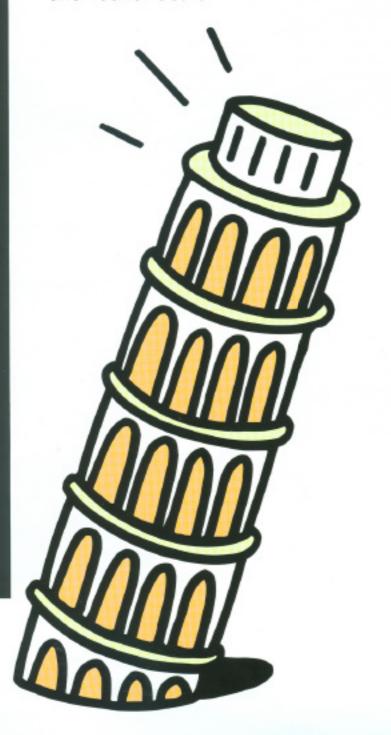
fficelayout

Progettare_arredare_gestire lo spazio ufficio design and furnishing of office space

> Arredo operativo: tavolo o sistema? La nuova sede eBay Italia Facility Management: informatizzazione dei servizi di FM Il pavimento sopraelevato modulare Il marketing del distributore

Immagini come la Vespa, la tazzina di caffè, la torre di Pisa ed altri motivi grafici dal forte valore semantico prettamente italiano sono state utilizzate negli uffici eBay per dare agli spazi della multinazionale americana un sapore ed un gusto fortemente personalizzato alla realtà locale



Se eBay fosse un paese, sarebbe la quinta nazione più popolata al mando dietro Cina, India, Stati Uniti ed Indonesia (Fonte: U.S. Cersus Bureau, International Data Base, oprile 2006). Questo curioso aneddoto serve a far capine quante siano le persone che conoscono eBay. Una Virtual community iniziata quasi per caso con il passaparola di pochi partecipanti al forum di AuctionWeb (il nome con cui nacque eBay) che oggi ha al suo attivo oltre duecentoventi milioni di utenti registrati in tutto il mondo facendone il sito più popolare su internet.

Come tutte le storie della Silicon Valley anche questa parte dall'appartamento (di solto la variante più pittoresca è il garage) del fondatore, Pierre Omidyar, che nel primo week-end di settembre del 1995 (il famoso labor day che gli americani generalmente dedicano al riposo) quasi per hobby si inventò quello che a tutt'oggi può essere considerato il più damoroso business della storia del web. Un sito al cui interno si ospitano le compravendite dei suoi utenti e dove un venditore fissa un prezzo di partenza e una scadenza, entro la quale gli acquirenti potranno rilanciare su quel prezzo. Una piattaforma per gli scambi commerciali in cui tutti possono acquistare o vendere praticamente qualsiasi cosa: dall'elicottero al sottomarino fino ai biglietti del tram timbrati o alle lampadine usate. Ogni secondo, a livello mondiale, su eBay vengono venduti oggetti per un valore di 1.812 dollari. L'oggetto più costoso venduto è un jet privato, che ha raggiunto la cifra di 4.9 milioni di dollari.

Il tutto si fonda su un sistema di fiducia espresso

nella forma dei feedbacks: dopo ogni transazione venditore e acquirente danno un voto alla controparte e questo archivio di pagelle garantisce gli altri che avranno a che fare con loro.

eBay in Italia

L'Italia è il paese in Europa dove eBay registra la crescita più rapida. Ben presto, visto questo trend di espansione, gli uffici originari di circa 500 mq situati nella sede milanese di via Fontana risultano inadeguati e costrittivi ed i responsabili dell'azienda decidono di trasferirsi in una sede più ampia. La ricerca degli spazi viene affidata alla DTZ Italia, a cui si affanca per tutto quanto concerne la progettazione architettonica e lo space planning, lo studio Genius Loci Architettura.

