

Report a cura del dipartimento Research & Data Intelligence di Patrigest – Gabetti Group

UFFICI IN TRASFORMAZIONE, MA IL BENESSERE RESTA INDIETRO: CRESCIE IL DIVARIO TRA AZIENDE E LAVORATORI

- Riorganizzazioni diffuse ma poco strutturate: dipendenti soddisfatti delle tecnologie, meno di comfort e spazi.
- Crescita degli investimenti e focus su qualità e sostenibilità trainano l'evoluzione degli uffici direzionali, con Milano e Roma protagoniste e quasi metà delle nuove superfici già certificate o in fase di certificazione.
- Le aziende più proattive risultano quelle dei settori informazione e comunicazione, di medio-grandi dimensioni e con maggiore diffusione del lavoro da remoto, in particolare nel Mezzogiorno.

Le aziende stanno trasformando gli uffici, ma in modo ancora incompleto: gli investimenti privilegiano la produttività rispetto al benessere, mentre cresce il gap tra aspettative dei lavoratori e qualità reale degli spazi.

È questo quanto emerge dal report **“Workplace&Employees Needs Monitor”** curato dal **dipartimento Research & Data Intelligence di Patrigest – Gabetti Group**. Nasce con l'obiettivo di comprendere come i cambiamenti tecnologici, organizzativi e culturali stiano trasformando il lavoro nel settore dei servizi e stiano influenzando l'esperienza quotidiana dei dipendenti. Al fine della ricerca, sono stati intervistati circa 2.000 dipendenti di diverso sesso, età, geografia e ruolo professionale.

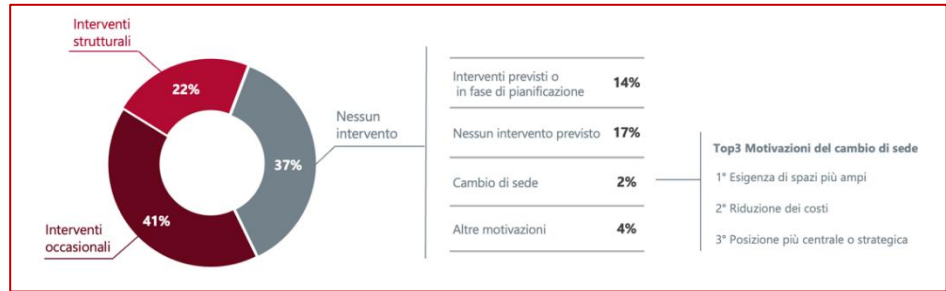
Secondo **Luca Dondi, amministratore delegato di Patrigest | Gabetti Group**: *“Negli ultimi anni l'evoluzione degli spazi di lavoro appare dinamica ma ancora poco strutturata: molte aziende sono intervenute con riorganizzazioni apprezzate, spesso però episodiche e più orientate alla produttività che al benessere. Gli uffici restano disomogenei, con buone dotazioni per collaborazione e tecnologie di base, ma carenze negli ambiti più innovativi e negli spazi di socializzazione. La soddisfazione dei dipendenti è positiva ma selettiva: bene le tecnologie digitali, mentre emergono criticità su comfort e spazi. Le priorità riguardano aspetti concreti come ergonomia, qualità dell'aria e comfort acustico. Persiste quindi un divario tra aspettative e realtà, con una crescente richiesta di ambienti realmente orientati al benessere, mentre lo smart working si consolida come modalità stabile, pur con una crescita più lenta”*.

La riorganizzazione degli spazi di lavoro

Negli ultimi 2-3 anni la maggioranza delle aziende ha realizzato interventi di modifica o riorganizzazione degli spazi di lavoro (63%), sebbene nella maggior parte dei casi si tratti di iniziative limitate, occasionali e non strutturali (41%). Solo una quota contenuta prevede ulteriori interventi nel breve periodo (un'azienda su dieci), mentre il cambio di sede resta una scelta minoritaria, guidata prevalentemente da esigenze economiche e di spazio.

