wel!ink



Analisi del bacino d'utenza

Via Conca del Naviglio 37, Milano

La palestra di WOME, club riservato alle donne: quante clienti può attirare con le sue lezioni, da dove arrivano e contro chi compete.

Novembre 2026

In copertina: le strade attorno al sito, più luminose dove si arriva prima a piedi

Il pubblico attorno a WOME c'è. Ma con tanti studi vicini, le lezioni da sole non ripagano la sala

Via Conca del Naviglio 37 sta fra la Darsena e il corso di Porta Ticinese, in una via residenziale dove non si passa per caso. Attorno abita uno dei pubblici più istruiti e benestanti di Milano. Ma la zona è anche fra le più servite di studi.

Chi può arrivare

10.757

donne fra 25 e 64 anni entro 15 minuti a piedi, su 35.940 residenti.

In bici in 15 minuti si arriva da 266.000 residenti. In auto, fra Area C e parcheggio, in 20 minuti ne arrivano 39.000.

Contro chi

38

concorrenti diretti entro 15 minuti a piedi, 2 dei quali entro 5. Nella zona censita sono 219. Solo 6 sono riservati alle donne: il più vicino è a 730 metri.

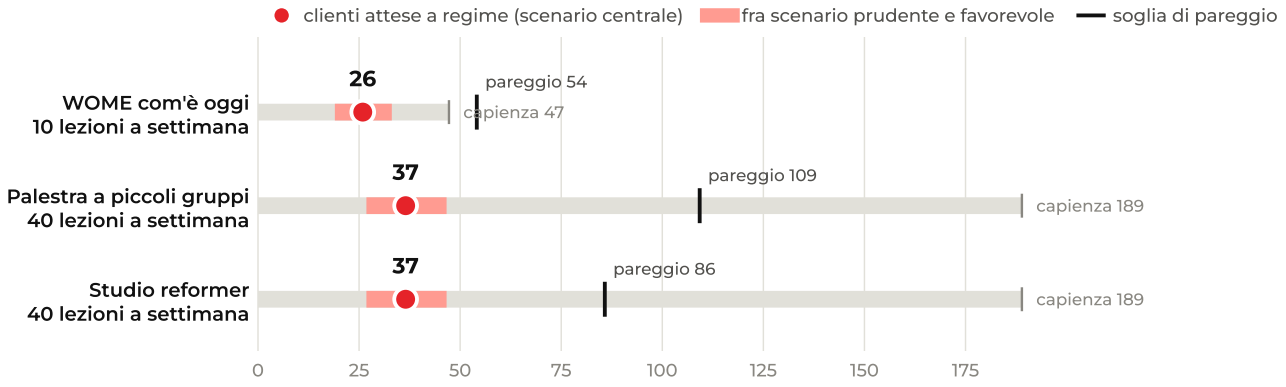
Una lezione in piccolo gruppo costa 15–40 €, a pacchetto 12–36 €.

Quante clienti

26, 37, 37

clienti delle lezioni a regime: con il calendario di oggi, con un calendario pieno a piccoli gruppi, con otto reformer. Per il pareggio ne servono 54, 109 e 86.

Clienti attese a regime, capienza e soglia di pareggio, per scenario



Elaborazione su dati ISTAT, OpenStreetMap, censimento diretto dei concorrenti e listini letti a novembre 2026. In rosso l'80% degli esiti di 4.000 simulazioni. Metodo e ipotesi al capitolo 6 e in appendice.

Che cosa ne segue

- **Con il calendario di oggi la palestra non regge alle ipotesi centrali.** Dieci lezioni a settimana raccolgono 26 clienti contro 54 che servirebbero per ripagare la quota di affitto, gli istruttori e le spese della sala: margine positivo in 0 scenari su 100. Per l'affitto le lezioni lasciano circa 80 € al m² l'anno, contro i 370 ipotizzati; per pareggiare servirebbero in media 46 € a lezione (pacchetti della zona: 12–36 €).
- **Più lezioni non bastano.** Con quaranta lezioni a settimana le clienti salgono a 37, ma il pareggio si sposta a 109: gli istruttori in più costano più di quanto portano. Con otto reformer il pareggio è a 86.
- **Le clienti sono del quartiere.** Il 60% arriva a piedi. Il vantaggio che il modello non vede, un club per sole donne con spa e spazio bimbi, va fatto conoscere nel quartiere.

Sei ragioni a favore del sito, sei da tenere d'occhio

Ogni voce rimanda a un numero misurato nei capitoli che seguono.

A favore

46%	**Laureati nel bacino a piedi**, contro 30% a Milano e 16% in Lombardia. Chi ha studiato di più pratica di più.
85.000 €	**Reddito medio dichiarato nel CAP 20123**: 2° fra i 38 CAP di Milano, più del doppio della media cittadina.
19.000	**Donne fra 25 e 64 anni entro 20 minuti** porta a porta: il pubblico principale delle lezioni in piccolo gruppo.
6	**Club o studi riservati alle donne** fra i 359 concorrenti censiti, il più vicino a 12 minuti a piedi. Nella zona WOME ha pochi concorrenti diretti per formula.
60%	**Famiglie di una persona** nel bacino a piedi, contro 54% a Milano: più tempo e più spesa per sé.
11.700	**Abitanti per km² nel bacino a piedi**, contro 7.430 nella media di Milano. La M4 è a 6 minuti, BikeMi a 441 metri.

Da tenere d'occhio

2 e 38	**Concorrenti diretti entro 5 e 15 minuti a piedi.** Il più vicino, nella stessa via, è a 180 metri.
Bassa	**Visibilità.** Via laterale a senso unico: il club va cercato, non lo si incontra. Gli assi commerciali sono a 300–500 metri.
13 min	**Tempo fisso di chi arriva in auto**, fra partenza, parcheggio e cammino, più il ticket di Area C nei feriali: 7,50 €.
46 €	**Prezzo medio a lezione** che porterebbe al pareggio il calendario di oggi, contro 26 € a pacchetto nella mediana della zona.
1	**Clienti attese fra chi lavora vicino** e abita fuori Milano: su 22.000 addetti a 12 minuti, le interessate sono circa 50, divise fra molti studi.
2	**Studi vicini con segni di chiusura** su 38 entro 15 minuti: il mercato del centro è saturo, ma non in ritirata.

Che cosa cambierebbe il giudizio. Questa analisi guarda solo alle lezioni della palestra, vendute a pacchetto come fa il mercato. Non vede tre cose che WOME conosce: quante socie frequentano già la palestra e quanto spendono; quante vengono anche per spa, trattamenti e spazio bimbi, e quindi quanto vale la palestra dentro la quota annuale; il canone reale e i metri della sala. Il capitolo 7 dice di quanto dovrebbero cambiare le ipotesi per spostare il giudizio, il capitolo 8 come verificarle.

Che cosa c'è in questo documento

1	Il sito e come ci si arriva	5
2	Il bacino: chi può arrivare, e in quanto tempo	8
3	Chi abita nel bacino	12
4	Chi c'è di giorno	18
5	La concorrenza	21
6	Quante clienti	27
7	Il conto in breve	34
8	Che cosa non sappiamo, e che cosa fare	38
A	Appendice: metodo, ipotesi, fonti, controlli	41

Come leggere i numeri

I conteggi sono dati. Residenti, età, titoli di studio, famiglie, addetti e redditi vengono da ISTAT e dal Ministero dell'Economia. I residenti sono contati isolato per isolato lungo le strade reali, non con un cerchio sulla mappa.

I tempi sono calcolati. A piedi, in bici e in auto sulla rete stradale di OpenStreetMap; i tempi di guida sono tarati su un secondo motore di calcolo e includono parcheggio e cammino. Metropolitana e tram non sono modellati: per questo le stime sono prudenti.

Le clienti sono una stima. Contano solo le donne, perché WOME è riservato a loro. Dipendono da ipotesi che nessuna statistica ufficiale misura, prima fra tutte quante donne praticano in uno studio. Per questo sono sempre date come intervallo, e ogni ipotesi è scritta in appendice con la sua fonte.

I costi sono ordini di grandezza. WOME non pubblica canone, metri della sala e compensi: li abbiamo stimati e vanno sostituiti con i suoi numeri. Le cifre del testo e dei grafici sono generate dagli stessi dati e ricontrollate in automatico.

Il sito e come ci si arriva

Una via residenziale a senso unico fra la Darsena e il corso di Porta Ticinese, dentro Area C.

A piedi, in bici e in metropolitana ci si arriva bene. Chi viene in auto paga il ticket e cammina dal parcheggio.

A 324 metri dalla Darsena, accanto a un giardino e a una scuola, su una via dove non si passa per caso

Il civico 37 e i suoi dintorni



Base cartografica © OpenStreetMap contributors (dati del 20/11/2026).

La via

WOME sta all'angolo con via Arena, in una via residenziale a senso unico, asfaltata e illuminata, senza pista ciclabile segnata. Non è un asse di passaggio. Gli assi commerciali vicini (corso di Porta Ticinese, via De Amicis, corso Genova, Darsena) sono a 300-500 metri a piedi.

Allo stesso civico affacciano sulla via un ristorante e un minimarket aperto fino alle 23, e il palazzo ha appartamenti fino al quinto piano: il portone non è isolato, ma non porta passanti.

Che cosa c'è a portata di passi

Entro 300 metri la cartografia aperta conta 138 negozi, 55 fra bar e ristoranti, 4 fra scuole e servizi per l'infanzia. Entro 500 i negozi diventano 379 e i locali 247: è la zona della movida.

A piedi dal civico 37	Metri	Minuti
Giardino Attilio Rossi	60	1
Istituto Leopardi	61	1
Chiesa del Buon Pastore	165	2
Teatro i	222	3
Darsena	324	4
Mercato comunale coperto Ticinese (viale D'Annunzio)	402	5
Museo Diocesano	462	6
Porta Ticinese medievale e corso di Porta Ticinese	460	6
Anfiteatro romano e Antiquarium Alda Levi	487	6
Colonne di San Lorenzo	500	6
Basilica di Sant'Eustorgio	588	7

Distanze lungo la rete pedonale, a 4,8 km/h; le prime due righe in linea d'aria. Per luoghi estesi il punto è il centro: valori indicativi.

A piedi, in bici e in M4 si arriva alla porta. In auto si entra in Area C e si cammina 9 minuti dal garage

Area C

Il sito è dentro Area C (Cerchia dei Bastioni), a circa 210 metri in linea d'aria dal perimetro (viale D'Annunzio). Area C attiva lun-ven 7:30-19:30 (non sabato, domenica e festivi); ticket giornaliero 7,50 €.

> Per chi viene in auto nei feriali il ticket si somma alla sosta. Un'estensione di Area C al fine settimana è stata annunciata nel 2025 ma non risulta in vigore.

Metropolitana, tram, bici

- M4 De Amicis a 481 m a piedi (6 minuti); M4 Vetra a 592 m (7 minuti); M4 Sant'Ambrogio a 950-1.140 m (12-14 minuti, a seconda dell'accesso).
- M2 Sant'Agostino a 899 m (11 minuti); M2 Sant'Ambrogio a 918 m (11-12 minuti); M2 Porta Genova a 1.075 m (13 minuti).
- Fermate De Amicis - corso di Porta Ticinese a 380-400 m (bus 96, 97); tram 3, 9 e 10 in piazza XXIV Maggio, a 540–660 metri.
- BikeMi 'Sant'Eustorgio - P.ta Ticinese' (24 stalli) a 441 m a piedi; 'De Amicis - Conca del Naviglio' (21 stalli) a 536 m; 'San Lorenzo - Colonne' (24) a 573 m.

Dove si parcheggia

Parcheggio	Tipo	Posti	A piedi
Garage Ariberto (Lombardia Parking)	autorimessa, per clienti, a pagamento	–	413 m
Gran garage	interrato, pubblico, a pagamento	–	682 m
Carducci - Olona	autorimessa convenzionata col Comune	160	908 m
Carducci Parking (Parcheggi Milano Centro)	interrato, pubblico, a pagamento	180	975 m
Pichi - Magolfa (via Gola)	autorimessa convenzionata col Comune	144	1.011 m
Sant'Ambrogio	interrato, pubblico e per residenti	234	1.104 m
Pichi Navigli (APCOA)	interrato, pubblico, a pagamento	150	1.145 m

Fonti: Comune di Milano, open data «Parcheggi pubblici» e «Ambiti della sosta»; OpenStreetMap; letti il 20/11/2026. Su strada il sito ricade nell'ambito di sosta 6, strisce blu e gialle. Tariffe dei garage non pubblicate: da verificare.

Che cosa cambia attorno

M4 in servizio
De Amicis a 6 minuti a piedi, Vetra a 7: il centro e Linate senza cambi

Parco Pan
Parco archeologico attorno all'anfiteatro romano, fino a Sant'Eustorgio: oltre 100.000 m²

Conca De Amicis
Progetto di rigenerazione fra corso Genova, via De Amicis, via Arena e viale D'Annunzio

Nessun cantiere
Nessuna pedonalizzazione o lavoro annunciato sulla via

Fonti: Il Sole 24 Ore, 26/11/2025; Comune di Milano, open data ATM, luglio 2026. Le date del parco Pan sono quelle annunciate e possono slittare.