Dopo numerosi studi di fattibilità per i vari spazi che di volta in volta vengono visionati, la scelta di eBay Italia ricade su una porzione dell'immobile degli anni '60 di via Fabio Fitzi a Milano a due passi dalla Stazione Centrale e dal Pirellone.

La scelta su questo immobile di proprietà del gruppo Generali si correlava al fatto che lo stesso era già stato ristrutturato nelle sue parti comuni ed adattato in modo da renderlo affittabile ad uso uffici, per cui con pavimento rializato ed impianti già efficienti, ma anche principalmente alla sua struttura a pianta libera con facciata vetrata continua lungo tutto il perimetro esterno, con la sola eccezione del gruppo bagni e ascensori, la cui totale flessibilità ben si configurava con la logica distributiva degli spazi di lavoro dell'azienda che colloca tutte le sue postazioni in ambienti open space.

Il progetto architettonico

Il progetto ha riguardato 1500 mq distribuiti su tre piani dell'immobile, con un quarto opzionato, ma lasciato libero in previsione di un'eventuale espansione del gruppo.

La Genius Loci Architettura diretta dall'architetto Andrea Grassi, uno dei tre soci fondatori
dello studio, si è dovuta interfacciare con un
team di progetto dislocato in varie parti del
mondo. Il project management infatti era affidato alla struttura di Madrid della DTZ che aveva
terminato con successo un analogo progetto in
Spagna, mentre il team tecnico di eBay agiva
direttamente dalla California dove è localizzata
la struttura che coordina tutte le realizzazioni di
eBay nel mondo.



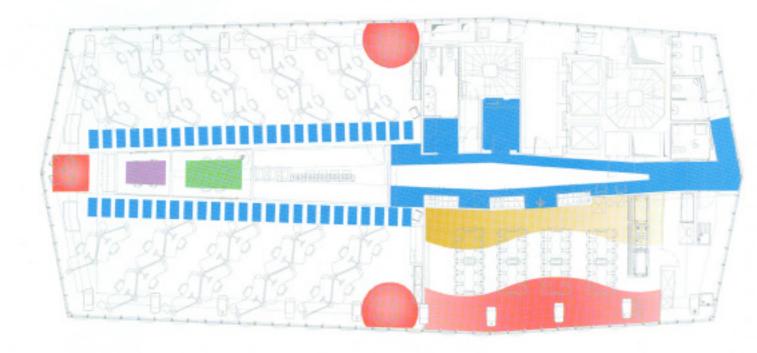
Il tutto avveniva sotto la verifica dei veri utilizzatori finali degli spazi: i responsabili della sede italiana. Gli incontri tra lo studio di progettazione e il team di Ebay, anche se il termine 'incontro' può sembrare inappropriato, si svolgevano settimanalmente e virtualmente attraverso delle conference call grazie all'utilizzo di Skype. In questo modo si discuteva sulle soluzioni e sulle possibili alternative ed il processo progettuale veriva condiviso in tempo reale. Dalla casa madre californiana sono stati forniti tutti gli input sulla tipologia degli uffici e degli spazi che eBay adotta abitualmente in tutte le sedi oltre ovviamente alle informazioni relative alle dotazioni informatiche.

Il "principio di uguaglianza" è la filosofia basilare che adotta abitualmente questa società in tutte le realizzazioni evitando gerarchie di qualsiasi genere, cercando di dare un senso di uguaglianza tra i dipendenti senza discriminazioni tra zone operative e direzionali anche attraverso l'eliminazione degli uffici individuali. Questa filosofia è stata sposata anche dal team italiano e per l'amministratore delegato di eBay Italia si è individuata una postazione ed uno spazio uguale a quello di tutti gli altri operatori.