Le aziende più proattive risultano quelle dei settori informazione e comunicazione, di medio-grandi dimensioni e con maggiore diffusione del lavoro da remoto, in particolare nel Mezzogiorno.

Gli interventi si sono concentrati soprattutto sulla riorganizzazione degli spazi e sull'aggiornamento delle dotazioni di base, privilegiando soluzioni rapide e facilmente



implementabili rispetto a iniziative più strutturate legate al benessere e alla sostenibilità. È interessante notare come le aziende più piccole (50-99 dipendenti) siano quelle che più si sono impegnate nella sostenibilità aziendale e nella creazione di spazi per il benessere, mentre le più grandi (250 dipendenti e oltre) si distinguono per interventi di redistribuzione degli ambienti e dei loro layout.



Nell'individuare le strategie legate alle diverse tipologie di intervento, le aziende sembrano essersi orientate prevalentemente verso soluzioni che consentono di raggiungere risultati più rapidi e facilmente perseguibili: sostituire i pc (62%) piuttosto che creare sistemi per prenotazioni di sale/postazioni (20%); adeguare la climatizzazione (45%) piuttosto che ridurre il rumore / migliorare l'acustica (30%); creare aree relax e per pause informali (46%) piuttosto che quiet room a uso singolo (27%) e aree per l'attività fisica (29%).

Nonostante l'approccio spesso incrementale, i dipendenti hanno generalmente apprezzato gli interventi, percependo un miglioramento della propria esperienza in ufficio, soprattutto tra i più giovani, i lavoratori del Sud e quelli con ruoli apicali. Alla domanda "Come valuta, complessivamente, l'impatto che gli interventi hanno avuto sull'esperienza di lavoro sua e dei suoi colleghi?" i dipendenti hanno infatti risposto per il 21% molto positivo, per il 72% abbastanza positivo e per il 7% negativo.

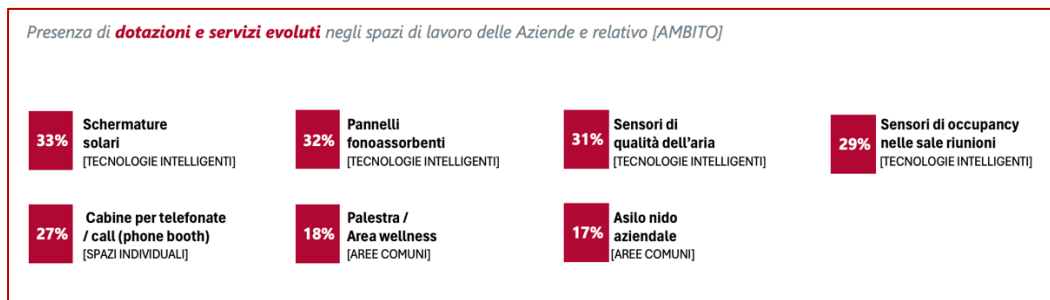
Dotazioni e servizi negli spazi di lavoro

Le dotazioni e i servizi negli spazi di lavoro risultano ancora lontani da livelli ottimali, con una valutazione media di poco superiore alla sufficienza (5,2 su 10), anche nelle aziende più performanti. Le principali carenze riguardano tecnologie intelligenti, aree comuni e sostenibilità, mentre migliori risultati si registrano negli spazi per il lavoro di gruppo e nelle tecnologie digitali di base.

"L'impressione è che le aziende abbiano investito nella tecnologia senza però andare oltre un'offerta di dotazioni e servizi standard e «di base», concependo la gamma di servizi collettivi come supporto alla produttività, più che come leva di benessere e socializzazione" sottolinea Dondi.

L'offerta di dotazioni e servizi si articola lungo diversi livelli di maturità: da quelli più consolidati e diffusi, legati al lavoro collaborativo e alle infrastrutture tradizionali come le sale riunioni, fino a soluzioni più avanzate e innovative – ancora poco diffuse – che includono tecnologie intelligenti, interventi per la sostenibilità ambientale e servizi evoluti di welfare aziendale.