Che cosa significa per WOME. Il sito è comodo per chi arriva a piedi, in bici o in metropolitana, ed è scomodo in auto nei feriali di giorno. Le clienti da lontano vanno cercate lungo la M4 e fra chi usa la bici; chi viene in auto va indirizzata la sera e nel fine settimana, quando Area C è spenta.

wellink

2

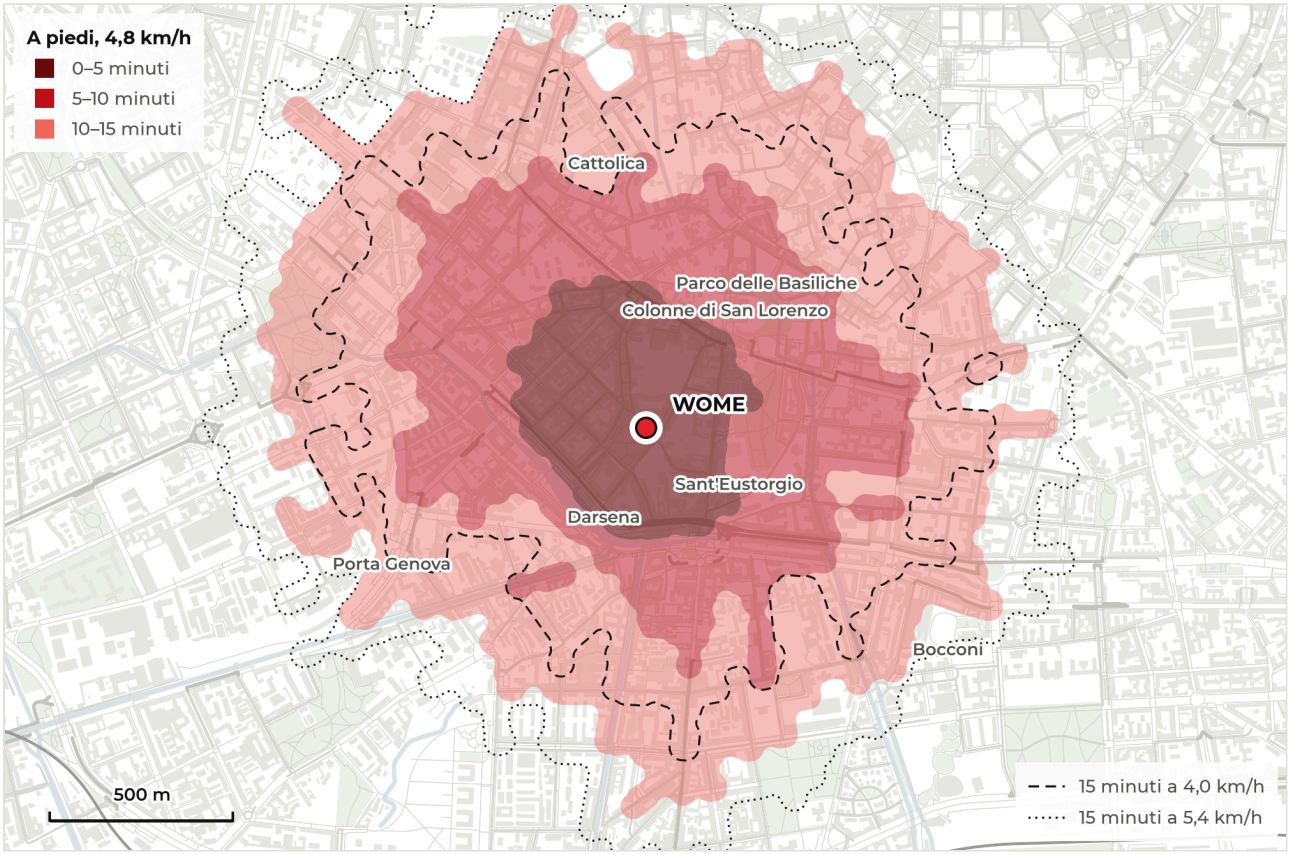
Chi può arrivare, e in quanto tempo

A piedi il sito copre Ticinese, Darsena e Sant'Ambrogio. In bici mezza Milano. In auto la distanza conta meno di Area C e del parcheggio.

Il capitolo misura i tre casi separatamente, porta a porta, perché portano clienti diverse.

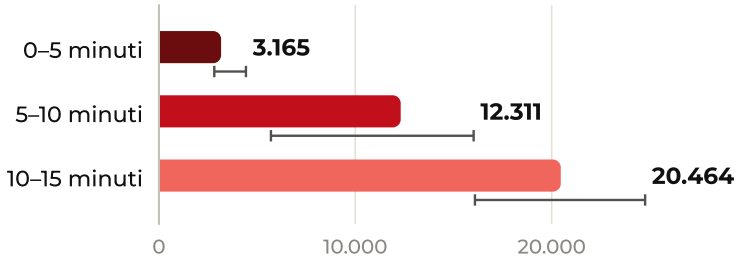
A un quarto d'ora a piedi abitano 35.940 persone. Quasi tutte stanno oltre i primi cinque minuti

Fin dove si arriva a piedi in 5, 10 e 15 minuti



Elaborazione sulla rete pedonale © OpenStreetMap contributors. Ogni fascia segue le strade realmente percorribili.

Residenti per fascia di tempo a piedi



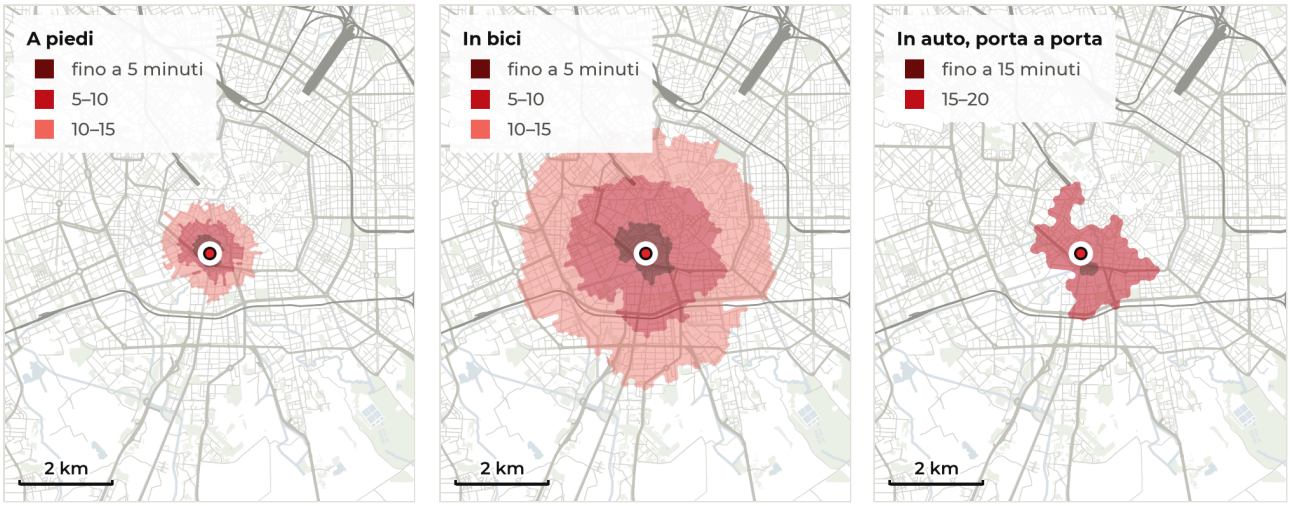
Fonte: ISTAT, censimento permanente della popolazione 2021, dati per sezione di censimento. Il tratto sottile va dal passo lento (4,0 km/h) al passo svelto (5,4 km/h).

Entro cinque minuti abitano solo 3.165 persone: il sito confina con giardini, scuole, la Darsena e il parco delle Basiliche più che con case. Il grosso arriva fra 5 e 15 minuti.

Il risultato dipende dal passo. A 4,0 km/h, il passo di chi ha più di 65 anni, il bacino scende a 24.614 residenti; a 5,4 km/h sale a 45.215.

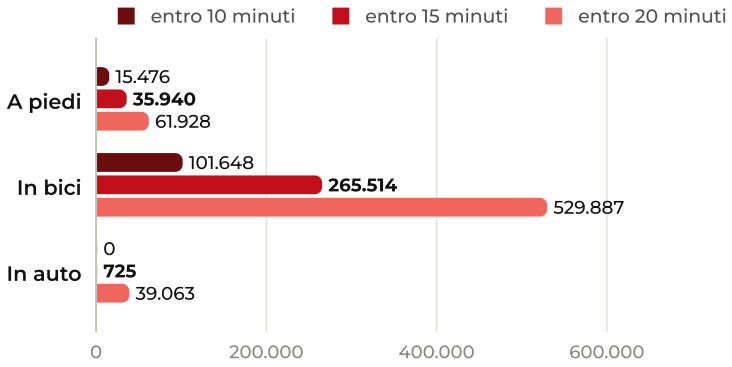
Il percorso reale è più lungo della linea d'aria del 37%: un cerchio sulla mappa conterebbe residenti che in un quarto d'ora non arrivano. La Darsena e i Navigli si attraversano solo sui ponti.

In bici il sito raggiunge 266.000 residenti in 15 minuti. In auto, nello stesso tempo, appena 725



Stessa scala per le tre mappe. Tempi porta a porta: in bici comprendono 1,5 minuti per legare la bici; in auto partenza, parcheggio in garage e cammino fino al sito. Per l'auto le fasce sono 15 e 20 minuti: prima non si arriva. Base © OpenStreetMap contributors.

Residenti raggiungibili per mezzo e per tempo



Fonte: ISTAT, censimento permanente della popolazione 2021, dati per sezione di censimento; tempi calcolati sulle reti OpenStreetMap, novembre 2026.

L'auto paga 13 minuti prima ancora di guidare: 1,5 per partire, 3 per entrare e pagare in garage, 9 per fare a piedi i 680 metri fino alla porta. E in città si guida piano: in media 27 km/h a strada libera.

Per questo entro 15 minuti in auto non arriva quasi nessuno, ed entro 20 il bacino sale a 39.000 residenti.

La bici è il mezzo più rapido per gran parte della città: Milano è piatta, la zona è servita da BikeMi e dalla bici si scende davanti alla porta.

La misura che usiamo nel resto del documento è il tempo porta a porta con il mezzo più rapido fra piedi e auto: entro 15 minuti 35.940 residenti, entro 20 minuti 63.785. Nell'ora di punta, con il traffico al 150% della strada libera, i residenti a 20 minuti in auto scendono a 28.000.

Come sono stati calcolati i tempi, e quanto fidarsi

A piedi

Rete pedonale di OpenStreetMap attorno al sito. Il civico è agganciato al punto più vicino della strada, non a un incrocio. Ogni sezione di censimento è assegnata alla fascia in base al percorso più breve.

Le sezioni entro 15 minuti sono 236 e hanno un lato tipico di 91 metri: l'errore di assegnazione è molto più piccolo della larghezza di una fascia, che vale 400 metri.

In bici

Rete ciclabile e strade percorribili in bici, a 14 km/h di media.

> Limite: metropolitana, tram e autobus non sono modellati. A Milano metropolitana, tram e autobus portano il 57% degli spostamenti interni (PUMS, dati 2013). Chi arriva in M4 da De Amicis o Vetra non è contato se abita oltre il tempo a piedi o in bici: la stima delle clienti è prudente per questo.

In auto

Rete stradale della città. I limiti di velocità danno tempi troppo ottimisti: li abbiamo tarati confrontando 16 percorsi con un secondo motore di calcolo indipendente (Valhalla). Il confronto dice che il tempo a strada libera va moltiplicato per 2,47 (fra 1,73 e 2,84 in metà dei casi).

Sopra questo tempo applichiamo il traffico dell'ora media di lezione, più 25%, e il tempo fisso di parcheggio. Chi guida lascia l'auto nel garage più conveniente fra i più vicini.

> Limite: non abbiamo rilevato i tempi reali di ricerca del posto su strada, né il costo del ticket di Area C entra nel calcolo dei tempi e della scelta. Chi abita nell'ambito di sosta 6 con il permesso da residente guadagna qualche minuto.

Il bacino è tutto dentro Milano

63.785

residenti entro 20 minuti porta a porta, tutti a Milano

4,7% della città

20.348

residenti del quartiere Porta Ticinese - Conca del Naviglio

4.636 donne fra 25 e 54 anni (l'open data del Comune si ferma ai 54)

97.930

residenti del Municipio 1, il centro storico

anagrafe comunale, 31/12/2024

Fonti: ISTAT, censimento permanente della popolazione 2021, dati per sezione di censimento; Comune di Milano, open data ds27 (residenti per NIL) e ds29 (residenti per Municipio), anagrafe al 31/12/2024, letti il 20/11/2026. L'anagrafe comunale conta più residenti di ISTAT: i due numeri non vanno sommati.

wellink

3

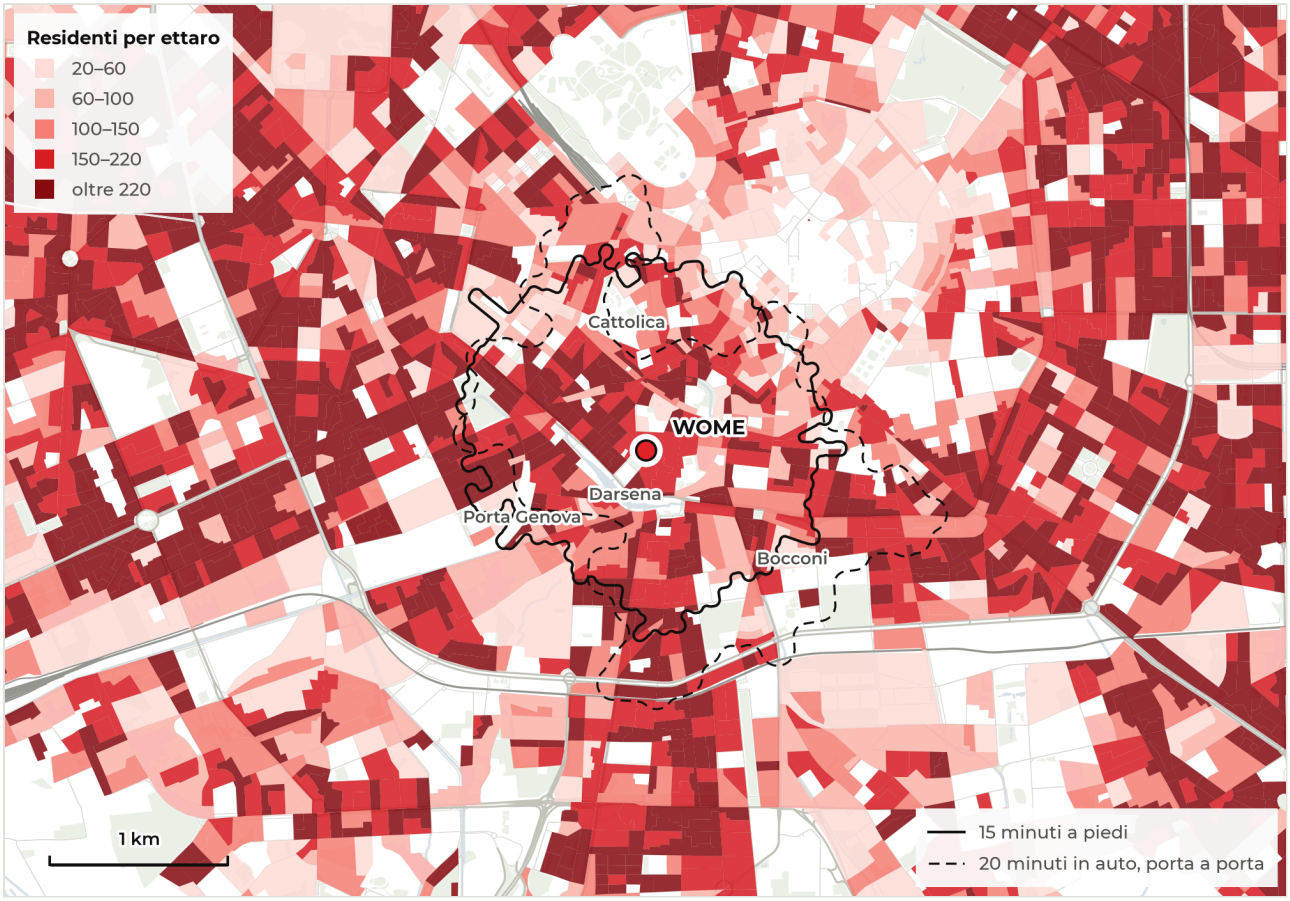
Chi abita nel bacino

Più laureati, più persone che vivono sole, molto più reddito della media lombarda: il pubblico di un club di qualità.

