

# I Dopo il boom edilizio

L'aumento di circa 35 mila residenti tra il 2002 e il 2010 ha indotto una forte crescita edilizia e oggi determina l'esigenza di nuovi servizi a corredo di un patrimonio immobiliare così cresciuto (schede I1-I5):

<i>Amministratore di condominio</i>	<i>I1</i>
<i>Videosorveglianza</i>	<i>I2</i>
<i>Manutenzione di caldaie</i>	<i>I3</i>
<i>Fire Safety Engineering</i>	<i>I4</i>
<i>Gastronomia</i>	<i>I5</i>

# 11

## Amministratore di condominio

### **Domanda, offerta, attrattività del mercato**

Tra il 2002 e il 2010 gli abitanti della Provincia di Pesaro e Urbino, a parità di Comuni (senza cioè quelli passati nella provincia di Rimini) sono cresciuti del 10,4%, da 331.216 a 365.788 unità circa.

L'aumento di circa 35 mila residenti ha indotto una forte crescita edilizia; una parte, stimabile in circa i due terzi, della popolazione aggiuntiva ha trovato alloggio in condomini, che per legge necessitano di essere seguiti da un amministratore di condominio.

Considerando una media per condominio di circa 20 persone, ne deriva una crescita di nuovi condomini pari a 1.152 unità.

Questa tendenza all'aumento della popolazione sembra destinata a continuare, creando un mercato favorevole per nuovi amministratori, anche considerando che una parte della clientela aggiuntiva verrà intercettata dagli studi professionali esistenti.

### **Competenze e risorse**

Per avviare uno studio di amministratore di condominio non sono necessarie risorse finanziarie elevate, trattandosi di allestire un piccolo studio dotato di normali tecnologie di ufficio.

L'esercizio della professione non è al momento disciplinato da barriere in ingresso, anche se è probabilmente consigliabile seguire un corso che fornisca le variegate conoscenze di cui un amministratore deve disporre: conoscenze legali, contabili e in materia di regolamenti e di lavori edili.

Sono necessarie anche abilità relazionali, per gestire i rapporti con i clienti, durante le assemblee condominiali e in generale durante tutto l'anno.

### **La localizzazione**

Per seguire adeguatamente la clientela, un amministratore dovrebbe potere raggiungere facilmente i luoghi amministrati.

L'ubicazione dello studio va pertanto ricercata in prossimità dei nuclei principali di clientela.

Tutto il territorio provinciale può essere quindi interessato a queste attività, ma soprattutto le aree a più forte sviluppo urbanistico ed edilizio, che sono quelle del primo entroterra.

### **Il potenziale di Job Creation**

Si può ipotizzare la nascita di 5 nuovi studi professionali, con una occupazione iniziale di 10 persone.

### **Sinergie con gli altri settori**

La diffusione di questi servizi potrebbe aumentare la qualità della vita dei residenti, e abbassare i costi di gestione degli immobili.

# 12

## Videosorveglianza

### **Domanda, offerta, attrattività del mercato**

Secondo i dati dell'ANCISS (Associazione Italiana Sicurezza e Automazione Edifici), il mercato italiano dei prodotti per la videosorveglianza sta crescendo in Italia a un ritmo annuo del 17,4%.

Si tratta di un mercato per il 32% costituito da residenze private, mentre la parte preponderante è costituita da banche, aziende ed enti.

Il fatto che tra il 2002 e il 2010 gli abitanti della Provincia di Pesaro e Urbino siano cresciuti di circa 35 mila unità (con relativo adeguamento della struttura urbanistica ed edilizia della provincia) ha dato particolare impulso al segmento dei clienti residenziali.

Queste tendenze espansive sono solo in parte condizionate dalla crisi economica generale. Ne deriva un contesto favorevole all'avvio di nuove imprese specializzate nella progettazione e installazione di impianti di sicurezza e in particolare di impianti di videosorveglianza.

### **Competenze e risorse**

Per avviare una impresa specializzata negli impianti di telesorveglianza è indispensabile l'abilitazione professionale, adeguate competenze tecniche e una costante attenzione a un mondo di tecnologie e di soluzioni in continua evoluzione.

Sempre più i prodotti trasmettono informazioni in forma digitale, con particolare attenzione alla accessibilità via Internet e alla qualità delle immagini trasmesse via Wireless.

Fra le novità del settore, che iniziano a diffondersi, vi sono anche soluzioni tecniche alimentate ad energia solare.

### **La localizzazione**

Tutto il territorio provinciale può essere quindi interessato a queste attività, ma soprattutto le aree a più forte sviluppo urbanistico ed edilizio, che sono quelle del primo entroterra.

### **Il potenziale di Job Creation**

Si può ipotizzare la nascita di 5 nuove imprese specializzate, con una occupazione iniziale complessiva di 10 persone.

### **Sinergie con gli altri settori**

La diffusione di questi servizi potrebbe aumentare la qualità della vita dei residenti, e la sicurezza degli edifici e in generale delle aree urbane.

# 13

## Manutenzione di caldaie

### **Domanda, offerta, attrattività del mercato**

Il fatto che tra il 2002 e il 2010 gli abitanti della Provincia di Pesaro e Urbino siano cresciuti di circa 35 mila unità, e che il numero di appartamenti e condomini sia cresciuto in proporzione, ha creato un mercato favorevole per le imprese specializzate nella installazione e manutenzione di caldaie.

I servizi di manutenzione, in particolare, richiedono una frequente assistenza al cliente, in considerazione anche degli obblighi di legge previsti dal Decreto legislativo 192/2005, riguardo alla revisione obbligatoria periodica (da 1 a 4 anni a seconda delle caldaie).