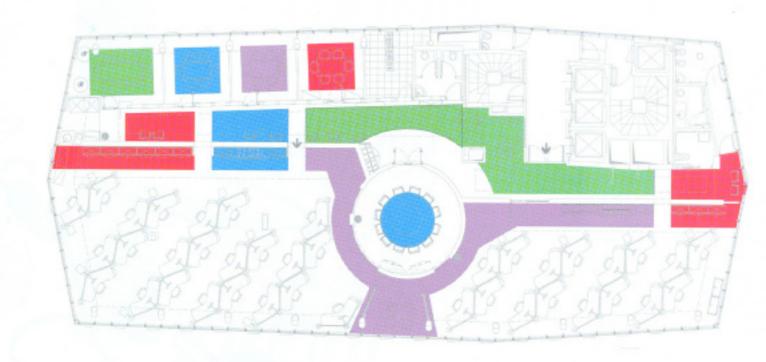
Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi ai vari livelli si è optato per collocare al piano più alto (undicesimo) la reception, la grande sala conference con il suo tavolo circolare ubicata perfettamente al centro, spazi operativi ed altre salette meeting. Al decimo piano ancora spazi operativi, la sala polifunzionale ed il CED. Il nono piano è sostanzialmente identico al decimo se si considera che non avendo il locale tecnico si è potuto collocare una terza sala riunioni, invece delle sole due del piano soprastante e che non avendo la sala polivalente è stato possibile destinare maggior spazio per le postazioni operative.

Genius Loci Architettura ha progettato questi spazi ivi incluso la grande sala polifunzionale che svolge anche la funzione della mensa, oltre che quella di sala meeting, cercando di enfatizzare al massimo le caratteristiche architettoniche dell'edificio esaltando gli ampi coni visuali che si aprono a 360 gradi su tutta la città. In pianta l'edificio ha una forma quasi rettangolare dove due segmenti convergenti in una cuspide caratterizzano i lati corti di questo rettangolo. Prendendo spunto da questo elemento caratterizzante la facciata, si è creata una specie di spina centrale nella quale ai vali livelli si sono collocate la sala conference, le sale riunioni, il Ced, lasciando libera l'esposizione su tutti i lati. Ai piani decimo e nono come ele-





Planimetrie del piano decimo (in alto) e undicesimo con l'indicazione dei colori utilizzati a livello di pavimentazione per connotare la successione dei piani e differenziare i percorsi



mento conclusivo di questo ipotetico cannocchiale visivo che partendo dal centro, mano a mano stringe verso le due cuspidi, è stata posizionata sul fronte sud una piccola zona "lounge" dalla quale si gode una splendida veduta di Milano.

Lo studio dei colori e della grafica

La moquette di base utilizzata per i tre piani è di colore beige. In questa sono stati realizzati vari inserti di colore, blu, rosso, verde e viola, utilizzando la scala cromatica fornita da eBay, per evidenziare i percorsi, le sale meeting, la zona reception. ecc.

Per connotare la successione dei piani si è scelto di differenziare le entrate ai vari livelli. Nel dettaglio la moquette d'entrata del piano nono è contraddistinta dal colore rosso, quella del decimo con il colore blu ed infine il piano undicesimo con il colore verde.

La stessa filosofia è stata applicata per le pareti e gli elementi di arredo, l'uso dei colori corporate è servito per caratterizzare tutti gli ambienti, sin dallo sbarco ascensori per dilatare l'immagine aziendale e comunicare immediatamente a chi entra un forte carattere di dinamicità e di emotrata.

Ed ancora l'uso diffuso di decorazioni grafiche, che eBay tende a distinguere per ogni singola nazione, hanno contribuito a rendere l'ambiente vitale e coloratissimo. In luogo delle tradizionali vetrofanie che generalmente vengono poste sulle pareti vetrate delle sale riunioni per garantire la necessaria privacy, sono state poste immagni come la vespa, la tazzina di caffè, la torre di Pisa ed altri motivi grafici che sono stati utilizzati in funzione del loro forte valore semantico prettamente italiano per caratterizzare gli ambienti restituendo agli spazi uffici di questa multinazionale americana un sapore ed un gusto fortemente personalizzato alla realtà locale.