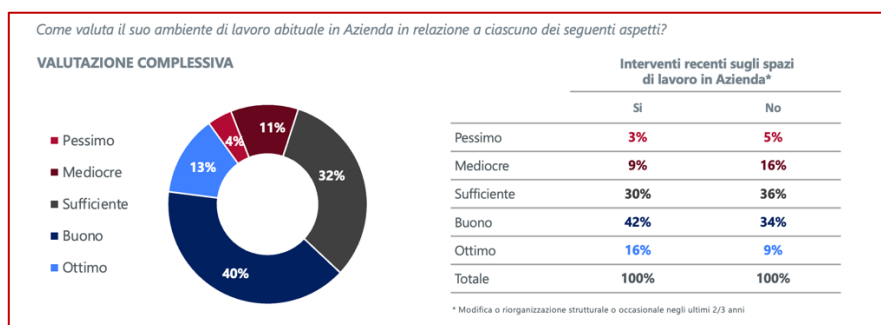
Sono i cosiddetti **servizi e dotazioni evoluti** che fanno la differenza. Rappresentano un significativo salto di qualità nell'organizzazione degli spazi di lavoro, sia per le soluzioni tecnologiche adottate, particolarmente innovative e all'avanguardia (schermature solari, pannelli fonoassorbenti e sensori per il monitoraggio della qualità dell'aria...) sia, nei casi più evoluti, per l'attenzione al benessere dei dipendenti e alle politiche di welfare aziendale (servizi come palestra o area wellness e asilo nido).



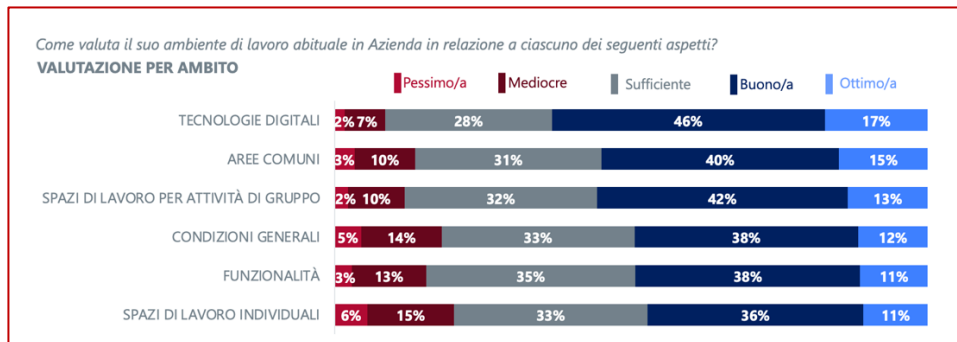
La percezione dei lavoratori

La maggioranza dei dipendenti esprime un giudizio complessivamente positivo sul proprio ambiente di lavoro, anche se i livelli di eccellenza restano limitati e una quota analoga segnala insoddisfazione. La percezione varia in base a fattori individuali e aziendali, con un impatto particolarmente rilevante degli interventi recenti di riorganizzazione degli spazi, che contribuiscono a migliorare sensibilmente il giudizio complessivo.

Nel confronto con altri aspetti dell'esperienza lavorativa, la valutazione degli spazi di lavoro risulta più equilibrata, mentre emergono opinioni più polarizzate su temi come clima aziendale, crescita professionale e retribuzione.



Entrando nel dettaglio, le tecnologie digitali rappresentano l'elemento più apprezzato, mentre permangono criticità su spazi per attività di gruppo, aree comuni, funzionalità complessiva e ambienti dedicati al lavoro individuale. La soddisfazione dei dipendenti tende, inoltre, a diminuire al crescere della complessità dei servizi offerti: risultano più apprezzate le dotazioni semplici e consolidate, come parcheggi, connessione Wi-Fi e sale riunioni, rispetto a soluzioni più evolute o articolate.