### **Competenze e risorse**

Per avviare una imprese specializzata nella manutenzione di caldaie sono necessarie le opportune abilitazioni professionali.

È inoltre indispensabile una efficiente organizzazione che riesca a dare ai clienti risposte tempestive, gestendo prenotazioni e interventi efficaci ed efficienti.

L'operatività dei tecnici sul territorio dovrà avvenire con automezzi (furgoni) dotati delle necessarie tecnologie di misura e verifica degli impianti.

Un magazzino centralizzato presso la sede dovrà garantire la disponibilità degli eventuali pezzi di ricambio.

### **La localizzazione**

L'ottimizzazione degli spostamenti dei tecnici sul territorio, specie in una provincia vasta e differenziata come quella di Pesaro e Urbino, è fondamentale per ridurre i costi di gestione (e quindi il prezzo al cliente) e per garantire tempestività di risposta alle richieste di intervento.

### **Il potenziale di Job Creation**

Si può ipotizzare la nascita di 3 nuove imprese specializzate, con una occupazione iniziale complessiva di 15 persone.

### **Sinergie con gli altri settori**

La diffusione di questi servizi potrebbe aumentare la qualità della vita dei residenti, la sicurezza e la efficienza energetica degli edifici.

# 14

## Fire safety engineering

### **Domanda, offerta, attrattività del mercato**

Il D.M. 9 Marzo 2007 ha reso possibile anche in Italia effettuare, per immobili grandi e complessi, la valutazione analitica e la gestione del rischio incendio anziché con una semplice osservanza di criteri burocratici (uscite di sicurezza, estintori, ecc.), attraverso metodi di Fire Safety Engineering (FSE).

Il FSE consiste nella simulazione dei possibili scenari di incendio prevedendone lo sviluppo, la propagazione e gli effetti su persone, strutture e beni, e fornendo strumento potentissimo d'analisi e di prevenzione dei rischi.

I servizi di FSE interessano gli architetti e gli ingegneri progettisti, i proprietari e i gestori di un immobile.

I servizi di FSE si stanno gradualmente diffondendo e ancora mancano i tecnici in grado di padroneggiare le nuove metodologie.

### **Competenze e risorse**

Una impresa specializzata nelle metodologie FSE deve disporre di competenze integrate in materia di progettazione, calcolo strutturale, fisica, termo-fluido-dinamica, materiali di costruzione, meccanica, legislazione sulla sicurezza, psicologia, calcolo probabilistico del rischio, metodi di spegnimento del fuoco.

Tali competenze vengono integrate in gran parte dell'uso di software specialistici, la cui conoscenza è indispensabile. Alcuni di questi software sono disponibili gratuitamente.

I software aiutano nella redazione dell'analisi preliminare riguardante il rischio dell'edificio e i possibili scenari di incendio (anche in base ai materiali e sostanze impiegate nella costruzione e al loro relativo potere calorifico), e nelle successive fasi di analisi quantitativa (con tutte le simulazioni e i calcoli necessari per l'approvazione da parte del Comando dei Vigili del Fuoco), di predisposizione del Sistema di gestione della sicurezza Antincendio e dei Piani di emergenza e di evacuazione, avvalendosi anche di elaborazioni grafiche tridimensionali ottenute mediante CAD.

### **La localizzazione**

La localizzazione può avvenire in qualunque punto del territorio provinciale, possibilmente nelle vicinanze dei nuclei principali di aziende e al comando provinciale dei Vigili del Fuoco.

### **Il potenziale di Job Creation**

Si può ipotizzare la nascita di due imprese specializzate, con complessivi 6 addetti.

### **Sinergie con gli altri settori**

La diffusione di metodologie avanzate di prevenzione degli incendi consente di aumentare la sicurezza degli edifici e dei luoghi di lavoro, riducendo la probabilità di eventi dannosi.

# 15

## Gastronomia

### **Domanda, offerta, attrattività del mercato**

Già da diversi anni, nella Provincia di Pesaro e Urbino, si sono diffuse molteplici attività gastronomiche che hanno in comune la produzione e la vendita diretta al pubblico di cibi di asporto (pasta fresca, piadine, pizze, kebab, ecc.).

La loro diffusione si spiega con la esigenza di un numero crescente di persone e famiglie di acquistare pasti già pronti, di buona qualità e a prezzo contenuto.

### **Competenze e risorse**

L'avvio di gastronomie specializzate non presenta particolari barriere iniziali. Per i prodotti alimentari è necessario che il titolare consegua l'abilitazione prevista dalla legge, mentre gli investimenti iniziali sono normalmente di entità ridotta.

Sono necessarie, tuttavia, abilità nella scelta dei fornitori e capacità organizzative per ridurre i tempi di produzione, adeguandoli ai ritmi della domanda.

Un elemento determinante per il successo dell'impresa è la sua posizione rispetto ai flussi di traffico di residenti e turisti. Chi acquista questi prodotti ha infatti l'esigenza di risparmiare tempo, anche per raggiungere il punto vendita.

### **La localizzazione**

La localizzazione, come in tutte le attività commerciali, dovrà essere attentamente valutata in relazione alla situazione della residenza, dei flussi di traffico, dei costi insediativi.

Alcuni anni fa la localizzazione più idonea era nei maggiori centri urbani nell'area e in prossimità delle località turistiche più frequentate; oggi queste attività tendono a diffondersi anche in località e centri periferici.

### **Il potenziale di Job Creation**

Si può ipotizzare la creazione di 10 laboratori gastronomici, con una occupazione complessiva di 20 unità.

### **Sinergie con gli altri settori**

La nascita di validi laboratori gastronomici contribuisce a ridurre i costi della ristorazione per i residenti e a migliorare la loro qualità della vita.

I laboratori gastronomici possono costituire inoltre un servizio ai turisti.