

Questo hotel è un ufficio

Esploriamo la nuova frontiera delle smart working room: così i principali attori dell'hôtellerie reinventano gli spazi. I borghi si trasformano in smart village. Cambia il modo di lavorare e di viaggiare

di Paola
Baldacci

1,5 milioni di mq

Sono gli spazi a uso ufficio rimasti sfiti nel primo semestre del 2020.

BYHours

L'app **ByHours** conta **oltre 123.000 utenti registrati**, attivi nel prenotare in tutto il mondo in numerose catene alberghiere affermate come **Hilton, Barceló, NH, Sheraton e W Hotel**.

Nella corsa a reinventarsi di professioni e luoghi, l'hospitality ha proseguito una vocazione che le appartiene da sempre. Quella dell'accoglienza che cambia con i gusti e le necessità dei suoi ospiti. E in assenza di **viaggiatori d'affari** come d'abitudine, il 2020 di pandemia riporta in superficie l'abilità della conversione dell'hôtellerie. Tra *smart working room* e trasformazioni in "hotel sanitario", nella seconda metà dell'anno più catene, di ogni segmento, hanno formulato una proposta su sollecitazione della domanda interna. **Byhours**, unica piattaforma online e *app mobile* su scala internazionale che permette di riservare microsoggiorni in oltre 3.000 hotel in pacchetti da 3, 6 e 12 ore, ha reso noti alcuni dati che avvalorano il trend. «L'Italia ha guidato il rilancio dalla primavera – spiega il fondatore **Christian Rodriguez** –, dopo il blocco del primo lockdown, a maggio nel nostro Paese le prenotazioni sono cresciute di oltre 12 volte, un boom cui ha fatto seguito a giugno un consolidamento grazie a un ulteriore +124%». Secondo Byhours, questa modalità ha convinto proprio i professionisti costretti al **lavoro agile**. I plus: zero distrazioni dell'ambiente domestico, massimo comfort, elevati standard di igiene, sicurezza e connessioni Internet di



Christian
Rodriguez, Byhours



Andrea Faini, World Capital. Sotto, una Smart Working Room dello Starhotels Helvetia & Bristol, a Firenze. Nella pagina a fianco, una Hybrid Room di Rocco Forte a Roma

Hotel sanitario

B&B Hotels ha trasformato la struttura di Firenze Novoli in "hotel sanitario". Le 88 camere accolgono il personale medico e chi necessita di uno spazio adeguato a trascorrere i giorni di isolamento.

qualità, pagando solo per il tempo effettivamente necessario.

Starhotels e Bettoja

Dopo le primissime proposte da parte degli hotel economici (di cui vi abbiamo scritto su Mission 3/2020 a firma di Arianna De Nititis), il trend dell'hotel ad uso ufficio ha visto ampliare gli aderenti. La catena fiorentina **Starhotels** ha formulato l'offerta delle "Smart Working Room" a inizio novembre: le camere sono disponibili dalle 9

alle 19 alla tariffa di 69 euro a persona negli Starhotels Premium situati nelle migliori destinazioni italiane tra cui Bologna, Genova, Milano, Roma, Saronno e Torino. Per gli Starhotels Collezione di Firenze, Milano, Roma, Siena, Trieste e Venezia la tariffa è di 89 euro. Le **cancellazioni** sono accettate senza penalità fino alle ore 16.00 del giorno precedente l'arrivo in hotel, salvo diversa indicazione al momento della prenotazione.

Il Massimo d'Azeglio, **struttura**



dei Bettoja Hotels, a Roma, battezza il servizio "business room" che prevede due ambienti separati. Da una parte la camera da letto con scrivania e i consueti comfort della catena e dall'altra un ambiente comunicante per lo smart working, di 50 metri quadrati. Il tavolo riunioni può accogliere 4 persone, è presente una tv a schermo piatto adatta per le presentazioni. La tariffa è di 145 euro, a camera e a notte.