Decisamente originale la scelta di applicare sulle porte dei bagni delle decorazioni grafiche raffiguranti i protagonisti di un notissimo fumetto italiano per differenziare i bagni uomo/donna. Tra le opzioni individuate la scelta definitiva è caduta sui personaggi di Eva Kant e Diabolik.

La sala polifunzionale

Le difficoltà maggiori, soprattutto per quanto concerne gli aspetti burocratici (permessi e autorizzazioni), e forse l'unico vero momento









critico dell'intero progetto sono emerse du te la progettazione della "sala polifunzion che come precedentemente evidenziato oli spazio dedicato alle riunioni 'corporate', ir collegialmente vengono condivise le attività gruppo, doveva assolvere anche la funzion mensa. Questo grande ambiente risulta din mente connesso alla cucina, prevalentem utilizzata per scaldare cibi precotti, ma da sta suddiviso tramite una parete fonoassori te divisoria.

La possibilità di assolvere varie funzioni ir unico ambiente è cio che ha reso più comp so l'ottenimento dei necessari nulla osta; ma una realtà giovane e fortemente dinamica o quella di eBay, la necessità di avere la mens proprio interno è stata considerata impreso bile dal management, anche se stante la coll zione centrale dell'edificio questa funzi poteva apparire superflua. La mensa rappre ta infatti un luogo aggregativo per i dipend vero e proprio punto d'incontro, di scan d'informazioni e d'idee.

Ad accentuare il tono ludico di questo sp polivalente, ed a dimostrazione che i luogi lavoro contemporanei devono essere capa





assecondare attività diverse, proprio sotto il grande schermo per le video proiezioni è stato posto in bella mostra un calcio-balilla dove quotidianamente nelle pause pranzo avvengono delle vere e proprie sfide all'ultimo sangue. Nonostante le difficoltà relative all'ottenimento dei permessi per la mensa, i tempi realizzativi prefissati sono stati rispettati, ed in soli due mesi e mezzo si è potuto effettuare il trasloco senza

L'allestimento degli uffici

nessuna difficoltà.

Come evidenziato in apertura non ci sono differenziazioni tra postazioni operative e dirigenziali in modo da rispettare la filosofia di "uguaglianza" che per il management eBay è un vero punto fermo, tanto meno sono state operate distinzioni nelle finiture degli arredi che per contrapporsi agli ambienti coloratissimi sono stati uniformemente scelti in acero fotografato.

Per il sistema di arredo è stata adottata la linea 'Resolve' della Herman Miller che con la sua struttura basata su colonne in acciaio con schermi fissati ad angoli di 120 gradi, consente una diversità e versatilità di forme e disegni per le sta-

GENIUS LOCI ARCHITETTURA: Progetti diversi e sempre stimolanti

Dal 1997 una ricerca continua ed una crescita costante. Un unico obiettivo: la total satisfaction del cliente, raggiunta con l'alta qualità dei servizi offerti. A Firenze e Milano le sedi principali. A queste si affiancono gli studi affiliati di Roma e Torino. Persone, non solo luoghi. Con tutte le loro capacità, esaltate dal lavoro di gruppo. Un sistema integrato che mira a creare suggestioni e realizzare progetti. E soprattutto a risolvere problemi. Architetti e designers che gestiscono tutte le fasi del percorso progettuale e realizzativo seguendole personalmente. Dal concept, al project management, alla consegna.

Garantendo anche servizi di full contract.

Progettazione integrata degli ambienti di lavoro, sviluppo di spazi commerciali, hotels e luoghi di soggiorno, realizzazione e recupero di residenze private. Genius Loci parla italiano. Con tutti i colori, la passionalità ed il calore mediterraneo. Ma parla anche francese, inglese e spagnolo. È si muove con sicurezza in ambienti diversi: per questo è in grado di relazionarsi in maniera efficiente e diretta con committenti di aziende europee, americane, internazionali che decidono di aprire una nuova sede in Italia.