I dati sono contati isolato per isolato sulle sezioni di censimento di Milano, non sulla media del comune.

Nel bacino a piedi vivono 11.700 persone per chilometro quadrato: 1,6 volte la media di Milano

Residenti per ettaro, per sezione di censimento



Fonte: ISTAT, censimento permanente della popolazione 2021, dati per sezione di censimento. Base © OpenStreetMap contributors. Le sezioni con meno di 20 residenti per ettaro restano bianche.

35.940
residenti entro 15 minuti a piedi
20.273 famiglie

63.785
entro 20 minuti porta a porta
4,7% di Milano

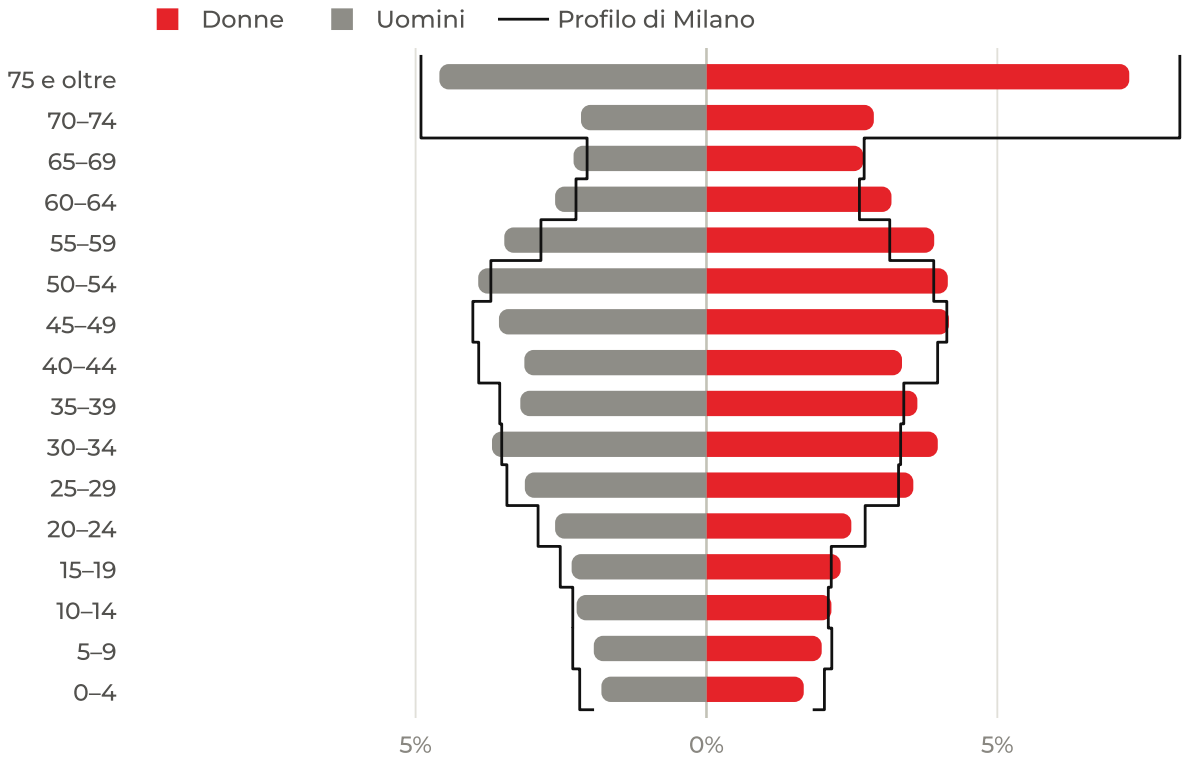
44,7
età media nel bacino a piedi
Milano 45,3, Lombardia 45,5

33%
abitazioni non occupate da residenti
Milano 14%: affitti brevi, studenti, seconde case

Il centro ha molte case senza residenti: una su tre nel bacino a piedi. Chi le abita, studenti fuori sede, lavoratori in trasferta, turisti, non compare nel censimento e qui non è contato. Milano cresce poco: 1.365.698 residenti al 31/12/2024, 1,2% in più del censimento 2021 usato qui.

Il pubblico di WOME c'è: 10.757 donne fra 25 e 64 anni a un quarto d'ora a piedi, 18.752 entro venti minuti

Età e sesso: il bacino a piedi rispetto al profilo di Milano



Fonte: ISTAT, censimento permanente della popolazione 2021, dati per sezione di censimento. Quote sul totale dei residenti; la linea nera è il profilo dell'intero comune.

Il bacino a piedi ha quasi la stessa struttura per età della città. La differenza più ampia è fra 15 e 29 anni (16,4% contro 14,7%): università e affitti brevi portano in centro più giovani.

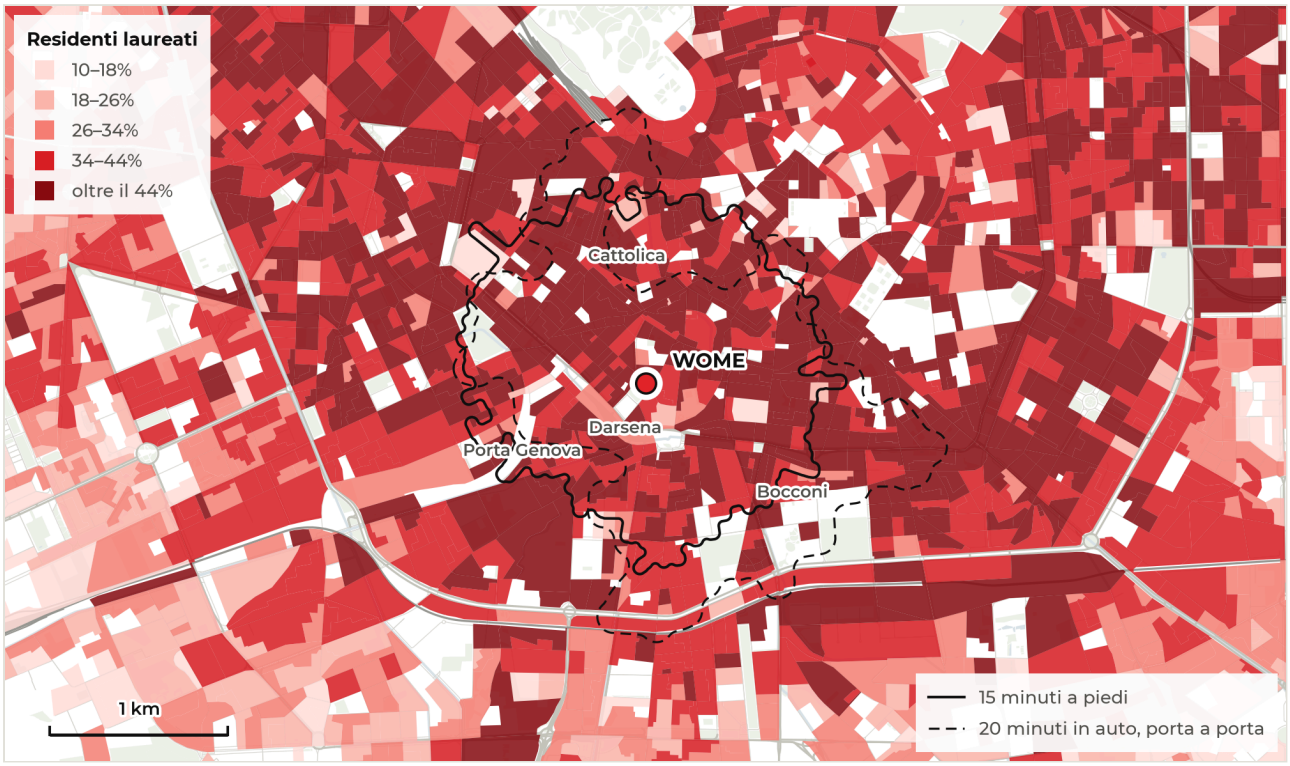
Le donne sono il 53% dei residenti. Gli over 65 sono il 21,9% (22,7% a Milano): un pubblico per la ginnastica dolce, il pavimento pelvico e il lavoro posturale, con orari liberi al mattino.

Residenti	A piedi 15 min	Entro 20 min	Milano
Donne 25–64 anni	10.757	18.752	376.948
Donne in tutto	19.181	33.880	697.557
65 anni e oltre	21,9%	22,2%	22,7%
Fino a 14 anni	11,8%	11,9%	12,5%

I bambini fino a 14 anni contano per lo spazio bimbi: le madri che lo usano possono allenarsi nello stesso tempo.

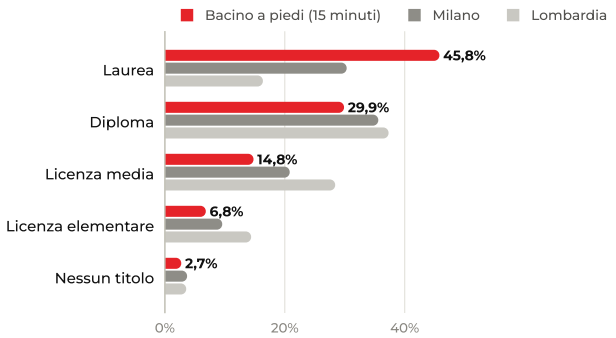
Quasi un residente su due del bacino a piedi è laureato: 2,8 volte la Lombardia

Quota di laureati per sezione di censimento



Fonte: ISTAT, censimento permanente della popolazione 2021, dati per sezione di censimento. Base © OpenStreetMap contributors.

Titolo di studio dei residenti da 9 anni in su



Fonte: ISTAT, censimento permanente della popolazione 2021, dati per sezione di censimento.

Nel bacino a piedi i laureati sono il 46%, a Milano il 30%, in Lombardia il 16%. Il modello ne tiene conto sezione per sezione: dove i laureati sono di più, stima più interessate.

Il titolo di studio conta perché predice la pratica sportiva più del reddito. Fra i 25 e i 44 anni fa sport con continuità il 49% dei laureati, il 34% dei diplomati, il 16% di chi si è fermato alla licenza media.

Fonte: ISTAT, Aspetti della vita quotidiana, anno 2025.

Sei famiglie su dieci sono formate da una persona sola

Famiglie del bacino a piedi per numero di componenti



Fonte: ISTAT, censimento permanente della popolazione 2021, dati per sezione di censimento.

Chi vive solo ha più tempo e più spesa libera per sé, e cerca un luogo dove allenarsi e incontrare altre persone vicino a casa: è il pubblico di un club, non solo di una palestra. Nel bacino a piedi le famiglie di una persona sono il 60%, a Milano il 54%, in Lombardia il 38%.

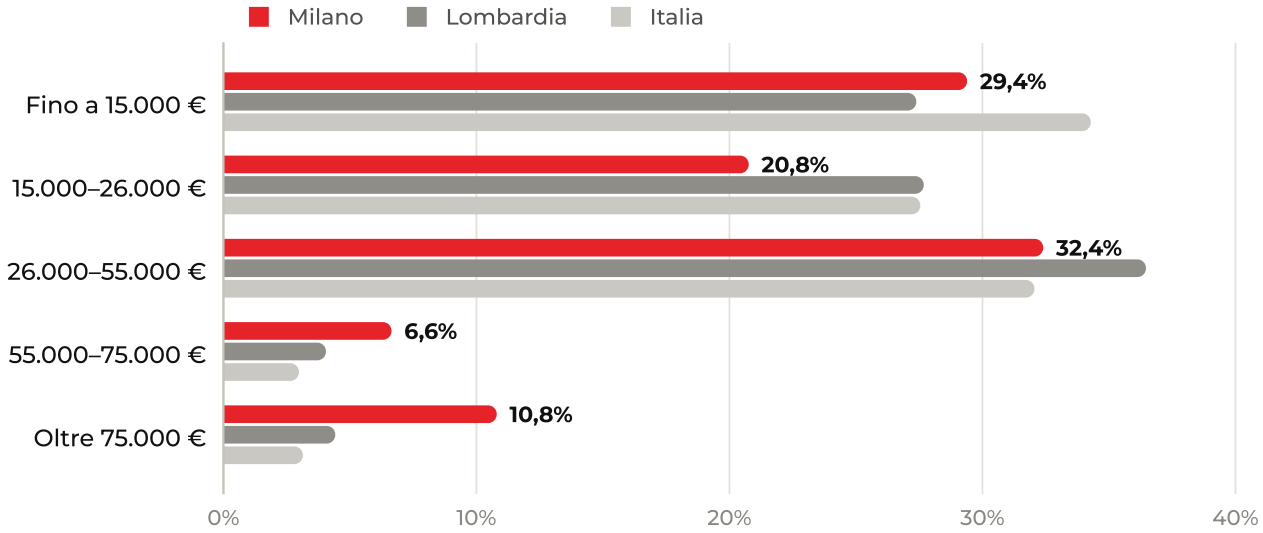
Il bacino a confronto

Indicatore	A piedi 15 min	Entro 20 min	Milano	Città metropolitana	Lombardia
Residenti	35.940	63.785	1.349.930	3.214.630	9.943.004
Componenti per famiglia	1,77	1,81	1,87	2,08	2,21
Famiglie di una persona	59,7%	58,3%	54,0%	43,3%	37,5%
Laureati	45,8%	44,9%	30,3%	21,8%	16,3%
Occupati fra 15 e 64 anni	70,1%	69,4%	70,1%	69,6%	68,0%
Donne occupate fra 15 e 64 anni	65,2%	64,4%	64,9%	63,7%	60,7%
65 anni e oltre	21,9%	22,2%	22,7%	22,9%	23,2%
Stranieri	10,4%	11,0%	18,8%	14,4%	11,6%
Abitazioni non occupate da residenti	32,7%	31,3%	13,5%	12,4%	21,2%

Fonte: ISTAT, censimento permanente della popolazione 2021, dati per sezione di censimento. "Entro 20 min": tempo porta a porta con il mezzo più rapido fra piedi e auto.