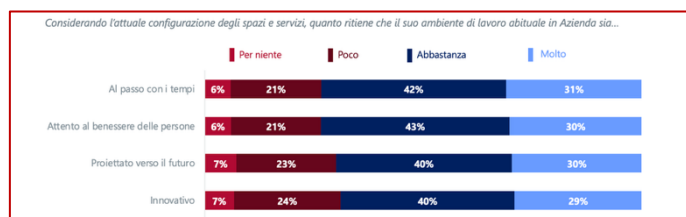
Precisa Dondi: *“La soddisfazione dei dipendenti tende a ridursi all’aumentare della complessità operativa dei servizi e dell’impegno richiesto all’azienda per garantirne l’efficacia. I livelli di apprezzamento risultano più elevati per dotazioni semplici e immediate, come parcheggi e connessione wi-fi, mentre calano per servizi più articolati, come sistemi di prenotazione, tecnologie per videocall o policy aziendali. Anche negli ambiti generalmente positivi emergono differenze tra elementi più e meno apprezzati, mentre nelle aree critiche si concentrano le principali insoddisfazioni, in particolare su comfort acustico, layout, privacy e possibilità di personalizzazione degli spazi”*.

Tecnologie digitali e innovazione degli spazi di lavoro

Le valutazioni dei dipendenti sugli spazi di lavoro evidenziano un quadro articolato: le tecnologie digitali rappresentano l’unico ambito in cui i giudizi positivi superano sistematicamente quelli negativi, anche se il vantaggio si riduce al crescere della complessità delle soluzioni. Più critiche, invece, le valutazioni su comfort e funzionalità: l’illuminazione è l’unico elemento con saldo positivo, mentre il comfort acustico emerge come una delle principali aree di insoddisfazione.

Nel complesso, per molti aspetti – tra cui personalizzazione degli spazi, privacy e diversificazione degli ambienti in base alle attività – la quota di insoddisfatti supera quella dei giudizi ottimali, evidenziando margini di miglioramento ancora significativi.

Nonostante ciò, la maggioranza dei lavoratori percepisce il proprio ambiente come moderno, innovativo e attento al benessere. Resta però un disallineamento tra questa percezione e la qualità effettiva di dotazioni e servizi, segno di un percorso evolutivo ancora in corso.

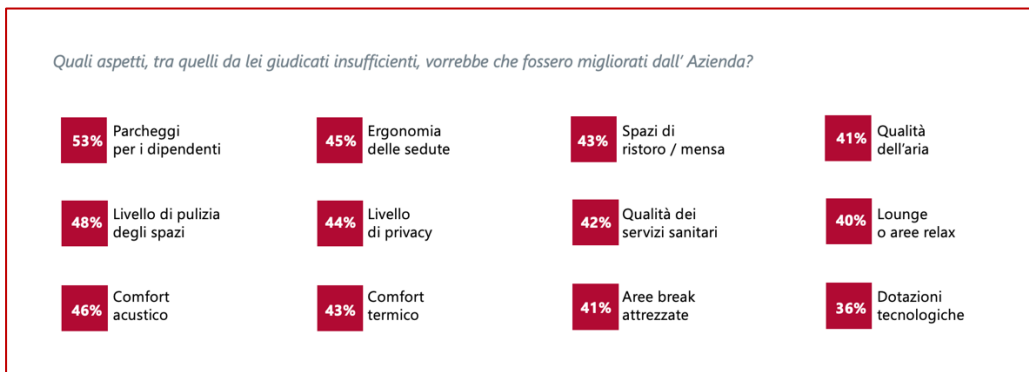


Le priorità di intervento per i lavoratori appaiono quindi chiare e orientate a benefici concreti: maggiore attenzione al benessere, miglioramento del comfort acustico, integrazione di tecnologie realmente funzionali e interventi su elementi quotidiani come pulizia, ergonomia, qualità dell’aria e privacy. Per i dipendenti, le soluzioni più simboliche o meno tangibili restano in secondo piano.