Ecco il motivo per cui Genius Loci viene scelto da aziende riconosciute a livello mondiale.

C'è Genius Loci dietro all' ampliamento dello storico stabilimento della Gucci nato negli anni '60 alle porte di Firenze, alla realizzazione degli uffici Yves Saint Laurent e Findomestic Banca, alla realizzazione della sede milanese di Merrill Lynch.

C'è Genius Loci dentro il punto vendita Ferragamo in Via Montenapoleone a Milano, alla ristrutturazione degli uffici di alcune delle più prestigiose law firm internazionali quali Norton Rose e Paul Hastings, dentro gli uffici direzionali a Roma e Milano della Royal Bank of Scotland, così come nella realizzazione dei Business Center Regus a Zurigo, Roma, Milano e Torino.

C'è Genius Loci nell'ambasciata degli Stati Uniti d'America a Roma.

C'è Genius Loci alle Olimpiadi Invernali di Torino 2006, con la progettazione delle aree comuni dei villaggi media.





zioni di lavoro a differenza delle più conpostazioni ad angolo retto. Tale sistema già to to in altre sedi eBay è stato ritenuto and questo caso adatto per le modalità di la adottate da questa società in cui è determir la collaborazione tra i propri dipendenti, in o to ampliando l'angolazione delle postazioni conseguenza le linee di visuale, agevola il ti della comunicazione tra le persone che ries a vedersi, facilitando così i contatti e le mo del lavoro in team.

Nella selezione degli arredi si è tenuto o anche della funzionalità nella distribuzioni cablaggi; il sistema Resolve consente di far fluire all'interno delle colonne i cavi elettrioi, e dati che corrono sotto il pavimento flotta che vengono distribuiti alle varie postazioni stesse colonne possono essere poi aggancia componenti ed accessori e nel nostro caso state collocate in testa alle colonne delle jour decorative, per aggiungere un tocco di teria ai posti di lavoro.

Per i tavoli delle sale riunioni si è utilizzato il ma Abak Environments, le sedute sono della Equa così come le sedie visitatore. Per le sta di lavoro è stata scelta Aeron con posture f Su disegno dello studio Genius Loci Archite sono stati realizzati tutti i mobili espositori nei trova collocazione una piccola collezione oggetti che vengono trattati sulle aste on-line i quali è stata scelta una finitura metallizzata o terizzata dalle forti tonalità dei colori all'inter Anche la reception e tutti i mobili delle copy sono 'customizzati' così come gli a della sala conference. Dal grande tavolo riu a forma circolare, che è stato concepito spicchi di cerchio separati ed assemblabil assumere configurazioni diverse a seconda esigenze, al mobile per la videoconferenza.

Conclusione

È importante sottolineare come oltre alla q realizzativa ed ai risultati teorico ed estetici seguiti, il valore della realizzazione vada a attribuito al rispetto delle strette tempis richieste dalla committenza. Tale risultato reso possibile grazie al grande lavoro svolt tutto il gruppo di progetto, dalla committ alla struttura di project management, al tei progettazione ed ovviamente all'ottimo la svolto dall'impresa esecutrice (CDS Costru di Erbusco) che in questo progetto ha come General Contractor:

The new headquarters of eBay Italia

Images like the Vespa, the espresso cup, the tower of Pisa and other graphic motifs with a clearly Italian semantic value have been used in the eBay offices to give the spaces of the American multinational corporation a highly personalized, local impact

If eBay was a country, it would rank fifth in the world in terms of population, behind China, India, the United States and Indonesia (source: U.S. Census Bureau, International Data Base, April 2006).

This curious fact indicates just how many people know about eBay. A 'virtual community' that began almost by chance, through the grapevine of a few participants at the Auction Web forum (the original name of eBay). Today over 220 million users have registered all over the world, making eBay the most popular site on the Internet.