Nel CAP 20123 si dichiarano 85.196 € a contribuente: 2° CAP di Milano, la città italiana con il reddito più alto

Contribuenti per classe di reddito complessivo dichiarato



Fonte: MEF - Dipartimento delle Finanze, Redditi e principali variabili IRPEF su base comunale e subcomunale (CAP), anno d'imposta 2024. Quote sui contribuenti distribuiti in classi.

Reddito dichiarato, 2024	Medio	Oltre 55.000 €
CAP 20123	**85.196 €**	**35,6%**
I cinque CAP del bacino a piedi	60.433 €	25,9%
Milano	40.316 €	17,4%
Città metropolitana di Milano	33.803 €	11,8%
Lombardia	29.421 €	8,5%
Italia	25.125 €	6,1%

I cinque CAP del bacino a piedi: 20123, 20122, 20136, 20143, 20144.

Un contribuente su 3 del CAP 20123 dichiara più di 55.000 €; in Italia uno su 16. La quota annuale più alta di WOME, intorno ai 60 € al mese, e una lezione in piccolo gruppo da 30 € sono spese sostenibili per gran parte del bacino.

> Limite del dato: il CAP 20123 copre una zona più ampia del bacino, dal Duomo a Sant'Ambrogio. Nei cinque CAP che toccano il bacino a piedi il reddito medio è 60.433 €. Anche i prezzi delle case dicono la stessa cosa: 8.141 € al m² a Ticinese contro 5.667 in città.

Immobiliare.it, prezzi richiesti, ottobre 2026 (microzona Ticinese; macrozona Genova-Ticinese; comune), letto il 20/11/2026.

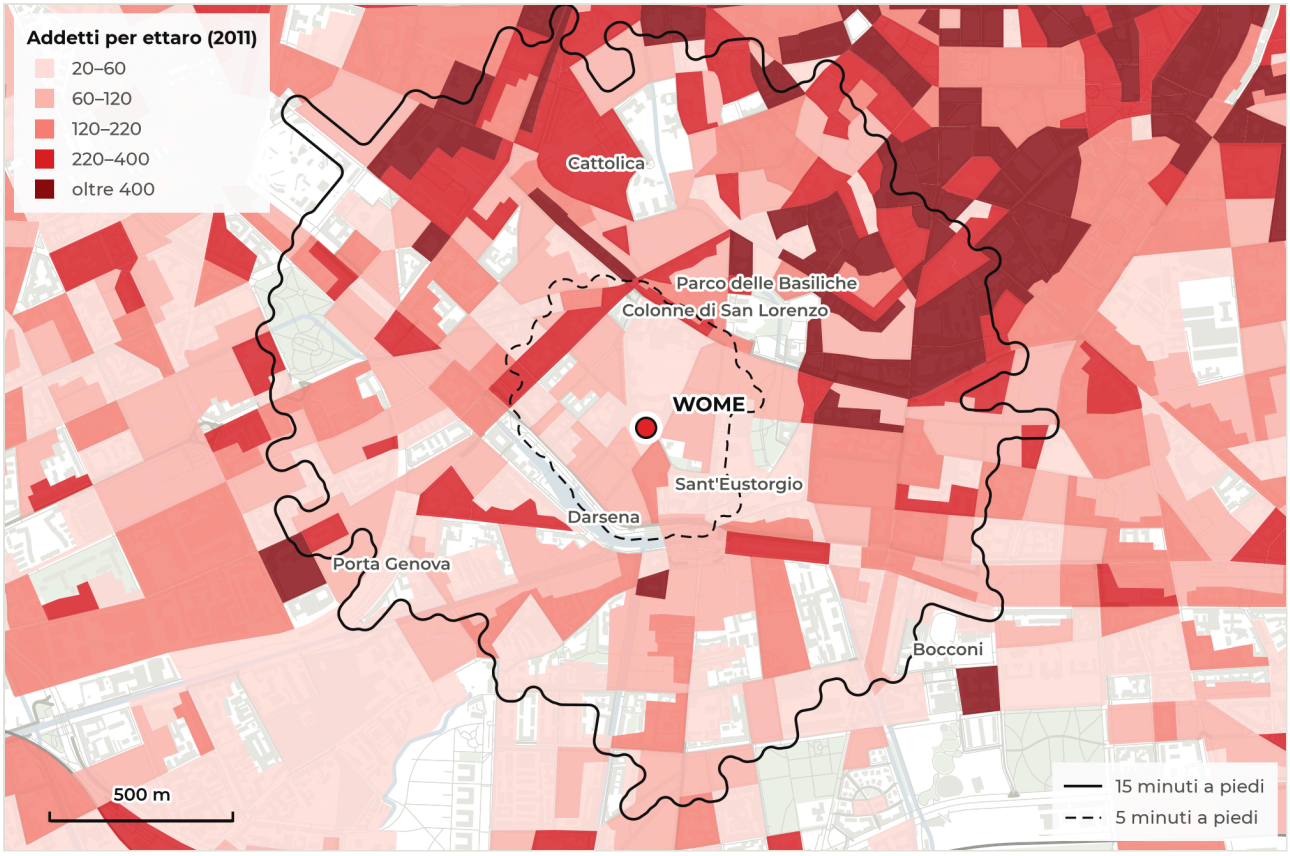
Chi c'è di giorno

Attorno al sito lavora più gente di quanta ne abiti. Ma chi lavora in centro e abita altrove raramente sceglie un club vicino all'ufficio.

Per questo i lavoratori contano nel conteggio, e poco nella stima delle clienti.

A un quarto d'ora a piedi lavorano circa 47.400 persone, 19.700 delle quali in ufficio

Addetti per ettaro, per luogo di lavoro



Fonte: ISTAT, Censimento dell'industria e dei servizi 2011, dati per sezione di censimento. Base © OpenStreetMap contributors.

A piedi dal sito	Addetti 2011	In ufficio	Residenti
0–5 minuti	1.070	429	3.165
5–10 minuti	9.184	4.028	12.311
10–15 minuti	28.585	11.671	20.464
Entro 15 minuti	**38.839**	**16.128**	**35.940**

Il 2011 è l'ultimo anno in cui ISTAT ha contato gli addetti per isolato. Da allora gli addetti delle imprese di Milano sono saliti da 773.571 a 1.022.833 (2024), il 32% in più: per prudenza il titolo aggiorna il totale del 22%.

Addetti entro 15 minuti a piedi, per settore (2011)



In rosso i settori di lavoro d'ufficio.

Ogni giorno entrano a Milano 384.744 lavoratori. Per un club a cui ci si iscrive per un anno valgono poco

384.744
occupati che entrano in città per lavoro
98.017 residenti escono

1.022.833
addetti delle imprese di Milano nel 2024
234.906 unità locali

7,2 mln
arrivi turistici in un anno
16,5 milioni di pernottamenti

2
università a 1–1,5 km
Cattolica e Bocconi

Fonti: ISTAT, censimento permanente 2021, matrice di pendolarismo per lavoro (matrix_pendoLAVORO_2021); letto il 20/11/2026; ISTAT, registro ASIA delle unità locali (esploradati, dataflow 183_1163, addetti medi annui), 2018-2024; 2011: censimento industria e servizi, sole imprese; letti il 20/11/2026; Comune di Milano, open data ds210 e ds212 (strutture ricettive, fonte ISTAT e Regione Lombardia), anno 2024, letti il 20/11/2026.

Perché i lavoratori pesano poco nella stima

Un club vive di socie che tornano una o due volte a settimana per mesi. Chi lavora in centro e abita fuori città sceglie quasi sempre vicino a casa. Il conto, passaggio per passaggio:

- 21.500 addetti lavorano entro 12 minuti a piedi dal sito;
- il 42% abita fuori Milano, e in sede c'è in media il 78% delle giornate;
- il 3,0% sono donne interessate a lezioni in studio;
- di queste, il 22% si allenerebbe vicino al lavoro: 47 persone in tutto;
- divise fra WOME e gli studi a portata di passi, a WOME ne arriva 1.

Dove invece il giorno aiuta

La mattina dopo l'ingresso a scuola. L'Istituto Leopardi, dall'infanzia al liceo, è a 60 metri: ogni giorno porta genitori davanti al club fra le 8 e le 9. Con lo spazio bimbi WOME può offrire loro un'ora per sé.

La pausa di mezzogiorno. Entro 500 metri ci sono 34 uffici e studi e 11 sportelli bancari; l'Università Cattolica è a un chilometro. Chi abita a Milano e lavora qui è già contata fra le residenti, ma sceglie l'orario in base al lavoro.

Il fine settimana. Darsena e Navigli richiamano migliaia di persone il sabato e la domenica, quando Area C è spenta: è il momento in cui il club può farsi conoscere da chi non abita in zona.

> Le quote su presenza in sede e allenamento vicino al lavoro sono ipotesi con un intervallo ampio (appendice). Anche raddoppiandole, le clienti da lavoro restano poche.

5

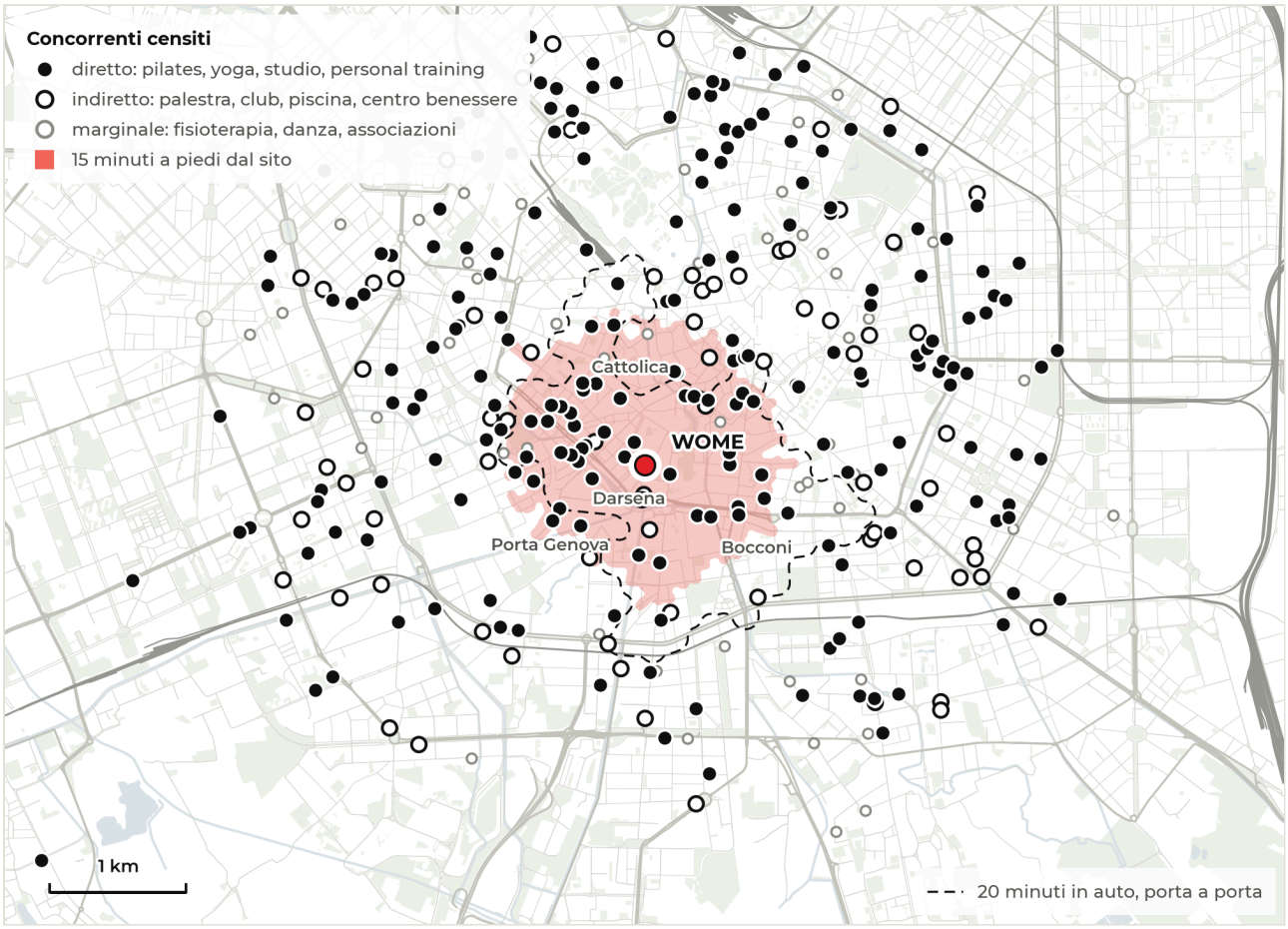
La concorrenza

Nella zona censita abbiamo trovato 219 studi che vendono lezioni simili, 7 dei quali con segni di chiusura. A un quarto d'ora a piedi dal sito ce ne sono 38.

Solo 6 sono riservati alle donne. Li abbiamo censiti uno per uno, ciascuno con una scheda e le sue fonti.