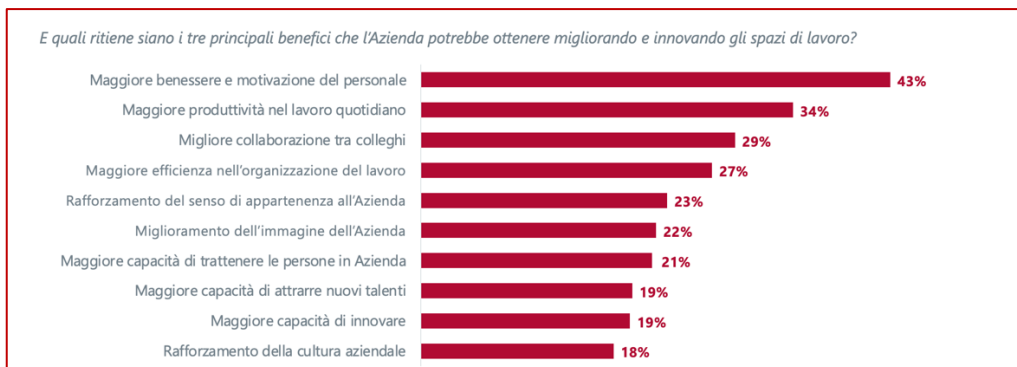
Le diverse generazioni condividono queste priorità, pur con sensibilità differenti: i più giovani mostrano maggiore interesse per innovazione e wellness, mentre le fasce più mature privilegiano comfort e qualità ambientale. In generale, le aspettative si concentrano su miglioramenti immediati della qualità del lavoro, più che su aspetti reputazionali o astratti.

Potendo scegliere, quali delle seguenti innovazioni negli spazi di lavoro vorrebbe vedere introdotte dall' Azienda presso cui lavora?

| | Fascia di età | | | |
|-----------------|---------------|-------|-------|-------|
| | 20-34 | 35-44 | 45-54 | 55-65 |
| Wellness design | 45% | 44% | 38% | 43% |
| High Tech | 39% | 37% | 37% | 34% |
| Acoustic design | 30% | 32% | 34% | 35% |
| Biofilia | 24% | 23% | 21% | 27% |
| Circularità | 26% | 26% | 19% | 20% |
| Modularità | 22% | 20% | 22% | 22% |
| Home Mood | 28% | 22% | 18% | 15% |
| Hotelificazione | 20% | 14% | 13% | 12% |

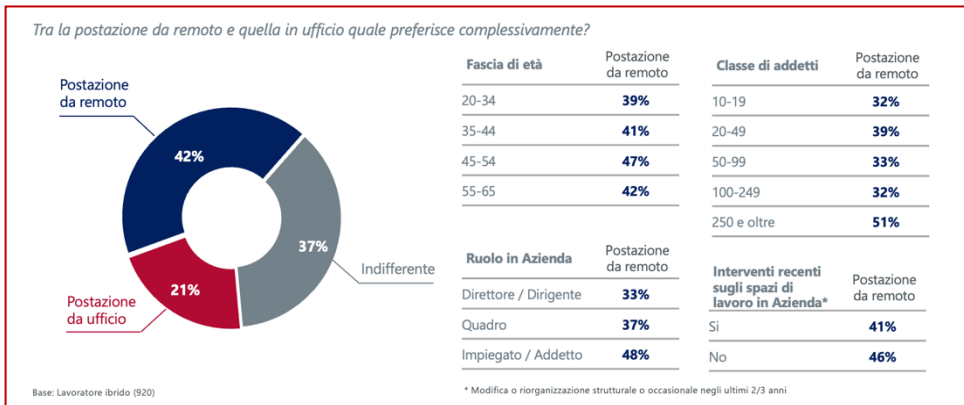


Coerentemente con i percorsi di innovazione più apprezzati, le aspettative dei dipendenti si concentrano soprattutto su benefici concreti e immediati legati al benessere e motivazione e produttività nel lavoro quotidiano, sia nella dimensione individuale sia in quella collettiva.



