

INNOVAZIONE E MARKETING

INDAGINE

Studi legali e sedi di prestigio: il business a Milano vale 100 mln

Il rapporto Cbre fotografa quanto vale il mercato immobiliare delle law firm sotto la Madonnina. Cambia la concezione degli spazi con maggiore attenzione alle esigenze organizzative dei dipartimenti

di Gabriele Ventura

Un business da oltre 100 milioni di euro l'anno. Tanto vale, sulla piazza milanese, il mercato immobiliare degli studi legali: sedi storiche e di prestigio in pieno centro per contenere centinaia di dipendenti e collaboratori, con aree relax per rilassarsi tra un deal e l'altro, terrazze e ristoranti dove fare team building, auditorium per organizzare gli eventi "in loco" senza dover esternalizzare l'attività convenzionata. Prezzo? Circa 500-600 euro a metro quadro per un'ampiezza media pari a due mila metri quadrati. Se contiamo che in tutto le top law firm con sede a Milano sono circa 90, il calcolo di quanto valga questo business è presto fatto: quasi 110 milioni di euro. Sono i dati, rielaborati dal Centro studi *Le fonti* **Le-**

gal, che emergono dal rapporto stilato da Cbre, società di consulenza immobiliare, dal titolo "Law in Milan" che ha valutato l'andamento del mercato negli ultimi anni. Ed è emerso che, negli ultimi dieci anni, sono stati messi in affitto 72.400 metri quadrati, con il 54 per cento dei contratti siglati dagli studi italiani e il restante 46% da law firm internazionali. La maggior parte degli affitti sono stati chiusi tra il 2014 e il 2017 (56%), ma anche l'ultimo anno ha visto diverse novità dal punto di vista delle sedi degli studi legali, basti pensare a Clifford Chance, Gattai Minoli Agostinelli & Partners, Legance solo per citarne alcuni. Ed è emersa, da parte di tutti, la ricerca di una nuova concezione degli spazi, più a misura delle esigenze di coordinamento degli avvocati che non basata

esclusivamente sulla differenza “di grado” tra colleghi. Di quali sono le nuove frontiere per gli uffici degli studi legali, *Le Fonti Legal* ha parlato con **Stefania Campagna**, senior director, head of office agency & tenant Rep di Cbre Italy.

Qual è l'outlook del mercato immobiliare per gli studi legali? Il trend è simile a quello degli anni passati, gli studi sono sempre stati attenti ai costi e negli ultimi due-tre anni hanno cominciato a dare priorità alle persone. Per fare un esempio, Clifford Chance ha scelto un nuovo ufficio con l'obiettivo di creare maggiore collaborazione tra le practice, non più suddivise in singoli uffici. Per quanto riguarda le zone di Milano più gettonate, chiaramente il centro storico è quella con più appeal perché i clienti sono ubicati in quell'area. La ricerca diventa quindi molto più complicata perché si tratta di immobili storici con tutti i vincoli che questo comporta.

Quali le esigenze nella scelta della location? Gli studi cercano sempre di più di creare un collegamento interno tra i piani operativi, dedicare un piano ai clienti, un'area per i dipendenti con centri che garantiscano la socializzazione, aree relax, per attività sportive come yoga, pilates e via dicendo. Sono molto ricercati anche spazi per terrazzi e auditorium, in modo da poter creare eventi all'interno senza dover per forzare esternalizzare questa attività. Diciamo che gli studi professionali si stanno trasformando sempre di più in azienda. È cambiato il modo di utilizzare gli spazi.

Come avviene l'organizzazione degli spazi? La metodologia di organizzazione dello spazio si basa su interviste che vengono realizzate con i partner, con i counsel e gli associate per discutere di quello che dovrebbe essere l'ufficio del futuro. È emersa l'esigenza di avere a disposizione aree più collaborative, con meno distanza tra i partner e i professionisti più junior. Diciamo che questa è una tendenza che riguarda soprattutto le law firm internazionali, mentre negli studi nazionali prevale ancora una cultura diversa di suddivisione degli spazi.

Italian Legal Services, la sede è smart

Italian Legal Services è uno studio legale con sede principale a Londra ed è nato per supportare gli investitori internazionali a fare affari in Italia, dove vanta una solida partnership con lo studio legale Gitti & partners. Gli avvocati di Italian Legal Services sono tutti italiani ma abilitati a operare in Inghilterra, con specializzazione nei settori finance, real estate financing e asset financing, restructuring. Abbiamo chiesto a Norman Pepe, partner di Italian Legal Services di spiegare come è strutturato l'ufficio londinese dello studio, che ha adottato un modello organizzativo particolare con attenzione alle esigenze di mobilità dei professionisti.

Come è strutturata la location del vostro studio?