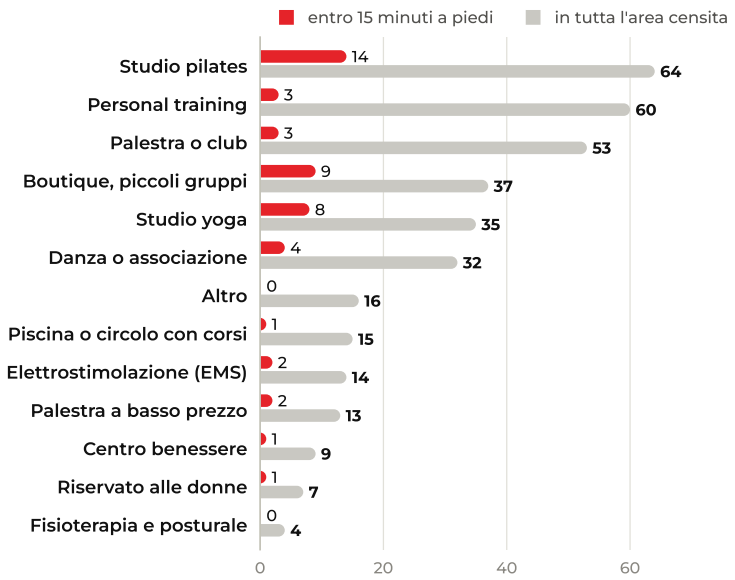
359 concorrenti censiti uno per uno: 219 diretti, 79 indiretti, 61 marginali

Dove sono i concorrenti



Censimento diretto in tre passaggi, novembre 2026, con schede rilette sulle fonti dell'operatore dove esistono. 183 operatori hanno una prova di attività del 2026; i 16 con segni di chiusura (7 diretti) pesano un terzo nel modello. Base © OpenStreetMap contributors.

Concorrenti per tipo



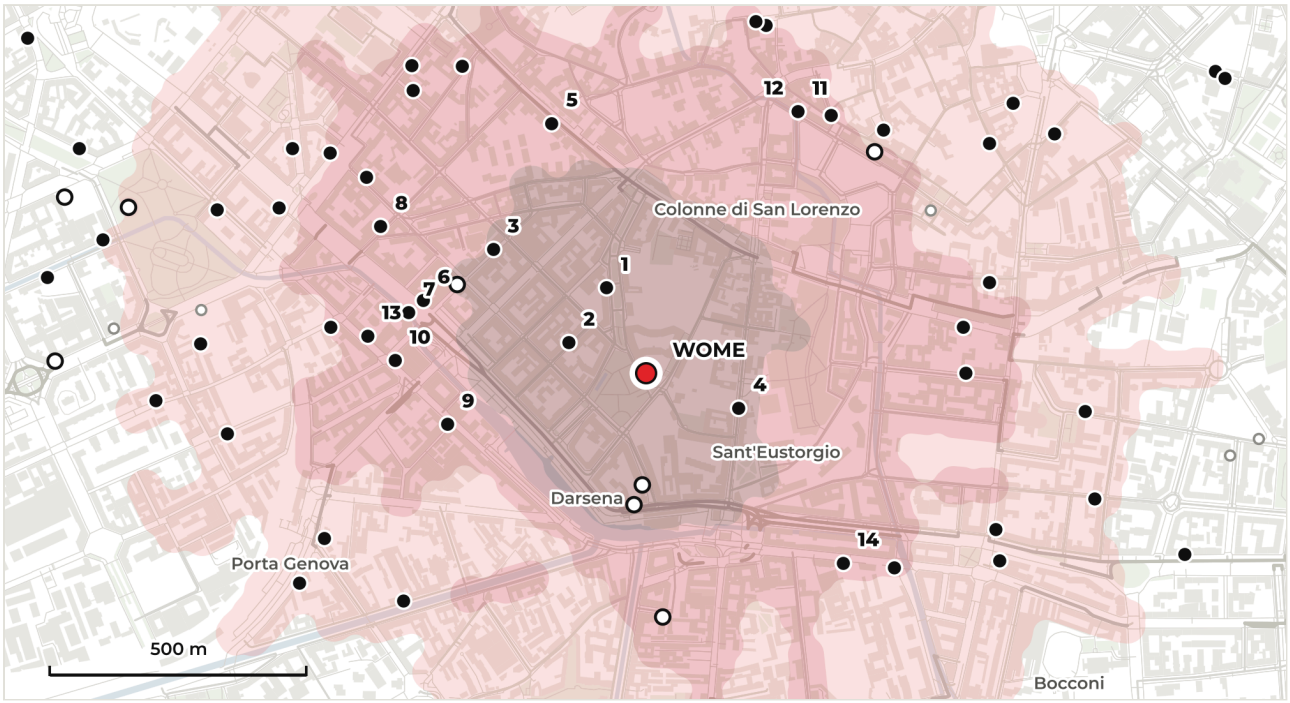
Diretti sono pilates, yoga, piccoli gruppi, personal training, elettrostimolazione e club per sole donne.

Indiretti sono palestre, club, piscine e centri benessere con corsi. **Marginali** sono fisioterapie, danza e associazioni.

Entro tre chilometri i diretti sono 202: 5,8 ogni 10.000 residenti. Gli studi con reformer accertati sono 78. Oltre i tre chilometri il censimento è parziale, e il modello non conta quella domanda.

Il più vicino è nella stessa via. Entro un chilometro ci sono 48 studi diretti

I concorrenti diretti più vicini



Punti neri: concorrenti diretti, con il numero della tabella; cerchi: indiretti; cerchi grigi: marginali. Fasce: 5, 10 e 15 minuti a piedi. Base © OpenStreetMap contributors.

	Studio	Indirizzo	Tipo	Reformer	A piedi
1	THE Studio Pilates	Via Conca del Naviglio 18	pilates	sì	3 min
2	Bulb Darsena	Via Galeazzo Alessi 4	piccoli gruppi	sì	4 min
3	Beyond Studio - Yoga & More	Via Daniele Crespi 4	yoga	non accertato	5 min
4	Art of Living Milano Navigli-Darsena	Corso di Porta Ticinese (civi...	yoga	non accertato	6 min
5	GlamPilates	Via Edmondo De Amicis 43	pilates	sì	8 min
6	Be Balance Milano	Viale Papiniano 59	pilates	sì	8 min
7	OMM Center Milano	Viale Papiniano (civico non i...	yoga	no	8 min
8	Brooklyn Fitboxing Papiniano	Via Ausonio 26	piccoli gruppi	non accertato	8 min
9	Sonia Tedeschi Pilates e Yoga	Viale Gorizia 6	pilates	no	9 min
10	Natked Porta Genova	Viale Coni Zugna 71	piccoli gruppi	non accertato	9 min
11	Personal Training Studio Milano AD HOC Carrobbio	Via San Vito 26/1	personal training	no	9 min
12	Nua Studio	Via San Vito 26	pilates	sì	9 min
13	Urban Fitness Milano Coni Zugna	Viale Coni Zugna 63	elettrostimolazione	non accertato	10 min
14	Iconique Milano	Viale Col di Lana 8	piccoli gruppi	no	10 min

Tempi a piedi lungo la rete pedonale a 4,8 km/h. "Non accertato": il sito dell'operatore non dice se usa macchine reformer.

Solo 6 concorrenti sono riservati alle donne, 1 a meno di un quarto d'ora

Operatore	Indirizzo	Distanza	A piedi
Sportyque - Via Lagrange	Via Giuseppe Lagrange 2	730 m	12 min
Aurea Forma Pilates - Duomo	Via Falcone 7	1.080 m	17 min
Studio Vedres	Via Aristide De Togni 12	1.090 m	16 min
Centro Figurella Milano Porta Romana	Via Carlo Botta 7	2.020 m	30 min
Centro Figurella Milano Frua	Piazza Ernesto de Angeli 7	2.590 m	38 min
Figurella Milano Sempione	Via Francesco Londonio 20	2.910 m	48 min

Distanza in linea d'aria, tempo a piedi sulla rete. Altri 12 operatori hanno corsi o fasce riservate alle donne, senza esserlo del tutto: sono contati nella loro categoria.

Che cosa offrono

Sono soprattutto centri di rimodellamento e studi pilates con un pubblico femminile. Nessuna fonte pubblica conta le palestre solo per donne in Italia o a Milano: il segmento non è misurato, e il sito della catena internazionale più nota, Curves, non elenca l'Italia fra i paesi in cui opera.

WOME unisce palestra, spa, trattamenti, coworking e spazio bimbi in un club riservato alle donne. Nella zona censita non abbiamo trovato un'offerta uguale.

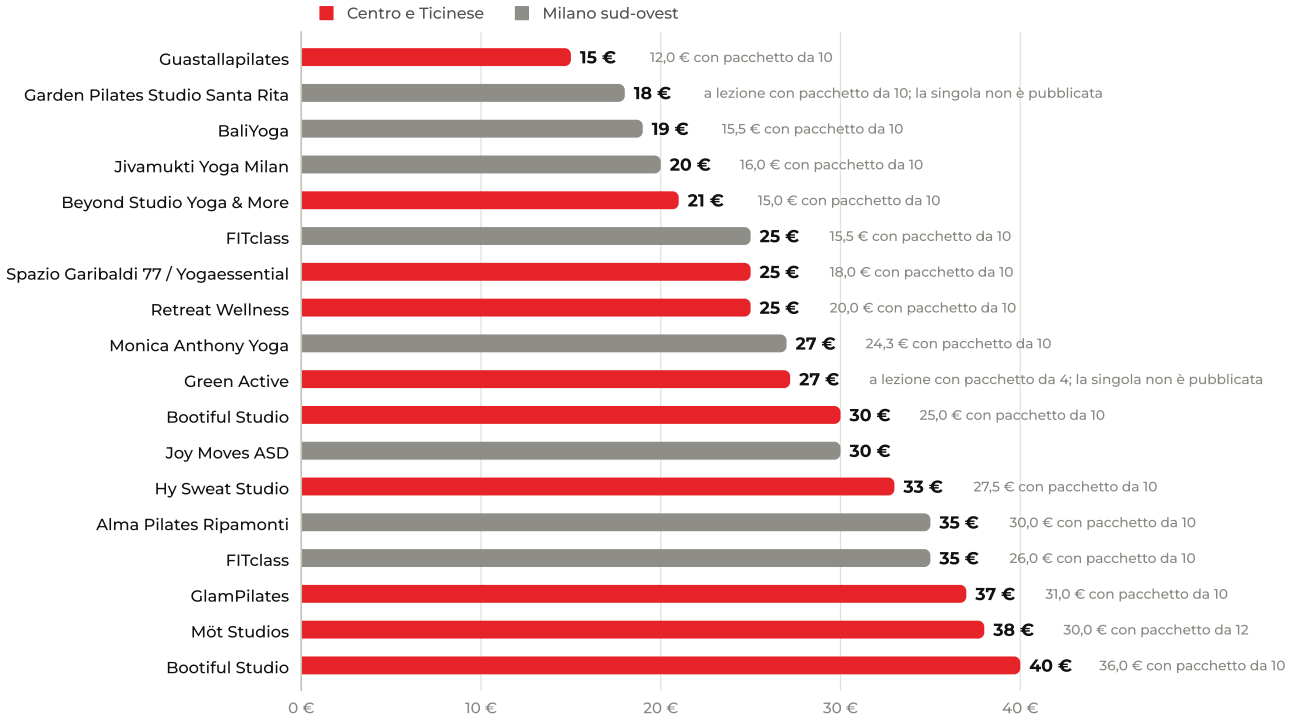
Come lo tratta il modello

Il modello misura la concorrenza sulle lezioni. Un club riservato alle donne pesa quanto uno studio pilates con reformer, il concorrente più forte; WOME è contato come un concorrente tipico.

> È una scelta prudente. Se la formula di WOME vale di più per una parte delle donne del bacino, le clienti salgono: il capitolo 6 mostra di quanto, con un'attrattiva superiore fino al 30%.

Una lezione in piccolo gruppo costa da 15 a 40 € fra centro e Ticinese. Si vende a pacchetti

Prezzo di una lezione di gruppo, per operatore



Fonte: listini pubblicati dagli operatori, letti il 20/11/2026. In grigio, a destra del prezzo, il costo a lezione con il pacchetto.

Come vendono

Il mercato vende pacchetti di ingressi, non abbonamenti illimitati. A pacchetto una lezione costa 12–36 € fra centro e Ticinese, 26 € nella mediana. Sulle macchine il duetto costa 38–60 € a persona, la lezione individuale 48–102 € (9 listini).

WOME vende invece una quota annuale, da 360 a 720 €, che comprende servizi diversi. Il confronto con i pacchetti va fatto sulla parte della quota che le socie usano per le lezioni.