Smart working

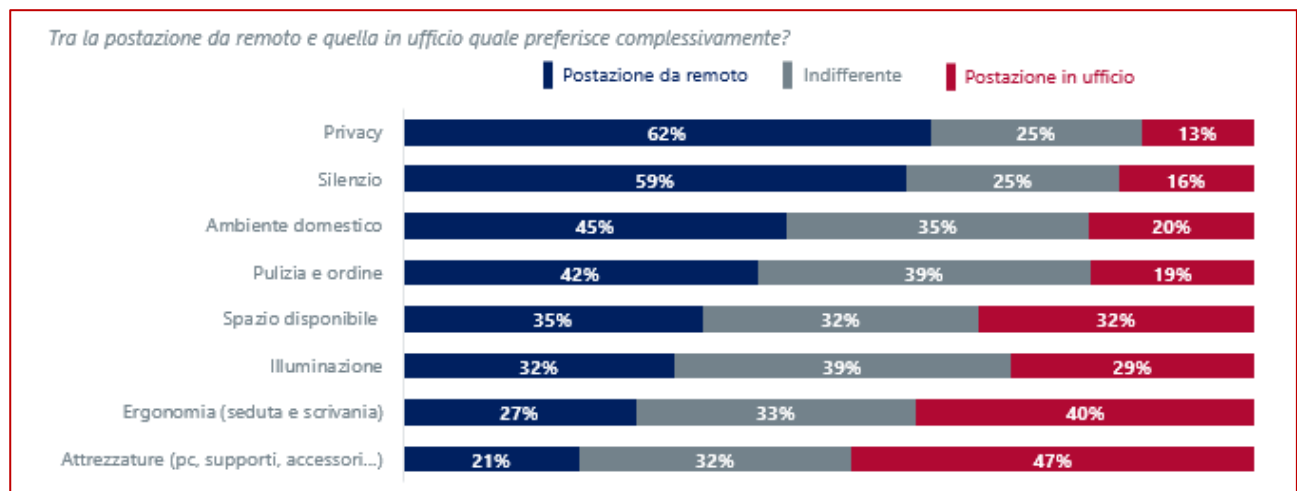
Lo smart working si conferma una modalità di lavoro ormai strutturale: secondo l'Osservatorio del Politecnico di Milano, nel 2025 sono circa 3,58 milioni i lavoratori coinvolti. Superata la fase emergenziale della pandemia, il lavoro agile è oggi regolato da accordi tra azienda e dipendente, all'interno di un quadro normativo che pone crescente attenzione a salute, sicurezza ed ergonomia.



La diffusione dello smart working ha però rallentato negli ultimi anni, stabilizzandosi su livelli costanti. La maggior parte dei lavoratori da remoto opera da casa, spesso in spazi dedicati, e ha iniziato durante il periodo del lockdown.

L'adozione varia significativamente in base al profilo dei lavoratori: la crescita recente riguarda soprattutto uomini, giovani e figure manageriali, mentre risulta in calo tra lavoratori più maturi, impiegati e donne.

Tra i principali vantaggi del lavoro da remoto emergono privacy (62%), silenziosità (59%) e qualità dell'ambiente domestico (45%), mentre l'ufficio resta preferito per ergonomia e dotazioni (40%). Per molti dipendenti, la possibilità di lavorare in modalità ibrida rappresenta oggi un elemento chiave, talvolta imprescindibile, soprattutto nelle grandi aziende e nei settori più avanzati.