Il Mice diventa ibrido

NH Hotel Group ha reso disponibili gli spazi e le aree meeting dei propri alberghi per l'organizzazione di riunioni ed eventi virtuali. Grazie alla tecnologia e alle dotazioni che completano l'offerta Mice, la catena offre la possibilità di organizzare **meeting ibridi** che mettono in contatto persone da diversi luoghi del mondo e nel pieno rispetto di quelle che sono le attuali misure di sicurezza. «La tariffa per affittare spazi a questi fini si basa sul tipo di necessità del cliente e sulla base delle strutture tecnologiche richieste – spiega una nota –. Vengono create soluzioni *tailor made* in base alle diverse esigenze al fine di garantire il massimo della qualità audio/video».

La formula "Bed & Bureau"

Le società di consulenza e intermediazione immobiliare con particolare attenzione al retail e al *real estate* "turistico" sono attente all'evoluzione del fenomeno. Secondo una *survey* condotta da **World Capital** "su un campione significativo di aziende", come asserisce, emerge che il co-working alberghiero si distingue come una diffusa forma di home office durante la pandemia. Nel 28,3% dei casi tale modalità viene vista come una combinazione tra aree comuni e uffici singoli. Il 63% degli intervistati sta considerando di utilizzare gli ormai numerosi spazi in condivisione nelle grandi città. «Al contrario, gli uffici di prossimità (nelle periferie) non sembrano rappresentare una solu-

zione funzionale», spiega il Ceo, **Andrea Faini**.

In ufficio nel borgo

Non è solamente l'hospitality in hotel a proporsi nell'**home working**. Sul Monte Amiata in Toscana nasce **Santa Fiora Smart Village**. Il Comune pagherà il 50% dell'affitto a chi deciderà di trasferirsi per lavorare da remoto. Fino al 31 dicembre si può partecipare al bando. C'è la banda ultralarga, gli ambienti sono loft, c'è un servizio di e-bike. Scrivendo a comune.santafiora@postacert.toscana.it ci si candida per un voucher di 200 euro al mese (massimo 6) a copertura delle spese per l'affitto dell'abitazione, fino ad un massimo del 50%.

Il design fa la sua parte

Architetta e giornalista sulle pagine del Sole-24 Ore, a **Paola Pierotti** abbiamo chiesto della re-interpretazione degli ambienti alberghieri. Spiega: «L'innovazione nel mondo dell'hôtellerie significa contaminazione di funzioni e sperimentazione nell'offerta di spazi e servizi, anche

Le Hybrid Rooms di Rocco Forte a Roma

La trasformazione degli spazi in hotel coinvolge anche il **Mice**. L'hotel De La Ville, secondo indirizzo romano del gruppo Rocco Forte Hotels, ha presentato l'Hybrid Ivy room e l'Hybrid studio suite. Si tratta di due spazi per meeting ed eventi dotati di strumenti capaci di rispondere alle mutate esigenze del comparto, che come è noto è sempre più rivolto ai format ibridi e virtuali. Ecco un setup modulare, nella **"Room"**: uno stage per gli speaker, completo di backdrop personalizzabile o schermo Lcd, impianto audiovisivo d'eccellenza, telecamere di ripresa professionale. Abbinato all'assistenza tecnica di un *digital event organizer*. La **"Suite"** è uno spazio dedicato a eventi ibridi più raccolti e pensato principalmente per chi opera nella comunicazione e nelle PR. Un salotto elegante ed esclusivo in cui condurre interviste, presentazioni, talk show o videoconferenze in totale privacy, disponendo delle tecnologie di uno **"studio televisivo"**.

grazie al plus del design e dell'architettura. Ieri il *must* era lo stop alla separazione netta tra le aree di accoglienza e quelle dedicate al food & beverage, oggi è l'inserimento anche di spazi per il co-working con servizi aperti ai non ospiti degli hotel». Partner della **società Ppan** che monitora l'attualità del settore del mondo del costruito, Pierotti propone una riflessione sui

casi italiani. Ad esempio, lo studio Marco Piva si sta occupando della riconversione del palazzo del Touring Club in corso Italia in **hotel Radisson**. «In questo caso si riducono al massimo i limiti per **aprire l'edificio alla città**, si punta su una ristorazione aperta e integrata con **una libreria** e una biblioteca sul viaggio». Insomma, funzioni ibride e contaminate. Per un target che in-

Il mercato immobiliare

Secondo le rilevazioni di World Capital, a **Milano**, che è il "prime rent nazionale", si pagano (in locazione) 585 euro al mq all'anno nelle zone centrali e tra i 150 e i 190 €/mq/anno in periferia. **Roma**, invece, registra il canone massimo in centro (415 €/mq/anno), cresciuto di circa il 12% negli ultimi due anni. Nelle zone centrali delle altre città italiane emergono i valori di Firenze (325 €/mq/anno) e **Bologna** (240 €/mq/anno).