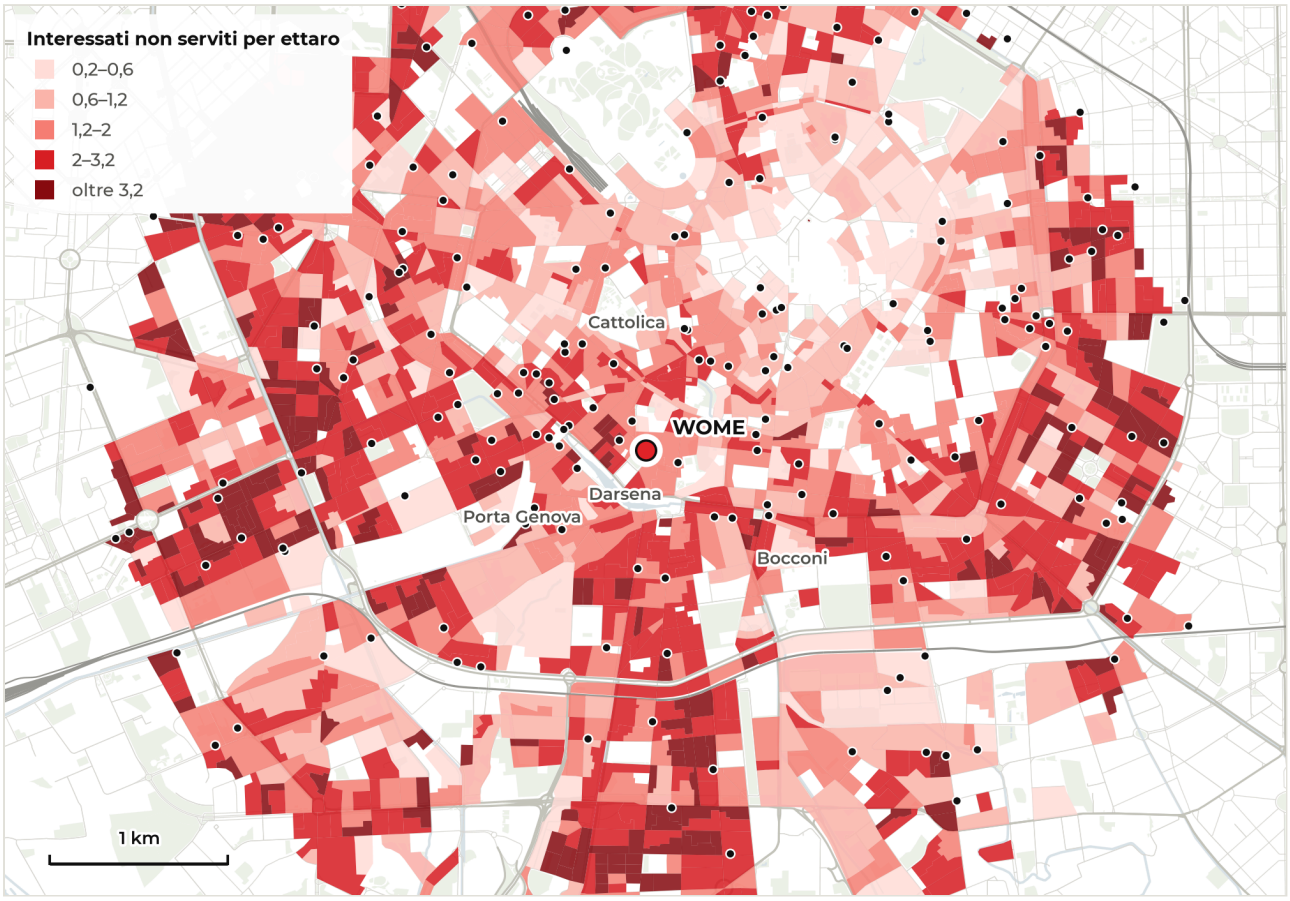
Il segmento più affollato

78 studi della zona usano macchine reformer, e il reformer è l'attività più prenotata sulle piattaforme. È anche dove la concorrenza è più fitta: lo scenario «studio reformer» entrerebbe nel mercato con più rivali.

Solo 106 concorrenti su 359 pubblicano un prezzo: chi lo espone con chiarezza si distingue già.

Il centro è la zona più servita: la domanda scoperta cresce allontanandosi dal sito

Donne interessate che oggi non praticano in uno studio, per ettaro



Stima del modello (capitolo 6). I punti neri sono i concorrenti diretti. Base © OpenStreetMap contributors.

Distanza dal sito	Residenti	Studi diretti	Residenti per studio	Interessate	Non servite
Entro 1 km	**45.167**	**48**	**940**	**1.317**	**433**
Da 1 a 2 km	109.880	61	1.800	2.942	1.082
Da 2 a 3 km	192.423	93	2.070	5.122	2.228

Distanze in linea d'aria. "Non servite": donne interessate a lezioni in studio che, per la distanza dall'offerta, oggi non praticano in uno studio.

Che cosa dice la tabella. Entro un chilometro dal sito c'è uno studio ogni 940 residenti; nei due chilometri successivi uno ogni 1.960. Le lezioni di WOME non riempiono un vuoto: devono farsi scegliere. Le interessate non servite stanno soprattutto fra due e tre chilometri, a dieci minuti di bici o a poche fermate di M4.

6

Quante clienti

Dalle residenti a chi sceglie le lezioni di WOME: ogni passaggio è una quota misurata o un'ipotesi scritta in appendice con la sua fonte.

La stima tiene conto di dove stanno i concorrenti, di quanto tempo costa arrivare e di quante lezioni offre il calendario.

Da 175.000 residenti a 37 clienti per un calendario pieno, quasi tutte abitanti entro 25 minuti

174.503 Residenti entro 25 minuti porta a porta ed entro 3 km

con il più rapido fra piedi e auto, tempi del modello sezione per sezione; ISTAT 2021. Oltre i 3 km il censimento dei concorrenti è parziale e la domanda non è contata

148.376 Adulti, dai 18 anni in su

uomini e donne

19.480 Fanno ginnastica, aerobica o fitness

tassi ISTAT 2024 per età e sesso, riportati alla Lombardia e corretti per il titolo di studio di ogni sezione

4.775 Donne interessate a pilates, yoga o allenamento in uno studio

33% delle donne che fanno fitness; gli uomini escono qui: il club è riservato alle donne

3.045 Praticano davvero in uno studio

le altre si allenano in palestra, a casa o con un'app; la quota è tarata sulla zona censita (60%)

35 Scelgono le lezioni di WOME con un calendario pieno

fra le residenti; con il calendario di oggi 25

Chi lavora vicino al sito e abita fuori Milano

Addetti entro 12 minuti a piedi, aggiornati a oggi	21.509
Interessate che vengono da fuori e si allenano vicino al lavoro	47
Clienti attese fra loro (calendario pieno)	**1**

Come si sceglie dove allenarsi

Ogni interessata sceglie fra tutti gli studi che raggiunge entro 25 minuti. Più uno studio è vicino rispetto agli altri, e più è attraente, più è probabile che lo scelga. È il modello di Huff, usato da decenni per i negozi.

Il tempo pesa molto. L'attrazione di uno studio si dimezza ogni 5,3 minuti di viaggio in più. Oltre i 25 minuti non lo sceglie nessuna: due o tre lezioni a settimana non reggono un viaggio più lungo.

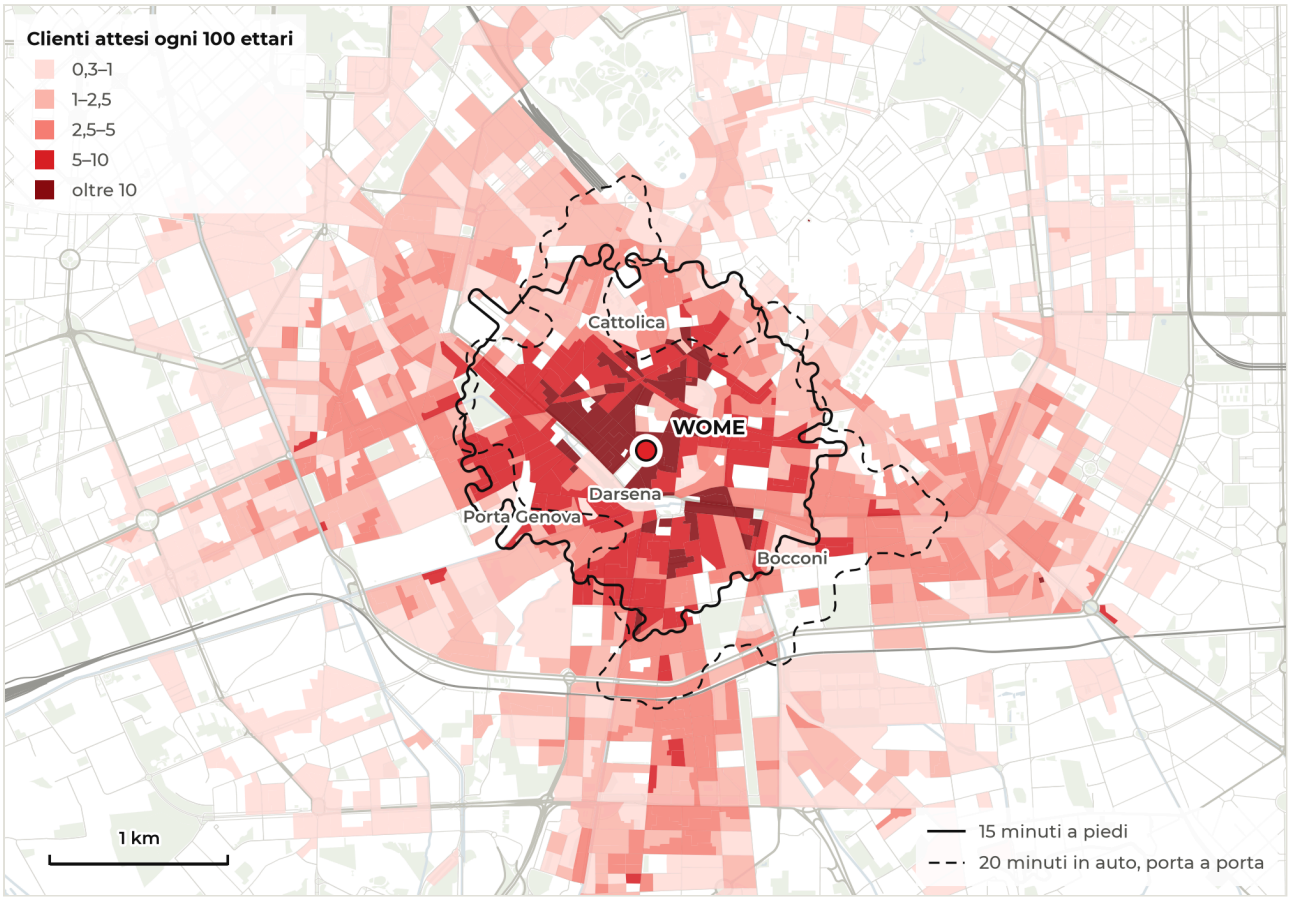
I concorrenti non pesano tutti uguale. Uno studio pilates o un club riservato alle donne conta 1, un piccolo gruppo 0,85, uno studio yoga 0,6, un personal trainer 0,55, l'elettrostimolazione 0,4, una palestra con corsi 0,35.

Il calendario conta, ma meno che in proporzione. Con quaranta lezioni a settimana WOME attira 1,41 volte quanto con dieci: più orari fra cui scegliere, non più vicinanza.

> Il passaggio più incerto è il quarto: nessuna statistica ufficiale misura chi è interessata a uno studio. Per questo pesa più di ogni altro nell'incertezza della stima.

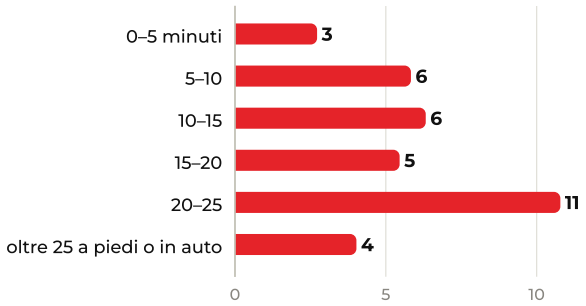
Il 60% delle clienti arriva a piedi: il bacino di WOME è il quartiere

Da dove arrivano le clienti delle lezioni di WOME



Elaborazione su dati ISTAT, censimento permanente della popolazione 2021, dati per sezione di censimento e sul censimento dei concorrenti. Clienti attese per sezione di censimento, calendario pieno, scenario centrale. Base © OpenStreetMap contributors.

Clienti attese per fascia di tempo porta a porta



Calendario pieno, scenario centrale.

Vicino al sito sceglie WOME il 4% delle donne che praticano in uno studio, ma entro cinque minuti abitano poche persone. Fra 15 e 25 minuti la quota scende sotto il 1%: lì gli studi vicini a casa sono tanti.

A piedi arriva il 60% delle clienti; le altre in bici o in auto. Quelle che arrivano in metropolitana non sono modellate: sono in più.

Che cosa significa. La comunicazione rende di più entro un quarto d'ora a piedi, nel quartiere e lungo la M4. Più lontano WOME compete con decine di studi sotto casa.

Con le ipotesi centrali nessuno dei tre scenari arriva al pareggio

Scenario	Sala	Posti per lezione	Lezioni a settimana	Capienza	Domanda attesa	Prudente – favorevole	Pareggio	Posti occupati
WOME com'è oggi	110 m²	8	10	47	26	19–33	54	55%
Palestra a piccoli gruppi	110 m²	8	40	189	37	27–47	109	19%
Studio reformer	110 m²	8	40	189	37	27–47	86	19%

Clienti attive a regime, dal terzo anno. Capienza: posti al mese (posti a settimana × 4,33) occupati al massimo per il 75%, divisi per 5,5 lezioni al mese a cliente. Prudente e favorevole: 10° e 90° percentile di 4.000 simulazioni. La sala di 110 m² è una stima della parte di WOME dedicata alla palestra, da confermare.

Perché più lezioni non bastano

Quadruplicare le lezioni non quadruplica le clienti. Un calendario pieno attira più gente perché offre più orari, ma la vicinanza resta la stessa e le interessate del bacino sono le stesse: la domanda passa da 26 a 37 clienti, mentre i costi fissi passano da 61.900 a 124.900 € l'anno.

Il risultato si vede nell'ultima colonna: con il calendario di oggi le clienti attese occupano il 55% dei posti, con quello pieno il 19%. Le lezioni in più resterebbero in gran parte vuote.

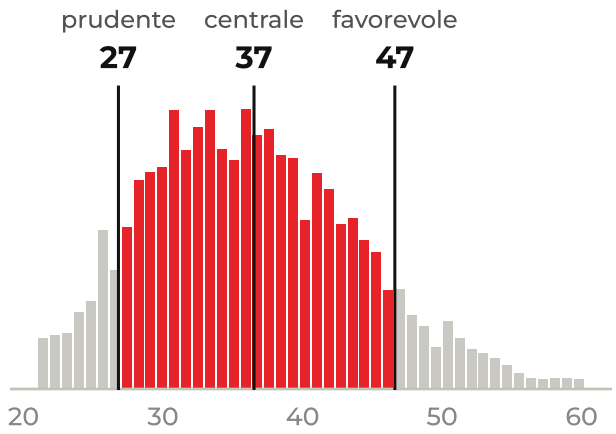
Quanto vale la formula

I numeri della tabella valgono per lezioni buone quanto quelle di un concorrente tipico. Un club che attira di più raccoglie di più: se le lezioni di WOME fossero il 30% più attraenti, per la formula riservata alle donne, i servizi, gli istruttori o l'immagine, la domanda con il calendario pieno salirebbe a circa 47 clienti.