Come cambia il mercato

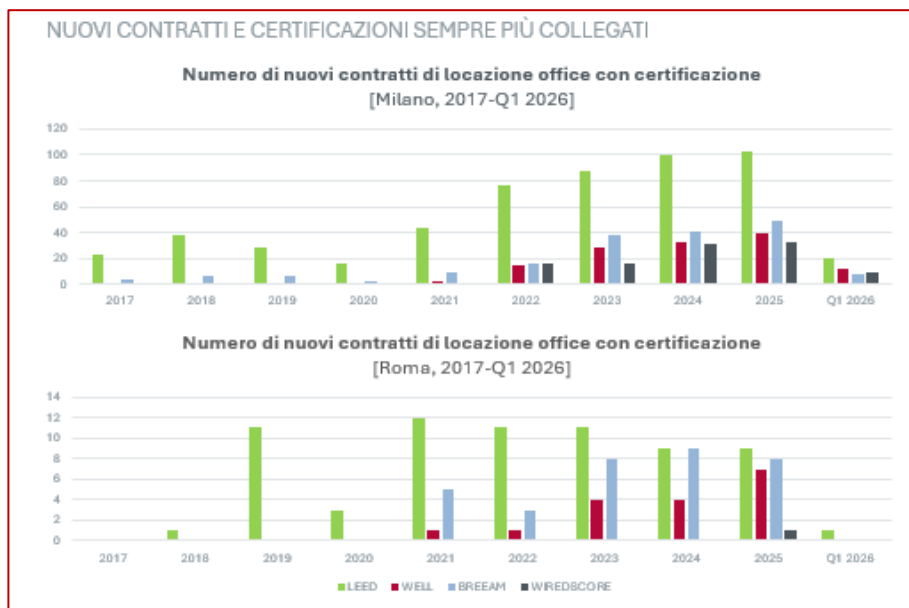
Se la pandemia ha rappresentato un punto di svolta trasversale per diverse asset class, è proprio nel segmento Office che il cambiamento si è manifestato in modo più evidente e immediato, ridefinendo strutturalmente le modalità di utilizzo e concezione degli spazi di lavoro da parte di aziende e occupier, con conseguenti impatti sulle strategie degli investitori. Da pilastro centrale delle strategie di asset allocation, con un'incidenza media compresa tra il 35% e il 45% del totale investito, il settore ha subito un progressivo ridimensionamento del proprio peso relativo, in seguito alla crisi sanitaria.

A incidere su questa dinamica sono stati l'introduzione e la crescente diffusione del lavoro ibrido, insieme alla rapida espansione dell'e-commerce e al cambiamento delle abitudini di consumo in Italia, fattori che hanno favorito, inoltre, una significativa crescita del comparto logistico. Di conseguenza, la quota office negli investimenti si è progressivamente stabilizzata intorno al 15% del totale investito.

Come è cambiata la vacancy: l'importanza crescente delle certificazioni

L'attenzione delle aziende verso la qualità degli spazi direzionali è cresciuta significativamente negli ultimi anni, favorendo un incremento degli investimenti destinati alla riqualificazione degli immobili e al conseguimento di certificazioni di sostenibilità e qualità (LEED/BREEAM, WELL, WIREDSCORE, NET ZERO, C2C).

In questo contesto, i principali mercati direzionali italiani, Milano e Roma, hanno rappresentato le principali vetrine di tale evoluzione, arrivando a immettere sul mercato nell'ultimo anno circa il 45% delle superfici con certificazione già ottenuta o in fase di certificazione.



Le prime certificazioni attivate riguardano i temi della sostenibilità ambientale (Leed) e del ciclo di vita dell'edificio (Breeam), seguite da una crescita progressiva, a partire dal 2021, delle certificazioni Well (benessere e comfort delle persone) e, in misura minore e prevalentemente a Milano, della WiredScore (connettività digitale). La certificazione Leed risulta la più diffusa in entrambe le città, ma con dinamiche differenti: a Roma si osservano due picchi nel periodo pre e post pandemia, seguiti da una progressiva diversificazione delle certificazioni attivate; a Milano, invece, dal 2021 emerge un trend di crescita costante della Leed accompagnato da un incremento parallelo delle altre certificazioni di sostenibilità ESG.

