, 1, 3152–3161.
- Schmidt S., Brinks V., Brinkhoff S. (2015), Innovation and creativity labs in Berlin: Organizing temporary spatial configurations for innovations. *Zeitschrift Fur Wirtschaftsgeographie*, 58, 4, 232–247.
- Van Holm E. J. (2017), Makerspaces and Local Economic Development. *Economic Development Quarterly*, 31, 2, 164–173.