Barbara Czyzewska, head of luxury marketing e brand management di Glion Institute. Sotto, una Smart Working Room al Rosa Grand Milano

Si rinnova anche il bleisure

Barbara Czyzewska: «Visto che uno degli impatti della pandemia è che i lavoratori mettono in dubbio la necessità di essere in ufficio, ci si aspetta che nei prossimi due anni aumenteranno le persone che prenoteranno soggiorni di piacere, garantendo la propria professionalità a distanza».



teresserà i **travel e gli event manager**, quando le limitazioni alla mobilità si allenteranno. Più frequente sarà la relazione con l'arte, nell'intento di ricavare negli hotel degli spazi espositivi. «Sempre lo Studio Marco Piva a Milano sta realizzando il **Gran Meliá in Piazza Cordusio** spostando gli spazi comuni, reception inclusa – racconta Pierotti – dal piano terra all'ultimo piano, sotto la cupola del palazzo esistente». Infine, tra le esperienze più in-

PAOLA PIEROTTI: «IERI IL MUST ERA LO STOP ALLA SEPARAZIONE NETTA TRA LE AREE DI ACCOGLIENZA E QUELLE DEDICATE AL FOOD & BEVERAGE, OGGI È L'INSERIMENTO ANCHE DI SPAZI PER IL CO-WORKING CON SERVIZI APERTI AI NON OSPITI DEGLI HOTEL».

novative in scala internazionale, ecco i **Members club**, com'è **Soho House a Londra**, dedicato all'industria creativa. «Qui si paga una *fee* per un uso continuativo della struttura e dei suoi servizi», conclude.

Le università che formano i manager e le leadership dell'ospitalità, come **Glion Institute of Higher Education**, ci ricordano che la storia ci ha già consegnato esempi di hotel-ufficio. Esattamente nell'immediato secondo Dopoguerra. Spiega **Barbara Czyzewska**, head of luxury marketing e brand management dell'accademia svizzera: «Con l'aumento degli investimenti americani in Europa grazie al Piano Marshall, si ampliò anche la richiesta di servizi da parte degli uomini d'affa-

ri in viaggio. La prima risposta a queste aspettative fu il tentativo di Hilton di combinare la camera da letto con lo spazio ufficio sostituendo il letto tradizionale con uno convertibile in divano durante il giorno. Questa soluzione, però, non si è rivelata molto popolare e la catena tornò a una disposizione classica delle camere». Tornando all'oggi, la docente specializzata nel lusso fa notare che il brand alberghiero **CitizenM** «è molto popolare tra i viaggiatori d'affari perché offre lounge e bar che possono essere utilizzati sia per socializzare che per concentrarsi su un progetto». Perciò visto che uno degli impatti della pandemia è che i lavoratori mettono in dubbio la necessità di essere in ufficio, «ci si aspetta che nei prossimi due anni aumenteranno le persone che prenoteranno soggiorni di piacere, garantendo la propria professionalità a distanza», dichiara Czyzewska. Insomma, il **bleisure** non tramonta e si rinnova anch'esso. «In un certo senso potrebbe essere visto come un modello bleisure inverso, in cui le persone svolgono mansioni lavorative durante le vacanze, piuttosto che dedicarsi al tempo libero durante i viaggi di lavoro». Il **governo di Dubai** ha colto questa tendenza offrendo ai professionisti stranieri un programma di lavoro virtuale di un anno. Vengono invitati a vivere nell'Emirato pur continuando a lavorare per la propria azienda. Si promuove questa opportunità facendo leva sullo stile di vita della destinazione, che può offrire una tecnologia all'avanguardia. ●