Nonostante questa evoluzione, considerando il complesso degli immobili presenti sul mercato, le locazioni prive di certificazione restano prevalenti, soprattutto a Roma: gli immobili non certificati rappresentano circa l'80-90% del totale nel mercato romano, contro il 60-70% a Milano. Di conseguenza, l'incidenza delle locazioni certificate è più elevata a Milano (30%-40% del totale annuo) rispetto a Roma (10%-20%).

I settori che ricercano le certificazioni

Negli ultimi anni alcuni comparti si sono distinti per una maggiore attenzione alle certificazioni dei propri uffici. In termini assoluti, i settori Tech & IT, Banking & Finance, Manufacturing, Farmaceutico & Healthcare e della Consulenza e dei Servizi hanno trainato questo mercato. Considerando invece l'incidenza dei nuovi contratti di locazione di immobili certificati sul totale delle nuove locazioni, emergono i comparti E-commerce & Portali, Food & Beverage e Utilities. Tale dinamica evidenzia una maggiore sensibilità di alcuni settori ai temi ESG, della sostenibilità e del benessere dei dipendenti, spesso associata a organizzazioni di dimensioni più rilevanti e a una maggiore flessibilità rispetto alla centralità della location.

| TOP 10 SETTORI PER N. DI NUOVI CONTRATTI DI LOCAZIONE CON CERTIFICAZIONE [Milano e Roma, 2021 - Q1 2026] | | TOP 10 SETTORI PER % NUOVI CONTRATTI DI LOCAZIONE CON CERTIFICAZIONE SUL TOTALE [Milano e Roma, 2021 - Q1 2026] | | |
|--|---|---|--------------------------------|----------------------------------|
| Settore | % dei contratti con certificazione sul totale | Settore | % contratti con certificazione | % contratti senza certificazione |
| 1 Tech & IT | 10% | 1 E-commerce & Portali | 50% | 50% |
| 2 Banking & Finance | 9% | 2 Food & Beverage | 36% | 64% |
| 3 Manufacturing | 9% | 3 Farmaceutico & Healthcare | 34% | 66% |
| 4 Farmaceutico & Healthcare | 8% | 4 Utilities | 34% | 66% |
| 5 Consulenza | 7% | 5 Commercio | 33% | 68% |
| 6 Business & Services | 6% | 6 Manufacturing | 32% | 68% |
| 7 Utilities | 6% | 7 Tech & IT | 31% | 69% |
| 8 Commercio | 4% | 8 Co-working | 29% | 71% |
| 9 Media & Marketing | 3% | 9 Consulenza | 29% | 71% |
| 10 Real Estate | 3% | 10 Business & Services | 28% | 72% |

CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla - francesca.brambilla@secnewgate.it - 3386272146

Michele Bon - michele.bon@secnewgate.it - 3386933868

Elena De Faveri - elena.defaveri@secnewgate.it - 3497250850

GABETTI GROUP - www.gabettigroup.com

Offriamo soluzioni integrate di advisory e servizi operativi in tutte le asset class, supportando privati, aziende e investitori istituzionali lungo l'intero ciclo di vita dell'immobile. Un modello integrato e altamente specializzato, pensato per garantire coordinamento e sinergia tra tutte le società del Gruppo. Una piattaforma unica, articolata in quattro aree strategiche: Advisory & Transactions, Real Estate Services, Network Services e Building Renovation & Management. Gabetti Group si distingue per una presenza capillare su scala nazionale e una conoscenza profonda dei territori. Grazie a sedi corporate nei principali capoluoghi regionali, agli uffici di Sant'Andrea dedicati alla clientela HNWI e a una rete franchising di oltre 700 agenzie immobiliari in tutta Italia, anticipiamo le evoluzioni del mercato, governiamo la complessità e creiamo valore concreto e misurabile per l'intero ecosistema del Real Estate.