Like all Silicon Valley success stories, this one starts in the apartment of its founder, Pierre Omidyar, who in the first weekend of September 1995, almost as a hobby, invented what might be considered the most amazing of all web successes, a site that hosts the trading of goods by its users. A platform for trade in which everyone can buy and sell anything; from a helicopter to a submarine, a used tram ticket to a broken lightbulb. Every second, on a worldwide scale, at eBay objects are traded for a value of 1812 dollars. The most costly item traded was a private jet, reaching a price of 4.9 million dollars.

eBay in Italy

Italy is the European country where eBay has had the fostest growth. Soon the original offices were inadequate, so the management of the company decided to move to a bigger facility. The search for space was done by DTZ Italia, while the architectural design and space planning were handled by the studio Genius Laci Architettura.

After many feasibility studies for different spaces taken into consideration, the choice of eBay Italia went to a partion of a building constructed in the 1960s on Via Fabio Filzi in Milan, very close to the Central Station and the Pirelli tower.

The choice was based on the fact that the building had been restructured, for its common parts, and converted for rental of office space. The openplan spaces with continuous glass facades would permit total flexibility, in keeping with the kayout logic of the company, with all the workstations organized in open areas.

The architectural design

The project covered 1500 sq meters on three floors of the building. Genius Loci Architettura, directed by the architect Andrea Grassi, had to interface with a project team in different locations around the world. Project management was handled by the Madrid office of DTZ, while the eBay vectorical team worked directly from California.

The "equality principle" is the basic philosophy applied by the company in all its facilities, avoiding all kinds of hierarchies, attempting to make all employees feel equal, without differences between operations and management areas, also through the elimination of individual offices. This philosophy was also applied by the Italian team, meaning that the CEO of eBay Italia has a warkstation and a space equal to those of all the other stoffers.

For the spatial layout on the various levels, the upper level (eleventh floor) has been used for the reception area, the conference room with its central circular table, operative spaces and meeting rooms. The tenth floor is for operations, a multifunctional room and the DP center. The ninth floor is substantially identical to the tenth, but the technical spaces are replaced by a third meeting room.

Genius Loci Architettura has designed these spaces, including the large multifunctional space that also functions as the dining hall and meeting area, by attempting to underscore the architectural characteristics of the building exploiting the fine 360degree views of the city. The plan of the building has an almost rectangular form, where two converging segments meet on the short sides of the rectangle. Using this characteristic element of the facade, a sort of central spine has been created in which, an the various levels, the conference room, meeting rooms and DP center have been arganized, leaving the facades free on all sides. On the tenth and ninth floors, the conclusion of this visual channel that moves from the center and tapers toward the two ends is formed by a small lounge area against the southern facade, with a splendid view of Milan.

The study of colors and graphics

The corpeting used for all three levels is beige. It comains color inserts in blue, red, green and violet, based on the chromatic range provided by eBoy, to indicate routes, meeting rooms, the reception area, etc.

For the sequence of floors, the entrances on the different levels have been differentiated. The carpeting at the entrance to the ninth floor is in red, while at the same positions on the tenth and eleventh floors it is respectively blue and green.

The same approach has been applied to the walls and furnishings, where the use of the corporate colors characterizes all the spaces, right from the elevator landing, spreading the corporate image and immediately communicating a strong character of dynamism and emotional impact.

The widespread use of graphic decorations also contributes to make the environment very colorful. In place of the traditional films placed on the glass walls of meeting rooms to guarantee a degree of privacy, images have been utilized, like the Vespa, the espresso cup, the tower of Pisa and other graphic motifs that have a clearly Italian character, giving the office spaces of this American multinational a more personal, local look.

One very original touch is the application, on the doors of the rest rooms, of graphics showing Evo Kant and Diabalik, the protagonists of a well-known Italian comic strip.