È la leva che WOME controlla di più. Ma va dimostrata contro studi che lavorano da anni nella zona: nella stima centrale non la diamo per scontata.

Fra scenario prudente e favorevole il calendario pieno va da 27 a 47 clienti. Due ipotesi pesano più di tutte le altre

Clienti del calendario pieno in 4.000 scenari

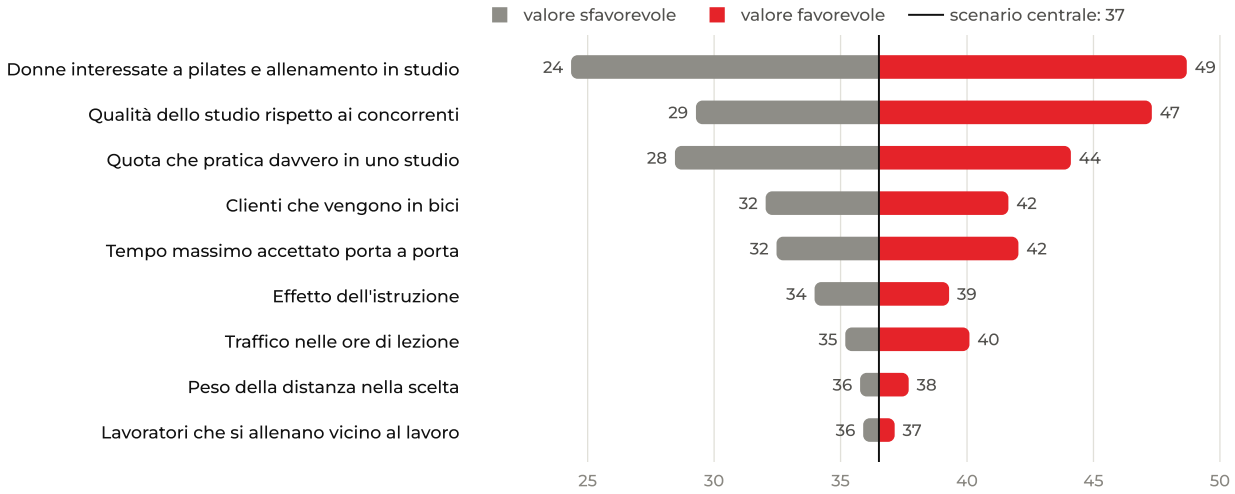


Ogni scenario estrae tutte le ipotesi insieme dai loro intervalli (appendice). In rosso l'80% degli esiti; la linea di mezzo è lo scenario centrale.

Ogni scenario è una combinazione delle ipotesi, ciascuna presa a caso dentro il suo intervallo. Il calendario pieno ha il margine positivo in 0 scenari su 100, il calendario di oggi in 0 scenari su 100, lo studio reformer in 0 scenari su 100. Il pareggio si sposta da uno scenario all'altro, perché con le ipotesi cambiano anche ricavi e costi.

> È una quota di scenari, non una probabilità: dice quanto il risultato dipende dalle ipotesi, non quanto è verosimile che si avveri.

Clienti del calendario pieno se cambia una sola ipotesi



Ogni barra va dal valore prudente al valore favorevole di un'ipotesi; tutte le altre restano centrali. La linea verticale è lo scenario centrale.

Due ipotesi, «Donne interessate a pilates e allenamento in studio» e «Qualità dello studio rispetto ai concorrenti», spostano da sole la stima fra circa 25 e 50 clienti. Nessuna statistica ufficiale le misura. WOME però ha già un dato che le stringe: quante socie usano oggi la palestra.

Con un altro metodo i numeri si muovono, il quadro no: in nessuna delle 13 varianti uno scenario arriva al pareggio

Ogni riga cambia una scelta di metodo, non un'ipotesi di mercato. I risultati vanno letti affiancati: non si fa la media.

Variante	Che cosa cambia	WOME com'è oggi	Palestra a piccoli gruppi	Studio reformer
Scenario centrale	**Le ipotesi centrali di questo studio**	**26**	**37**	**37**
Senza i lavoratori	Contano solo i residenti: è il pavimento della stima	25	35	35
Distanza: curva a potenza, esponente 1,5	Al posto dell'esponenziale; l'esponente è quello tipico dei manuali	27	38	38
Distanza: curva a potenza, esponente 2	La distanza pesa di più da vicino e di meno da lontano	27	38	38
Concorrenti diretti tutti uguali	Nessuna differenza di attrattiva fra pilates, yoga, personal training ed EMS	20	28	28
I posti per lezione contano meno	Esponente 0,5 al posto di 0,8 nel legame fra posti per lezione e attrattiva	21	30	30
I posti per lezione contano di più	Attrattiva proporzionale ai posti per lezione	30	42	42
Senza la correzione per istruzione	Tutti i quartieri praticano come la media lombarda, a parità di età e sesso	22	31	31
Passo lento, 4 km/h	Tutti i tempi a piedi più lunghi del 20%	20	29	29
Studi con segni di chiusura a pieno peso	Come se fossero tutti aperti e attivi	25	36	36
Studi con segni di chiusura esclusi	Come se avessero tutti chiuso	26	37	37
Concorrenti non visti: 15% in più	Studi diretti sfuggiti al censimento, collocati dove stanno quelli osservati	23	33	33
Concorrenti non visti: 30% in più	Ipotesi pessimistica sulla completezza del censimento	21	29	29
Apre uno studio uguale a cinque minuti	Un concorrente dello stesso formato a 300 metri, verso corso di Porta Ticinese	26	36	36
Soglia di pareggio	clienti che servono a coprire i costi	**54**	**109**	**86**

Clienti attese a regime. Nessun valore arriva alla soglia di pareggio dello scenario.

La scelta che pesa di più è come contare i concorrenti. Se yoga, personal training ed elettrostimolazione attirassero quanto uno studio pilates, il calendario pieno scenderebbe a 28 clienti.

Gli studi con segni di chiusura pesano un terzo. Contati come aperti, il calendario pieno scenderebbe a 36 clienti; tolti del tutto, resterebbe a 37.

Il censimento potrebbe essere incompleto. Se gli studi diretti fossero il 30% in più di quelli trovati, il calendario pieno scenderebbe a 29. Un nuovo studio uguale a cinque minuti ne toglierebbe 1: con oltre trenta studi già a un quarto d'ora, uno in più cambia poco.

Un controllo di coerenza: il modello dà 20 clienti donne a un concorrente tipico della zona. WOME ne avrebbe 26 con il calendario di oggi

5.630
donne che nella zona censita praticano in uno studio, secondo il modello

219
studi diretti, censiti uno per uno; 7 con segni di chiusura

20
clienti donne di uno studio tipico secondo il modello; in media 22

26
clienti attese per le lezioni di WOME con il calendario di oggi

Un controllo interno, non una misura

Il modello distribuisce le interessate di tutta la zona fra tutti gli studi, non solo fra WOME e i vicini. A metà della distribuzione uno studio diretto ha 20 clienti donne, e metà degli studi sta fra 14 e 27. Sembrano poche: gli studi del centro vivono anche di uomini, di lavoratori, di turisti e di clienti che arrivano in metropolitana da lontano, che qui non sono contati.

Il confronto che conta è relativo: con il calendario di oggi WOME raccoglierebbe un po' più di uno studio tipico della zona (26 contro 20), malgrado sia nel punto con più concorrenti a pochi minuti.

E con le statistiche di settore

Secondo Eumetra il 12% di chi fa sport ogni settimana pratica yoga o pilates: circa il 3,4% della popolazione. Entro tre chilometri dal sito sarebbero 11.800 persone, uomini e donne. Il modello conta 5.630 donne in uno studio, il 48%: le donne sono la grande maggioranza di chi fa pilates e yoga, e una parte pratica in palestra o a casa. L'ordine di grandezza regge.

La catena statunitense Club Pilates chiede almeno 50.000 abitanti entro 3,2 chilometri per uno studio. Attorno a WOME ce ne sono 404.400: il problema del sito non è la popolazione, è la concorrenza.

Fonti: Eumetra, Sportivi & Consumi (2024); ISTAT, La pratica sportiva in Italia 2024; Xponential Fitness, criteri immobiliari di Club Pilates; ISTAT, censimento permanente della popolazione 2021, dati per sezione di censimento.

7

Il conto in breve

Ricavi e costi delle lezioni a regime per ciascuno scenario. Sono ordini di grandezza, da sostituire con i numeri di WOME.

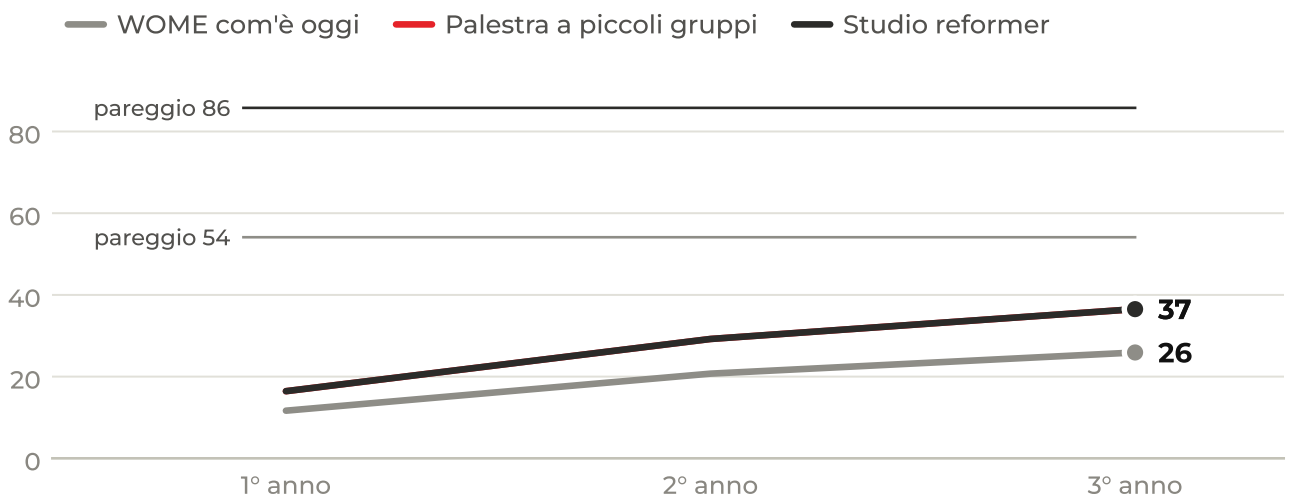
Il giudizio usa soglie fissate prima del calcolo: uno scenario regge se ha il margine positivo in almeno tre casi su quattro, è in bilico fra uno su due e tre su quattro.

A regime nessuno scenario copre con le sole lezioni la sua parte di costi

Euro all'anno, a regime	WOME com'è oggi	Palestra a piccoli gruppi	Studio reformer
Sala, posti per lezione, lezioni a settimana	110 m², 8, 10	110 m², 8, 40	110 m², 8, 40
Clienti attive	26	37	37
Ricavi delle lezioni	**32.900**	**46.400**	**62.600**
Quota di affitto della sala	40.700	40.700	40.700
Istruttori, a lezione	15.200	60.700	60.700
Coordinamento del calendario	già del club	12.000	12.000
Quota di utenze, pulizie, software, assicurazione	6.000	9.000	10.000
Ammortamento di attrezzi e allestimento, 6 anni	–	2.500	9.000
Promozione, incassi e materiali, 10% dei ricavi	3.300	4.600	6.300
Margine delle lezioni prima delle imposte	**−32.300**	**−83.200**	**−76.100**
Clienti per il pareggio	54	109	86
Investimento iniziale	nessuno	15.000	54.000

Ricavi: clienti × 5,5 lezioni al mese × 22 € a lezione (studio reformer: 30 €) × 10,5 mesi pieni. Affitto: 370 € al m² l'anno sui 110 m² della sala, ipotesi in linea con le quotazioni OMI della zona: il canone reale di WOME non è pubblico. Istruttori a 33 € a lezione per 46 settimane. Investimenti: allestimento per il calendario pieno; otto reformer a 5.500 € più l'allestimento per lo studio reformer.

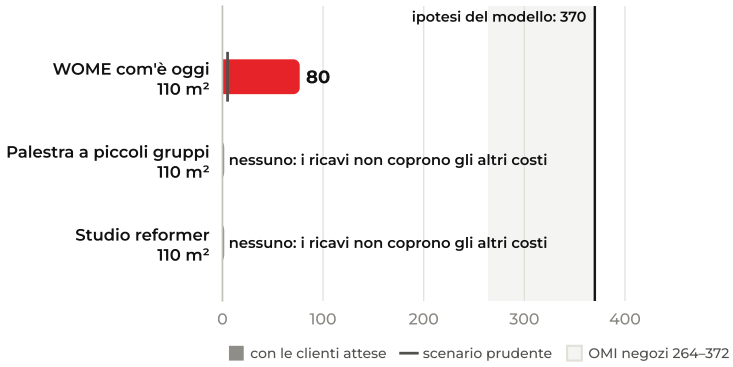
Clienti nei primi tre anni, rispetto al pareggio



Primo anno al 45% del regime, secondo all'80%, terzo a regime.

Per la sala le lezioni di oggi possono pagare 80 € al m² l'anno, contro i 370 ipotizzati. Con il calendario pieno niente

Affitto massimo sostenibile per la sala, in euro al m² l'anno



Canone che porta il margine delle lezioni a zero. Fascia grigia: quotazioni OMI dei negozi in zona B21 (centrale: Porta Ticinese, Porta Genova, via San Vittore), 1° semestre 2026.

Con il calendario di oggi le lezioni coprono istruttori e spese, ma per l'affitto della sala lasciano 80 € al m² l'anno. In uno scenario prudente, con 19 clienti, ne lasciano 10. Il resto dell'affitto lo pagano le altre attività del club.

Il calendario pieno e lo studio reformer restano sotto il pareggio anche ad affitto zero: con le clienti attese i ricavi non coprono gli istruttori in più. Non è un problema di canone, ma di domanda.