Per quanto riguarda gli spazi di lavoro, il nostro modello organizzativo segue un approccio composito e flessibile in cui ai professionisti è data l'opportunità di lavorare in ambienti diversi. La prima distinzione è tra gli spazi di lavoro all'interno dell'ufficio e quelli all'esterno. Quanto ai primi, lo studio ha deciso di aprire il proprio ufficio principale a Londra, vicino a Oxford Circus. Lo studio si è dotato di spazi di lavoro all'interno di una struttura di co-working di altissimo livello. La scelta della location è ricaduta su Fora Space che fornisce spazi e servizi di indubbia qualità in un contesto dinamico e giovanile. All'interno di questo “contenitore” gli spazi di lavoro si dividono tra uno spazio “principale” e spazi “accessori”. All'esterno dell'ufficio, il nostro modello organizzativo prevede un largo impiego dello smart working.

Quali esigenze avete privilegiato nella scelta e nella concezione della location?

L'esigenza principale che abbiamo cercato di soddisfare è quella dei membri del nostro studio di poter organizzare il proprio tempo e i propri spostamenti in funzione degli impegni di studio e di quelli personali, e di poter godere di un ambiente di lavoro dinamico, diverso da quello tipico degli uffici tradizionali. Le altre due importanti esigenze che abbiamo cercato di soddisfare sono di natura logistica ed organizzativa. In questo senso, da un lato, l'attuale set-up ci consente di modulare diversamente gli ambienti di lavoro in funzione delle esigenze dello Studio potendo modificare il numero o la dimensione degli spazi a nostra disposizione, nonché le zone della città da cui vogliamo operare e, dall'altro lato, possiamo focalizzare tempo e risorse sul nostro core business senza dispersione di energie per la gestione quotidiana delle funzioni di supporto operativo.

La mappa degli studi legali a Milano

● National ● International

- | | | |
|--|--|-----------------------------------|
| 1 B&AAVV | 33 Negri-Clementi | 65 EY Law Services |
| 2 beLab (Bonelli Erede) | 34 Nunziante Magrone | 66 Fieldfisher |
| 3 Biscozzi Nobili | 35 Orsingher Ortu | 67 Freshfields Bruckhaus Deringer |
| 4 Bolognesi | 36 Pavia e Ansaldo | 68 Herbert Smith Freehills |
| 5 Bonelli Erede | 37 Pedersoli | 69 Hoffmann Eitle |
| 6 Carnelutti | 38 Pirola Pennuto Zei & Associati | 70 Hogan Lovells |
| 7 CBA | 39 Porta, Checcacci & Associati | 71 Jones Day |
| 8 Chiomenti | 40 Portolano Cavallo | 72 K&L Gates |
| 9 Cordeiro Guerra | 41 R&P Legal | 73 Latham & Watkins |
| 10 CPASSOCIATI | 42 Studio Legale Vitali | 74 Linklaters |
| 11 CTM | 43 Studio Avvocati Sala | 75 Littler Mendelson |
| 12 De Berti Jacchia | 44 Slet | 76 McDermott Will & Emery |
| 13 Di Tanno e Associati | 45 Sutti | 77 Norton Rose Fulbright |
| 14 Elexia | 46 Toffoletto De Luca Tamajo e Soci | 78 Orrick, Herrington & Sutcliff |
| 15 Gattai, Minoli, Agostinelli & Partners | 47 Tonucci & Partners | 79 Osborne Clarke |
| 16 Gatti Pavesi Bianchi | 48 Tremonti Romagnoli Piccardi e Associati | 80 Paul Hastings |
| 17 Giancaspero & Carlucci | 49 Trifirò & Partners | 81 PwC TLS |
| 18 Gianni Origoni Grippo Cappelli & Partners | 50 Ughi e Nunziante | 82 Rödl & Partners |
| 19 Giovannelli & Associati | 51 Valdani Vicari & Associati | 83 SZA |
| 20 Grande Stevens | 52 Valente Associati GEB Partners | 84 Shearman & Sterling |
| 21 Grimaldi | 53 Allen & Overy | 85 Simmons & Simmons |
| 22 La Scala | 54 Ashurst | 86 TDL |
| 23 LCA | 55 Baker McKenzie | 87 Watson Farley & Williams |
| 24 Legalitax | 56 Bird & Bird | 88 White & Case |
| 25 Legance | 57 Clifford Chance | 89 Withers |
| 26 Lombardi Segni e Associati | 58 CMS | 90 Willkie Farr & Gallagher |
| 27 LS Lexjus Sinacta | 59 Crowe Global | |
| 28 Maisto e Associati | 60 Curtis Mallet-Prevost, Colt & Mosle | |
| 29 Militerni & Associati | 61 Deloitte Legal | |
| 30 Molinari e Associati | 62 Dentons | |
| 31 Morpurgo e Associati | 63 DLA Piper | |
| 32 NCTM | 64 Eversheds Sutherland | |

Fonte: Law in Milan, CBRE