Canoni chiesti nei dintorni

Indirizzo	m²	Euro al mese	Euro al m² l'anno
Via Molino delle Armi	60	1.667	333
Viale Gian Galeazzo 2	75	2.500	400
Viale Col di Lana	60	2.000	400
Via Caminadella 18	40	1.850	555
Corso Genova	120	3.300	330
Corso Genova 4	45	3.000	800
Corso di Porta Ticinese 46	115	4.500	470
Corso di Porta Ticinese 60	55	2.800	611

Fonte: annunci Immobiliare.it (zone Ticinese, Corso Genova, Sant'Ambrogio) letti il 20/11/2026: canoni richiesti, non contrattati; Agenzia delle Entrate, Osservatorio del mercato immobiliare, Geopoi, Milano zona B21, 1° semestre 2026 (zona del sito verificata sul punto), letto il 20/11/2026.

46,0 €

WOME com'è oggi: prezzo medio a lezione che, con le clienti attese, porta al pareggio, contro 22 € dell'ipotesi centrale.

Nessun investimento; perdite delle lezioni nei primi tre anni: 119.000 €.

65,8 €

Palestra a piccoli gruppi: prezzo medio a lezione che, con le clienti attese, porta al pareggio, contro 22 € dell'ipotesi centrale.

Cassa da trovare prima di andare a regime: 288.000 €. L'investimento non rientra.

69,8 €

Studio reformer: prezzo medio a lezione che, con le clienti attese, porta al pareggio, contro 30 € dell'ipotesi centrale.

Cassa da trovare prima di andare a regime: 297.000 €. L'investimento non rientra.

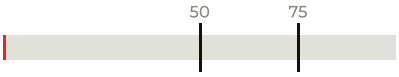
Il giudizio, scenario per scenario

Le soglie sono state fissate prima di fare i conti: uno scenario regge se ha il margine positivo in almeno 75 casi su 100, è in bilico da 50 a 75, sotto non regge.

WOME com'è oggi

10 lezioni a settimana, 8 posti

Non regge



0 scenari su 100 con il margine positivo

26 clienti attese, 54 per il pareggio.
Margine centrale −32.300 € l'anno.

Palestra a piccoli gruppi

40 lezioni a settimana, 8 posti

Non regge



0 scenari su 100 con il margine positivo

37 clienti attese, 109 per il pareggio.
Margine centrale −83.200 € l'anno.

Studio reformer

40 lezioni a settimana, 8 posti

Non regge



0 scenari su 100 con il margine positivo

37 clienti attese, 86 per il pareggio.
Margine centrale −76.100 € l'anno.

Di quanto dovrebbe cambiare un'ipotesi per spostare il giudizio

Ipotesi	Valore centrale	WOME com'è oggi	Palestra a piccoli gruppi	Studio reformer
Interessate che praticano in uno studio	60%	non la tocca	non la tocca	non la tocca
Tempo massimo accettato porta a porta	25 minuti	non la tocca	non la tocca	non la tocca
L'attrazione dello studio si dimezza	ogni 5,3 minuti	non la tocca	non la tocca	non la tocca
Attrattiva rispetto a un concorrente tipico	come un concorrente tipico	non la tocca	non la tocca	non la tocca
Traffico sui tempi a strada libera	+25%	non la tocca	non la tocca	non la tocca

Valore dell'ipotesi a cui la domanda attesa tocca la soglia di pareggio, con tutte le altre ipotesi centrali. «Non la tocca»: nell'intervallo plausibile il risultato non attraversa il pareggio.

Come si legge. Nessuna ipotesi, presa da sola dentro il suo intervallo plausibile, porta le lezioni al pareggio: nemmeno lezioni del 30% più attraenti dei concorrenti. Vendute a pacchetto come fa il mercato, le lezioni da sole non ripagano la sala. Il conto che conta per WOME è un altro: quanto della quota annuale delle socie dipende dalla palestra, e quante socie in più porterebbe un calendario migliore. Questi dati sono di WOME e vanno messi nel conto.

wellink

8

Che cosa non sappiamo, e che cosa fare

Alcune incognite si chiudono con i dati che WOME ha già, prima di decidere un investimento.

Le raccomandazioni seguono dai numeri dei capitoli precedenti.

Sei incognite da chiudere prima di investire nella sala, quasi tutte con i dati di WOME

Che cosa non sappiamo	Come cambierebbe la stima	Come verificarlo
Quante socie usano oggi la palestra	Se sono più di 26, il modello sottostima il richiamo di WOME: la formula vale più di quella di un concorrente tipico.	Presenze alle lezioni degli ultimi sei mesi dal gestionale, per fascia oraria.
Quanto vale la palestra nella quota	Se una parte delle socie si iscrive per le lezioni, i ricavi della palestra sono più alti dei soli pacchetti.	Breve questionario alle socie: perché si sono iscritte, che cosa usano di più.
Canone e metri della sala	Con 110 m² a 370 € la quota di affitto è 40.700 € l'anno: è la voce più grande del conto di oggi.	Contratto di locazione e planimetria: superficie della palestra sul totale del club.
Se gli studi vicini sono pieni	Con liste d'attesa nelle ore di punta la domanda non servita è più alta della stima, e un calendario più ricco la intercetta.	Chiedere una lezione di prova alle cinque sedi più vicine per un feriale alle 18 e un sabato mattina; annotare i posti liberi.
Quanto attira la formula riservata alle donne	Ogni 10% di attrattiva in più vale circa 4 clienti con il calendario pieno.	Provenienza delle socie attuali per CAP, sovrapposta alle mappe di questo studio; lezioni di prova aperte alle donne del quartiere.
Studi sfuggiti al censimento o appena aperti	Con il 15% di studi diretti in più il calendario pieno scende a 33 clienti.	Ricerca su mappe, piattaforme di prenotazione e profili social nel raggio di due chilometri.

Che cosa resta fuori anche dopo queste verifiche. I residenti sono quelli del censimento 2021 (a Milano +1,2% al 2024); gli addetti per sezione sono del 2011, aggiornati del 22% (nelle imprese di Milano +32% dal 2011 al 2024). Metropolitana e tram non sono modellati, e la domanda oltre tre chilometri non è contata: entrambe le scelte fanno sottostimare le clienti.

Non conviene investire nella sala per vendere più lezioni. Conviene usarla per far crescere le socie del club

Il formato

Lo studio reformer chiede 54.000 € di investimento e, con le clienti attese, non lo ripaga: nella zona ci sono già 78 studi con reformer. Il calendario pieno costa 64.000 € l'anno più di quello di oggi e porta 11 clienti in più. Conviene allargare il calendario a piccoli passi, solo nelle fasce che si riempiono.

Gli orari

Le fasce che il bacino riempie: la mattina dopo l'ingresso a scuola, dalle 8,30, con lo spazio bimbi aperto; la pausa pranzo per chi lavora in zona; la sera dalle 18, l'ora feriale più prenotata su ClassPass; il sabato verso le 10, quando Area C è spenta.

I prezzi

Per pareggiare con le sole lezioni servirebbero in media 46 € a lezione, contro pacchetti della zona fra 12 e 36 €. La spesa media sale con il duetto, 38–60 € a persona, e la lezione individuale, 48–102 €, che usano le ore vuote: oggi le clienti attese occupano il 55% dei posti.

La comunicazione

Il 60% delle clienti arriva a piedi: la promozione rende di più nel quartiere, fra Ticinese, Darsena e Sant'Ambrogio, dove abitano 10.757 donne fra 25 e 64 anni. Vicino al sito valgono l'accordo con l'Istituto Leopardi, a 60 metri, e le lezioni di prova aperte.

Come si arriva

Rastrelliere davanti al club per chi viene in bici, e l'indicazione della M4 De Amicis, a sei minuti. Per chi viene in auto, il garage più vicino fin dal primo contatto e le lezioni serali e del fine settimana, quando Area C è spenta.

La visibilità

Il club si vede solo percorrendo la via. Un'insegna leggibile dall'angolo con via Arena, una buona presenza sulle mappe digitali e sulle piattaforme di prenotazione contano più della vetrina.

Prima di investire. Le prime tre verifiche della pagina precedente richiedono solo dati che WOME ha già. Se le socie che usano la palestra sono più delle 26 stimate, o se la palestra pesa molto sulle iscrizioni, il giudizio cambia: conviene rifare i conti con quei numeri.

Le ipotesi del modello, con le fonti e gli intervalli

Ipotesi	Prudente	Centrale	Favorevole	Da dove viene
Donne che fanno fitness interessate a pilates, yoga o studio	22%	33%	44%	Eumetra 2024 (yoga o pilates: 12% degli sportivi settimanali) più chi si allena in piccoli gruppi
Uomini	–	–	–	Esclusi: WOME è riservato alle donne
Interessate che praticano davvero in uno studio	45%	60%	75%	Giudizio dichiarato, tarato sulla zona censita entro 3 km
Effetto dell'istruzione sulla pratica	40%	70%	100%	ISTAT, Aspetti della vita quotidiana 2025: sport continuativo dal 16% al 49% secondo il titolo
L'attrazione si dimezza ogni	3,8 min	5,3 min	8,7 min	Studi sui modelli di scelta del punto vendita; nessuna taratura pubblicata per gli studi
Tempo massimo porta a porta	20 min	25 min	30 min	Regola dei consulenti del settore; AstraRicerche 2025: la vicinanza conta per il 73%
Attrattiva di WOME rispetto a un concorrente tipico	0,80	1,00	1,30	Ipotesi: il valore della formula riservata alle donne non è misurato
Traffico nelle ore di lezione	+50%	+25%	0% (strada libera)	Sui tempi a strada libera tarati con Valhalla
Clienti che vengono in bici se è più rapida	5%	12%	20%	PUMS di Milano: bici 6% degli spostamenti interni
Addetti che abitano fuori Milano	35%	42%	50%	ISTAT 2021: 384.744 pendolari in entrata
Presenza in sede dei lavoratori	65%	78%	90%	Diffusione del lavoro da remoto dopo il 2020
Lavoratrici che si allenano vicino al lavoro	12%	22%	32%	Giudizio dichiarato
Lezioni al mese per cliente	4,0	5,5	8,0	Pacchetti in vendita negli studi della zona
Prezzo medio a lezione in piccolo gruppo	18 €	22 €	28 €	Listini di 18 operatori fra centro, Ticinese e sud-ovest, novembre 2026; reformer +35%
Affitto della sala, al m² l'anno	450 €	370 €	300 €	Annunci vicini e quotazioni OMI B21; canone di WOME non pubblico
Costo dell'istruttore a lezione	40 €	33 €	28 €	Compensi correnti per istruttori certificati

La simulazione estrae ogni ipotesi da una distribuzione triangolare fra prudente e favorevole, con la punta sul valore centrale. Il peso di ogni concorrente varia di circa il 30% attorno al valore della sua categoria; gli studi con segni di chiusura pesano un terzo. Il calendario pesa con un esponente di 0,25: dieci lezioni a settimana valgono circa l'80% di venticinque. Domanda contata entro 3 km dal sito. 4.000 scenari, 1.748 sezioni di censimento, 359 concorrenti.

Fonti, controlli e parole usate

Dati

- ISTAT, censimento permanente della popolazione 2021, dati per sezione: residenti per sesso ed età, titolo di studio, famiglie, abitazioni.
- ISTAT, censimento dell'industria e dei servizi 2011, addetti per sezione; registro ASIA 2018–2024 per il totale comunale.
- ISTAT, La pratica sportiva in Italia 2024; Aspetti della vita quotidiana 2025.
- Ministero dell'Economia e delle Finanze, dichiarazioni IRPEF 2024 per comune e per CAP.
- Agenzia delle Entrate, Osservatorio del mercato immobiliare, 1° semestre 2026; annunci Immobiliare.it del 20/11/2026.
- OpenStreetMap, reti pedonale, ciclabile e stradale, lette il 20/11/2026; Valhalla per tarare i tempi in auto.
- Censimento diretto in tre passaggi, novembre 2026: 359 operatori con scheda e fonti, 183 con una prova di attività del 2026.
- Listini pubblicati da 18 operatori.
- Comune di Milano, open data su residenti per quartiere, sosta, parcheggi, Area C, ATM e BikeMi; PUMS (dati 2013).
- Sito di WOME, letto il 20/11/2026. Eumetra, Sportivi & Consumi 2024; ClassPass, Look Back 2025; Eurobarometro 525; EuropeActive e Deloitte 2026.

Parole usate

Porta a porta: tempo dalla partenza all'ingresso del club, compresi parcheggio e cammino. **Concorrente diretto:** studio che vende lezioni simili: pilates, yoga, piccoli gruppi, personal training, elettrostimolazione, club riservati alle donne; indiretto: palestra, club o piscina con corsi. **Pareggio:** clienti con cui i ricavi delle lezioni coprono la loro parte di costi. **Scenario:** una combinazione delle ipotesi, ciascuna presa dentro il suo intervallo.

Controlli automatici superati: 25

Ogni cifra del documento è generata dagli stessi dati. Prima della stampa questi controlli verificano che i conti tornino:

- Fasce a piedi = residenti entro 15 minuti
- Donne + uomini = residenti (bacino a piedi)
- Classi di età = residenti
- Titoli di studio = 100%
- Famiglie per componenti = 100%
- Classi di reddito = 100%
- Addetti per fascia = addetti entro 15 minuti
- Concorrenti per rilevanza = totale
- Residenti di Milano = censimento 2021 (1.349.930)
- Domanda WOME com'è oggi = residenti + lavoratori
- Clienti WOME com'è oggi entro la capienza
- Margine WOME com'è oggi = ricavi − costi
- Segno del margine WOME com'è oggi coerente con la soglia di pareggio
- Giudizio WOME com'è oggi coerente con le soglie fissate prima del calcolo
- Domanda palestra a piccoli gruppi = residenti + lavoratori
- Clienti palestra a piccoli gruppi entro la capienza
- Margine palestra a piccoli gruppi = ricavi − costi
- Segno del margine palestra a piccoli gruppi coerente con la soglia di pareggio
- Giudizio palestra a piccoli gruppi coerente con le soglie fissate prima del calcolo
- Domanda studio reformer = residenti + lavoratori
- Clienti studio reformer entro la capienza
- Margine studio reformer = ricavi − costi
- Segno del margine studio reformer coerente con la soglia di pareggio
- Giudizio studio reformer coerente con le soglie fissate prima del calcolo
- Clienti per fascia = clienti residenti

Controlli eseguiti il 20/11/2026. Il controllo di impaginazione verifica inoltre che nessuna pagina trabocchi.